

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa : St-1041/2018

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

Dom za starije i nemoćne osobe VELIKO SRCE u stečaju, Zagreb, Malomlačka 136, OIB: 31221847036, zastupano po stečajnoj upraviteljici Anamarij Ivanković, Britanski trg 10, OIB: 26902318451.

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

U odnosu na ranija izvješće iznose se promjene kako slijedi

II. STANJE STEČAJNE MASE

Imovinu stečajnog dužnika Dom za starije i nemoćne osobe VELIKO SRCE u stečaju iz Zagreba, Malomlačka 136, OIB: 31221847036 čine nekretnine upisane kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk odjel Novi Zagreb, zk.ul. 803 u k.o. Hrašće, i to:

- k.č.br. 962/8 u naravi KUĆA BR. 66 I DVORIŠTE, ARBANASOVA ULICA, Kuća br. 66, dvorište, ukupne površine 507 m²
- k.č.br. 962/11 u naravi ORANICA, ukupne površine 50 m²,
- k.č.br. 962/12 DVIJE ZGRADE I ORANICA, ARBANASOVA ULICA, Dvije zgrade, oranica, ukupne površine 1292 m²

Gore opisane nekretnine su u listu C opterećene sljedećim teretima:

- red.br. 1.1. uknjižba pod brojem Z-77236/07 zaprimljeno dana 07.12.2007.god. na temelju Ugovora o kreditu broj: 011-503/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 03.12.2007.god. potvrđenog po javnom bilježniku Lisonek Ilinki pod br. OV-27999/07, Uvjerenja o prebivalištu MUP-a od 18.12.2007. i dva Uvjerenja o prebivalištu MUP-a od 19.12.2007.god. uknjižuje se pravo zalogu prema deviznom kreditu u iznosu od 250.000,00 EUR, uvećano za ugovornu kamatu i ostale troškove, za korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., Slavonska avenija 6, Zagreb

- red.br. 2.1 zabilježba pod brojem Z-41830/2008 zaprimljeno dana 14.07.2008.god. na temelju solemniziranog ugovora o kreditu broj: 014-280/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 10.07.2008.god. uknjižuje se pravo zalogu na kredit u iznosu od 100.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove u skladu s ugovorom o kreditu za korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., Slavenska avenija 6, Zagreb,
- red.br. 3.1 uknjižba pod brojem Z-25002/11 zaprimljeno dana 17.05.2011.god. na temelju Ugovora o kreditu broj: 014-51009930 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04.05.2011.god., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 245.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, te ostalim uvjetima u skladu sa ugovorom i sporazumom, HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., Slavenska avenija 6, Zagreb,
- red.br. 3.3 zabilježba pod brojem Z-25002/11 zaprimljeno 17.05.2011.god. zabilježuje se obveza brisanja hipoteke upisane pod posl.br. Z-77236/07 u iznosu od 250.000,00 EUR i posl.brojem Z-41830/08 u iznosu od 100.000,00 kuna, za korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., Slavenska avenija 6, Zagreb
- red.br. 4.1 uknjižba pod brojem Z-4691/13 zaprimljeno 30.01.2013. na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 24. Siječnja 2013.god. i punomoći GR-150/2013 od 10. Svibnja 2012.god. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 60.000,00 EUR (šezdesettisućaeura), u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hypo-Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., Slavenska avenija 6, Zagreb
- red.br. 5.1 zabilježba pod brojem Z-4691/13 zaprimljeno 30.01.2013. zabilježuje se obveza brisanja hipoteka pod posl.br. Z-25002/11 i Z-4691/13.

Rješenjem tog suda, broj gornji od dana 07. svibnja 2021. god. određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika VELIKO SRCE u stečaju, Malomlačka 136, Zagreb, Britanski trg 10, OIB: 26902318451, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama, na nekretninama upisanim kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zk uložak 803 k.o. Hrašće i to kč. br. 962/8, 962/11, 962/12, ukupne površine 1849 m² s naznakom da je na nekretninama upisano razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika: - Hypo Alpe Adria bank d.d Zagreb, Slavenska avenija 6. , Ujedno je točkom II citiranog rješenja određeno da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnina, način i uvjeti prodaje nekretnina iz točke I izreke ovog rješenja te točkom III da se određuje upis zabilježbe citiranog rješenja o prodaji nekretnina stečajnog dužnika u zemljišnim knjigama.

Zaključkom o prodaji tog suda, broj gornji od dana 04. lipnja 2021. god. određeni su način i uvjeti prodaje predmetne nekretnine koju prodaju provodi Financijska agencija, s početnom cijenom od 1.230.000,00 kn.

Stečajna upraviteljica postupila je sukladno točki IV zaključka o prodaji Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-1041/2018 od dana 04.06.2021.god. kojim je naloženo stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom.

Budući je nekretnina u posjedu stečajnog dužnika to je stečajna upraviteljica osobno zainteresiranim kupcima pokazivala nekretninu.

Uvidom u Očevidnik nekretnina i pokretnina Financijske agencije razvidno je da je početak elektroničke javne dražbe određen za 24.06.2021.god., dok je prvo nadmetanje određeno za razdoblje od 01.09.2021.god. do 15.09.2021.god, a na kojoj dražbi nekretnina nije prodana.

U očevidniku Fine razvidno da je bila održana druga javna dražba s početkom nadmetanja 24.11.2021. god. te završetkom nadmetanja dana 08.12.2021. god. s minimalnom početnom kupoprodajnom cijenom od 615.000,00 kn.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br.: St-1041/2018 od dana 07.02.2021. god. dosuđena je nekretnina kupcu Štefici Patajac, Zagreb, Koturaška cesta 41, OIB: 85447105121 koja je na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ponudila najvišu valjanu ponudu u iznosu od 825.000,00 kn.

Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br.: St-1041/2018 od dana 01.03.2021. god. nekretnina predmet prodaje upisana u zk.ul.br. 803, k.o. Hrašće predana je kupcu Štefici Patajac, Zagreb, Koturaška cesta 41, OIB: 85447105121.

U navedenom smjeru pristupila sam primopredaji nekretnine s kupcem, a o čemu je sačinjen primopredajni zapisnik od dana 08.03.2022. god.

Ujedno sam obavijestila sve nosioce režija za nekretninu predmet prodaje da je nekretnina unovčena te predala zahtjev za promjenu evidencija korisnika na kupca (voda, struja, plin, komunalna naknada i ostalo).

Stečajna upraviteljica u više navrata uputila je dopise za stanje obveza stečajne mase na ime režija (voda, struja, plin, komunalna naknada i ostalo) koji terete prodan nekretninu kao i ponovilaranije poslane dopise i zahtjeve na ime smanjenja naknada radi vođenja stečajnog postupka u kojem je obustavljena djelatnost stečajnog dužnika te se nekretnina ne koristi te su i dan danas u tijeku usklade stanja.

Naime, zaprimila sam stanje duga za plin, vodu i struju kao i komunalnu naknadu.

Međutim, posebno se ističe da sam odmah po imenovanju zatražila smanjenje komunalne naknade budući nekretnina nije bila u oprabi i prije i nakon otvaranja stečajnog postupka te se niti nije koristila u poslovne svrhe, a o kojem zahtjevu nije bilo odlučeno te su dostavljani računi na punu visinu komunalne naknade, a na koje račune i ovrhe po tim računima sam usticala prigovore tijekom trajanja stečajnog postupka. Unatoč niza požurnica upućenih radi sniženja komunalne naknade GSKG, Sektor naplate naknada je žalbu stečajnog dužnika dostavio na rješavanje Gradu Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, odjel za komunalne poslove i zelenio tek dopisom Klasa: UP/I-363-03/21-002/1679, ur.br.: 251-13-31-1/014-21-3-MJ od dana 18. veljače 2022. god. Navedenim dopisom dostavljena je žalba na rješavanje kao i zahtjev za umanjenje komunalne naknade, a o kojima do danas u cijelosti još nije odlučeno.

Naime, po mom zahtjevu za umanjenje od strane GSKG izvršen je očevid na licu mjesta te je zaista utvrđeno da se u stečajnom postupku ne koristi nekretnina te je djelomično umanjena komunalna naknada u tom smjeru, kao i utvrđeno je da se ne koristi u poslovne svrhe pa je i promijenjen koeficijent obračuna komunalne naknade koji za poslovne korisnike iznosi viši iznos nego za fizičke osobe. Isto je izostalo za 2021. god., iako je utvrđeno da se ni tada nekretnina nije koristila, poglavito ne u poslovne svrhe.

Budući je takovim mojim postupanjem izvršeno znantno umanjenje komunalne naknad sa mjesečnih iznosa naknade od 932,58 kn, koja je naknadno smanjena na iznos od 673,56 kn pa opet sa mojim zahtjevima na mjesečni iznos od 193,94 kn, to se pravilnim utvrđivanjem činjeničnog stanja utvrđuje znantno smanjuju obveze stečajne mase, posebnim zalaganjem stečajne upraviteljice da se navedeno riješi. Kako do danas, unatoč požurnicama nije utvrđen točan iznos komunalne naknade koja tereti prodanu nekretninu od otvaranja stečajnog postupka do predaj nekretnine kupcu, navedeno je preduvjet da se utvrdi točan iznos obveza stečajne mase kao i namirenje istih te potom namirenje razlučnog vjerovnika, odnosno preduvjet da se sudu dostavi prijelog stečajne upraviteljice za diobu kupovnine, a sve u zaštitu samih interesa i vjerovnika stečajne mase i razlučnog vjerovnika.

Odmah po primitku iznosa visine komunalne naknade dostaviti će prijedlog za diobu kupovnine sudu.

Zaprimila sam rješenje Općinskog suda u Novom Zagrebu, posl. br.: Z-31366/2021 od dana 06.12.2021. god. Citiranim rješenjem ne nekretninama koje čine stečajnu masu te se provodi postupak unovčenja istih u stečajnom postupku, upisane u zk.uk.br. 803, k.o. Hrašće, na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina, posl. br.: OV-9822/21 od 29.11.2021. god. dopušten je upis uknjižbe prijenosa založnog prava i to:

- u iznosu od 250.000,00 EUR-a upisanog pod Z-77236/07, zavedeno pod 1.1. i 1.4 sa imena nosioca Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb na sada Ddm Invest III Ag, OIB: 42497989050, Landis + Gyr Strasse 1, Švicarska, Zug 6300 i

- u iznosu od 245.000,00 EUR-a upisanog pod Z-25002/11, zavedeno pod 3.1., 3.3, 3.5. sa imena nosioca Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb na sada Ddm Invest III Ag, OIB: 42497989050, Landis + Gyr Strasse 1, Švicarska, Zug 6300 i

Isto rješenje provedeno je u zemljišnim knjigama.

Pokretnine

U nekretnini koja čini stečajnu masu nalaze se pokretnine i to nekoliko rabljenih i oštećenih kreveta bez podnica, rabljeni stol, ladičar, ormar kao i vanjska kuhinja koji kao takovi nemaju nikakovu tržišnu vrijedost te su skupčani s troškovima odvoza na deponij.

Po saznanju stečajne upraviteljice stečajni dužnik nema druge imovine.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju, kako do danas, unatoč požurnicama nije utvrđen točan iznos komunalne naknade koja tereti prodanu nekretninu od otvaranja stečajnog postupka do predaj nekretnine kupcu, navedeno je preduvjet da se utvrdi točan iznos obveza stečajne mase kao i namirenje istih te potom namirenje razlučnog vjerovnika, odnosno preduvjet da se sudu dostavi prijelog stečajne upraviteljice za diobu kupovnine, a sve u zaštitu samih interesa i vjerovnika stečajne mase i razlučnog vjerovnika, stečajna upraviteljica će odmah po primitku točnog umanjenog iznosa visine komunalne naknade od nadležnih institucija dostaviti sudu prijedlog za diobu kupovnine kao i obavljati druge radnje nužne za provođenje stečajnog postupka.

Mjesto i datum
Zagreb, 31.05.2022.god.

Za Dom za starije i nemoćne osobe
VELIKO SRCE u stečaju
Stečajni upravitelj
Anamaria Ivanković