

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Na poslovni broj: **St-490/2021**
Dužnik: **KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**
Varaždin, Zagrebačka ulica 89
OIB: 05787296641

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

(Obrazac 18 – redni broj 5.)

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 12.05.2023. do 12.08.2023.

U izvještajnom razdoblju poduzete su slijedeće radnje:

- Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što je kupac Keyword d.o.o. u cijelosti uplatio kupovninu, Zaključkom od 24.05.2023. poslovni prostor u Zadru (City Galleria) je predan u posjed kupcu. Primopredaja poslovnog prostora je izvršena 31.05.2023. (Zapisnik u prilogu), a na novog vlasnika prenesene su režije i obveza plaćanja komunalne naknade.
- Sve zakupnine i režijski troškovi prema Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u Zadru (City Galleria) uredno su naplaćeni od zakupnika Vodoskok d.d. Zagreb do isteka zakupa.
- Razlučni vjerovnik ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. dostavio je 14.06.2023. podnesak u kojem izjavljuje da je suglasan sa obračunom troškova unovčenja i prijedlogom diobe kupovnine iz unovčenja poslovnog prostora u Zadru, koji je stečajna upraviteljica dostavila 12.05.2023. godine. Ročište za diobu kupovnine bilo je zakazano za 15.06.2023. međutim zbog štrajka sudskih službenika nije održano. Obzirom da se navedeni razlučni vjerovnik jedini namiruje iz kupovnine, nakon prestanka štrajka nije ponovno zakazano ročište već je 09.08.2023. sud donio Rješenje o namirenju.
- Dana 09.06.2023. zaključena je 2. elektronička dražba za prodaju druge nekretnine - poslovnog prostora u Sesvetama. Uplaćene su dvije jamčevine, međutim uplatitelji nisu dali ponude. Prodaja je nastavljena objavom poziva za 3. elektroničku dražbu koja je u tijeku i završava 05.09.2023. Prema javnoj objavi FINA-e uplaćeno je šest jamčevina (od kojih su dvije prenesene sa prethodne dražbe).
- Prodaja poslovnog prostora u Sesvetama oglašena je i na stranicama Sudačke mreže, a zainteresiranim kupcima dostavljene su tražene informacije.

II. Stanje stečajne mase

Početno procijenjena vrijednost imovine u iznosu 632.609,46 kn / 83.961,70 EUR utvrđena prema preuzetoj knjigovodstvenoj vrijednosti, korigirana je prema izvršenim procjenama i utvrđenim vrijednostima nekretnina i pokretnina na iznos od 962.715,54 kn / 127.774,31 EUR.

U prethodnim izvještajnim razdobljima dovršeno je unovčenje strojeva za obradu drva i većeg dijela namještaja i sitnog inventara, te je **prodana nekretnina u Zadru za iznos od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn**. Procijenjena vrijednost neunovčene stečajne mase na dan 12.08.2023. iznosi 490.391,73 kn / 65.086,17 EUR, kako je prikazano u Tabeli 1.

Tabela 1 – Pregled stečajne mase (imovina) u kn i EUR

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost imovine na dan otvaranja stečaja (kn)	Korigirano početno stanje za izvršene procjene (kn)	Unovčenje (kn)	Stanje stečajne mase na dan 12.08.2023. (kn)
1.	Nekretnine - ukupno, od čega:	615.938,07	728.000,00	296.751,10	423.000,00
	a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete	153.029,01	422.000,00		422.000,00
	b) Poslovni prostor u TC Zadar	461.909,06	305.000,00	296.751,10	0,00
	c) Livada Lužanj	1.000,00	1.000,00		1.000,00
2.	Oprema i inventar	10.747,69	228.791,84	44.561,38	11.060,00
	a) Strojevi za obradu drva i viličar	10.747,69	185.359,00	40.990,00	0,00
	b) Alati, namještaj i sitni inventar	0,00	43.432,84	3.571,38	11.060,00
3.	Potraživanje od kupaca	1.486,68	1.486,68	1.486,68	0,00
4.	Novčana sredstva	4.437,02	4.437,02		56.331,73
	UKUPNO	632.609,46	962.715,54	342.799,16	490.391,73

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost imovine na dan otvaranja stečaja (EUR)	Korigirano početno stanje za izvršene procjene (EUR)	Unovčenje (EUR)	Stanje stečajne mase na dan 12.08.2023. (EUR)
1.	Nekretnine - ukupno, od čega:	81.749,03	96.622,20	39.385,64	56.141,75
	a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete	20.310,44	56.009,03	0,00	56.009,03
	b) Poslovni prostor u TC Zadar	61.305,87	40.480,46	39.385,64	0,00
	c) Livada Lužanj	132,72	132,72	0,00	132,72
2.	Oprema i inventar	1.426,46	30.365,90	5.914,31	1.467,91
	a) Strojevi za obradu drva i viličar	1.426,46	24.601,37	5.440,31	0,00
	b) Alati, namještaj i sitni inventar	0,00	5.764,53	474,00	1.467,91
3.	Potraživanje od kupaca	197,32	197,32	197,32	0,00
4.	Novčana sredstva	588,89	588,89	0,00	7.476,51
	UKUPNO	83.961,70	127.774,31	45.497,27	65.086,17

Pojašnjenja:

1. Nekretnine

a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete – prodaja u tijeku

Početna vrijednost preuzeta je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 153.029,01 kn. Nabavna vrijednost poslovnog prostora iznosila je 698.681,60 kn, a prostor je kupljen 28.04.1998. godine. Prema Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine od 17.06.2022. koji je izradio Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.(Arsing d.o.o. Varaždin) poslovni prostor u TC Millenium procijenjen je na iznos 422.000,00 kn ili 56.117,02 EUR (617 EUR/m²).

Status unovčenja:

Zaključena je 1. elektronička dražba sa 15.03.2023. – bez ponuda.

Zaključena je 2. elektronička dražba sa 09.06.2023. – bez ponuda.

U tijeku je 3. elektronička javna dražba koju provodi FINA. Utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 422.000,00 kn / 56.009,03 EUR, a početna vrijednost za nadmetanje je 105.500,03 kn / 14.002,26 EUR. Do isteka roka za uplatu jamčevine u iznosu od 42.200,00 kn / 5.600,90 EUR uplaćeno je šest jamčevina. **Ponude se prikupljaju u razdoblju od 22.08.2023. do 05.09.2023. godine:**

ID	POSLOVNI BROJ	NADLEŽNO TIJELO	POČETAK DRAŽBE	ROK ZA UPLATU	BR. UPL.	POČETAK NADMETANJA	ZAVRŠETAK NADMETANJA	POČETNA CIJENA
44025	ST-490/2021	Trgovački sud u Varaždinu	12.06.2023	11.08.2023	6	22.08.2023 14:00:00	05.09.2023 13:59:59	14.002,26 EUR 105.500,03 HRK*

Identifikacija u zemljišnim knjigama

Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u zk. ul. 817 k.o. Sesvete novo - čkbr. 7247/5 Ulica Ljudevita Posavskog – zgrada, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Ulica Ljudevita Posavskog, površine 4990 m2 i dvorište Ulice Ljudevita Posavskog površine 19657 m2, ukupne površine 24647 m2, suvlasništvo dužnika u 68,28/1000 **etažno vlasništvo (E-27)**, povezano s vlasništvom posebnog dijela – **lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m2.**

Upisana založna prava u korist:

1. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A u iznosu 145.000,00 EUR (Z-4610/2008/817) – uz prijavu dostavljena obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 95.363,32 kn
2. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010 u iznosu 334.783,21 kn (Z-3292/13) – uz prijavu dostavljena obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 264.100,53 kn
3. ERSTE CARD CLUB D.O.O., OIB: 85941596441 u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-4244/2019) – nije dostavljena prijava tražbine niti obavijest o razlučnom pravu

b) Poslovni prostor u TC Zadar - prodan

Početna vrijednost preuzeta je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 461.909,06 kn. Nabavna vrijednost poslovnog prostora iznosila je 731.221,55 kn, a prostor je kupljen 22.02.2008. godine. Prema Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine od 17.06.2022. koji je izradio Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.(Arsing d.o.o. Varaždin) poslovni prostor u TC Zadar (City Galleria) procijenjen je na iznos 305.000 kn ili 40.558,51 EUR (1.140,88 EUR/m2), te je u tom iznosu utvrđena vrijednost nekretnine.

Poslovni prostor je **prodan nakon provedene 1. elektroničke dražbe za iznos od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn.** Do prodaje poslovnog prostora (otkazni rok 30 dana od dana donošenja rješenja o dosudi) sa zakupnikom VODOSKOK d.d. Zagreb, Čulinečka cesta 221C, OIB: 34134218058 sklopljen je 01.07.2022. Ugovor o zakupu uz mjesečnu zakupninu od 302,18 EUR (8,50 EUR/m2) uvećano za PDV. Zakup je prestao 19.05.2023., sve zakupnine i troškovi su naplaćeni, a prostor predan u urednom stanju.

Tijek unovčenja

Dana 25.01.2023. zaključena je 1. elektronička javna dražba na kojoj se nekretnina prodavala po početnoj vrijednosti u iznosu od 228.750,00 kn / 30.360,34 EUR.

Nakon što su prva dva ponuditelja odustala od kupovnine (prvi ponuditelj Miljenko Kelemen iz Leštakovca, Leštakovec 169, OIB: 62429373945 sa ponudom u iznosu od 45.225,54 EUR / 340.751,83 kn i drugi ponuditelj ILIRIJA d.d., Biograd Na Moru, Tina Ujevića 7, OIB: 05951496767 sa ponudom u iznosu od 44.960,09 EUR / 338.751,80 kn), **nekretnina je Rješenjem o dosudi posl.br. 2 St-490/2021-56 od 11.04.2023. dosuđena trećem ponuditelju – kupcu Keyword d.o.o., Zagreb, Lanište 1J, OIB: 41902119052 za cijenu u iznosu od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn.**

Kupcu Keyword d.o.o. je naloženo uplatiti razliku kupovnine u iznosu od 35.337,59 EUR / 266.251,07 kn, obzirom da je uplatio jamčevinu u iznosu od 4.048,05 EUR / 30.500,03 kn koja je zadržana na računu Financijske agencije. Kupac je 03.05.2023. uplatio razliku kupovnine, te mu je Zaključkom od 24.05.2023. nekretnina predana u posjed. Dana 31.05.2023. izvršena je primopredaja nekretnine kupcu uz zapisnik.

Podneskom od 12.05.2023. stečajna upraviteljica je dostavila obračun troškova unovčenja, prijedlog kupovnine i prijedlog namirenja razlučnog vjerovnika. Ročište za diobu kupovnine bilo je zakazano za 15.06.2023. Jedini razlučni vjerovnik ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. dostavio je 14.06.2023. suglasnost na obračun i prijedlog stečajne upraviteljice, međutim zakazano ročište nije održano zbog štrajka sudskih službenika.

Nakon prestanka štrajka, doneseno je Rješenje o namirenju posl.br. St-490/2021-75 od 09.08.2023. kojim se određuje da se iz ostvarenog utrška od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn **namiruju nastali troškovi unovčenja u iznosu od 7.062,61 EUR / 53.213,23 kn, a razlikom od 32.323,03 EUR / 234.537,87 kn namiruje se tražbina razlučnog vjerovnika ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d.**

Rješenje o namirenju još nije pravomoćno, te Financijska agencija nije provela diobu kupovnine odnosno na račun stečajnog dužnika još nije prenesen iznos koji je određen za namirenje troškova unovčenja nekretnine.

Identifikacija u zemljišnim knjigama

Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog sudu u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, u zk. ul. 13234 k.o. Zadar - čkbr. 4924/2 poslovna zgrada koja se sastoji od prizemlja i dva kata s dvije stambene jedinice i podruma sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade površine 7570 m² i gospodarsko dvorište površine 3915 m², ukupne površine 11485 m², suvlasnički dio dužnika 32/10000 **etažno vlasništvo (E-155)**, poslovni prostor na drugom katu zgrade oznake broj 7-a), ukupne **površine 35,55 m²**, u elaboratu neobjavljeno.

Razlučni vjerovnik:

1. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010 u iznosu 344.620,42 kn (Z-12853/2016) – uz prijavu je dostavljena obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 264.100,53 kn / 35.052,16 EUR, a na dan donošenja Rješenja o dosudi 11.04.2023. tražbina je prema obračunu razlučnog vjerovnika iznosila 37.994,90 EUR.

c) Livada Lužanj

Nekretnina nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, te je kao početna vrijednost navedena „simbolična“ vrijednost od 1.000,00 kn.

Identifikacija u zemljišnim knjigama

Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u zk. ul. 1672 k.o. Lužan - čkbr. 834/3 livada Prigorska ulica površine 647 m2, **suvlasništvo dužnika u 179/647 dijela.**

Suvlasnik nekretnine je Budor Marica, Moravče, Prigorska 16 (suvlasnički dio 468/647)

Upisana založna prava u korist:

1. ERSTE CARD CLUB D.O.O., OIB: 85941596441 u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-4244/2019) – nije dostavljena prijava tražbine niti obavijest o razlučnom pravu

U dogovoru sa razlučnim vjerovnikom predložiti će se način i uvjeti prodaje ove nekretnine.

2. Oprema i inventar

Početno stanje u stečaju preuzeto je prema knjigovodstvenoj vrijednosti od 10.747,69 koja se odnosila na viličar, budući da su ostale pokretne bile u cijelosti amortizirane (knjigovodstvena vrijednosti 0,00 kn). Izvršena je procjena vrijednosti pokretna značajnije vrijednosti (strojevi za obradu drva i viličar). Prema Elaboratu procjene tržišne vrijednosti od 19.05.2022. koju je izradio Stalni sudski vještak strojarke struke Krešimir Antulov ing. strojarstva iz Bjelovara, **strojevi za obradu drva i viličar procijenjeni su na iznos 185.359,00 kn** i na taj iznos je korigirano početno procijenjeno stanje.

Početna vrijednost ostale opreme i namještaja je sukladno odluci Skupštine vjerovnika utvrđena u iznosu 43.432,84 kn (70% nabavne vrijednosti) jer radi smanjenja troškova ista nije procjenjivana po ovlaštenom procjenitelju.

Prodaja svih pokretna oglašavana je na stranicama Sudačke mreže WEB stečaj po početnoj vrijednosti u 1. oglasu, uz smanjenje za 20% u odnosu na početnu vrijednost u daljnjim oglasima. Na pokretninama nisu upisana založna prava.

Po objavljenim oglasima realizirana je prodaja svih strojeva za obradu drva i viličara za iznos od 40.990,00 kn / 5.440,30 EUR. Prodaja alata, namještaja i sitnog inventara oglašavana je u kompletu, međutim kako nije bilo takvih ponuda, glavnina ovih predmeta unovčena je pojedinačno po objavljenim oglasima ili neposrednom pogodbom za iznos od 3.571,38 kn / 474,01 EUR ili je rashodovana (zbrinuta na EE otpad). Detaljni pregled unovčenja opreme i inventara prikazan je u Tromjesečnom izvješću br. 3 od 12.02.2023. godine.

Preostale pokretne koje nisu unovčene odnose se na namještaj koji se nalazi u poslovnom prostoru TC Millenium, a za čiju kupnju nije bilo iskazanog interesa:

R.br.	Neunovčene pokretne	Početna vrijednost (70% NV) kn	Početna vrijednost (70% NV) EUR
6	Poličar veći (TCM) 144x120x50 - 2 komada	1.960,00	260,14
7	Pult (TCM) 220x103x100	8.330,00	1.105,58
9	Poličar manji (TCM) 53x75x35	770,00	102,20
Ukupno neunovčene pokretne		11.060,00	1.467,91

3. Potraživanje od kupaca

Početno stanje potraživanja od kupaca u iznosu 1.486,68 kn odnosilo se na potraživanje po zakupu poslovnog prostora u TC Millenium i naplaćeno je nakon otvaranja stečajnog postupka.

4. Novčana sredstva

Stanje novčanih sredstava na računu dužnika na dan 12.08.2023. iznosi 56.331,73 kn / 7.476,51 EUR. Od otvaranja stečaja ostvareno je 85.733,91 kn / 11.378,84 EUR priljeva po računu, od čega su podmireni troškovi stečajnog postupka u iznosu 29.402,18 kn / 3.902,34 EUR , kako slijedi:

Priljevi i odljevi od otvaranja stečaja 28.01.2021. do 12.08.2023. (u kn)

	Ukupno od 28.01.2021. do 12.05.2023.	Od 13.05. do 12.08.2023. (izvještajno razdoblje)	Ukupno od 28.01.2021. do 12.08.2023.
Priljevi (uplate)	Iznos priljeva	Iznos priljeva	Iznos priljeva
Zaplijenjeni predujam FINA za troškove	4.437,02	0,00	4.437,02
Naplata zakupa PP Sesvete	1.486,68	0,00	1.486,68
Naplata zakupa PP Zadar	28.441,37	1.744,46	30.185,83
Naplata prefakturiranih troškova po zakupu PP Zadar -komunalna naknada	0,00	2.962,64	2.962,64
Povrat FINA za neodržane dražbe PP Zadar	0,00	2.100,00	2.100,00
Prodaja pokretnina	44.561,38	0,00	44.561,38
Pozitivna kamata	0,28	0,08	0,36
Ukupno priljevi	78.926,73	6.807,18	85.733,91

Odljevi (isplate)	Iznos odljeva	Iznos odljeva	Iznos odljeva
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	1.093,62	234,17	1.327,80
Materijalni troškovi (pečat, uredski materijal, poštarina, JB)	1.347,84	0,00	1.347,84
Komunalna naknada TC Millenium	903,14	0,00	903,14
El. energija TC Millenium	817,73	443,48	1.261,21
Komunalna naknada PP Zadar	0,00	2.962,19	2.962,19
Knjigovodstvene usluge	8.400,00	0,00	8.400,00
Trošak procjene nekretnina (Sesvete i Zadar)	4.000,00	0,00	4.000,00
Trošak procjene pokretnina	3.600,00	0,00	3.600,00
Predujam za dražbe	5.600,00	0,00	5.600,00
Ukupno odljevi	25.762,33	3.639,84	29.402,18
Stanje novčanih sredstava na dan 12.08.2023 (kn)			56.331,73

Priljevi i odljevi od otvaranja stečaja 28.01.2021. do 12.08.2023. (u EUR)

	Ukupno od 28.01.2021. do 12.05.2023.	Od 13.05. do 12.08.2023. (izvještajno razdoblje)	Ukupno od 28.01.2021. do 12.08.2023.
Priljevi (uplate)	Iznos priljeva	Iznos priljeva	Iznos priljeva
Zaplijenjeni predujam FINA za troškove	588,89	0,00	588,89
Naplata zakupa PP Sesvete	197,32	0,00	197,32
Naplata zakupa PP Zadar	3.774,82	231,53	4.006,35

KLAVIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
 Varaždin, Zagrebačka ulica 89, OIB: 05787296641
 Posl.broj: St-490/2021
Sanja Janči, stečajni upravitelj

Naplata prefakturiranih troškova po zakupu PP Zadar -komunalna naknada	0,00	393,21	393,21
Povrat FINA za neodržane dražbe PP Zadar	0,00	278,72	278,72
Prodaja pokretnina	5.914,31	0,00	5.914,31
Pozitivna kamata	0,04	0,01	0,05
Ukupno priljevi	10.475,38	903,47	11.378,84

Odljevi (isplate)	Iznos odljeva	Iznos odljeva	Iznos odljeva
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	145,15	31,08	176,23
Materijalni troškovi (pečat, uredski materijal, poštarina, JB)	178,89	0,00	178,89
Komunalna naknada TC Millenium	119,87	0,00	119,87
El. energija TC Millenium	108,53	58,86	167,39
Komunalna naknada PP Zadar	0,00	393,15	393,15
Knjigovodstvene usluge	1.114,87	0,00	1.114,87
Trošak procjene nekretnina (Sesvete i Zadar)	530,89	0,00	530,89
Trošak procjene pokretnina	477,80	0,00	477,80
Predujam za dražbe	743,25	0,00	743,25
Ukupno odljevi	3.419,25	483,09	3.902,34

Stanje novčanih sredstava na dan 12.08.2023 (EUR)	7.476,51
--	-----------------

Nepodmireni troškovi do 12.08.2023. iznose 24.762,94 kn / 3.286,63 EUR, a isti će se namirivati u slijedećim izvještajnim razdobljima iz unovčenja nekretnina:

Opis	Mjesečni iznos	Nepodmireni iznos kn	Nepodmireni iznos EUR	Razdoblje/datum
Pričuva za poslovni prostor TC Millenium, Sesvete	911,37 kn / 120,96 EUR	15.474,51	2.053,82	od 3/2022 do 7/2023
Komunalna naknada i NUV za poslovni prostor u TC Millenium	201,91 kn / 26,80 EUR	2.125,51	282,10	od 9/2022 do 7/2023
Komunalna naknada i NUV PP Zadar	215,49 kn / 28,60 EUR	796,25	105,68	3/2023 do 6/2023
Pričuva za poslovni prostor u TC Zadar	1.233,59 kn / 163,73 EUR	6.366,68	845,03	od 27.01.2022. do 30.06.2022.
Knjigovodstvene usluge	700,00 kn / 92,91 EUR	2.100,00	278,72	5/2023 do 7/2023
UKUPNO		24.762,94	3.286,63	

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Pratiti će se tijek i ishod 3. elektroničke dražbe za prodaju nekretnine – poslovni prostor u Sesvetama koja završava 05.09.2023. Zainteresiranim kupcima dostaviti će se potrebne informacije i omogućiti razgledavanje, a ovisno o ishodu dražbe poduzimati daljnje radnje u postupku unovčenja.

Predložiti će se način i uvjeti prodaje treće preostale nekretnine (livada Lužanj).

Stečajni upravitelj

Sanja Janči

U Čakovcu 16.08.2023. godine