

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu
Poslovni broj spisa St-1671/2020

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Stečajna masa iza ZENIT-U.Z.I d.o.o. Zagreb,
Bukovačka cesta 51, OIB: 29276048338

1. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 08.09.24. DO 06.11.2024.

Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

Rješenju o otvaranju stečajnog postupka St-1671/2020 od 27.11.2020. otvoren je stečajni postupak nad Likvidacijskom masom iza ZENIT-U.Z.I. d.o.o.

U tijeku stečajnog postupka otvoren je račun stečajne mase i izrađen pečat, angažiran je knjigovodstveni servi radi sastavljanja početne bilance i knjiženja te podnošenja propisanih prijava i izvješća, koja se i podnose u propisanim rokovima.

Dana 16.03.2021. god održano je ispitno i izvještajno ročište na kojem su vjerovnici prihvatili izvješće stečajnog upravitelja, utvrdili da nema mogućnosti nastavka poslovanja, dali suglasnost za angažiranje odvjetnika po potrebi te za davanje u zakup nekretnina upisanih u zkul. 14085 k.o. Vrapče, E-5, E-6, E-7, E-8, u naravi garažna parkirna mjesta u podrumu zgrade u Zagrebu, D. Golika 48. Predložena odluka u uvjetima i načinu unovčenja predmeta stečajne mase nije donesena obzirom da su na upisanim nekretninama bile upisane zabilježbe/zabrane otuđenja i/ili založnih prava/ovrha, dok je dio nekretnina neknjižen.

Sukladno odluci vjerovnika, sa WOODECO SYSTEM j.do.o. sklopljen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora (zkul. 14085 k.o. Vrapče, E-5, E-6, E-7, E-8), u naravi garažna parkirna mjesta u podrumu zgrade u Zagrebu, D. Golika 48 sa 01.04.2021. godine za iznos od 1.000,00 kn mjesečno (nakon konverzije - 132,72 EUR po fiksom tečaju 1 EUR = 7,53450 kn) time da je povrh toga zakupnik dužan plaćati režije, u obliku ovršne isprave, uz automatsko produljenje do prodaje.

Iz ostvarenih zakupnina plaćeni su nastali troškovi sukladno raspoloživim sredstvima i ovisno o njihovoj hitnosti i važnosti za provedbu stečajnog postupka.

Stečajna upraviteljica poduzimala je potrebne radnje u provedbi stečaja, očitovala se na podneske sudionika te je vodila brigu i sudjelovala i/ili pratila stanje u postupcima u kojima je stranka bilo društvo ZENIT-U.Z.I. d.o.o. prije brisanja iz sudskog registra odnosno sada stečajna masa. O postupcima u tijeku detaljnije u ranijim izvješćima te u niže u ovom izvješću.

Dana 31.03.2022. na prijedlog stečajne upraviteljice održana je posebna sjednica skupštine vjerovnika na kojoj su vjerovnici prihvatili izvješće i donijeli odluku o načinu i uvjetima unovčenja predmeta stečajne mase na kojima ne postoji razlučno pravo i to nekretnine upisane u podul.4 (4. Etaža) z.k.ul. 14085, dali suglasnost za pokretanje predložene parnice nakon što se za to ostvare uvjeti kao i o ispitivanju mogućnosti i uvjeta za podmirenje ostatka cijene od strane Dragana Grgića u pogledu stana u Zagrebu, Anina 16.

U ovom razdoblju :

-primljena je ponuda zakupnika za kupnju prostora u podrumu (garaži) objekta zkul 14085 (E5-E8) za cijenu prema procjeni sudskog vještaka od 10.10.2024.,

- praćen je status z.k. predmeta radi povezivanja Z-30742/15 kao i z.k. ispravnog postupka po prijavi sukladno dopisu z.k. suda radi upisa prava vlasništva u korist stečajne mase na nekretnini-stanu u Zagrebu, Horvaćanska 25, te oba i dalje imaju status: izrada nacrt rješenja, te su oba postupka predane požurnice

- podnesena je tužba radi predaje u posjed nekretnine u Horvaćanskoj 25 protiv Miroslava Zečića te se ista vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl.br. Ps-193/2024. Tužba je tuženiku dostavljena na odgovor u roku 45 dana računajući od 10.10.2024 kada je tužba dostavljena tuženiku.

- odgovoreno je na dopis razlučnog vjerovnika Centar banka d.d. u stečaju

c) Popis radnika koji su nastavili s radom - nema

d) Izgledi za nastavak poslovanja i izradu stečajnog plana – nema, utvrđeno na izvještajnom ročištu 16.03.2021.

e) Mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnog postupka i razlozima koji sprječavaju zaključenje stečajnog postupka – nije moguće jer stečajna masa još nije unovčena niti je to mogla biti zbog nepostojanja stvarnih ili pravnih pretpostavki za to

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Pregled predmeta stečajne mase na početku razdoblja izvješća

Opis nekretnine	Procj./okv.vrijednost (kn)
zkul. 6270 k.o. Vrapče (E-3) (3-sobni stan 66,48 čm , Zagreb, Anina 16)	-okvirna vrijednost 99.494,21 EUR (749.639,11 kn) u poč.bilanci -procjenjena vrijednost 366.800,00 kn

	prema procjeni sud.vještaka Alena Sinkovića iz 02/2017
zkul. 14085 k.o. Vrapče (E-5) garaža površ.11,44 m2 u Zagrebu, D. Golika 48	okvirna vrijednost 17.121,24 EUR (129.000,00 kn) u poč.bilanci
zkul. 14085 k.o. Vrapče (E-6) garaža površ.10,50 m2 u Zagrebu, D. Golika 48	okvirna vrijednost 15.714,38 EUR (118.400,00 kn) u poč. bilanci
zkul. 14085 k.o. Vrapče (E-6) garaža površ.11,40 m2 u Zagrebu, D. Golika 48	okvirna vrijednost 17.061,52 EUR (128.550,00 kn) u poč.bilanci
zkul. 14085 k.o. Vrapče (E-8) garaža površine 11,62 m2 u Zagrebu, D. Golika 48	okvirna vrijednost 17.390,67 (131.030,00 kn) u poč.bilanci
	Napomena: za E-5 od E-8 ukupna vrijednost prema procjeni sudskog vještaka od 10.10.2024. godine iznosi 30.000,00 EUR, pri čemu je uzeto u obzir da navedeni z.k. opisi ne odgovaraju stvarnom stanju, da uporaba u smislu garažnog prostora nije moguća te da je objekt nema uporabnu dozvolu i dr.
izvanknjižno vlasništvo - zkul 14085 ko Vrapče, E-4, 3-sobni stan u Zagrebu, D.Golika 48, površine 46,77čm, park.mjesto,vrt - UNOVČENO	69.996,15 EUR (527.386,00 kn) u poč.bilanci (prema utvrđenoj vrijednosti iz ovršnog postupka OGS ZG Ovr-3394/09-procjena iz 12/20211 sud.vještak Dario Šerer stečeno u Ovr-3394/09 za iznos od 46.664,10 EUR (351.590.67 kn) 58.265,31 EUR (439.000,00 kn ,iznos naveden u procjeni 58.533,00 EUR) Nova procjena po stalnom sudskom vještaku Božidaru Hudinčeku u 02/2022 -skloplje n predugovor i ugovor o kuporodaji po navedenoj cijeni sukladn odluci skupštine
izvanknjižno vlasništvo – stan u Zagrebu, Horvaćanska 25 (zkul. 4893 ko. Grad Zagreb) površ. 87,81 m2 i spremište 4,81 m2	221.596,95 EUR (1.669.622,25 kn) prema procjeni sud.vještaka Gorana Brozine iz 10/2009

UKUPNO (imovina)

(u početnoj bilanci) 442.660,74 EU (3.335.227,36 kn)

Napomena: Ukoliko postoji procjena sud.vještaka, iskazana je procijenjena vrijednost prema takvoj procjeni. Za nekretnine za koje još nije izrađena procjena vrijednosti, vrijednost je iskazana okvirno, prema istim mjerilima obzirom da se radi o nekretninama na području iste

kat.općine, u visini 11.276,16 kn/m² (1.503 EUR/m²) sukladno procjeni vrijednosti stana na sličnoj lokaciji iz Ovr-3394/09 (sud.vještak za graditeljstvo Daria Šerera, dipl. ing. br. 751/2011 od 30.12.2011) godine te očitovanju Porezne uprave o cijeni stanova na tom području. Nove procjene bit će po potrebi ishođene prije prodaje.

Posebno u pogledu nekretnine – stana u D. Golika 48 (4. etaža, zkul. 14085 k.o. Vrapče)

Dana 16.05.22. god provedena je uknjižba prava vlasništva u korist stečajne mase te brisanje zabilježbe ovrhe i brisanje založnog prava kako je određeno rješenjem o dosudi Ovr-3394/09 od 03.07.2013., pravomoćnim 29.09.2015. god.

Ostala je upisana zabilježba zabrane otuđenja založnog prava (koje pravo je brisano), obzirom je navedena zabilježba upisana na temelju rješenja o osiguranju Općinskog kaznenog suda u Zagrebu posl. br. KO-237/14.

U kazneni postupak predano je više podnesaka i požurnica te jekonačno ishođeno rješenje o ukidanju mjera osiguranja i brisanje ove i drugih zabilježbi/zabrana određenih u tom postupku te je ishođena provedba brisanja u z.k.

Za nekretninu je po ispunjenju uvjeta – brisanja zabilježbi/zabrana, 16.01.2024. sklopljen predugovor sa Tatjanom Kovačević sukladno odluci skupštine od 31.03.2022..te je po uplati kapare i ostatka kupoprodajne cijene, sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine, čime je navedena nekretnina **unovčena**

Posebno u pogledu nekretnine – garažna parnirna mjesta u D. Golika 48 (5,6,7 i 8. etaža, zkul. 14085 k.o. Vrapče)

Nekretnine su dane u zakup do prodaje.

- zabilježbe stečaja St-118/06 nad prethodnim vlasnikom brisane su (u podul.5 provedeno 25.04.2022., u podul. 6.7 i 8 provedeno 18.05.22.) ali je radi omogućavanja unovčenja još potrebno brisati:

- zabilježbe zabrane otuđenja (mjere osiguranja iz kaznenog postupka pred Općinskim kaznenim sudom u Zagrebu posl. br. KO-237/14), o čemu je doneseno rješenje te je ishođena provedba u z.k.

-ishođeno je brisanje zabilježbe pokretanja postupka radi donošenja rješenja o određivanju privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina ishođene temeljem tužbe i podneska u ovom postupku koji je bio pokrenut pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem posl.br. P-2696/2014 (broj Z-53297/14 od 12.02.2015.), sada pred Općinskim sud u Novom Zagrebu, posl.br. P-3219/2015, tužitelj: Đurđica Cencelj, za koji je ishođena obustava te za brisanje zabilježbe, pod brojem Z-32191/22

Zakupnik je dostavio ponudu za kupnju garaža zkul 14085 (E5-E8) prema procjeni sudskog vještaka

Ukupna vrijednost prema procjeni sudskog vještaka od 10.10.2024. godine iznosi 30.000,00 EUR, pri čemu je uzeto u obzir da navedeni z.k. opisi ne odgovaraju stvarnom stanju, da uporaba u smislu garažnog prostora nije moguća te da je objekt nema uporabnu dozvolu i dr.

Posebno u pogledu nekretnine-stana u I. Aninoj 16 - zkul. 6270 k.o. Vrapče (E-3)

Nekretnina je u posjedu treće osobe (predbildeženog kupca Dragana Grgića), s kojim je še puta razgovarano o pokušaju rješenja sukladno odluci skupštine od 31.03.22., nakon što bude provedeno brisanje zabilježbe ovrhe upisane temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovrj-4224/2014 od 24.11.2014. godine, i brisanja zabilježbe pod brojem Z-12665/2022 uz uvjet da kupac Dragan Grgić sa razlučnim vjerovnikom postigne dogovor.

On je u dosadašnjem tijeku postupka izvjestio stečajnu upraviteljicu da je spreman uplatiti preostali dio kupovnine od 50.000,00 EUR uz uvjet brisanja založnog prava i izdavanja tabularne isprave, sve kako je bilo navedeno u kupoprodajnom ugovoru 2011.godine.

Prodaja nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo se prema SZ vrši putem elektroničke javne dražbe koju provodi FINA prema čl. 247 SZ, slijedom čega je uvjet za bilo kakvo postupanje, osim elektroničke prodaje, prethodno ishodaenje brisanje založnog prava.

O navedenom je obaviješten Dragan Grgić te upućen na postizanje dogovora s bankom u pogledu brisanja založnog prava.

On je obavijestio stečajnu upraviteljicu da banka uvjetuje da se iznos za koji bi postigli dogovor, prije izdavanja brisovnog očitovanja, uplati izravno na račun banke.

Stečajna upraviteljica obavijestila je Dragana Grgića da se radi o predmetu stečajne mase, te da se razlučni vjerovnik namiruje u skladu s odredbama Stečajnog zakona, da tabularnu izjavu izdaje stečajni dužnik, slijedom čega ne bi bilo u skladu s odredbama Stečajnog zakona da stečajna upraviteljica izdaje tabularnu izjavu u slučaju isplate na račun banke, osim ukoliko tako stečajnoj upraviteljici izričito ne naloži sud i/ili skupština vjerovnika.

Centar banka doo u stečaju kao razlučni vjerovnik podneskom je obavijestio sud i stečajnu upraviteljicu da nije postignut dogovor sa Draganom Grgićem te stoga traži prodaju navedene nekretnine elektroničkom javnom dražbom.

Obzirom je vjerojatno da bi takva prodaja bez rješavanja odnosa sa Draganom Grgićem mogla dovesti do dugotrajnih i skupih parnica, pravnih lijekova u dražbi i problemima pri predaji u posjed koji bi utjecali i interes kupaca a time i na na postignutu cijenu na dražbi, predlaže da se prije predlaganja prodaje po čl. 247 SZ o ovom pitanju posebno raspravi na skupštini vjerovnika odnosno posebice razlučnog vjerovnika da li je moguće rješavanje ove situacije na način da se djelomičnom diobom namire tražbine I. višeg isplatnog reda, a zatim se (dakle i od ostatka kupovnine od navedenog stana) u okviru II. višeg isplatnog reda s obzirom na visinu utvrđene tražbine gotovo u cijelosti namiruje upravo vjerovnik Centar banka d.d. u stečaju, time da je Dragan Grgić izjavio da je spreman uplatiti i određeni dodatni iznos za troškove, tako da bi Centar banka d.d. u stečaju bila namirena u iznosu od 50.000,00 EUR koliko po ugovoru iznosi razlika kupovnine.

Stoga se predlaže navedene opcije razmotriti na skupštini vjerovnika, a ukoliko se na istoj ostane pri prijedlogu za prodaju sukladno čl. 247 SZ, stečajna upraviteljica će odmah predložiti takvu prodaju, uz izložene rizike.

Posebno u odnosu na nekretninu Horvaćanska 25 – neuknjižena nekretnina i neuknjiženo vlasništvo nekretnine koja nije u posjedu stečajnog upravitelja, a nedostaje dio originalna ili ovjerena dokumentacija, a z.k. postupak po prijavi radi upisa prava vlasništva je u tijeku.

NOVČANA SREDSTVA

Stanje na dan otvaranja stečajnog postupka.....0,00 kn

Ukupni priljevi do 31.12.22.....25.325,02 kn / **3,361.21 EUR**

- prihodi po osnovi zakupnina.....21.000,00 kn
- polog zakupnika.....1.200,00 kn
- pripis kamate po bank.računu.....0,02 kn
- naplata parničnog troška P-866/2021.....3.125,00 kn

Ukupni odljevi do 31.12.2223,813.45 kn/ **3.160,59 EUR**
- bankovne naknade1,658.20 kn
- knjigovodstvene usluge (2020,2021, 01-11/22).....9.062,50 kn
- odvj.usluge zastupanja10,792.75 kn
-za P-866/21, Ovr-3394/09, Ovrj-4224/14, Z-30742/15
ishod. isprava (Horvaćanska), St-118/06
- procjena vrijednosti nekretnina.....2.250,00 kn
(E-4 zkul. 14085 k.o. Vrapče, stan D.Golika 48)
- sudska pristojba50,00 kn
za brisanje Z-53297/14 08.06.22 25,00 i prijavu 25,00)

Stanje na računu 31.12.2022.....1.511,57 kn
Konverzija 01.01.2023.1 EUR=7,53450 kn.....**200,62 EUR**

Priljevi od 01.01.23-06.11.24.....**61,052.49 EUR**
i to:

- zakupnine2,787.17 EUR
-unovčenje nekretnine zkul 14085 k.o. Vrapče (E-4).....58.265,31 EUR
- bankovne kamate.....0,01 EUR

od toga priljevi u ovom razdoblju 07.09.24-06.11.24.....530,88 EUR
- zakupnine530,88 EUR

Odljevi od 01.01.23-06.11.24.....**2.609,70 EUR**
i to:

- bankovne naknade231,81 EUR
- sud.pristojba P-866/21.....60,62 EUR
- odvj.usluge962,74 EUR
- knjig.usluge od 12/22 do 08/24.....1,291.48 EUR
- sudska pristojba za tužbu Ps-193/24.....63,05 EUR

od toga odljevi u ovom razdoblju 07.09.24-06.11.24.....332,26 EUR
- bankovne naknade19,21 EUR
- knjigovodstvene usluge 05-08/24..(4x50,00 EUR+PDV)250,00 EUR
- sudska pristojba za tužbu..Ps-193/24.....63,05 EUR

Stanje na računu na dan 06.11.2024.....**58.643,41 EUR**

e) Ostalo (nenovčane tražbine i dr.) -

2. Predmeti stečajne mase unovčeni u ovom razdoblju i iznos unovčenja

U ovom razdoblju unovčena je neopterećena nekretnina upisana u zkul 14085 k.o. Vrapče (E-4) za iznos od 58.265,31 EUR te su naplaćene zakupnine.

3. Neunovčeni predmeti stečajne mase i razlozi neunovčenja

Za garažne (podrumska) prostore upisane u zkul 14085 (E-5, E-6, E-7, E-8) predlaže se donošenje odluke skupštine sukladno priloženoj procjeni i ponudi.

Za nekretninu Anina 16, Zagreb predlaže se raspraviti na skupštini, a podredno predložiti će se prodaja prema čl. 247 SZ

Za ostalu nekretninu (Horvaćanska 25) po ispunjenju uvjeta za to (uknjižba, posjed).

4. Razlučna prava

Tijekom postupka primljene su 3 pravodobne obavijesti o postojanju razlučnog prava kako slijedi:

Vjerovnik	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravna osnovu tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
R.br. 1 Prijava tražbine br. 1 Centar banka d.d. u stečaju	z.k. OGS ZG, zk.odjel Zagreb 1) z.k. ul. 6270 k.o. Vrapče, podul. 3 (Z-31593/06) 2)zk.ul 4893 k.o. Grad Zagreb (upis u tijeku Z-30742/15 povezivanje z.k. i KPU)	Ukupno: 12.004.902,74 kn i to: 1) 9.518.122,70 kn 2) 2.486.780,04 kn	1)Ug.o kratkor. kreditu 569/2006 od 10.04.06 za iznos od 3.052.881,21 kn Ug.o kratkoroč.kreditu 814/2006 od 04.05.06 za iznos od 6.465.241,49 kn razl.prav: Sporazum o osiguranju OU-979/06 2) Ug.o dugor. kreditu 236/2004 od 1.3.04 Sporazum o osiguranju OU-474/04, Dodatak I i II, Zapisnik o pljenidb.popisu od 29.3.04, Oglas u NN 129/04	1) 3. suvl. Dio 1796/10000 nekretnine kčbr. 1480/6 Stamb.zgrada Anina 16 et.vlasništvo (E-3) stan u prizemlju površ. 66,48 m3 oznake S3, sa park.mjestom P 3 i vrtom V3 2) odg.suvl.dio nekr. kčbr. 5793 ko Grad Zagreb (6650/1 k.o. Trešnjevka) – trosob.stan br. 48, 1.kat- 87,84 m2 i spremište 4,26 m2
R.br. 2 Prijava tražbine br. 3 Republika Hrvatska, Ministarstvo financija Porezna uprava, Podr.ured Zagreb zast.po ŽDO u Karlovcu	Nije navedeno u obavijesti vjerovnika	239.858,88 kn	Rj. o ovrsi Klasa: UP/I-415-02/2010-001/03544 Urbroj: 513-007-01/2011-02 od 25.01.2011. i Zapisnik o izvršenoj pljenidbi i procjeni pokretne imovine Klasa: UP/I-415-02/2010-001/03544 Urbroj: 513-007-10-01-11-11 od 19.05.2011.	Kancelarijska oprema i pripadajuća informatička oprema, procj.vrijednost prema Zapisniku o pljenidbi 24.150,00 kn Napomena: Oprema nije specificirana te ju nije identificirati nije zatečena

R.br. 3 Prijava tražbine br. 6 Đurđica Cencelj	Obavijest vjerovnika: nije navedeno (priloženi su zk.izvatci zkul. 14085 k.o. Vrapče (podul. 5,6,7,8) i rješenje OGS ZG broj Z-53297/14	Obavijest vjerovnika: 402.000,00 kn	Obavijest vjerovnika: Rješenje OS NZ spis posl.br. P-3219/15	Obavijest vjerovnika: nije navedeno – rješenje ODO u N.Z broj P- 3219/15 (priloženi su zk.izvatci zkul. 14085 k.o. Vrapče (podul. 5,6,7,8) i rješenje OGS ZG broj Z- 53297/14
---	--	---	--	---

Napomena uz r.br. 3 Tablice razlučnih prava - sporno – vidjeti napomene u ranijim izvješćima, postupci radi brisanja zabilježbi su u tijeku

Povrh navedenoga, na temelju stanja u javnim knjigama i to z.k. ul. 6270 k.o. Vrapče, podul. 3 (stan u Zagrebu, Anina 16) utvrđeno je da je upisano razlučno pravo i to zabilježba ovrhe broj Z-53013/14 po rj. o ovrši Ovrj-4224/14 Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 24.11.2014., za koje ovrhovoditelj Suvlasnici stambene zgrade I Anina 16, Zagreb Bronić Mile i dr., nije podnio obavijest o o razlučnom pravu. Od ovršnog suda zatražena je i ishoda odluka o obustavi ovrhe i brisanju zabilježbe ovrhe te stoga navedeno založno pravo niti je prijavljeno niti više postoji u javnim knjigama.

Također je naknadno izvan roka primljena obavijest o razlučnom pravu Željka Bronića, čije postojanje je sporno, kako je obrazloženo u ranijim izvješćima, te je od nadležnog suda zatraženo je donošenje odgovarajuće odluke radi brisanja zabilježbi i prava na koje se poziva navedeni vjerovnik.

Izlučna prava

U ovom likvidacijskom postupku primljena je 1 obavijesti o izlučnim pravima:

Vjerovnik	Pravna osnova izlučnog prava	Predmet izlučnog prava
R.br1 prijava tražbine br. 3 Dragan Grgić	Prema obavijesti vjerovnika: Kupoprodajni ugovor br. 14-5/2011 od 25.11.2011 (Ov-20951/11 od 30.11.2011)	1) 3. suvl. dio 1796/10000 nekretnine kčbr. 1480/6 Stamb.zgrada Anina 16 et.vlasništvo (E-3) stan u prizemlju površ. 66,48 m ² oznake S3, sa park.mjestom P 3 i vrtom V3

Napomena:

Stečajna upraviteljica smatra da Dragan Grgić (upisana predbilježba prava vlasništva na temelju ugovora o kupoprodaji) nema izlučno pravo na temelju tvrdnji u izlučnom zahtjevu, kako je u ranijim izvješćima obrazloženo obzirom isto nije dokazao jer se pozvao na stjecanje temeljem ugovora o kupoprodaji koji nije uknjižen.

6. Vjerovnici stečajne mase

Neplaćeni troškovi (obveze)

Troškovi stečajnog upravitelja147.76 EUR
Stvarni troškovi stečajnog upravitelja.....
- Pečat159,00 kn

- Poštarine (11x15,60 + 2x18,30+4x12,30).....	257,40 kn
- Biljezi i troškovi i izdavanja preslika isprava.....	100,00 kn
- Poštarina 15.04.24.	3,30 EUR
Putni troškovi stečajnog upravitelja.....	572,00 kn
- 16.03.2021. Zagreb-Karlovac-Zagreb, ispitno/izvj.ročište	286,00 kn
- 31.03.2022 Zagreb-Karlovac-Zagreb-skupština vjerovnika	286,00 kn
Ukupno neplaćeno.....	144,46 EUR

Osim navedenih, ranije su primljeni su obračuni za zajedničku pričuvu za stan i park.mjesto u I Anina 16, Zagreb, za 12/2020, 2021 i za 01-04/22 u iznosu od po 208,06 kn mjesečno. Međutim, s obzirom na sklopljen ugovor o kupoprodaji i predbilježeno pravo vlasništva Dragana Grgića, koji je i u posjedu navedenog stana što je evidentirano i kod upravitelja zgrade STAMBENI ZG d.o.o., nikakve obveze po tom osnovi nisu knjižene, obzirom je sporno tko je obveznik plaćanja navedenih računa, a stečajna upraviteljica temeljem stajališta VSRH kao i stajališta VTS RH, posl.br PŽ-3607/2022. u predmetu upravitelja ZG Stambeni servis d.o.o. protiv stečajne mase, smatra da stečajna masa nije dužnik plaćanja navedene pričuve.

Troškove za nekretninu (garaže) D.Golika 48 snosi zakupnik.
Ostale 2 nekretnine (izvanknjižno vlasništvo – stan D.Golika 48 (E-4) i Horvaćanska 25 – nisu u posjedu steč.upravitelja iz prethodno iznesenih razloga).

Napomena o mogućim obvezama/sporu u odnosu na Dragana Grgića dana je u prethodnim izvještajima.

7. Predračun troškova -za slijedeća 3 mjeseca (povrh navedenih nastalih a neplaćenih troškova):

Bank.naknade i sl.	132,72 EUR
Materij.troškovi (ured.mat, HT., mob., ovj.potpisa i sl.) 39,82 EUR/mj *3 mj	119,46 EUR
Putni trošk.steč.upr. (1x Zagreb-TS-Karlovac x 54,95 EUR)	54,95 EUR
Knjigov.i admin.usluge porez.prijave 09-12/24 i 01/25	312,50 EUR
Odvjetničke usluge zastupanja	625,00 EUR
Sudske pristojbe i sl. troškovi	150,00 EUR
UKUPNO	1,394.63 EUR

Nisu vjerojatni (s obzirom na izjavu steč.upraviteljice Industrogradnje d.d.) ali su mogući troškovi izdavanja tabularne izjave u odnosu na stan u Horvaćanskoj, ukoliko bi se primila takva obavijest.

Predvidivi troškovi pokretanja i vođenja parnice (prvostupanjski postupak) radi predaje u posjed nekretnine u Horvaćanskoj 25 protiv Miroslava Zečića – OGS Zg, Ps-193/2024 (u slučaju pretpostavljenog VPS-a od 60.000,00 kn / 7,963.37 EUR) iznosili su, za slučaj pokretanja i neuspjeha, 25.600,00 kn, kako je obrazloženo u ranijem izvješću za posljednju održanu skupštinu 31.03.2022, ali je u međuvremenu došlo do znatnog povećanja odvjetničke tarife (50%) pa se stoga i predvidivi troškovi uvećaju te iznose **5,096.55 EUR**.

Obzirom da se radi o parnici radi predaje u posjed koja nije u odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika navedena kao vrsta parnice za koju bi bila predviđena jednokratna nagrada od 200 bodova za cjelokupni postupak, to je potrebno, opreza radi,

predvidjeti troškove postupka u skladu sa T.br. 7 toč. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

Predvidivi troškovi zahtjeva za suđenje u razumnom roku iznose **250,00 EUR** po zahtjevu/postupku.

8. Stečajni vjerovnici i namirenje stečajnih vjerovnika (diobe)

Ukupno je primljeno 8 prijava tražbina stečajnih vjerovnika u I. i II. višem isplatnom redu, od kojih su utvrđene tražbine kako slijedi:

Tablica utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika:

R. br	Vjerovnik	Utvrđeno HRK	Odbačeno/osporeno (nije bilo žalbi/nije utuženo) HRK
1	Centar banka d.d.	12.010.232,84	
2	Zagrebački holding d.o.o.	6.854,97	3.384,65 osporeno, vjerovnik nije pokrenuo parnicu
3	Dragan Grgić	0,00	597.401,72 odbačeno
4	RH, Min.financija, Porezna uprava, Podr.ured Zagreb (I. i II. Viši isplatni red)	457.134,78 -I.viši 226.644,70 II.viši 230.490,08	
5	STAMBENI ZG d.o.o.	4.329,03 (rješenje o ispravku tablice)	Vjerovnik pokrenuo u parnicu radi utvrđivanja osnovanosti tražbine za preostali dio prijavljene tražbine od 36.347,23 kn, pred Ts Zg, posl.br. P- 866/21, tužbeni zahtjev je odbijen, potvrđeno odlukom VTS
6	Đurđica Cencelj	0,00	402.000,00 osporeno, vjerovnik nije pokrenuo parnicu
7	Grad Zagreb	53.277,76	
8	Hrvatske vode	6.778,99	

Dioba nije bilo.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od _____ do _____.

U slijedećem razdoblju, od 07.11.2024. do 07.02.2024. god. poduzet će se slijedeće:

- **sudjelovanje na skupštini vjerovnika po njenom zakazivanju** te daljnje radnje radi postupanja sukladno odlukama skupštine vjerovnika i unovčenja stečajne mase
- daljnja briga o naplati tražbina po osnovi zakupnina za garaže do prodaje te plaćanje obveza i troškova sukladno raspoloživim sredstvima
- podnošenje propisanih prijava i izvješća
- sudjelovanje odnosno davanje uputa u postupcima kojima je dužnik stranka

Predlaže se da sud sazove **posebnu sjednicu skupštine vjerovnika** sa slijedećim

dnevnim redom:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
2. Odluka o načinu i uvjetima unovčenja predmeta stečajne mase na kojima **ne postoji** razlučno pravo i to nekretnine upisane u podul. 5, 6, 7 i 8 (5.- 8. Etaža) z.k.ul. 14085 k.o. Vrapče te odluka o ponudi WOODECO SYSTEM j.d.o.o. Zagreb
3. Odluka u pogledu unovčenja nekretnine na kojoj **postoji** razlučno pravo - podul. 3 zkul. 6270 k.o. Vrapče- stan I. Anina 16 , na kojoj je predbilježeno pravo vlasništva Dragana Grgića koji je u posjedu nekretnine od 2011 godine temeljem Kupoprodajnog ugovora iz 2011 godine te na kojoj je upisano založno pravo Centar banke d.d.d u stečaju te o eventualnoj potrebi izradi nove procjene vrijednosti nekretnina
4. Odluka o u pogledu podnošenja zahtjeva za suđenje u razumnom roku u z.k. postupku Z-30742/2015
5. Razno

Prijedlog odluka:

Ad. 1

Prihvća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase te se odobravaju poduzete radnje

Ad. 2

Nekretnine upisane u podul. 5, 6, 7 i 8 (5.- 8. Etaža) z.k.ul. 14085 k.o. Vrapče unovčit će neposrednom pogodbom po tržišnoj vrijednosti i to na način da stečajna upraviteljica sklopi predugovor/ugovor o kupoprodaji navedene nekretnine sa WOODECO SYSTEM j.d.o.o. Zagreb, D.Golika 48, po cijeni od 30.000,00 EUR sukladno procjeni tržišne vrijednosti po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Božidara Hudečeka, dipl. Ing.građ. Od 10.10.2024., uz uvjet plaćanja na bankovni račun stečajnog dužnika (ili suda) i to: 1/3 cijene (odnosno iznos od 10.000,00 EUR) odmah pri sklapanju predugovora i/ili ugovora o kupoprodaji, a preostale 2/3 cijene (odnosno iznos od 20.000,00 EUR) u roku od 60 dana, time da će se kupcu/kupcima tabularna izjava dati po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, a sve troškove u vezi s nekretninom snosi kupac obzirom je, kao zakupnik, u posjedu nekretnine.

Podredno, ukoliko vjerovnici ne donesu slijedeću odluku, predlaže se odluka:

Nekretnine upisane u podul. 5, 6, 7 i 8 (5.- 8. Etaža) z.k.ul. 14085 k.o. Vrapče unovčit će kao cjelina putem javnog prikupljanja ponuda time da na prvom oglašavanju početna cijena iznosi 30.000,00 EUR, a drugom uz umanjenje početne cijene za 10%, na trećem oglašavanju uzumanjenje od 20% te na daljnjim oglašavanjima uz daljnja umanjenje za po daljnjih 10% na svakom slijedećem oglašavanju, time da ukoliko se ne proda niti na 6. oglašavanju uz

umanjenje od 50% od početne cijene, zakazat će se nova skupština na kojoj će vjerovnici donijeti odluku o daljnjem načinu i uvjetima prodaje.

Ad 3.

Ukoliko se i do/na posebne sjednici skupštine vjerovnika ne postigne drugačiji dogovor /odluka:

Stečajna upraviteljica predložit će prodaju nekretnine na kojoj **postoji** razlučno pravo - podul. 3 zkul. 6270 k.o. Vrapče- stan I. Anina 16 sukladno čl. 247 SZ, pri čemu će se vrijednost utvrditi prema novoj procjeni sudskog vještaka koju će ishoditi stečajna upraviteljica na trošak stečajne mase (podredno: sukladno ranijoj procjeni sud.vještaka Alena Sinkovića je iz 02/2017 na iznos od 366.800,00 kn, što odgovara 48,682.72 EUR)

Ad. 4

Odluka o u pogledu podnošenja zahtjeva za suđenje u razumnom roku u z.k. postupku Z-30742/2015 na trošak stečajne mase

U Zagrebu, 06.11.24.

Stečajni upravitelj