

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**
Poslovni broj spisa: **St-163/2019**
Dužnik: **HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d. u stečaju,**
Zagreb (Grad Zagreb), Radnička cesta 204,
OIB:96667257878

Sudac: Lucija Butigan

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD

17.listopada 2022. godine do 29.siječnja 2023. godine

Nakon predanog Izvješća za prethodno razdoblje, nastavio sam sa poduzimanjem radnji na utvrđivanju stečajne mase i preuzimanju iste u posjed, a radi unovčenja iste.

Sve nekretnine redovito obilazim ili kontaktiram sa osobama koje su prema ugovorima ili po usmenom dogovoru preuzele obvezu obilaska istih i izvještavanja o stanju tih nekretnina, kako bi se nekretnine na kojima nije organizirano čuvanje, sačuvale od onečišćenja i krađa.

Sudjelujem u postupcima kod Grada Zagreba, Grada Petrinje i Općine Stupnik, a radi smanjenja komunalne naknade, te očekujem dostavu novih rješenja za proteklo razdoblje kojim bi se komunalna naknada umanjila, jer Stečajni dužnik ne obavlja djelatnost.

PRAVNI PREDMETI

Nastavio sam sa pregledom pravnih predmeta koji su u radu, posebno sa naglaskom na aktivne predmete i na ovršne predmete vezane uz nekretnine koje su u vlasništvu Stečajnog dužnika, kako bi se ovršni postupci obustavili, odnosno kako bi se nekretnine oslobodile od zabilježbi ovršnih postupka i iste pripremile za prodaju.

Popis za sada obrađenih pravnih predmeta i stanje istih je prilog i sastavni dio ovog Izvješća.

NEKRETNINE

Za nekretnine koje su pravno pripremljene za prodaju, predložio sam prodaju istih, te su poduzete daljnje radnje kako je navedeno.

1. Zagreb, Zeleni trg 6A, z.k.ul. 538 k.o. Trnje i to:

- z.k.č.br. 4604/1 u naravi zgrada i park u Leskovačkoj ulici površine 2576 m²,
- z.k.č.br. 4604/3 u naravi park u Leskovačkoj ulici površine 180 m²
- z.k.č.br. 4604/4 u naravi park u Leskovačkoj ulici površine 238 m²
- z.k.č.br. 4605 u naravi kuća u Leskovačkoj ulici površine 34 m²
- z.k.č.br. 4606 u naravi kuća i dvorište u Leskovačkoj ulici površine 1835 m²

- z.k.č.br. 4607 u naravi kuća u Leskovačkoj ulici površine 36 m2, ukupne površine 4899 m2.

Predmetne nekretnine su upisane u p.l. 4004 k.o. Trnje kao:

- k.č.br. 4604/1 u naravi park površine 2021 m2,
- k.č.br. 4604/3 u naravi park površine 182 m2,
- k.č.br. 4604/4 u naravi park površine 233 m2,
- k.č.br. 4606 u naravi poslovna zgrada 6A površine 2004 m2,
- k.č.br. 4607 u naravi zgrada površine 36 m2, ukupne površine 4476 m2.

Od strane ovlaštenog inženjera geodezije je Geodetskim nalazom za k.č.br. 4601/1, 4604/3, 4604/4, 4606, 4607 u katastarskoj općini Trnje utvrđeno da katastarske čestice odgovaraju svojim oblikom, položajem i površinom stanju na terenu, sve u granicama točnosti planova, ali da zemljišno knjižno i katastarsko stanje nije usklađeno, pa je procjena predmetne nekretnine u Zagrebu, Zeleni trg 6A, rađena na temelju stvarnog stanja.

Na predmetnoj nekretnini je rješenjem Z-32610/08, a na temelju općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednim provođenjem prisilne ovrhe od 28.svibnja 2008. godine br. OV-8593/2008 uknjiženo založno pravo u korist vjerovnika PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. na iznos od 30.000.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju kreditora na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorne kamate, naknade i troškove, a z.k.ul. 538 k.o. Trnje je označen kao glavni uložak.

Temeljem rješenja Z-11547/13 je temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 06.ožujka 2013. godine i punomoći od 15.lipnja 2012. godine, uknjiženo založno pravo u korist vjerovnika PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. na iznos od 30.000.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d., važećim na dan plaćanja, uvećano za zakonsku zateznu kamatu, određenu za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i slično, a z.k.ul. 538 k.o. Trnje je označen kao sporedni uložak.

Rješenjem Z-50306/2021 je zabilježen odbijeni prijedlog RR CONCEPT d.o.o Križ, Industrijska cesta 12, radi uknjižbe ustupanja založnog prava.

RR CONCEPT društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, OIB:86304676738, Križ, Industrijska cesta 12 je u stečajni spis dostavio dokumentaciju iz koje se može utvrditi da je stupio na mjesto založnog vjerovnika PRIVREDNA BANKA d.d. Zagreb.

Posebnim podneskom ću se očitovati Naslovnom sudu, a vezano uz gore navedeno rješenje i dati prijedlog za daljnje postupanje.

Rješenjem Z-43726/15 je na temelju ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.studenog 2015. godine i izvataka sa aktualnim podacima od 20.studenog 2015. godine, sa ovjerenim prijevodom sa njemačkog jezika od 08.prosinca 2015. godine, uknjiženo pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika do iznosa od 60.000.000,00 kuna, zajedno sa zakonskim kamatama i uvećano za troškove u skladu sa Ugovorom za korist AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB:16091383273, Karntner ring 5-7 737, 1010 Wien Austria i GLJADELKIN SERGEJA iz Zagreba, Ulica Miroslava Kraljevića 28, OIB:53315489840.

Stečajni dužnik je po ovlaštenom sudskom procjenitelju napravio procjenu predmetne nekretnine, prema površini od 4140,00 m², koje u naravi stvarno koristi i u pojeđu je Stečajnog dužnika.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi 19.810.000,00 kn, što je protuvrijednost za iznos od 2.629.890,00 EUR-a, prema tečaju 1 EUR = 7,532677, što je bio srednji tečaj HNB-a na dan izvršene procjene.

Rješenjem Naslovnog suda od 14.prosinca 2022. godine je određena prodaja navedenih nekretnina.

Na ročištu održanom dana 10.siječnja 2023. godine su različni vjerovnici GLJADELKIN SERGEJ i AVENUE OSTEUROPA GMBH dostavili procjenu sačinjenu 27.prosinca 2022. godine od strane Marka Konta, stalnog sudskog vještaka (TREZOR INVEST d.o.o.) na iznos od 3.486.097,79 EUR / 26.285.000,00 kn.

Zaključkom od 11.siječnja 2023. godine je određena prodaja navedenih nekretnina, a utvrđena vrijednost iznosi 3.486.097,79 EUR / 26.285.000,00 kn.

Nekretnine će se prodavati pred Financijskom agencijom.

Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati	<ul style="list-style-type: none">- na prvoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti , tj. ispod iznosa od 2.614.565,84 EUR / 19.699.446,32 kn;- na drugoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti , tj. ispod iznosa od 1.743.043,90 EUR / 13.132.964,27 kn;- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti, tj. ispod iznosa od 871.521,95 EUR / 6.566.482,13 kn;- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj prodajnoj cijeni od 0,13 EUR / 1,00 kn.
--	---

Početna cijena za nadmetanje	- na prvoj dražbi 2.614.565,84 EUR / 19.699.446,32 kn; - na drugoj dražbi 1.743.043,90 EUR / 13.132.964,27 kn; - na trećoj dražbi 871.521,95 EUR / 6.566.482,13 kn; - na četvrtoj dražbi 0,13 EUR / 1,00 kn.
------------------------------	---

Dana 18.siječnja 2023. godine sam predao Financijskoj agenciji Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

27.siječnja 2023. godine smo pozvani na plaćanje predujma u roku od 8 dana.

Predujam će biti plaćen 30.siječnja 2023. godine.

2. Petrinja, Artura Turkulina b.b. (na križanju sa Ulicom Brezje), z.k.ul. 247 k.o. Petrinja i to:

- z.k.č.br. 303/2 upisano kao kuća i dvorište u Dugoj ulici površine 241 m².

Predmetna nekretnina je upisana u p.l. 10700 k.o. Petrinja kao:

- 1877/2 upisano kao dvorište u ul. Artura Turkulina površine 240 m².

Na predmetnoj nekretnini je rješenjem Z-603/2013, a na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednim provođenjem prisilne ovrhe od 06.ožujka 2013. godine potvrđenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjiženo založno pravo u korist PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. na iznos od 30.000.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju banke na dan plaćanja, što po srednjem tečaju HNB na dan 14.ožujka 2013. godine iznosi 227.405.880,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom određenom na odnose iz trgovačkih ugovora koja je promjenjiva i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirena, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja (SPOREDNA HIPOTEKA).

Glavna hipoteka je upisana u z.k.ul. 1365 k.o. Stupnik.

Rješenjem Z-10409/2021 je uknjiženo ustupanje tog založnog prava za korist RR CONCEPT d.o.o Križ, Industrijska cesta 12, OIB:86304676738.

Rješenjem Z-9722/2015 je na temelju ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.studenog 2015. godine uknjiženo pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 60.000.000,00 kuna, zajedno sa zakonskim kamatama, propisanim zakonom koje teku i uvećano za troškove u skladu sa Ugovorom za korist AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB:16091383273, Karntner ring 5-7 737, 1010 Wien Austria i GLJADELKIN SERGEJA iz Zagreba, Ulica Miroslava Kraljevića 28, OIB:53315489840 (SPOREDNA HIPOTEKA).

Glavna hipoteka je upisana u z.k.ul. 538 k.o. Trnje.

Stečajni dužnik je po ovlaštenom sudskom procjenitelju napravio procjenu predmetne nekretnine, te je vještak utvrdio da tržišna vrijednost nekretnine iznosi 7.200,00 EUR, odnosno 53.900,00 kn prema tečaju 1 EUR = 7,539741, što je bio srednji tečaj HNB-a na dan izvršene procjene (16.studenog 2022. godine).

Rješenjem Naslovnog suda od 14.prosinca 2022. godine je određena prodaja navedenih nekretnina.

Zaključkom od 11.siječnja 2023. godine je određena prodaja navedenih nekretnina, a utvrđena vrijednost iznosi 7.200,00 EUR, odnosno 53.900,00 kn prema tečaju 1 EUR = 7,539741, što je bio srednji tečaj HNB-a na dan izvršene procjene (16.studenog 2022. godine).

Nekretnine će se prodavati pred Financijskom agencijom.

Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati	<ul style="list-style-type: none">- na prvoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti , tj. ispod iznosa od 5.400,00 EUR / 40.686.30 kn;- na drugoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti , tj. ispod iznosa od 3.600,00 EUR / 27.124,20 kn;- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti, tj. ispod iznosa od 1.800,00 EUR / 13.562,10 kn;- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj prodajnoj cijeni od 0,13 EUR / 1,00 kn.
Početna cijena za nadmetanje	<ul style="list-style-type: none">- na prvoj dražbi 5.400,00 EUR / 40.686.30 kn;- na drugoj dražbi 3.600,00 EUR / 27.124,20 kn;- na trećoj dražbi 1.800,00 EUR / 13.562,10 kn;- na četvrtoj dražbi 0,13 EUR / 1,00 kn.

Dana 18.siječnja 2023. godine sam predao Financijskoj agenciji Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

27.siječnja 2023. godine smo pozvani na plaćanje predujma u roku od 8 dana.

Predujam će biti plaćen 30.siječnja 2023. godine.

3. Petrinja, Ulica Stjepana Radića – odvojak, kod k.b. 247 (uz prometnicu Zagreb – Kostajnica) z.k.ul. 8926 k.o. Petrinja i to:

- z.k.č.br. 3671 upisano kao oranica u Dolnjem Majuru površine 11800 m².

Predmetna nekretnina je upisana u p.l. 10700 k.o. Petrinja kao:

- k.č.br. 6459 upisano kao oranica Vel. ograda površine 11800 m².

Na predmetnoj nekretnini je rješenjem Z-603/2013, a na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednim provođenjem prisilne ovrhe od 06.ožujka 2013. godine potvrđenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjiženo založno pravo u korist PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. na iznos od 30.000.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju banke na dan plaćanja, što po srednjem tečaju HNB na dan 14.ožujka 2013. godine iznosi 227.405.880,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom određenom na odnose iz trgovačkih ugovora koja je promjenjiva i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirena, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja (SPOREDNA HIPOTEKA).

Glavna hipoteka je upisana u z.k.ul. 1365 k.o. Stupnik.

Rješenjem Z-10409/2021 je uknjiženo ustupanje tog založnog prava za korist RR CONCEPT d.o.o Križ, Industrijska cesta 12, OIB:86304676738.

Rješenjem Z-9722/2015 je na temelju ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.studenog 2015. godine uknjiženo pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 60.000.000,00 kuna, zajedno sa zakonskim kamatama, propisanim zakonom koje teku i uvećano za troškove u skladu sa Ugovorom za korist AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB:16091383273, Karntner ring 5-7 737, 1010 Wien Austria i GLJADELKIN SERGEJA iz Zagreba, Ulica Miroslava Kraljevića 28, OIB:53315489840 (SPOREDNA HIPOTEKA).

Glavna hipoteka je upisana u z.k.ul. 538 k.o. Trnje.

Stečajni dužnik je po ovlaštenom sudskom procjenitelju napravio procjenu predmetne nekretnine, te je vještak utvrdio da tržišna vrijednost nekretnine iznosi 17.600,00 EUR, odnosno 133.000,00 kn prema tečaju 1 EUR = 7,539741, što je bio srednji tečaj HNB-a na dan izvršene procjene (16.studenog 2022. godine).

Rješenjem Naslovnog suda od 14.prosinca 2022. godine je određena prodaja navedenih nekretnina.

Zaključkom od 11.siječnja 2023. godine je određena prodaja navedenih nekretnina, a utvrđena vrijednost iznosi 17.600,00 EUR, odnosno 133.000,00 kn prema tečaju 1 EUR = 7,539741, što je bio srednji tečaj HNB-a na dan izvršene procjene (16.studenog 2022. godine).

Nekretnine će se prodavati pred Financijskom agencijom.

Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati	<p>- na prvoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti , tj. ispod iznosa od 13.200,00 EUR / 99.455,40 kn;</p> <p>- na drugoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti , tj. ispod iznosa od 8.800,00 EUR / 66.303,60 kn;</p> <p>- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti, tj. ispod iznosa od 4.400,00 EUR / 33.151,80 kn;</p> <p>- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj prodajnoj cijeni od 0,13 EUR / 1,00 kn.</p>
Početna cijena za nadmetanje	<p>- na prvoj dražbi 13.200,00 EUR / 99.455,40 kn;</p> <p>- na drugoj dražbi 8.800,00 EUR / 66.303,60 kn;</p> <p>- na trećoj dražbi 4.400,00 EUR / 33.151,80 kn;</p> <p>- na četvrtoj dražbi 0,13 EUR / 1,00 kn.</p>

Dana 18.siječnja 2023. godine sam predao Financijskoj agenciji Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

27.siječnja 2023. godine smo pozvani na plaćanje predujma u roku od 8 dana.

Predujam će biti plaćen 30.siječnja 2023. godine.

4. Petrinja, Trg dr. Franje Tuđmana 14, z.k.ul. 1911 k.o. Petrinja i to:

- suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), upisano kao 1/3 dijela čest. br. 33 kuća i dvorište od 568 m², s kojom je povezan posebni dio – poslovne prostorije na I. katu koje se sastoje od 9 kancelarija, stubišnog prostora, hola, hodnika, sanitarnog čvora i kuhinje, ukupne površine od 196,03 m², poslovne prostorije u potkrovlju koje se sastoje od 2 crtaone, 3 kancelarije, arhive, kuhinje, sanitarnog čvora, 2 hodnika i stubišnog prostora ukupne površine od 198,09 m² i spremišta u podrumu površine od 29,10 m².

Predmetna nekretnina je upisana u p.l. 10703 k.o. Petrinja kao k.č.br. 195 dvorište na trgu Dr. Franje Tuđmana, površine 568 m².

Predmetna nekretnina je stradala u razornom potresu, te je izdana Suglasnost za uklanjanje uništene građevine, jer su njeni ostaci neposredno prijetili sigurnosti ili zdravlju ljudi, te je ona uklonjena na teret državnog proračuna.

Nekretnina je upisana kao zaštićeno kulturno dobro, te je utvrđen stupanj oštećenja IV – otkazivanje konstrukcijskih i nekonstrukcijskih elemenata, gdje je zadržano samo ulično pročelje zgrade.

Na predmetnoj nekretnini je rješenjem Z-603/2013, a na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednim provođenjem prisilne ovrhe od 06.ožujka 2013. godine potvrđenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjiženo založno pravo u korist PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. na iznos od 30.000.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju banke na dan plaćanja, što po srednjem tečaju HNB na dan 14.ožujka 2013. godine iznosi 227.405.880,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom određenom na odnose iz trgovačkih ugovora koja je promjenjiva i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirena, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja (SPOREDNA HIPOTEKA).

Glavna hipoteka je upisana u z.k.ul. 1365 k.o. Stupnik.

Rješenjem Z-10409/2021 je uknjiženo ustupanje tog založnog prava za korist RR CONCEPT d.o.o Križ, Industrijska cesta 12, OIB:86304676738.

Rješenjem Z-9722/2015 je na temelju ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.studenog 2015. godine uknjiženo pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 60.000.000,00 kuna, zajedno sa zakonskim kamatama, propisanim zakonom koje teku i uvećano za troškove u skladu sa Ugovorom za korist AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB:16091383273, Karntner ring 5-7 737, 1010 Wien Austria i GLJADELKIN SERGEJA iz Zagreba, Ulica Miroslava Kraljevića 28, OIB:53315489840 (SPOREDNA HIPOTEKA).

Glavna hipoteka je upisana u z.k.ul. 538 k.o. Trnje.

Stečajni dužnik je po ovlaštenom sudskom procjenitelju napravio procjenu predmetne nekretnine, te je vještak potvrdio da je vrijednost nekretnine u dijelu kojeg je vlasnik Stečajni dužnik 72.700,00 EUR, odnosno 547.000,00 kn prema tečaju 1 EUR = 7,525165, što je bio srednji tečaj HNB-a na dan izvršene procjene (18.listopada 2022. godine).

Rješenjem Naslovnog suda od 14.prosinca 2022. godine je određena prodaja navedenih nekretnina.

Zaključkom od 11.siječnja 2023. godine je određena prodaja navedenih nekretnina, a utvrđena vrijednost iznosi 72.700,00 EUR, odnosno 547.000,00 kn prema tečaju 1 EUR = 7,525165, što je bio srednji tečaj HNB-a na dan izvršene procjene (18.listopada 2022. godine).

Nekretnine će se prodavati pred Financijskom agencijom.

Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati	- na prvoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti , tj. ispod iznosa od 54.525,00 EUR / 410.818,61 kn; - na drugoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti , tj. ispod iznosa od 36.350,00 EUR / 273.879,06 kn; - na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti, tj. ispod iznosa od 18.175,00 EUR / 136.939,54 kn; - na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj prodajnoj cijeni od 0,13 EUR / 1,00 kn.
Početna cijena za nadmetanje	- na prvoj dražbi 54.525,00 EUR / 410.818,61 kn; - na drugoj dražbi 36.350,00 EUR / 273.879,06 kn; - na trećoj dražbi 18.175,00 EUR / 136.939,54 kn; - na četvrtoj dražbi 0,13 EUR / 1,00 kn.

Dana 18.siječnja 2023. godine sam predao Financijskoj agenciji Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

27.siječnja 2023. godine smo pozvani na plaćanje predujma u roku od 8 dana.

Predujam će biti plaćen 30.siječnja 2023. godine.

5. Petrinja, Ulica Slavka Kolara 11 A (Sajmište), z.k.ul. 247 k.o. Petrinja i to:

- z.k.č.br. 1195/1 dvorište Sajmište površine 15361 m2.

Predmetna nekretnina je upisana u p.l. 10700 k.o. Petrinja kao k.č.br. 2653/7 dvorište u Sajmištu površine 15361 m2.

Na predmetnoj nekretnini je rješenjem Z-603/2013, a na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednim provođenjem prisilne ovrhe od 06.ožujka 2013. godine potvrđenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjiženo založno pravo u korist PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. na iznos od 30.000.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju banke na dan plaćanja, što po srednjem tečaju HNB na dan 14.ožujka 2013. godine iznosi 227.405.880,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom određenom na odnose iz trgovačkih ugovora koja je promjenjiva i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirena, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja (SPOREDNA HIPOTEKA).

Glavna hipoteka je upisana u z.k.ul. 1365 k.o. Stupnik.

Rješenjem Z-10409/2021 je uknjiženo ustupanje tog založnog prava za korist RR CONCEPT d.o.o Križ, Industrijska cesta 12, OIB:86304676738.

Rješenjem Z-9722/2015 je na temelju ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.studenog 2015. godine uknjiženo pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 60.000.000,00 kuna, zajedno sa zakonskim kamatama, propisanim zakonom koje teku i uvećano za troškove u skladu sa Ugovorom za korist AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB:16091383273, Karntner ring 5-7 737, 1010 Wien Austria i GLJADELKIN SERGEJA iz Zagreba, Ulica Miroslava Kraljevića 28, OIB:53315489840 (SPOREDNA HIPOTEKA).

Glavna hipoteka je upisana u z.k.ul. 538 k.o. Trnje.

Stečajni dužnik je po ovlaštenom sudskom procjenitelju napravio procjenu predmetne nekretnine, te je vještak utvrdio da tržišna vrijednost nekretnine iznosi 163.000,00 EUR, odnosno 1.230.000,00 kn prema tečaju 1 EUR = 7,530613, što je bio srednji tečaj HNB-a na dan izvršene procjene (21.listopada 2022. godine).

Rješenjem Naslovnog suda od 14.prosinca 2022. godine je određena prodaja navedenih nekretnina.

Zaključkom od 11.siječnja 2023. godine je određena prodaja navedenih nekretnina, a utvrđena vrijednost iznosi 163.000,00 EUR, odnosno 1.230.000,00 kn prema tečaju 1 EUR = 7,530613, što je bio srednji tečaj HNB-a na dan izvršene procjene (21.listopada 2022. godine).

Nekretnine će se prodavati pred Financijskom agencijom.

Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati	<ul style="list-style-type: none">- na prvoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti , tj. ispod iznosa od 122.250,00 EUR / 921.092,63 kn;- na drugoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti , tj. ispod iznosa od 81.500,00 EUR / 614.061,75 kn;- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti, tj. ispod iznosa od 40.750,00 EUR / 307.030,88 kn;- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj prodajnoj cijeni od 0,13 EUR / 1,00 kn.
--	---

Početna cijena za nadmetanje	- na prvoj dražbi 122.250,00 EUR / 921.092,63 kn; - na drugoj dražbi 81.500,00 EUR / 614.061,75 kn; na trećoj dražbi 40.750,00 EUR / 307.030,88 kn; - na četvrtoj dražbi 0,13 EUR / 1,00 kn.
------------------------------	---

Dana 18.siječnja 2023. godine sam predao Financijskoj agenciji Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

27.siječnja 2023. godine smo pozvani na plaćanje predujma u roku od 8 dana.

Predujam će biti plaćen 30.siječnja 2023. godine.

6. Zagreb, Nova cesta 158, z.k.ul. 109676 k.o. Grad Zagreb i to:

- z.k.č.br. 4703/1 – kuća br. 158, kuća b.b. i dvije zgrade te dvorište u Novoj cesti površine 660,9 čhv odnosno 2377 m².

Nekretnina je upisana u p.l. 5027 k.o. Trešnjevka površine 2.402 m².

Na predmetnoj nekretnini je rješenjem Z-49378/13 upisano založno pravo u korist vjerovnika PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. na iznos od 155.000.000,00 kn (sporedni uložak) sa pripadajućim kamatama i troškovima sukladno sporazumu, a koje založno pravo je upisano temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu posl. br. OV-6061/2013 od 31.listopada 2013. godine.

Rješenjem Z-50306/2021 je zabilježen odbijeni prijedlog RR CONCEPT d.o.o Križ, Industrijska cesta 12, radi uknjižbe ustupanja založnog prava.

RR CONCEPT društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, OIB:86304676738, Križ, Industrijska cesta 12 je u stečajni spis dostavio dokumentaciji iz koje se može utvrditi da je stupio na mjesto založnog vjerovnika PRIVREDNA BANKA d.d. Zagreb.

Posebним podneskom ću se očitovati Naslovnom sudu, a vezano uz gore navedeno rješenje i dati prijedlog za daljnje postupanje.

Stečajni dužnik je po ovlaštenom sudskom procjenitelju napravio procjenu predmetne nekretnine, koja je procijenjena na iznos od 5.710.000,00 kn, što je protuvrijednost za 763.469,00 EUR-a.

Na prijedlog ovrhovoditelja Damira Orešković je sačinjena nova procjena nekretnina, te je ona od strane ovlaštenog sudskog vještaka Andreja Babić procijenjena na 8.690.000,00 kn ili 1.157.118,44 eur.

Zaključkom Naslovnog suda od 12.siječnja 2023. godine u predmetu Ovr-154/2021 je određena prodaja nekretnine, te je utvrđena vrijednost od 1.152.831,32 eur odnosno 8.686.007,59 kn.

Dana 19.siječnja 2023. godine sam predao Financijskoj agenciji Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

27.siječnja 2023. godine je Financijska agencija obavijestila sud o nemogućnosti postupanja iz formalnih razloga.

Nekretnine

Pravni status ostalih nekretnina je identičan kao i u ranijim izvješćima.

ODBOR VJEROVNIKA

Dana 16.prosinca 2022. godine je održana peta sjednica Odbora vjerovnika.

Zapisnik će biti dostavljen posebnim podneskom na sudski spis, a radi objave na e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu.

ZAKUPI i NAJMOVI

Stanje zakupa i najmova je isto kao i u prošlom izvješću.

U tijeku je izrada aneksa ugovora za naredno razdoblje od 6 mjeseci, za zakupce koji uredno podmiruju svoje obveze.

Obavljam razgovore i sa potencijalnim zakupcima, o čemu će biti predan izvještaj Odboru vjerovnika radi davanja suglasnosti na sklapanje eventualnih novih ugovora.

Kadrovska i financijska pitanja

Zahtjeve Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, a vezano uz utvrđenje staža za bivše radnike i pribavu podataka kojima se naši navodi potvrđuju, za Stečajnog dužnika priprema temeljem Ugovora o djelu bivša djelatnica Jadranka Vukelić.

Ona priprema i pravne predmete koji su u tijeku, a kako bi ja mogao izvršiti pregled istih i donijeti odluku o daljnjem postupanju u tim predmetima.

Financijski dio pravnih predmeta za Stečajnog dužnika priprema temeljem Ugovora o djelu bivša djelatnica Ljiljana Brajović.

Na ugovor se obračunavaju i plaćaju svi doprinosi i obveze.

Ostalo

Nisam našao predmete u kojima bi u ime Stečajnog dužnika pobijao pravne radnje.

Financijski izvještaji

Trgovačko društvo SAVJETOVANJE FIDELITAS d.o.o. koje za Stečajnog dužnika obavlja knjigovodstvene i računovodstvene poslove, redovito dostavlja Poreznoj upravi sve obrasce i obavlja sve druge zakonom propisane obveze u ime i za račun Stečajnog dužnika, a u okviru svoje ugovorne obveze.

Promjena vjerovnika/razlučnog vjerovnika

Nakon predaje posljednjeg Izvješća nije bilo daljnjih promjena vjerovnika/razlučnih vjerovnika.

Visina utvrđenih tražbina

Rješenjem o utvrđenim tražbinama viših isplatnih redova su utvrđene tražbine:

I.	Viši isplatni red	28.395.994,90 kn
II.	Viši isplatni red	124.259.818,55 kn
	Ukupno	152.655.813,45 kn

Po ishodenim pravomoćnim i ovršnim predmetima, predložiti ću da Sud donese rješenje o ispravku tablica za one vjerovnike za koje osporena tražbina bude utvrđena presudom nadležnih sudova.

Isto tako, za vjerovnike koji su se naplatili tijekom stečajnog postupka ili prije otvaranja stečajnog postupka, a za koju naplatu sam doznao naknadno, predložiti ću da Sud napravi ispravak tablica, budući se ti vjerovnici nemaju pravo opet naplatiti kod diobe.

Podružnica

Utvrдио sam da Stečajni dužnik ima podružnicu u Moskvi koja ne obavlja nikakvu djelatnost.

Zaprimio sam na potpis dokumentaciju i 14.listopada 2022. godine sam izdao punomoć za zatvaranje Podružnice.

Otežana mi je komunikacija sa opunomoćenikom za zatvaranje podružnice.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stanje stečajne mase je isto kao i u zadnjem izvješću.

Do sada nije unovčena niti jedna nekretnina, a u pravilu se radi o nekretninama na kojima postoji različito pravo (razlučna prava).

Transakcijski račun od dana otvaranja stečajnog postupka pa do danas nije nikada bio u blokadi.

Stečajni dužnik nastoji od prikupljenih novčanih sredstava u razumnim rokovima podmirivati sve dospjele obveze koje terete stečajnu masu, kako bi se izbjegli ovršni postupci i prisilne naplate, do kojih povremeno dolazi iz razloga što komunalna društva često račune ne

dostavljaju Stečajnom dužniku na adresu u Zagrebu, Radnička cesta 204, već ranijem stečajnom upravitelju i slično.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. Poduzimati ću daljnje radnje na utvrđivanju i preuzimanju stečajne mase, uz stručnu pomoć Trešnjevka usluge d.o.o. preko kojeg društva imamo organiziranu i čuvarsku službu nekretnine u Radničkoj cesti 204, a koje društvo obavlja i sve druge tehničke i stručne poslove, budući da Stečajni dužnik nema zaposlenika, a stečajni upravitelj nema o tehničkim pitanjima potrebna znanja,
2. Nastaviti ću sa pregledom i slaganjem svih pravnih spisa koji se vode ili su se vodili kod Stečajnog dužnika, te ću nastaviti sa uvidom u sudske predmete koji se vode na sudovima, kako bi se mogao dopuniti izvještaj i za pravne postupke,
3. Na temelju saznanja iz pravnih spisa, vršiti ću daljnju provjeru ispitanih i priznatih tražbina vjerovnika (prvenstveno) prvog višeg isplatnog reda, jer dolazim do saznanja da su se neki od tih vjerovnika naplatili po ovršnim ispravama prije otvaranja stečajnog postupka ili tijekom ovog stečajnog postupka, tako da nemaju pravo na ponovno isplatu, ako do nje dođe,
4. Nastaviti ću sa postupkom procjene pokretnina i/ili revizija izvršenih procjena, kako bi se moglo pristupiti unovčenju istih,
5. Pristupiti ću procjeni ostalih nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika, nakon što iste budu oslobođene od zabilježbi ovršnih postupaka i spremne za sudsku prodaju,
6. Nastaviti ću razgovore sa AVENUE MEHANIZACIJA d.o.o. kako bi pokušali izvan suda riješiti sva otvorena pitanja (međusobne tražbine, pravni status vozila i opreme i sl), budući je i sudski postupak u tijeku, te nam je ostavljen rok za usklađenje,
7. Nastavit ću sa postupcima naplate zakupnina i ostalih tražbina koje Stečajni dužnik ima prema trećim osobama,
8. Dovršiti ću zatvaranju podružnice u Moskvi,
9. Nastaviti ću podmirivati obveze stečajne mase prema dospijeću istih, a sukladno raspoloživim sredstvima,
10. Pokrenuti ću odgovarajuće pravne postupke radi naplate dospjelih potraživanja,
11. Redovito ću inicirati sazivanje sjednice Odbora vjerovnika, te se odazivati pozivima i biti nazočan na sjednicama,
12. Otkloniti ću formalne nedostatke kako bi se i nekretnina u Zagrebu, Nova cesta 158 mogla prodavati putem Financijske agencije, a sukladno odlukama Naslovnog suda,
13. Predložiti ću prodaju nekretnina kada iste budu oslobođene od zabilježbi ovrhe i kada budu sačinjene procjene,
14. Pripremati ću ispravak tablica (vezano uz OIB-e, promjene valute iz kn u eur, po pravomoćnim presudama i sl).

U Zagrebu, 29. siječnja 2023. godine

Stečajni upravitelj
Damir Katić