

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

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

Poslovni broj spisa: **St-2944/2017**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): Stečajna masa iza MONUMENTUM d.o.o., OIB 45472463523, Zagreb, Vranovinski ogranak I. 2

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 25.11.2020. DO 22.02.2021.

Poslovanje stečajnog dužnika obustavljeno je prije otvaranja stečajnog postupka, te se neće nastaviti. Dužnik nema zaposlenih radnika.

Stečajni postupak nije moguće zaključiti dok se ne unovči nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, kako slijedi:

a) k.č.br. 1569/1, k.o. Zaprudski Otok, Općinskog suda u Novom Zagrebu, upisana u zk.ul.br. 1521, u naravi stambeno poslovna zgrada br.27 Većeslava Holjevca i dvorište, ukupne površine 3178 m², i to poduložak broj:

- **E- 2**, suvlasnički dio 10/1000, Etaža 2, u naravi 1. **dvosobni stan** na I. katu oznake 1 /1.2 (I.ulaz) korisne površine 46,28 m² te pripadajuće spremište br.2 u podrumu površine 3,51 m².

U posjed nekretnine stečajnog dužnika stupio sam promjenom brave dana 23.01.2020. uz prisutnog javnobilježničkog prisjednika Domagoja Balentina iz javnobilježničkog ureda Vlasta Zajec, Zagreb, Trg kralja Tomislava 4 i ovlaštenog bravara iz servisa za otvaranje brava Mitra-Trade d.o.o., Zagreb, Zlatarska 31. Nekretnina je slobodna od osoba i stvari.

Razlučni vjerovnik REIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Zagreb ustupio je sva prava i potraživanja koja ima prema stečajnom dužniku novom vjerovniku EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, a zatim je razlučni vjerovnik EOS MATRIX d.o.o., Zagreb ustupio sva prava i potraživanja novom vjerovniku MARIO CULJAK, Zagreb, Božidara Magovca 16c, OIB 57728133987.

NAJAM STANA U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA

Dana 26. lipnja 2020. sklopio sam Ugovor o najmu stana na rok od 6 mjeseci, sukladno odredbi čl.230.st.2. tč.5. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17).

Otvorio sam poslovni račun stečajnog dužnika te je na njega po potpisu ugovora o najmu uplaćen iznos mjesečnog najma i depozita. Ukupan iznos uplaćenog najma iznosi 6.000,00 kn.

Na ročištu održanom dana 14.10.2020. na Trgovačkom sudu u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, skupština vjerovnika dala je suglasnost stečajnom upravitelju za sklapanje ugovora o najmu na rok duži od šest mjeseci, a do prodaje stana u ovršnom postupku koji vodi Općinski građanski sud u Zagrebu pod brojem Ovr-8359/2019, time da najamnina iznosi **minimalno 1.500,00 kn mjesečno.**

O odluci skupštine vjerovnika sam dana 23.10.2020. obavijestio najmoprimca. U odgovoru na odluku skupštine vjerovnika o minimalnom iznosu najma od 1.500,00 kn najmoprimac dana 23.11.2020. ističe da:

- istina je da najam sličnih nekretnina na sličnoj lokaciji iznosi od 200 do 300 Eur mjesečno, uz korištenje parkirnog mjesta, te namještenu i funkcionalnu nekretninu
- najam nekretnine stečajnog dužnika ne uključuje korištenje parkirnog mjesta
- u nekretnini stečajnog dužnika nema plina, struje ni vode, te nedostaje wc kotlić i jedinica klime
- u nekretnini stečajnog dužnika nema nikakvog namještaja,

te da smatra da je iznos od 1.000,00 kn mjesečnog najma primjeren svim gore navedenim okolnostima, te nije zainteresirana za nastavak najma pod promijenjenim, povećanim iznosom mjesečnog najma.

Na novi oglas o iznajmljivanju stana koji je objavljen na stambenoj zgradi u kojoj se nalazi stan stečajnog dužnika do dana pisanja ovog izvješća nije se nitko javio.

OVRHA NAD NEKRETNINOM STEČAJNOG DUŽNIKA, Ovr-8359/2019

Nad predmetnom nekretninom vodi se više ovršnih postupaka koji su spojeni radi jedinstvenog provođenja ovrhe, pod brojem Ovrj-1841/2011 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu. Na prijedlog stečajnog upravitelja Općinski građanski sud u Zagrebu se rješenjem od 15. ožujka 2019. oglasio nenadležnim i predmet Ovrj-1841/2011 ustupio Trgovačkom sudu u Zagrebu. Trgovački sud u Zagrebu izazvao je sukob nadležnosti i predmet Ovr-112/2019 dana 26.08.2019. dostavio Vrhovnom sudu Republike Hrvatske. Vrhovni sud Republike Hrvatske je donio rješenje kojim odlučuje o sukobu nadležnosti dana 22.10.2019. te je ovršni predmet vraćen Općinskom građanskom sudu u Zagrebu 26.11.2019. na daljnje postupanje, a gdje se sada vodi pod brojem Ovr-8359/2019.

O istome sam izvijestio predstavnika stanara, ovrhovoditelja u Ovr-8359/2019, te zamolio za aktivniju ulogu u predmetu naznačene ovrhe na nekretnini. Ovrhovoditelj je 3. veljače 2020. predao požurnicu u ovršni predmet Ovr-8359/2019.

Općinskom građanskom sudu u Zagrebu dostavio sam 23.10.2020. požurnicu stečajnog upravitelja ovršenika, uz navođenje svih okolnosti bitnih za provođenje ovršnog postupka (stečaj otvoren, nekretnina ovdje ovršenika ulazi u stečajnu masu, stečajni postupak hitan, stečajni postupak ovisi o rješavanju ovršnog postupka), te zamolio za žurnost u postupanju i nastavak ovrhe utvrđenjem vrijednosti nekretnine i prodajom nekretnine.

U ovršni predmet Ovr-8359/2019 dostavio sam i procjenu jedine nekretnine stečajnog dužnika (ovršenika). Vrijednost nekretnine procijenjena je temeljem već postojeće Procjene građevinske vrijednosti izrađene dana 23.10.2013. od strane stalnog sudskog vještaka za arhitekturu na iznos od: 76.000,00 Eur.

Dana 27.01.2021. na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu **održalo se ročište u predmetu Ovr-8359/2019 radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine** koja je predmet navedenog ovršnog postupka.

Razlučni vjerovnik Mario Culjak sudu je dostavio podnesak od 25.01.2021. u privitku kojeg se nalazi novi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u iznosu od **82.992,00 Eur** (a koji dostavljam u prilogu). Sve stranke prisutne na ročištu suglasne su sa novom procjenom, te sud dostavlja novu procjenu na očitovanje strankama koje nisu prisutne na ročištu, Addiko bank d.d. i Republika Hrvatska.

Zbog epidemioloških mjera i ograničenja prostora na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, sutkinja zadužena predmetom Ovr-8359/2019 očekuje **termin ročišta za dražbu u srpnju 2021.**

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Pregled predmeta stečajne mase: k.č.br. 1569/1, k.o. Zaprudski Otok, Općinskog suda u Novom Zagrebu, upisana u zk.ul.br. 1521, u naravi stambeno poslovna zgrada br.27 Većeslava Holjevca i dvorište, ukupne površine 3178 m², i to poduložak broj: **E- 2**, suvlasnički dio 10/1000, Etaža 2, u naravi 1. **dvosobni stan** na I. katu oznake 1 /1.2 (I.ulaz) korisne površine 46,28 m² te pripadajuće spremište br.2 u podrumu površine 3,51 m².
2. Predmet stečajne mase nije unovčen.
3. Razlučno pravo nije ostvareno.
4. Izlučno pravo ne postoji.
5. Vjerovnici stečajne mase su JB ured Vlasta Zajec, servis za otvaranje brava Mitra-Trade d.o.o., JB ured Darja Bošnjak i knjigovodstveni servis. Namireni su sljedeći vjerovnici stečajne mase: servis za otvaranje brava Mitra-Trade d.o.o. u iznosu od 1.400,00 kn, JB ured Vlasta Zajec (Zapisnik o stupanju u posjed stana) u iznosu od 1.840,00 kn i JB ureda Darja Bošnjak (ovjera Ugovora o najmu) u iznosu 70,00 kn. Trošak knjigovodstvenog servisa iznosi 500,00 kn + pdv mjesečno, no još nije bilo namirenja zbog minimalne količine novca na računu stečajnog dužnika.
6. Nije bilo isplata plaća radnika.
7. Nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika (diobe).

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od 25.02.2021. do 25.05.2021.

Nastavlja se ovrha pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem Ovr-8359/2019, očekujem zakazivanje ročišta za javnu dražbu nekretnine stečajnog dužnika.

Kako je istekao Ugovor o najmu od 26.06.2020., a koji je bio sklopljen na rok od 6 mjeseci, nastaviti ću sa oglašavanjem najma stana stečajnog dužnika po cijeni od 1.500,00 kn mjesečno, uz vremensko ograničenje do prodaje nekretnine.

Mjesto i datum
Zagreb, 22.02.2021.

Stečajni upravitelj
Tomislav Čoga