

## Obrazac. Br. 20

### IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

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

Poslovni br. spisa: **St - 1066/2012**

Dužnik: **TERMOCOMMERCE d.o.o. - u stečaju, Ulica kneza Branimira 173, 10000 Zagreb**

Zagreb, 17.06.2024.

#### I. Stanje stečajne mase

Nastavno na ranije izvješće, od dana 22.04.2024.g. izvješćujem nadležni sud kako slijedi:

##### 1. Unovčenje imovine

- 1.1. Kao što sam ranije izvješćivao vezano za nekretninu u Rijeci koja je prodana u ovršnom postupku Ovr-1393/19, Zaključak kojim se određuje ročište za diobu kupovnine u ovršnom predmetu (Ovr-146/2023), ovrhovoditelja Erste Group Bank AG, Grabr 21 A-1010 Beč, Republika Austrija OIB: 46710466529, protiv ovršenika stečajnog dužnika, radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine u iznosu od **1.338.601,70 EUR** prvotno zakazano za 23. siječnja 2024.g. i 11,00 sati, u Trgovačkom sudu u Zagrebu, Kennedyjev trg 11, soba 201, I kat, odgođeno je a novo ročište još nije zakazano.

Dana 23.siječnja 2024.g. Trgovački sud u Zagrebu, po sucu tog suda Nelli Stipaničev, po prijedlogu višeg sudskog savjetnika Marija Žiškovića u navedenom ovršnom predmetu donio je Zaključak kojim se „Ponovo nalaže Općinskom sudu u Rijeci, SUDSKI DEPOZIT prenijeti ukupan iznos od 89.000,00 EUR na broj žiro-računa Trgovačkog suda u Zagrebu kod HPB d.d. Zagreb broj IBAN: HR9223900011300000460, pozivom na broj spisa Ovr-146/2023“.

Također, poziva se Općinski sud u Rijeci, „da se izjasni i navede razloge obrazloženja ukoliko ne može postupiti po nalogu Trgovačkog suda u Zagrebu i prenijeti ukupno iznos od 89.000,00 EUR.“

Također smo, putem odvjetnika stečajnog dužnika uputili Predstavku za postupanje u predmetu Ovr-1393/19,.

U odgovoru, od 27.05.2024.g. Predsjednica ovršnog odjela g-đa Iva Polić Turčić Općinskog suda u Rijeci, obavještava nas da se „iz očitovanja suca Velimira Radoševića slijedi da nije u mogućnosti postupiti u navedenom predmetu, a obzirom se predmet Ovr-1393/19 nalazi na Trgovačkom sudu u Zagrebu“.

##### 1.2. Naknadno pronađena imovina

Kao što sam izvijestio ranijim Izvješćem, od strane dužnika, g. Josipa Đureša, koji se u stečajnoj evidenciji vodi kao „Dužnikovi dužnici“, telefonskim putem sam obavješten kako je isti spreman uplatiti preostali dio duga cca 9.000,00 EUR *kako bi mu se skinuo zalog s nekretnine (kuća od 80 m2 bez uporabne dozvole i zemlja od cca 1600 m2).*

G. Đureš je na ime duga prema stečajnom dužniku do pisanja ovog Izvješća, uplatio ukupno iznos od 12.693,55 EUR (mjesečno 100 EUR).

Naknadnim uvidom u zemljišne knjige utvrđeno je kako se radi o:

- nekretninama upisanim u z.k. ul. broj 8142 k.o. Virovitica koje se sastoje od čkbr. 4118/4 oranica Brekinja sa 123 čhv i čkbr. 4118/14 oranica Brekinja sa 123 čhv, u z.k.ul. broj 7084 k.o. Virovitica koje se sastoje od čkbr. 4118/8 oranica Brekinja sa 123 čhv, čkbr. 4118/15 oranica Brekinja sa 123 čhv i čkbr. 4118/16 oranica Brekinja sa 154 čhv i z.k. ul. broj 9792 k.o. Virovitica koje se sastoje od čkbr. 7471 vinograd Golo Brdo sa 635 čhv.

Nekretnine su u ovršnom postupku pri Općinskom sudu u Virovitici (Ovr-272/2022) prodane ovrhovoditelju Termocommerce d.o.o. koji je i upisan u zemljišnim knjigama (2013).

G. Đureš je hrvatski branitelj i 100% invalid, koji je u vrijeme vođenja ovršnog postupka bio u bolnici gdje mu je translatiran organ, tako da nije ni bio svjestan situacije u kojoj se nalazi. Unatoč svemu, uredno je plaćao dug prema stečajnom dužniku.

U telefonskom razgovoru izrazio je spremnost po odgovarajućoj cijeni otkupiti svoje nekretnine, ako već to nije moguće otplatom preostalog dijela duga. Njegov dopis dostavljamo u prilogu Izvješću.

Odmah po saznanju za postojanje navedenih nekretnina angažirao sam stalnog sudskog vještaka građevinske struke, g. Maria Čuturu, dipl. ing. iz Zagreba, radi izrade Elaborata o procjeni tržišne vrijednosti navedenih nekretnina

G. Čutura je izradio elaborate koje dostavljam u prilogu Izvješće.

Sažetak Elaborata o procjeni tržišne vrijednosti izlažem kako slijedi:

**a) Građevinsko zemljište i obiteljska kuća (z.k.ul.8142 i 7084)**

Adresa nekretnine	33000 Virovitica, Ulica Svetog Petra i Pavla 30
Tip nekretnine	građevinsko zemljište i obiteljska kuća
z.k.ul.	8142 i 7084
Poduložak broj	—
z.k.č. br.	4118/14, 4118/4, 4118/8, 4118/15 i 4118/16
k.o.	Virovitica
k.č. br.	4118/14, 4118/4, 4118/8, 4118/15 i 4118/16
k.o.	Virovitica
zemljište površine (m <sup>2</sup> )	<b>2.324 m<sup>2</sup></b>
objekt površine BGP (m <sup>2</sup> )	<b>163 m<sup>2</sup></b>
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	<b>67.000,00 €</b>

Legalitet	NE Zgrada - obiteljska prizemna kuća sagrađena na z.k.č. br. 4118/14 k.o. Virovitica nije evidentirana u katastarskom operatu, niti je upisana u zemljišnu knjigu i posjedovni list. Procjenitelju nije predložen akt o gradnji niti dokaz da je u tijeku legalizacija nelegalno sagrađenih objekata pa se zaključuje da je objekt nelegalan.
Neposredan pristup javnom putu	DA, osim k.č. br. 4118/8 9 4118/15
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godinja izgradnje	1991.
Adaptacija	—

**Rekapitalacija procijenjene tržišne vrijednosti po zemljišno knjižnim česticama i  
Z.k.ul.**

Z.k. ul. br.	z.k.č. br. k.o. Virovitica	Površina (m <sup>2</sup> )		Procijenjena tržišna vrijednost (€)	Zaokružena tržišna vrijednost (€)
		zemljište	objekt		
8142	4118/14	443	163	28.801,35 (10.778,19+18.023,16)	28.800,00
	4118/4	443	—	10.778,19	10.800,00
<b>UKUPNO z.k.ul. br. 8142</b>		<b>886</b>	<b>163</b>	<b>39.589,54</b>	<b>39.600,00</b>
7084	4118/8	444	—	7.019,64	7.020,00
	4118/15	443	—	7.003,83	7.000,00
	4118/16	552	—	13.430,16	13.400,00
<b>UKUPNO z.k.ul. br. 7084</b>		<b>1.439,00</b>	<b>—</b>	<b>27.453,63</b>	<b>27.420,00</b>
<b>SVEUKUPNO z.k.ul. br. 8142 i 7084</b>		<b>2.325,00</b>	<b>163</b>	<b>67.043,17</b>	<b>67.000,00</b>

**b) Poloprivredno zemljište (z.k.ul. 9792)**

Adresa nekretnine	33000 Virovitica, Bilogorska ulica II. Odvojak
Tip nekretnine	zemljište kategorije 4.2. namjena P1 osobito obradivo tlo
z.k.ul.	9792
Poduložak broj	—

z.k.č. br.	7471
k.o.	Virovitica
k.č. br.	7471
k.o.	Virovitica
zemljište površine (m <sup>2</sup> )	<b>2.284 m<sup>2</sup></b>
objekt površine BGP (m <sup>2</sup> )	<b>24 m<sup>2</sup></b>
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	<b>1.780,00 €</b>
Legalitet	<p><b>NE Zgrada - prizemna kuća za odmor sagrađena na z.k.č. br. 7471 k.o. Virovitica nije evidentirana u katastarskom operatu niti je upisana u zemljišnu knjigu i posjedovni list. Procjenitelju nije predložen akt o gradnji kao niti jedan dokument kojim se dokazuje legalnost objekta kao i akt na temelju kojeg se dokazuje da je legalizacija u tijeku. Iz javno dostupnih dokumenata (ISPU) vidljivo je da su zgrade na okolnom zemljištu iste namjene kao i zemljište na kojem se nalazi predmetna zgrada stekle legalitet temeljem Zakona o legalizaciji nelegalno sagrađenih zgrada. Sukladno navedenom zaključuje se da je predmetni objekt nelegalan i upitne mogućnosti legalizacije te se isključuje iz ove procjene.</b></p>
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godinja izgradnje	2010.
Adaptacija	—

Ukupna vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika obuhvaćenih procjenom: **68.780,00 EUR.**

**Dana 6 lipnja 2024.g. putem e-maila dobio sam dopis od g. Đureša kojim isti predlaže otkup, ranije svojih nekretnina za otkupnu cijenu od 60.000,00 EUR umanjeno za otplaćeni dio duga u iznosu cca 12.500,00 EUR.**

**Napominjemo, kako g. Đureš redodno otplaćuje dug prema stečajnom dužniku u mjesečnom iznosu od 100,00 EUR.**

**Odgovorio sam mu kako je za to potrebna odluka skupštine vjerovnika, čije sazivanje ću predložiti, posebnim podneskom.**

## **II. Financijsko izvješće**

Novčani tijek (Račun prihoda i rashoda) iskazujemo u dva dijela:

1. Za razdoblje od 09.03.24. do 08.06.2024.
2. Za razdoblje od 23.07.2013. do 08.06.2024.

1. Za razdoblje od zadnjeg izvješća od 09.03.24.do 08.06.2024.

<b>Prihodi</b>	<b>EUR</b>
Povrat od naplate starih potraživanja	1.862,55
<b>Ukupno prihodi</b>	<b>1.862,55</b>

<b>Rashodi</b>	<b>EUR</b>
Naknade platnog prometa	39,63
Sudski troškovi i pristojbe	233,59
<b>Ukupno rashodi</b>	<b>273,22</b>

2. Za razdoblje od 23.07.2013.g. do 08.06.2024.g.

<b>Prihodi</b>	<b>EUR</b>
Prijenos sredstava	37.412,07
Prihodi od naplate starih potraž	518.092,36
Prihodi od prodaje	1.416.978,60
Prihod od kompenzacije	68.870,36
Prihodi od najma	364.163,64
Prihodi po osnovi uplate anuiteta po predstečajnoj nagodbi	1.944,09
Prihodi od prodaje pokretnina (viličari,vozila)	28.878,27
Prihodi od prodaje pokretnina (kamioni)	10.949,63
Prihodi od prodaje pokretnina (stalaže Branimirova)	64.459,05
Prihodi od prodaje nekretn.Zadar	1.141.416,15
Prihodi od prodaje nekretn.Varaždin	1.667.927,53
Prihodi od prodaje nekretn.Viškovo	615.453,45
Prihodi od prodaje nekretn. u Osijeku i Brod. Varoš	623.797,20
Prihodi od prodaje zemljišta Jankomir	923.750,75
Prihodi od prodaje Branimirova	2.304.067,95
Prihodi od prodaje Gajec	2.240.361,01
Prihodi od prodaje nekretnine - Ilica	145.464,20
Prihodi od prodaje nekretnine – Solin	1.393.589,49
Prihodi od prodaje – Trnje	266.942,60
Prihodi od prodaje – Koprivnica	53.089,12
Prihodi od prodaje – Pula	683.522,46
Prihodi od prodaje zemljišta ( Branimirova)	39.816,84
Prihodi u ovršnom predmetu Ovr-1613/16	275.779,83
Prihodi od prodaje nekretnine - Stenjevec	139.358,95
Prihodi sa depozita TS za Profectus građenje d.o.o. dioba	4.031,32
Prihodi sa depozita TS za PDV	17.260,25
Prihodi sa depozita TS	1.433,41
Prihodi od prodaje nekretnine k.o.Stenjevec, zk.ul.8539	1.152.432,81
Prihodi od prodaje nekretnine zk.ul.12131 k.o. Pula	2.826,50
Prihodi po Ugovoru Vesna Grgurović	71,10
Prihodi od prodaje nekretnine Jankomir	754.958,09
Prihodi od najma zemljišta u Rijeci	6.967,95
Prihodi po osnovu diobe u stečaju St-719/2016	10.462,43

Naplata po OVR-1107/21	14.213,47
Naplata po. P-197/11 (P.Čosić)	54.879,71
Prihod od prodaje zemljišta (ENMON)	110.278,15
Prihod od prodaje zemljišta Jankomir (Tim Nekretnine)	42.902,65
Ostali prihodi	16.115,50
<b>Ukupno prihodi</b>	<b>17.214.918,38</b>

<b>Rashodi</b>	<b>EUR</b>
Troškovi bruto plaća	366.520,31
Troškovi ugovora o djelu (neto+doprinosi)	133.953,90
Troškovi naknada odboru vjerovnika( neto+doprinosi)	143.046,37
Troškovi stečajnog upravitelja	63.361,95
Diobe (1. 2.3.4. diobe)	1.812.257,37
Troškovi telefona ,poštarina i ostalo	31.020,71
Troškovi električne energije	82.046,05
Troškovi komunalnih naknada	202.471,93
Troškovi za plin	37.946,54
Troškovi oglašavanja	31.463,05
Troškovi nabave robe	252.330,20
Putni troškovi	24.880,73
Troškovi PDV-a	534.393,10
Trošak po kompenzaciji (roba)	68.870,36
Naknade platnog prometa	21.795,31
Troškovi osiguranja auta	12.723,39
Troškovi registracije auta	4.158,83
Trošak popravka auta	349,38
Troškovi nabavke uredskog materijala	9.282,23
Troškove ovrhe i suds. prist.	34.473,61
Trošak goriva	22.611,19
ZOU Pracny &Novak	60.690,81
Odvjetničke usluge	69.406,86
Popravak krova poslovnice Zadar &Pula	18.274,80
Tekuće održavanje opreme	6.455,00
Elaborat o procjeni (kom 6)	18.100,07
Konzalting usluge (Cultor – legalizacija objekata)	22.076,79
Servisne usluge	5.837,04
Zaštitarske usluge	892,56
Usluge implementacije i održ. Programa	6.025,13
Troškovi osiguranja imovine	47.993,82
Sudski troškovi	34.062,56
Bruto nagrada stečajnog upravitelja	83.615,37
Ostali vanjski troškovi (PŽ-4926/17)	15.462,33
Namirenje razlučnog vjerovnika(ERSTE)	803.409,48
Troškovi ovrhovoditelja Rj.Posl.br.29 Ovrh-2029/13	52.652,63
Trošak za diobu za Profektus projektiranje	4.031,32
Trošak PDV-a	228.283,23
Predujam za vještačenje P-1654/2018 Allianz Zagreb	1.990,84
Namirenje razlučnog vjerovnika (PBZ)	1.501.134,78

Namirenje razlučnog vjerovnika (Vaillant)	572.371,71
Namirenje razlučnog vjerovnika (PBZ)	561.417,48
Namirenje razlučnog vjerovnika (ERSTE)	127.281,17
Namirenje razlučnog vjerovnika (ERSTE)	2.016.059,46
Namirenje razlučnog vjerovnika (ERSTE)	1.960.315,88
Namirenje razlučnog vjerovnika (ERSTE)	808.281,90
Namirenje razlučnog vjerovnika (ERSTE)	975.512,64
Namirenje razlučnog vjerovnika (SPLITSKA BANKA)	232.928,53
Namirenje razlučnog vjerovnika (SPLITSKA BANKA)	47.780,21
Namirenje razlučnog vjerovnika (SPLITSKA BANKA)	615.170,22
Namirenje razlučnog vjerovnika (SLATINSKA BANKA)	248.201,85
Namirenje razlučnog vjerovnika (OTP BANKA)	125.423,05
Namirenje razlučnog vjerovnika (ERSTE GROUP BANK)	1.069.945,13
Namirenje razlučnog vjerovnika (SLATINSKA BANKA)	719.558,11
Namirenje razlučnog vjerovnika (TIM NEKRETNINE)	42.795,26
<b>Ukupno rashodi</b>	<b>16.993.394,36</b>

**SALDO na dan 08.06.2024.= 221.524,02 EUR**

Nije bilo drugih radnji tijekom navedenog razdoblja.

**Prilozi:**

- Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina 2x
- Ponuda g. Josipa Đureša na dan 06.06.2024.g.

Stečajni upravitelj

Jure Marušić

Dostaviti:

- Arhiva, ovdje