

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: 48.St-2258/16

Dužnik: ROBERTO PLUS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Velikopoljska 42, OIB:66385801110

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 10.03.2021. godine do 10.06.2021. godine**

**1. Nekretnine u vlasništvu i vanknjižnom vlasništvu**

**a) Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika Zagreb, Velikopoljska 42**

U ovršnom postupku koji se vodi pred RH Općinski sud u Novom Zagrebu, poslovni broj 18 Ovr-1236/18 (raniji broj Ovr-7088/15) radi prodaje nekretnina dana 7. kolovoza 2020. nadležni sud je donio rješenje o obustavi ovrhe, te je određen upis brisanja zabilježbe ovrhe posl broj Z-21637/15 u korist BAT HRVATSKA po pravomoćnosti odluke, a iz razloga jer ovrhovoditelj nije predujmio troškove za provedbu prodaje nekretnina po pozivu FINE.

Dana 15. rujna 2020. Općinski sud u Novom Zagrebu donio je rješenje o brisanju zabilježbe ovrhe upisane rješenjem posl broj Z-21637/15. Po brisanju zabilježbe ovrhe stečajni upravitelj je dostavio stečajnom sudu prijedlog za unovčenje nekretnine u stečajnom postupku sa procjenom nekretnina, te ispravak istoga u odnosu na dio nekretnine upisan u zk ul 1017, zkč broj 1072/4 površine 216 m<sup>2</sup> obzirom da je u tijeku upravni spor. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina u stečajnom postupku dana 13. siječnja 2021. Vjerovnik BAT HRVATSKA d.o.o. ulaže prigovor na nalaz i mišljenje koje je stečajni upravitelj dostavio na sudski spis.

Dana 21. siječnja 2021. godine stečajni sud je rješenjem stavio izvan snage rješenje o prodaji od dana 27. studenog 2020., te je uputio na RH Porezna uprava Ispostava novi Zagreb zamolbu za dostavu tržišne vrijednosti nekretnina.

**Dana 18.03.2021. godine na e oglasna ploča objavljen je odgovor na zahtjev stečajnog suda Klasa: 410-20/2021-04/8, Ur broj: 513-007-01-06-21-2 od dana 28. siječnja 2021. u kojem Ministarstvo financija izvještava da nije nadležno utvrđivati vrijednost nekretnina, no prema raspoloživim podacima – uvidom u prosječne cijene utvrđeno je da je prosječna tržišna cijena zemljišta unutar zone gradnje za predmetno područje =700,00 kn/m<sup>2</sup>, te da je prosječna tržišna cijena poslovnog prostora u predmetnom području =9.000,00 kn/m<sup>2</sup>.**

**b) Nekretnine u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, Zagreb Zelengaj i nekretnina u Rijeci,** stečajni upravitelj je uputio razlučnim vjerovnicima prijedlog mirnog rješenja sporova koji se u nastavku navodi u cijelosti:

U ovršnim postupcima prodaju se nekretnine u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika Roberto plus d.o.o. u stečaju koje nekretnine je stečajni dužnik stekao kupoprodajnim ugovorom od zemljišno knjižnog vlasnika RAUL d.o.o. u stečaju.

U stečajnom postupku nad RAUL d.o.o. na izvještajnom ročištu, po postavljenom izlučnom zahtjevu stečajnog upravitelja Roberto plus d.o.o. u stečaju, stečajna upraviteljica RAUL d.o.o. u stečaju se očitovala da su to nekretnine koje je kupoprodajnim ugovorom stekao i platio Roberto plus d.o.o. prije stečaja, te takav zahtjev nije osporila.

Radi se o slijedećim nekretninama:

**1. Nekretnine upisane u zk.ul. 24936 k.o. Grad Zagreb na zk.č. 8585/56 kuća br. 26 dvije zgrade i dvorište u Zelengaju i to:**

3. suvlasnički dio: 12,474/100 Etažno vlasništvo (E-3) u naravi peterosobni stan u suterenu I (kota-4,50) i spremište br. 1 u suterenu II (kota-6,00) i natkriveno parkiralište br. 1 i 2 u prizemlju (kota-0,00) ukupne površine 124,15 čm u etažnom nacrtu označeno narandžastom bojom,

4. suvlasnički dio: 2,079/100 Etažno vlasništvo (E-4) u naravi garaža broj 1 u suterenu I (kota-3,00) ukupne površine 20,70 čm u etažnom nacrtu označeno zelenom bojom,

5. suvlasnički dio: 2,241/100 Etažno vlasništvo (E-5) u naravi garaža broj 2 u suterenu I (kota-3,00) ukupne površine 22,30 čm u etažnom nacrtu označeno ljubičastom bojom,

6. suvlasnički dio: 3,05/100 Etažno vlasništvo (E-6) u naravi radni prostor u suterenu I (kota-4,50) ukupne površine 30,36 čm u etažnom nacrtu označeno ciklama bojom.

Nekretninu je sada stečajni dužnik stekao Ugovorom o kupoprodaji nekretnina zaključen dana 01.04.2013. godine sa društvom RAUL d.o.o. kao prodavateljem, javni bilježnik Anica Hukelj, OV-4828/13 od 25.04.2013.g

Na nekretnini je upisano založno pravo na sva četiri suvlasnička dijela :

1. Zaprimitljeno 2009. Hypo Alpe-adria Bank d.d., koja je ustupila založnog prava u korist H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB
2. Zaprimitljeno 2014. za korist BAT HRVATSKA D.O.O., OIB: 54048742203, ZAGREB, NOVA VES 17

**Za navedene nekretnine u tijeku je ovršni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl broj Ovr-304/2017 (vezni spis Ovr-944/2015), ovršenik RAUL d.o.o. u stečaju, ovrhovoditelj BAT HRVATSKA d.o.o.**

**2.Nekretnina upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka, katastarska općina 999906 Podvežica, zk ul broj 668, kč broj 1341/3, 1342/3 i 1343/1 u naravi kuća broj 72, ukupne površine 71 m<sup>2</sup>**

Nekretninu je sada stečajni dužnik stekao Ugovorom o kupoprodaji nekretnina zaključen dana 01.04.2013. godine sa društvom RAUL d.o.o. kao prodavateljem, javni bilježnik Anica Hukelj, broj. OV-4826 od 25.04.2013.g

Na nekretnini je upisano založno pravo i to:

1. Zaprimitljeno **15.03.2011.** broj Z-3770/11 za korist Hypo Alpe-adria Bank d.d., dana 28.11.2016.g. pod brojem Z-30890/2016, ustupanje založnog prava u korist H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB
2. Zaprimitljeno **20.10.2014.** broj Z-12655/14 za korist BAT HRVATSKA D.O.O., OIB: 54048742203, ZAGREB, NOVA VES 17

Napominje se da je dana 12.03.2020. stečajni upravitelj zaprimo obavijest H-ABDUCO d.o.o. kako je potraživanje društva H-ABDUCO d.o.o. prema stečajnom dužniku temeljem Ugovora o kreditu broj 011-708/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine preneseno na POLIS d.o.o. Hrašće Turopoljsko.

Nekretnine se prodaju u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci posl broj Ovr-2618/18. Stečajni dužnik podigao je tužbu na Trgovački sud u Rijeci, posl broj 4.P-142/2020 radi proglašenje ovrhe nedopuštenom iz razloga jer je ovršenik RAUL d.o.o.kao knjižni vlasnik, a stvarni vlasnik je Roberto plus d.o.o. u stečaju.

Dana 26.ožujka 2021. godine sud je donio presudu kojim se odbija tužbeni zahtjev, te se nalaže tužitelju da prvotuzniku naknadi prouzročeni parnični trošak u iznosu od =5.000,00 kn uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja teče od dana donošenja rješenja.

U istome predmetu nadležni sud je donio rješenje pos broj :4 P-142/2020-19 od dana 30.ožujka 2021. Kojim se nalaže tužitelju Roberto plus d.o.o. u stečaju da plati sudsku pristojbu na prvostupanjsku presudu u iznosu od =1.350,00 kn.

Tužitelj nije uložio žalbu na presudu Trgovačkog suda u Rijeci.

*U privitku: Preslika presuda Trgovački sud u Rijeci od dana 26.ožujka 2021. Posl broj :4P-142/2020-18. Preslika rješenje Trgovački sud u Rijeci od dana 30.ožujka 2021. Posl broj :4P-142/2020-19.*

Za iste nekretnine Općinski sud u Rijeci je donio Zaključak posl broj Ovr-2618/18 o prodaji koji je objavljen 11.01.2021., te je određena prva elektronička javna dražba na kojoj se nekretnina ne smije prodati ispod 4/5 utvrđene vrijednosti. Utvrđena vrijednost nekretnine je 2.780.000,00 kn. Ponude se prikupljaju elektroničkim putem od 23.03.2021. do 06.04.2021. Punomoćnik stečajnog dužnika je kao treća osoba, poslao prijedlog za odgodu ovrhe koji nije prihvaćen. U međuvremenu je na mrežnim stranicama FINE objavljeno nadmetanje-druga javna dražba koja počinje dana 16.06.2021. a završava 30.06.2021.

Minimalna zakonska cijena ispod koje se predmet prodaje ne može prodati a ujedno i početna cijena za nadmetanje je =1.668.000,00 kn.

*U privitku: FINA Regionalni centar Rijeka, Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi*

Nekretnine u Zagreb, Velikopoljska 42 i u Zagrebu, Zelengaj i dalje su u zakupu uz napomenu da je nekretnina u Zagrebu, Zelengaj u zakupu od 01.03.2020. društva NEPCE SVIJET d.o.o. Zagreb, Ulica Pavla Hatza 14, po istim uvjetima po kojima je bio u zakupu prethodnik.

Dana 17.02.2021. u nekretnini na Zelengaju dogodio se požar i to zbog kvara na električnim instalacijama. Na uviđaju je bila i policija, te je stečajni upravitelj obišao objekt, te angažirao vještaka za procjenu štete. Prema Nalazu i mišljenju sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina od ožujka 2021. troškovnik radova sanacije štete od požara procijenjen je na iznos od =50.284,30 kn.

*U privitku: Nalazu i mišljenju sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina ožujka 2021*

Obzirom na ograničenu mogućnost poslovanja koja se nastavlja na razdoblje (3-6 mjesec 2020.), uvjetovanu Odlukom stožera civilne zaštite o zatvaranju određenih djelatnosti zakupoprimac nekretnina u Velikopoljskoj je ponovio zahtjev za smanjenjejm zakupnine, te je uz zahtjev dostavio pravovaljnu dokumentaciju o smanjenju prihoda -tablica HZZ iskazani prihod u 2020.godini u odnosu na 2019.god. sa ukupnim padom od 93,18%.

Stečajni upravitelj je izanalizirao dostavljenu dokumentaciju koja je usmjerena na smanjenje zakupa, te je pisanim putem obavijestio zakupoprimca da u koliko pristane na 50%ukupno ugovorene zakupnine tada bi imalo smisla produžiti zakup a obzirom na sveukupnu sadašnju situaciju do prodaje nekretnne kako je prethodno opisano. Pisani odgovor zakupnika se očekuje

#### 4.Financijsko izvješće

##### 4.1.Priliv na račun stečajnog dužnika od 10.03.2021. do 10.06.2021.

rb	Priljev po osnovu	
1.	Donos sredstava 09.03.21	<b>129.329,14</b>
	Režije i zakup po Ugovoru nekretnine Zelengaj, Velikopoljska	17.855,36
	Kamate na sredstva po računu	0,28
	<b>Ukupno priljev</b>	<b>17.855,64</b>
	<b>Ukupno raspoloživa sredstva</b>	<b>147.184,78</b>

##### 4.2. Odliv od 10.03.2021. do 10.06.2021.

rb	Troškovi / odljev	Iznos u kn
1.	Naknada banci za platni promet	343,86
2.	Režijski troškovi Zelengaj 26	18.755,90
3.	Režijski troškovi nekretnina u Velikopoljskoj	3.509,25
4.	Režijski troškovi nekretnina u Rijeci	229,20
5.	Knjigovodstvene usluge bruto 1.500,00 mj	4.500,00
6.	Materijalni i administrativni troškovi ( uredski materijal, trošak telefona 100,00 kn/mj mj.; zakup ureda 1.500,00 kn bruto/mj.; administrativni poslovi 1.000,00 kn bruto/mj)x6; digitalni certifikat ; poštarina	9.113,64
7.	Sudska pristojba po rješenju P-142/2020	1.350,00
8.	<b>Ukupno</b>	<b>37.801,86</b>
<b>9.</b>	<b>Raspoloživa sredstva na računu na dan 10.06.2021.</b>	<b>109.382,92</b>

Odliv u ovome izvještajnom razdoblju odnosi se na podmirenje režijskih troškova, te na podmirenje troškova provođenje stečajnog postupka prema predračunu troškova za šestomjesečno razdoblje od 01.01.2021. do 30.06.2021.

Dokumentacija temeljem kojih su izvršena plaćanja nalazi se u knjigovodstvenom servisu.

#### 4.3. Dospjeli nepodmireni troškovi na dan 10.06.2021.

rb	Troškovi	Iznos u kn
1.	Režijski fiksni troškovi nekretnina u vlasništvu dužnika komunalna naknada, plin, elektra Zelengaj	7.053,92
2.	Režijski fiksni troškovi nekretnina u vlasništvu dužnika komunalna naknada, plin, elektra Velikopoljska	82.429,09
3.	Režijski troškovi za nekretnine prije zaključenja Ugovora o najmu	7.566,28
4.	Porez na dodanu vrijednost 25%	93.453,80
5.	Parnični trošak P-142/0020	5.000,00
6.	Usluga procjene štete od požara po rn	0,00
7	<b>Ukupno</b>	<b>195.503,09</b>

*Napomena: dospjeli nepodmireni troškovi – stanje iskazano na karticama knjigovodstva stečajnog dužnika uz napomenu da se gotovo svi navedeni nepodmireni režijski troškovi odnose na zakup Velikopoljske, odnosno na činjenicu da se troškovi podmiruju od strane stečajnog dužnika tek kada zakupac po ispostavljenom računu plati režijski trošak, a što povlači i neplaćeni pdv po ispostavljenim računima. Račun za uslugu procjene štete nije dostavljen do danja pisanja izvješća.*

#### 4.4. Plan troškova za iduće šestomjesečno razdoblje od 01.07.2021. do 31.12.2021.

rb	Troškovi	Iznos u kn
1.	Materijalni i administrativni troškovi ( uredski materijal, trošak telefona 100,00 kn/mj mj.; zakup ureda 1.500,00 kn bruto/mj.; administracija 1.000,00 kn bruto/mj)x6	15.600,00
2.	Bankarska naknada 36,00 x 6 mj.	216,00
3.	Pričuva Zelengaj (459,95 kn /mjx6)	2.759,70
4.	Režijski fiksni troškovi nekretnina Rijeka 50,00 kn /6 mj	300,00
5.	Knjigovodstvene usluge bruto 1.500,00 kn/mj. x 6 mj.	9.000,00
6.	Troškovi loko vožnje Velikopoljska 300,00 kn /mj x 6 mj	1.800,00
7.	Putni trošak Zagreb -Rijeka-Zagreb (1.350,00 kn, 1x u dva mjeseca x 3)	4.050,00
8	<b>Ukupno</b>	<b>33.725,70</b>

Napomena: Obzirom da plan troškova za prethodno razdoblje od 6 mjeseci (01.01.2021. do 30.06.2021.) ističe u ovom izvještajnom razdoblju, sačinjen je plan troškova za iduće razdoblje od 6 mjeseci, odnosno za razdoblje od 01.07.2021. do 31.12.2021.

## II. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj će u daljnjem razdoblju pratiti tijek prodaje nekretnine na lokaciji Rijeka u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika a koju provodi FINA regionalni centar Rijeka, ovršnog postupka koji se vodi na Trogvačkom sudu u Zagrebu za nekretninu na Zelengaju.

**Nadalje, što se pak tiče prodaje nekrtnine na lokacij Zagreb, Velikopoljska 42,a nakon što je RHMinistarstvo financija dostavilo na stečajni sud prosječnu cijenu za nekretnine na spomenutoj lokaciji, stečajni upravitelj očekuje daljnju odluku suda kako je navedeno u Zaključku od dana 13.siječnja 2021 godine a u vezi nastavka postupka prodaje po prijedlogu stečajnog upravitelja od dana 10.11.2020. godine.**

## III. STEČAJNI UPRAVITELJ PREDLAŽE STEČAJNOM SUCU

Da primi na znanje izvješće stečajnog upravitelja za ovo izvještajno razdoblje i sve učinjene radnje u odnosu na stanje stečajne mase, parnične i ovršne postupke, financijsko izvješće stečajnog upravitelja, te plan troškova za iduće šestomjesečno razdoblje pobliže opisano u točki 4 ovoga izvješća

Zagreb, 14.06.2021.

Stečajni upravitelj  
Marinko Paić, univ.spec.oec.