

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa: St-2248/2019

Stečajna masa iza VELGO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Veliko Polje, Velikopoljska ulica 9G, OIB: 28810178546

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD RUJNA 2022. DO STUDENOG 2022. GODINE

Stečajni dužnik vlasnike je nekretnine upisane u Općinskom sudu u Puli, zemljišnoknjižni odjel Pula, katastarska općina 324191 Medulin, broj zk uloška 3415 – nekretnine koja se sastoji od 13. suvlasničkog dijela: 23/1054 etažno vlasništvo (E-13) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio 13 koji se nalazi na I. katu zgrade, a sastoji se od hodnika, kupaonice, kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, terase, ukupne površine 33,46 m².

S danom preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja utvrdila sam da prethodno imenovani stečajni upravitelji nisu stupili u posjed nekretnine. Naime, iz sudskog spisa kao i iz izvješća koja su podnosili upravitelji, navodeno je da je nekretninu koristila gospođa Marija Pezelj, ali da s njom nisu uspjeli stupiti u kontakt, no te da nisu stupili u posjed nekretnine.

Nekretnina se nalazi u stambenoj zgradi u Medulinu, na prvom katu. S obzirom na prethodne radnje prethodnih upravitelja, nisam imala saznanja koja je točno naša nekretnina na katu pa sam u Općinskom sudu u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Pula, pribavila Plan posebnih dijelova zgrade temeljem kojeg sam mogla utvrditi gdje se nalazi stan koji predstavlja suvlasnički dio etažnog vlasništva stečajnog dužnika. U nekoliko obilazaka nekretnine, kao i prikupljenim informacijama od drugih stanara u zgradi, saznala sam da navedena gospođa ne dolazi više od dvije godine, te da drugih saznanja o njoj nemaju. Stoga sam temeljem utvrđenog te pribavljenoj dokumentaciji angažirala javnog bilježnika i bravara radi stupanja u posjed nekretnine. O ulasku u prostor i stupanju u posjed nekretnine od strane javnog bilježnika sačinjen je Zapisnik o posvođenju, a koji sam već dostavila u sudski spis. Napominjem da su u prostoru pokretnine i to kauč, stol, stolice, kuhinja, veš mašina, kao i druge stvari, a do dana pisanja ovog izvješća nitko mi se nije javio. Obavijest o preuzimanju pokretnina je i dalje istaknuta na ulaznim vratima stana.

Budući da sudskom spisu ne prileže procjena nekretnine, bilo je potrebno angažirati sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Vještak mi je dana 19. listopada 2022. godine dostavio procjembeni elaborat s naznačenom tržišnom vrijednosti nekretnine u iznosu od 450.840,44 kn.

Na nekretnini nema upisanih tereta, pa ću u nastavku ovog izvješća vjerovnicima predložiti način unovčenja nekretnine.

Predmet unovčenja:

Imovina stečajnog dužnika je nekretnine upisana u Općinskom sudu u Puli, zemljišnoknjižni odjel Pula, katastarska općina 324191 Medulin, broj zk uloška 3415 – nekretnine koja se sastoji

od 13. suvlasničkog dijela: 23/1054 etažno vlasništvo (E-13) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio 13 koji se nalazi na I. katu zgrade, a sastoji se od hodnika, kupaonice, kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, terase, ukupne površine 33,46 m².

Dokaz: preslika zk izvadak

Porezni status nekretnine:

Stečajni dužnik nije u sustavu PDV-a.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo u Procjembenom elaboratu utvrdio je tržišnu cijenu nekretnine u iznosu od 450.840,44 kn što iznosi 13.474,00 HRK/m², odnosno u eurima tržišna cijena nekretnine iznosi 59.898,76 EUR-a tj. 1.790,16 EUR/m².

**Napomena: Tečajna lista br. 202, utvrđena na dan 19.10.2022., primjenjuje se od 20.10.2022., 1€ = 7,526707*

Dokaz: preslika Procjembenog elaborata

U nastavku predlažem sljedeću strukturu cijena kao prijedlog iznosa za provedbu unovčenja nekretnine:

Iznos procjene (kn)	Dražba		Iznos (kn)	Iznos (EUR)
450.840,44	Prva dražba	Procijenjena vrijednost	450.840,44	59.836,81
	Druga dražba	Procijenjena vrijednost	450.840,44	59.836,81
	Treća dražba	Smanjenje cijene za 10%	405.756,40	53.853,13
	Četvrta dražba	Smanjenje cijene za 10% od treće dražbe	365.180,76	48.467,82
	Peta dražba	Smanjenje dražbe za 10% od četvrte dražbe	328.662,68	43.621,03

Način i uvjeti prodaje: Prikupljanjem pisanih ponuda.

Oglas o prodaji nekretnine objaviti na web stranicama Visokog trgovačkog suda RH, Sudačka mreža. Prve dvije dražbe oglasiti po procijenjenoj vrijednosti, treća dražba uz smanjenje cijene od 10 posto, te četvrtu i petu dražbu oglasiti uz smanjenje cijene od 10 posto od prethodne, sve kako je navedeno u tablici. U slučaju da se nekretnina ne proda na ukupno pet dražbi, sljedeća dražba odnosno oglas objaviti i prodaju izvršiti ponuđaču najpovoljnijem po cijeni, ali ne za cijenu nižu od 280.000,00 kuna.

Ponuđači ponude šalju na adresu stečajnog upravitelja, a ponude se otvaraju na Zapisnik kod javnog bilježnika.

Posjedovno stanje: Nekretnina je u posjedu stečajnog dužnika.

Nekretnina je slobodna od osoba, ali ne i stvari.

II. STANJE STEČAJNE MASE.

S obzirom da u stečajnoj masi nemamo priljev sredstava, izvršeno je plaćanje neophodnih troškova i troškova za koje nisam uspjela ishoditi naplatu po priljevu. U razdoblju od zadnjeg financijskog izvještaja nastali su troškovi odlaska u Medulin, knjigovodstvenih usluga, trošak

izrade elaborata te materijalni trošak. Stoga u nastavku u Tabeli 1. daje se pregled svih troškova nastalih u razdoblju od 01.05. do 4.11.2022. godine s pregledom plaćenih i neplaćenih troškova.

Tabela 1. Financijski izvještaj

R B	Opis	01.05. -	15.08. -	Plaćeno	Neplaćeno
		15.08.2022.	04.11.2022	Iznos (kn)	Iznos (kn)
1	Poštarina	15,60		15,60	
2	Trošak javnog bilježnika	2.440,00		2.440,00	
3	Trošak bravara "Ekspres ključ"	1.500,00		1.500,00	
4	Putni trošak stečajnog upravitelja Zagreb - Medulin (Pula) - Zagreb	1.590,00	1.246,06	2.836,06	
5	Trošak knjigovodstva 500,00 kn/mj.	1.500,00	1.500,00	0,00	3.000,00
6	Trošak sudskog vještaka		5.000,00	0,00	5.000,00
7	Materijalni troškovi	1.812,83	520,00	2.332,83	
8	Ukupno	8.858,43	8.266,06	9.124,49	8.000,00

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RADOBLJU

U narednom razdoblju predložit ću stečajnom sucu sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluka o načinu unovčenja nekretnine.

IV. PRIJEDLOG SAZIVANJA SKUPŠTINE VJEROVNICA

Temeljem u Izvješću iznijetog, a sukladno članku 104. stavak 1. točka 1. Stečajnoga zakona predlažem stečajnom sucu sazvati Skupštinu vjerovnika sa sljedećim Dnevnom redom:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka.
2. Donošenje odluke o načinu unovčenja nekretnine.
3. Razno.

V. PRIJEDLOG ODLUKA STEČAJNIM VJEROVNICIMA

Sukladno opisanom u ovom izvješću, te nakon što stečajni sudac sazove Skupštinu vjerovnika, vjerovnicima predlažem donošenje sljedećih **odluka**:

1. Prihvatanje izvješća stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka.
2. Način unovčenja nekretnine – prikupljanje pisanih ponuda.
3. Oglas o prodaji nekretnine objaviti na web stranicama Visokog trgovačkog suda RH, Sudačka mreža. Prve dvije dražbe oglasiti po procijenjenoj vrijednosti, treća dražba uz smanjenje cijene od 10 posto, te četvrtu i petu dražbu oglasiti uz smanjenje cijene od 10 posto od prethodne, sve kako je navedeno u tablici. U slučaju da se nekretnina ne proda na ukupno pet dražbi, sljedeća dražba odnosno oglas objaviti i prodaju izvršiti ponuđaču najpovoljnijem po cijeni, ali ne za cijenu nižu od 280.000,00 kuna.

4. Ponuđači ponude šalju na adresu stečajnog upravitelja, a ponude se otvaraju na Zapisnik kod javnog bilježnika.

Mjesto i datum
Zagreb, studeni 2022. godine

Stečajni upravitelj
Dejana Ivanović