

OBRAZAC 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD  
15.09.2021. godine DO 22.03.2022.g.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa: St-3079/2021

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

Stečajna masa iza DORF d.o.o. u stečaju, Putine 4, Zagreb, OIB: 50405205451, koga zastupa  
stečajna upraviteljica Alma Klepac

I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO ZAKLJUČENJA  
STEČAJNOGA POSTUPKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, posl.br. St-3079/2021, od dana 15. rujna 2021. godine određen je nastavak postupka radi naknadne diobe te je određen upis stečajne mase iza DORF d.o.o. u stečaju, Zagreb, Putine 4, OIB: 50405205451.

**Poduzete radnje**

**Računovodstveni poslovi.** Sa stručnim knjigovodstvenim uredom, sklopljen je ugovor o vođenju poslovnih knjiga, te je izrađena početna bilanca stečajne mase zajedno sa cjelokupnom pratećom dokumentacijom.

**Žigovi.** Napravljen je jedan novi žig stečajne mase iza DORF d.o.o. u stečaju.

**Žiro računi.** Žiro račun još uvijek nije otvoren iz razloga da se ne stvaraju troškovi dok ne bude izvjesno da će se ostvariti prihod. Sada, kada je prodana nekretnina u postupku javne dražbe predan je zahtjev za otvaranje žiro računa u Partner banci d.d.

**Nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.** Stečajni dužnik je upisan kao suvlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, zk.ul.br. 3514, k.o. Strmec Samoborski i to: k.č.br. 6594/1, u naravi STAMBENA ZGRADA br. 5 i 7 u ulici Javora i dvorište površine 1266 m<sup>2</sup>, od čega stambena zgrada br. 5 i 7, ul. Javora, površine 424 m<sup>2</sup>, te dvorište površine 842 m<sup>2</sup>, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to 8. suvlasničkog dijela: 535/10000 etažno vlasništvo (E-8), u naravi Stambeni prostor oznake S-5 u prizemlju, ukupne neto korisne površine 60,84 m<sup>2</sup>.

Budući je predmetna nekretnina bila zaključana te u njoj nitko nije živio kontaktiran je predsjednik kućnog savjeta koji je dao informacije da je osoba koja je tu živjela preminula prije nekoliko godina, da su se nasljednici koji žive u Sloveniji, odrekli nasljedstva, a da se ključ nekretnine nalazi kod njezine prijateljice. Nakon toga je kontaktirana gospođa koja je imala ključ nekretnine, te je dogovoreno da se prostor isprazni, nakon čega je izvršena primopredaja. Budući je u stanu isključena struja, plin, voda, kontaktirane su sve te ustanove kako bi se utvrdilo stanje eventualnog duga. Nakon otvaranja stečajnog postupka jedini trošak koji tereti nekretninu je pričuva koja se mora plaćati društvu Ordino plus d.o.o.

**Procjena vrijednosti nekretnina.** Angažiran je ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoje Balića, te je napravljena je procjena vrijednosti nekretnina. Utvrđena je vrijednost u iznosu od 710.000,00 kuna.

### **Prodaja nekretnine**

Dana 23. rujna 2021. godine Naslovnom sudu je predan prijedlog za prodaju nekretnina u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini, po cijeni u iznosu od 710.000,00 kuna, u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka.

Dana 08. listopada 2021. godine doneseno je Rješenje o prodaji, posl.br. St-3079/2021-21.

Dana 23. studenog 2021. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina u stečajnom postupku.

Zaključkom od dana 23. studenog 2021. godine uvjeti prodaje predmetne nekretnine elektroničkom javnom dražbom pred Financijskom agencijom.

Prva elektronička javna dražba započela je dana 13. prosinca 2021. godine, s tim da je početak nadmetanja određen dana 22. veljače 2021. godine u 10:00:00, a završetak dana 08. ožujka 2022. godine u 9:59:59.

Za predmetnu nekretninu četrnaest osoba je pokazalo interes za obilazak nekretnine, te im je ista pokazana. Na samoj dražbi sudjelovalo je devet zainteresiranih osoba.

Nekretnina je prodana kupcu Čuljak Juri, Zagreb, Drage Ivaniševića 8, OIB: 96908118088 za cijenu u iznosu od 760.500,00 kuna. Budući je kupac prvi razlučni vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine oslobađa se od plaćanja kupovnine osim u dijelu kupovnine koji odgovara iznosu troškova unovčenja, a o kojima će biti odlučeno posebnim rješenjem nakon ročišta za namirenje.

Prethodni razlučni vjerovnik DDM Invest III AG sa sjedištem na adresi Landis & Gyr Strasse 1, CH-6300 Zug, Switzerland, registriran kod Trgovačkog suda u kantonu Zug pod registracijskim brojem CH-115.238.947, OIB: 42497989050, dana 11.01.2022. godine dostavio obavijest da je sve nenamirene novčane tražbine koje ima temeljem Ugovora o kreditu broj 016-1062/2005 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava, ovjerenog kod Javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, posl.br OU-1755/2005, prenio (ustupio) na novog vjerovnika Juru Čuljaka iz Zagreba.

Napominje se da je ranijem razlučnom vjerovniku dana 13. prosinca 2021. godine dostavljen obračun troškova koje će morati namiriti razlučni vjerovnik ukoliko preuzme nekretninu u postupku prodaje, te u prijeboj stavi svoje potraživanje. Novom razlučnom vjerovniku je pri pregledu nekretnine a prije potpisivanja ugovora o ustupu razlučnog prava također dana informacija o svim troškovima koje će morati namiriti ukoliko postane razlučni vjerovnik, te da u prijeboj svoje potraživanje.

**Ostale nekretnine koje se vode kao vlasništvo stečajnog dužnika.** Nakon ponovnog pregleda svih podataka u zemljišnim knjigama utvrđeno je da se kupci jedanaest nekretnina još uvijek nisu uknjižili kao vlasnici istih. Budući se, temeljem dostupnih podataka, nije moglo utvrditi tko su izvanknjižni vlasnici, odnosno, tko su osobe koje imaju u posjedu predmetne nekretnine, kao ni razlog zašto se nisu uknjižili postavljene su obavijesti u na svim

nekretninama da se jave osobe koje imaju u posjedu predmetne nekretnine, te koje imaju valjanu dokumentaciju temeljem koje mogu dokazati vlasništvo na sljedećim nekretninama:

Ulica Jasena 17 ili 15		k.o. Strmec Samoborski
k.č.br. 6511/4	2 suvlasnički dio	garažno mjesto oznake D1-GPM 1 u podrumu ukupne površine 9,68 m2
	6 suvlasnički dio	trosobni stan u prizemlju oznake D1-ST-2 i spremište u podrumu oznake D1 premište 02 ukupne površine 75,88 m2
Ulica Platana 20		
k.č.br. 6507/4	13 suvlasnički dio	spremište oznake 12 u podrumu ukupne površine 20,29 m2
Ulica Javora 5 i 7		
k.č.br. 6594/1	3 suvlasnički dio	garažni prostor G3 u podrumu ukupne površine 11,50 m2
Ulica Sviba 7,9 i 11		
k.č.br. 6508/3	2 suvlasnički dio	parkirališno mjesto oznake PM2, ukupne površine 3 m2
Ulica Javora 12 i 14		
k.č.br. 6600/1	17 suvlasnički dio	stambeni prostor oznake S14 u potkrovlju ukupne površine 75,70 m2
Ulica Platana 12 i 14		
k.č.br. 6590/2	11 suvlasnički dio	trosobni stan na I katu oznake S7 i spremište u podrumu oznake sprem 07 ukupne površine 83,51 m2
Ulica Jasena 15 i 17		
6 k.č.br. 518/4	12 suvlasnički dio	garažno parkirališno mjesto oznake D2 GPM 1 u podrumu ukupne površine 9,68 m2
Ulica Jasena 4		
k.č.br. 6582/4	8 suvlasnički dio	garažno parkirališno mjesto oznake GPM 2 ukupne površine 57
	11 suvlasnički dio	spremište oznake 11u podrumu ukupne površine 20,29 m2

Od svih osoba koje su se javile zatraženi su Ugovori o kupoprodaji, dokaz o plaćanju kupoprodajne cijene, te porezno rješenje kojim je razrezan porez na promet nekretnina. Kako je od vremena sastavljanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina od strane stečajnog dužnika izrađen Elaborat o etažiranju posebnih dijelova zgrada prema kojem je došlo do promjena

zemljišnoknjižnog opisa nekretnina označenih u Osnovnim ugovorima, uslijed čega opis nekretnina više ne odgovara u potpunosti sadašnjem zemljišnoknjižnom stanju u gotovo svim slučajevima je trebalo napraviti Dodatak Ugovoru o kupoprodaji u kojem su se samo uskladili opisi nekretnina označeni u Osnovnim ugovorima, te zemljišnoknjižnom stanju.

Do dana izrade izvješća javili su se vlasnici sljedećih nekretnina:

Božidar Pergar, vlasnik k.č.br. 6594/1, 3 suvlasničkog dijela, garažnog prostora G3 u podrumu ukupne površine 11,50 m<sup>2</sup>, koji se uknjižio kao vlasnik.

Lacković Nada i Lacković Berislav, vlasnici k.č.br. 6508/3, 2 suvlasničkog dijela, parkirališnog mjesta oznake PM2, ukupne površine 3 m<sup>2</sup>, koji su se uknjižili kao vlasnici.

Maja Ćirić i Vanja Lumezi, vlasnici k.č.br. 6600/1, 17. suvlasničkog dijela, stambenog prostora oznake S14 u potkrovlju ukupne površine 75,70 m<sup>2</sup>, koje su se uknjižile kao vlasnici.

Mirsad Čajdo, vlasnik k.č.br. 6590/2, 11 suvlasničkog dijela, trosobnog stana na I katu oznake S7 i spremišta u podrumu oznake sprem 07 ukupne površine 83,51 m<sup>2</sup>. Čeka se dostava cjelokupne dokumentacije kojom će se dokazati vlasništvo budući nema tabularnu ispravu zbog čega se navodno nije uknjižio.

Studio grafičkih ideja d.o.o., vlasnik k.č. 6518/4, 12 suvlasničkog dijela, garažnog parkirališnog mjesta oznake D2 GPM 1 u podrumu ukupne površine 9,62 m<sup>2</sup>, koji se uknjižio kao vlasnik.

Nasljednica pokojnog Marić Zorana, vlasnika k.č. 6582/4, 8 suvlasničkog dijela, garažnog parkirališnog mjesta oznake GPM 2 ukupne površine 12,57 m<sup>2</sup>, te 11. suvlasničkog dijela, spremište oznake 11 u podrumu ukupne površine 20,29 m<sup>2</sup>. Čeka se dostava cjelokupne dokumentacije kojom će se dokazati vlasništvo.

Damir Kirlić, vlasnik, k.č.br. 6511/4, 2 suvlasničkog dijela, garažnog mjesto oznake D1-GPM 1, u podrumu ukupne površine 9,68 m<sup>2</sup>, te 6 suvlasničkog dijela, trosobnog stana u prizemlju oznake D1-ST-2 i spremište u podrumu oznake D1, spremište 02, ukupne površine 75,88 m<sup>2</sup>. Budući postoji upisana hipoteka Zagrebačke banke d.d. zatraženi su podaci i od Zagrebačke banke d.d., te se na taj način utvrdilo tko je vlasnik nekretnina koji je kontaktiran radi uknjižbe. U tijeku je izrada te ovjera tabularne isprave, budući je vlasnik imao svu dokumentaciju, ali tabularnu ispravu samo u preslici.

Do dana izrade izvješća još uvijek se nitko nije javio za nekretninu:

- K.č.br. 6507/4, 13 suvlasnički dio-spremište oznake 12 u podrumu ukupne površine 20,29 m<sup>2</sup>.

## **II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM**

### **Nekretnina**

Stečajni dužnik je upisan kao suvlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, zk.ul.br. 3514, k.o. Strmec Samoborski i to: k.č.br. 6594/1, u naravi STAMBENA ZGRADA br. 5 i 7 u ulici Javora i dvorište površine 1266 m<sup>2</sup>, od čega stambena zgrada br. 5 i 7, ul. Javora, površine 424 m<sup>2</sup>, te dvorište površine 842 m<sup>2</sup>, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to 8. suvlasničkog dijela: 535/10000 etažno vlasništvo (E-8), u naravi Stambeni prostor oznake S-5 u prizemlju, ukupne neto korisne površine 60,84 m<sup>2</sup>.

Budući je predmetna nekretnina bila zaključana te u njoj nitko nije živio kontaktiran je predsjednik kućnog savjeta koji je dao informacije da je osoba koja je tu živjela preminula prije nekoliko godina, da su se nasljednici koji žive u Sloveniji, odrekli nasljedstva, a da se ključ nekretnine nalazi kod njezine prijateljice. Nakon toga je kontaktirana gospođa koja je imala ključ nekretnine, te je dogovoreno da se prostor isprazni, nakon čega je izvršena primopredaja. Budući je u stanu isključena struja, plin, voda, kontaktirane su sve te ustanove kako bi se utvrdilo stanje eventualnog duga. Nakon otvaranja stečajnog postupka jedini trošak koji tereti nekretninu je pričuva koja se mora plaćati društvu Ordino plus d.o.o.

**Procjena vrijednosti nekretnina.** Angažiran je ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoje Balijski, te je napravljena je procjena vrijednosti nekretnina. Utvrđena je vrijednost u iznosu od 710.000,00 kuna.

### **Prijedlog za prodaju**

Dana 23. rujna 2021. godine Naslovnom sudu je predan prijedlog za prodaju nekretnina u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini, po cijeni u u iznosu od 710.000,00 kuna, u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka.

Dana 08. listopada 2021. godine doneseno je Rješenje o prodaji, posl.br. St-3079/2021-21.

Dana 23. studenog 2021. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina u stečajnom postupku.

Zaključkom od dana 23. studenog 2021. godine uvjeti prodaje predmetne nekretnine elektroničkom javnom dražbom pred Financijskom agencijom.

Prva elektronička javna dražba započela je dana 13. prosinca 2021. godine, s tim da je početak nadmetanja određen dana 22. veljače 2021. godine u 10:00:00, a završetak dana 08. ožujka 2022. godine u 9:59:59.

Nekretnina je prodana kupcu, prvom razlučnom vjerovniku za cijenu u iznosu od 760.500,00 kuna. Rješenjem Naslovnog suda od dana 16. ožujka 2022. godine nekretnina je dosuđena kupcu, koji je oslobođen od polaganja kupovnine, kao prvi razlučni vjerovnik, osim u dijelu kupovnine koji odgovara iznosu troškova unovčenja.

### **II.1. Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika**

Na dan sastava ovog izvješća nije otvoren računa stečajnog dužnika kako se ne bi stvarali troškovi dok ne bude izvjesno da će se ostvariti prihodi. Budući je nekretnina prodana u postupku pred Financijskom agencijom predan je zahtjev za otvaranje računa.

## II.2. Pregled svih prihoda i troškova stečajnog postupka

### a) Prihodi stečajnog dužnika u ukupnom iznosu od 0,00 kn

### b) Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka iznose 17.064,53 kune

- troškovi knjigovodstva u iznosu od.....2.100,00 kn
- troškovi izrade pečata iznos od.....87,50 kn
- troškovi procjene nekretnina iznos od.....3.750,00 kn
- troškovi Fina-e iznos od .....2.800,00 kn
- režijski troškovi (pričuval iznos od.....7.943,96 kn
- putni nalozi za putne troškove za odlazak na ročišta na Trogovački sud u Karlovcu, sve u ukupnom iznosu od neto 258,00 kn tj bruto ukupno 383,07 kn, sukladno niže naznačenoj specifikaciji.

Doprinosi na putne troškove terete troškove stečajnog postupka.

- dana 23.11.2021. god.- ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine postupka (Zagreb –Karlovac – Zagreb = 111,00 km x 2,00 kn/km = 222,00 kn, odnosno– 347,07 kn bruto, troškovi cestarina u iznosu od 36,00 kn

### - **Budući troškovi postupka nužni za vođenje istog do zaključenja iznose 83.908,04 kune**

- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od .....900,00 kn
- po osnovi materijalni troškova stečajnog postupka iznos od.....1.000,00 kn (troškovi uredskog materijala, fotokopiranja, telefonske usluge, poštarine);
- po osnovi vođenja žiro računa u iznosu od .....785,00 kn
- po osnovi troškova nagrade stečajnom upravitelju iznos od

Osnovica za utvrđivanje naknade 760.500,00 kn

0-100.000,00 kn	16%	iznos bruto nagrade	16.000,00 kn
100.000,01 kn-300.000,00 kn	12%	iznos bruto nagrade	23.999,99 kn
300.000,01 kn-500.000,00 kn	10%	iznos bruto nagrade	19.999,99 kn
500.000,01 kn–760.500,00 kn	8%	iznos bruto nagrade	20.839,99 kn

U navedenom smjeru, a primjenom gore navedenih postotaka na ukupno unovčenu stečajnu masu od 760.500,00 kn, ukupna visina bruto nagrade stečajnog upravitelja s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase, a sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15), iznosi bruto 80.839,97 kn.

- putni nalozi za putne troškove za odlazak na ročišta na Trogovački sud u Karlovcu, sve u ukupnom iznosu od neto 258,00 kn tj bruto ukupno 383,07 kn, sukladno niže naznačenoj specifikaciji.

Doprinosi na putne troškove terete troškove stečajnog postupka.

- ročište radi diobe kupovnine (Zagreb –Karlovac – Zagreb = 111,00 km x 2,00 kn/km = 222,00 kn, odnosno– 347,07 kn bruto, troškovi cestarina u iznosu od 36,00 kn

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju očekuje se održavanje ročišta za diobu kupovnine na kojem će se utvrditi troškovi koje je dužan namiriti razlučni vjerovnik koji je preuzeo nekretninu u ukupnom iznosu od 100.972,57 kuna. Budući je uplaćena jamčevina u iznosu od 71.000,00 kuna, razlučni vjerovnik će morati uplatiti razliku iznosa od 29.972,57 kuna. Nakon toga će se predati završni račun s prijedlogom za zaključenje stečajnog postupka.

Mjesto i datum

Zagreb, 22.03.2022.g.