

STEČAJNI UPRAVITELJ JELENKO LEHKI

10000 Zagreb, Pavla Hatza 10, Tel. 01 88 953 68 – Fax. 01 88 953 64 – Mob. 098 16 394 16
e-mail. j.lehki@odvjetnik-lehki.hr

U Zagrebu, 03.10.2019. godine

TRGOVAČKI SUD U
VARAŽDINU
Braće Radić 2
Varaždin

Stečajni predmet:

Poslovni broj: St-358/2018

Stečajni sudac: Jasna Lekić

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza DOM GRADITELJ d.o.o. u stečaju

OIB: 37793498068

Pavla Hatza 10

Zagreb

Predmet: **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE** u razdoblju od 17.01.2019. do 19.08.2019. – obrazac 20.

Prilog: izvadci iz zemljišne knjige
Podaci o statusu predmeta

Na temelju odredbi Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17) stečajni upravitelj podnosi izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 17.01.2019. DO 18.09.2019.

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, broj: St-358/2018 od dana 04.10.2018. godine određen je nastavak postupka radi naknadne diobe Stečajne mase DOM GRADITELJ d.o.o. u stečaju Zagreb, Pavla Hatza 10 (dalje u tekstu: Stečajni dužnik).

Ispitno ročište održano je 17.01.2019. godine na kojem su utvrđene tražbine, nakon kojeg je održano i izvještajno ročište. Slijedom na ispitnom ročištu utvrđenih tražbina doneseno je rješenje o utvrđenim tražbinama.

U razdoblju za koje se podnosi izvješće stečajni upravitelj je proveo slijedeće radnje:

I.1. UTVRĐIVANJE STATUSA I LOKACIJE NEKRETNINA KOJE ULAZE U STEČAJNU MASU:

Nakon zaprimanja podataka od zemljišnoknjižnih odjela utvrđeno je koje se nekretnine u javnim evidencijama vode kao imovina stečajnog dužnika, te su podaci o istima dostavljeni uz izvješće za izvještajno ročište. Temeljem prikupljenih podataka krenulo se s utvrđivanjem lokacije svake

pojedine predmetne nekretnine, sveukupno 18 nekretnina, na području cijelog Grada Zagreba. Za dio nekretnina isto je bilo moguće utvrditi prema informacijama i stanju na terenu, dok je za dio nekretnina bilo potrebno pribaviti etažne elaborate iz zbirke isprava pri zemljišnoknjižnom odjelu. Elaborati su pribavljeni tek nakon nekoliko požurnica obzirom da je u tijeku bilo preseljenje zemljišnoknjižnog odjela, a elaborate nije bilo moguće pronaći u nadležnom gradskom uredu. Nakon utvrđivanja lokacija nekretnina, dio nekretnina je preuzet u posjed uz asistenciju bravara, i to: stan na adresi Zagreb, Črešnjevec 62 i garaža na adresi Zagreb, Črešnjevec 68/A za koju je zaključen ugovor o najmu sa SEDMI ODJEL d.o.o.. Dodatni podaci o nekretnini u dijelu izvješća – stanje stečajne mase. Za stan i garažu na adresi Zagreb Črešnjevec 66/A zaključen je ugovor sa ranijim posjednikom Bruno Mišlov, a kojim je nakon toga zaključen aneks ugovora na način da je isti zaključen na neodređeno vrijeme do unovčenja, sve sukladno odluci skupštine vjerovnika na izvještajnom ročištu. Dodatni podaci o nekretnini u dijelu izvješća – stanje stečajne mase.

I.2. SUDSKI POSTUPCI U TIJEKU:

Prema podacima kojima raspolaže stečajni upravitelj stečajni dužnik sudjeluje kao stranka u slijedećim sudskim postupcima (sud, broj, predmet/tužitelj, stanje, položaj stečajnog dužnika):

1. Općinski gradađanski sud u Zagrebu – Ovr-7850/2015 – Ovrha na nekretnini – stan u Zagrebu, Črešnjevec 62 – Ovrhovoditelj Addiko Bank, Stečajni dužnik je ovršenik – izvršena je procjena vrijednosti nekretnine po sudskom vještaku temeljem naloga Općinskog građanskog suda u Zagrebu
2. Općinski sud u Karlovcu – Povrv-2026/2013 – ovrha/parnica suvlasnika za pričuvu – prekid postupka - Stečajni dužnik je ovršenik
3. Općinski sud u Koprivnici - Povrv-314/2016 -ovrha/parnica Gradska plinara Zagreb – prekid postupka - Stečajni dužnik je ovršenik
4. Općinski sud u Karlovcu – Povrv-1116/2017 – ovrha/parnica suvlasnika za pričuvu – prekid postupka - Stečajni dužnik je ovršenik

I.3. UNOVČENJE IMOVINE I NAMIRENJE:

U periodu izvješća nije bilo unovčenja nekretnina obzirom da još nije utvrđena vrijednost istih do odluke o izboru procjenitelja, niti su namirivani vjerovnici.

I.4. OBRAČUN PRIHODA I RASHODA U DOSADAŠNJEM TIJEKU POSTUPKA

Napomena: obračun prihoda i rashoda iskazan je prema realiziranom stanju (prikaz novčanog tijeka) i odnosi se na razdoblje od 17.01.2019. – 30.06.2019. godine, obračun prihoda i rashoda u razdoblju 30.06.2019. godine biti naveden u narednom tromjesečnom izvješću za period od 30.06.2019. do 30.09.2019.

Predujmovi:

Rbr.	opis	Iznos (kn)
1.	Predujam – Trgovački sud u Varaždinu	10.000,00
Ukupno:		10.000,00

Prihodi:

Rbr.	opis	Iznos (kn)
1.	Prihod od najamnine	5.400,00
2.	Pasivna kamata banka	0,04
Ukupno:		5.400,04

Rashodi:

Rbr.	opis	svrha	Iznos (kn)
1.	Bankarske naknade	Naknade za plaćanje i održavanje računa	207,40
2.	knjigovodstvo	Vođenje knjigovodstva	4.678,50
3.	Bravarske usluge i nova brava za protuprovalna vrata	Asistencija bravara prilikom ulaska u posjed stana i garaže	2.197,50
Ukupno:			7.083,40kn

I.5. PREDVIDIVI TROŠKOVI U NAREDNOM PERIODU (od 6 mjeseci):

Knjigovodstvo (6x750,00kn+PDV)	5.625,00kn
Materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja (ured, telefon, Internet, uredski materijal, pohrana dokumentacije)	3.600,00kn
Putni troškovi	400,00kn
Vođenje žiro računa i bankarske naknade (6x75kn)	450,00kn
Troškovi preuzimanja nekrenina u posjed - bravar (Trešnjevka, Bobovačka ulica)	1.000,00kn
Troškovi procjene vrijednosti nekretnina	15.000,00kn
UKUPNO:	26.075,00kn

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.1. Nekretnine

II.1.1. Nekretnine opterećene različnim pravom

II.1.1.1. Stanovi:

1. stan u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 62

– kč.br. 2560/2 k.o. Remete, zk.ul 22594, suvlasnički udio 1297/10000 ETAŽA 6 – Dvosobni stan oznake S 2-3 u prvom katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, blagovanje, dn. boravak, wc, ostava, soba, kupaona, balkon neto korisne površine 64,40 čm, neodvojivo povezano sa vlasništvom parkirališnog mjesta P-5 u dvorištu neto korisne površine 2,88, u nacrtu označeno ljubičastom bojom (br izv 2.)

Razlučno pravo:

02.07.2007. broj Z-43800/07

Temeljem Ugovora o kreditu broj: 016-545/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 20. lipnja 2007. solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg Hrvatskih velikana br. 4 pod br. OV-13692/07 od 27. lipnja 2007., uknjižuje se založno pravo u kunsjoj protuvrijednosti u iznosu od 228.300,00 CHF prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuću kamatu i ostale troškove

preneseno na:

Temeljem ugovora o cesiji od 26.01. 2018. br. OV-978/18. , punomoći broj 509/2018. od 24. siječnja 2018. i punomoći od 24.siječnja 2018. koja je uložena u zbirci isprava pod Z-9647/18.

uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-43800/07. u iznosu od 228.300,00 CHF, u kunsjoj protuvrijednosti, sa dosadašnjeg vjerovnika Hypo Alpe-Adria-Bank d.d.Zagreb, Slavonska avenija 6 za korist: **EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE**

Status nekretnine:

Nekretnina je u posjedu stečajnog upravitelja, u koji posjed se ušlo uz asistenciju bravara.

Napomena:

U tijeku je ovršni postupak koji se vodi pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod brojem Ovr-291/2019 (raniji broj Ovr-7850/2015)

2. stan u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 66/A

- kč.br. 2560/8 k.o. Remete, zk.ul. 10572, suvlasnički udio 2796/10000, ETAŽA 7 - peterosobni stan oznake S 6-4 u potkrovlju zgrade sadržaja: ulaz, stubište, ulazni hall, kuhinja, blagovanje, dn.boravak, wc, predprostor, četiri sobe, dvije kupaoone, dvije terase netto korisne površine 130,93 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom parkirališnog mjesta P-2 u dvorištu netto korisne površine 3,95 m² u nacrtu označeno svjetlo plavom bojom (br izv 9.)

Razlučno pravo:

16.04.2013. broj Z-18618/13

Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 8. travnja 2013. i punomoći od 1. listopada 2012.,uknjižuje se založno pravo u iznosu od 100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti zajedno sa svim kamatama, naknadama, te drugim uvjetima u skladu sa Sporazumom za korist: **SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9**

Status nekretnine:

Za nekretninu je zaključen ugovor o najmu sa ranijim posjednikom g. Brunom Mišlovom sa iznosom najamnine 1.500,00kn mjesečno uz obvezu zakupnika da podmiruje troškove režija. Ugovor je prvotno zaključen na razdoblje od 6 mjeseci, a nakon toga je aneksom ugovora ugovoreno kako se isti zaključuje na neodređeno vrijeme do prodaje nekretnine.

Napomena:

Zajedno sa stanom iznajmljena je i garaža na istoj adresi navedena niže u izvješću.

II.1.2. Nekretnine neopterećene razlučnim pravima

II.1.2.1. Garaže

1. garaža u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 60

- kč.br. 2560/8 k.o. Remete, zk.ul 10572 - Suvlasnički dio: 246/10000 ETAŽA 3 - garaža oznake G-3 u podrumu, ukupne površine 11,85 m² NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade bijelo (br izv 8.)

Status nekretnine:

Za nekretninu je zaključen ugovor o najmu zajedno sa stanom koji je iznajmljen ranijem posjedniku g. Bruni Mišlovu sa iznosom ukupne najamnine 1.500,00kn mjesečno uz obvezu zakupnika da podmiruje troškove režija. Ugovor je prvotno zaključen na razdoblje od 6 mjeseci, a nakon toga je aneksom ugovora ugovoreno kako se isti zaključuje na neodređeno vrijeme do prodaje nekretnine.

2. garaža u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 68/A

- kč.br. 2561/9 k.o. Remete, zk.ul 5168 - Suvlasnički dio: 270/10000 ETAŽA 6 - Garaža oznake G-1 u podrumu, ukupne površine 11,25 m² NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade tamno plavo (br izv 10.)

Status nekretnine:

Nekretnina je preuzeta u posjed uz asistenciju bravara. Za istu je zaključen ugovor o zakupu sa SEDMI ODJEL d.o.o. na razdoblje od 6 mjeseci od 01.04.2019. godine sa iznosom najamnine od 300,00kn mjesečno.

3. garaža u Zagrebu, Trešnjevka, Bobovačka ulica br 1A

- kč.br. 4756/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30068, ETAŽA 21 - garaža u podrumu, oznake GM15, ukupne površine 7,54 m², Bobovačka ulica br. 1A - diletacija C (br izv 17.)

Status nekretnine:

Utvrđena je lokacija nekretnine prema podacima iz etažnog elaborata, te je na istu postavljena obavijest da se radi o stečajnoj masi iza dužnika DOM GRADITELJ. Ukoliko se u narednih 15 dana ne javi eventualni posjednik, nekretnina će biti preuzeta u posjed uz asistenciju bravara.

II.1.2.2. Spremište

1. spremište u Zagrebu, Zlatarska ulica 22

- kč.br. 5403/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30037 – suvlasnički dio 0,05/100, ETAŽA 85 – spremište 5.1 u prizemlju, površine 2,16čm NKP, koji se sastoji od jednog prostora u etažnom elaboratu označeno bijelo (br izv 14.)

Status nekretnine:

Predmetna nekretnina spojena je sa susjednim spremištem, posebni ulaz (ako ga je i bilo) sada je zatvoren, te nije u posjedu stečajnog upravitelja.

II.1.2.3. Zemljišta

1. zemljište Zagreb, Remete, Črešnjevec – u naravi dio zemljišta okružen objektima na adresi Črešnjevec 60-68/A ukupne površine 762m², a sastoji se od

Kč.br. 2560/4 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOĆNJAK površine 24m²

Kč.br. 2560/6 k.o. k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOĆNJAK površine 54m²

Kč.br. 2560/7 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOĆNJAK 299m²

Kč.br. 2560/10 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOĆNJAK 345m²

Kč.br. 2560/12 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOĆNJAK 40m² (svi izv br 3-7)

Status nekretnine:

Predmetno zemljište je dvorište stambenih zgrada koje povremeno koriste i održavaju stanari.

2. zemljište Zagreb, Kajzerica, Južna obala III. preko puta kućnih brojeva 3. – 23.

- suvlasnički udio 1/3 - kč.br. 177 k.o. Klara, zk ul 36376 oznaka zemljišta MOČVARA površine 1106m² (br izv 18.)

Status nekretnine:

Predmetna nekretnina se dijelom koristi kao parkiralište pored okolnih zgrada.

II.1.3. Nekretnine za koje je stečajni upravitelj obaviješten o izlučnom zahtjevu

II.1.3.1. Garaže

1. garaža u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 60

– kč.br. 2560/1 k.o. Remete, zk.ul 22593 - Suvlasnički dio: 236/10000 ETAŽA 4 - Garaža oznake G-4 u podrumu, ukupne površine 12,63 čm NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade bijelo (br izv 1.)

Status nekretnine:

Nekretnina je u posjedu Melite Đurđek.

Izlučni zahtjev:

Melita Đurđek je postavila izlučni zahtjev obzirom da je predmetnu nekretninu prethodno otvaranju stečaja kupila od stečajnog dužnika, te je dostavila ugovor u prilogu (ranije dostavljeno u spis).

2. garaža u Zagrebu, Zagorska ulica 60

- kč.br. 5398/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 25109 – suvlasnički udio 1,19/100, ETAŽA 6 - Garaža 3 u podrumu, 10,70 m², NKP, koja se sastoji od jednog prostora, u etažnom elaboratu označeno svjetlo plavo horizontalno (br izv 16.)

Status nekretnine:

Nekretnina je u posjedu EUROMUSIC-AGENCY d.o.o. Čakovec

Izlučni zahtjev:

EUROMUSIC-AGENCY d.o.o. Čakovec postavio je izlučni uz navode da je predmetnu nekretninu kupio 2004. godine od stečajnog dužnika, te je dostavljen ugovor o kupoprodaji (ranije dostavljeno u spis).

II.1.3.2. Parkirno mjesto

1. parkirno mjesto u Zagrebu, Zlatarska ulica 22

- kč.br. 5403/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30037 –Suvlasnički dio: 0,11/100 ETAŽA 9 - parking 9 u podrumu, površine 4,40čm NKP, koji se sastoji od jednog prostora u etažnom elaboratu označen bijelo (br izv 12.)

Status nekretnine:

Nekretnina je u posjedu Nikole Dejanovića.

Izlučni zahtjev:

Prilikom utvrđivanja lokacije nekretnine na licu mjesta na adresi Zlatarska 22, utvrđeno je kako predmetno parkirno mjesto koristi Nikola Dejanović koji je nakon toga obavijestio stečajnog upravitelja o izlučnom pravu (dostavljeno u spis).

NEKRETNINE KOJE SU PRESTALE BITI DIO STEČAJNE MASE:

Za predmetne nekretnine izlučni vjerovnik je sam podnio prijedlog za uknjižbu i ishodio uknjižbu prava vlasništva.

1. stan u Zagrebu, Zlatarska ulica 22

- kč.br. 5403/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30037 – suvlasnički dio 1,06/100, ETAŽA 97 - stan S-1.5 u I katu, ukupne površine 42,55čm NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade plavo - Vertikalno (br izv 15.)

Poduzete radnje i imovinsko pravni status:

Prilikom utvrđivanja lokacije nekretnine na licu mjesta na adresi Zlatarska 22, g. Željko Paver je obavijestio stečajnog upravitelja kako je on kupio predmetni stan (parkirno mjesto i spremište) 2007. godine od stečajnog dužnika na što je dobio uputu da ukoliko je tako, zajedno sa dokumentacijom obavijesti stečajnog upravitelja o izlučnom zahtjevu.

Na dan sastava ovog izvješća, stečajni upravitelj izvršio je provjeru stanja u zemljišnim knjigama putem interneta, te je utvrdio da je dana 16.09.2019. godine zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu proveo upis uknjižbe prava vlasništva g. Pavera na predmetnoj nekretnini. Stečajni upravitelj još nije zaprimio rješenje zemljišnoknjižnog odjela. Izvadak iz zemljišne knjige dostavlja se u prilogu

Stanje posjeda nekretnine:

Nekrenina je u posjedu g. Željka Pavera.

2. spremište u Zagrebu, Zlatarska ulica 22

- kč.br. 5403/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30037 – suvlasnički dio 0,04/100, ETAŽA 79 - spremište 3.15 u podrumu, površine 1,65čm NKP, koji se sastoji od jednog prostora u etažnom elaboratu označen bijelo (br izv 13.)

Poduzete radnje i imovinsko pravni status:

Prilikom utvrđivanja lokacije nekretnine na licu mjesta na adresi Zlatarska 22, g. Željko Paver je obavijestio stečajnog upravitelja kako je on kupio predmetni stan (parkirno mjesto i spremište) 2007. godine od stečajnog dužnika na što je dobio uputu da ukoliko je tako, zajedno sa dokumentacijom obavijesti stečajnog upravitelja o izlučnom zahtjevu.

Na dan sastava ovog izvješća, stečajni upravitelj izvršio je provjeru stanja u zemljišnim knjigama putem interneta, te je utvrdio da je dana 16.09.2019. godine zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu proveo upis uknjižbe prava vlasništva g. Pavera na predmetnoj nekretnini. Stečajni upravitelj još nije zaprimio rješenje zemljišnoknjižnog odjela. Izvadak iz zemljišne knjige dostavlja se u prilogu

Stanje posjeda nekretnine:

Nekrenina je u posjedu g. Željka Pavera.

3. parkirno mjesto u Zagrebu, Zlatarska ulica 22

- kč.br. 5403/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30037 –Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽA 4 - parking 4 u prizemlju, površine 5,83čm NKP, koji se sastoji od jednog prostora u etažnom elaboratu označen bijelo (izv br 11.)

Poduzete radnje i imovinsko pravni status:

Prilikom utvrđivanja lokacije nekretnine na licu mjesta na adresi Zlatarska 22, g. Željko Paver je obavijestio stečajnog upravitelja kako je on kupio predmetni stan (parkirno mjesto i spremište)

2007. godine od stečajnog dužnika na što je dobio uputu da ukoliko je tako, zajedno sa dokumentacijom obavijesti stečajnog upravitelja o izlučnom zahtjevu.

Na dan sastava ovog izvješća, stečajni upravitelj izvršio je provjeru stanja u zemljišnim knjigama putem interneta, te je utvrdio da je dana 16.09.2019. godine zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu proveo upis uknjižbe prava vlasništva g. Pavera na predmetnoj nekretnini. Stečajni upravitelj još nije zaprimio rješenje zemljišnoknjižnog odjela. Izvadak iz zemljišne knjige dostavlja se u prilogu

Stanje posjeda nekretnine:
Nekrenina je u posjedu g. Željka Pavera.

II.2. Ostala imovina

U stečajnoj masi nije bilo druge imovine

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju:

1. stečajni upravitelj pribavit će 3 ponude stalnih sudskih vještaka za izradu procjene vrijednosti nekretnina koje ulaze u stečajnu masu, a za koje nisu postavljeni izlučni zahtjevi te o pristiglim ponudama obavijestiti sud i skupštinu vjerovnika nakon čega će se donijeti odluka o odabiru najpovoljnije ponude

2. Garaža u Bobovačkoj ulica 1a preuzet će se u posjed uz asistenciju bravara

Slijedom navedenog stečajni upravitelj predlaže donošenje slijedećih odluka na narednoj skupštini vjerovnika:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku postupka i stanju stečajne mase u razdoblju od 17.01.2019. do 18.09.2019.
2. Prihvaća se obračun do sada učinjenih troškova
3. Prihvaća se predračun troškova za naredno razdoblje od 6 mjeseci
4. Prihvaća se predloženi plan rada za naredno razdoblje
4. daje se odobrenje stečajnom upravitelju da zaključi aneks ugovora o najmu nekretnine, garaže na adresi Črešnjevec 68/A na neodređeno vrijeme do unovčenja

Stečajni upravitelj
Jelenko Lehki