

## Obrazac 18.

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

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-1306/2013

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

PEJAK NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Velika Gorica, Kurilovečka 2/A, OIB 18377865929

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.08.2022. DO 01.11.2022.

Poslovanje dužnika obustavljeno je prije pokretanja stečajnog postupka.

Dužnik nema zaposlenika.

Stečajni postupak nije bilo moguće zaključiti do unovčenja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika: Zemljište površine 870 m<sup>2</sup>, k.č.br. 5139/2 i 5139/3, k.o. Tučepi, Općinski sud u Makarskoj, upisano u ZKU 3010 i ZKU 10584, u naravi vrt površine 472 m<sup>2</sup> i vrt površine 398 m<sup>2</sup>, ukupno 870 m<sup>2</sup>.

Na nekretnini stečajnog dužnika bila je zabilježena ovrha Trgovačkog suda u Splitu broj Ovr-90/2011 ovrhovoditelja Croatia leasinga d.o.o., sada Razne usluge d.o.o. u likvidaciji. Ovrha na nekretnini stečajnog dužnika je bila povjerena Općinskom sudu u Makarskoj gdje se vodila pod brojem Ovr-216/11.

Podneskom od 09.06.2021. predlažem ovršnom sudu nastavak provođenja ovrhe, no Trgovački sud u Splitu rješenjem od 15.06.2021. odbija nastavak provođenja ovrhe, obzirom je postupak ovrhe obustavljen. Na temelju rješenja Općinskog suda u Makarskoj broj Ovr-216/11 od 01.02.2012. obustavljen je postupak ovrhe, te određeno brisanje zabilježbe ovrhe na nekretnini ovršenika/stečajnog dužnika, a sve obzirom da iznad navedena nekretnina nije prodana ni na drugom ročištu za dražbu.

U razgovoru sa djelatnikom Općinskog suda u Makarskoj ustanovio sam da pravomoćno rješenje Ovr-216/11 od 01.02.2012. nikada nije dostavljeno na provedbu u ZK odjel Općinskog suda u Makarskoj, o čemu je sastavljena službena zabilješka dana 27.07.2021.

Ovršne predmete Općinskog suda u Makarskoj sada vodi stalna služba tog suda u Imotskom, te Općinski sud u Makarskoj – Stalna služba u Imotskom dana 20.09.2021. donosi zaključak broj Pu Ovr-249/2021 kojim određuje brisanje zabilježbe ovrhe na nekretnini stečajnog dužnika.

ZK odjel Općinskog suda u Makarskoj razdvaja dosadašnje kat. čestice iz ZKU 3010, 5139/2 i 5139/3 kako slijedi:

1. ZKU 3010 sa kat. česticom 5139/3
  2. ZKU 10584 (novi) sa kat. česticom 5139/2,
- sve i dalje u korist dosadašnjeg vlasnika, PEJAK NEKRETNINE d.o.o. u stečaju.

Rješenjem Općinskog suda u Makarskoj, ZK odjel Makarska, broj Z-5427/2021, od dana 15.11.2021. **zabilježba ovrhe je izbrisana** na oba zemljišnoknjižna uloška, na ZKU 3010 i ZKU 10584, oba k.o. Tučepi.

Nekretnina je opterećena založnim pravima i prodavat će se **elektroničkom javnom dražbom koju provodi FINA**.

Dostavljena mi je i kopija Ugovora o prijenosu tražbine od dana 10.07.2018. između dosadašnjeg razlučnog vjerovnika VB Leasing i stjecatelja EOS Matrix-a. Rješenjem Općinskog suda u Makarskoj, broj Z-1022/2021, od 06.10.2021. nalaže se uknjižba prava zalogu u korist vjerovnika EOS Matrix.

Trgovački sud u Zagrebu u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom PEJAK NEKRETNINE d.o.o. u stečaju dana 25. ožujka 2022. rješenjem određuje prodaju u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

Stečajni upravitelj dostavlja sudu dana 05.04.2022. novu procjenu nekretnina stečajnog dužnika sačinjenu po ovlaštenom sudskom vještaku, u ukupnom iznosu od 1.028.160,00 kn.

Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održanom dana 24.05.2022. stečajni upravitelj predlaže da se predmetne nekretnine stečajnog dužnika prodaju kao jedinstveni predmet prodaje, te predlaže da se vrijednost nekretnina odredi prema dostavljenoj procjeni u visini od 1.028.160,00 kn.

Sud zaključkom o prodaji od dana 26. svibnja 2022. utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

U stečajnom postupku prodaju se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika PEJAK NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, skupno kao jedinstveni predmet prodaje, i to:

- a) kat. čestica 5139/3, oznaka zemljišta vrt, upisana u zk.ul. 3010 k.o. Tučepi, kod Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižni odjel Makarska,
- b) kat. čestica 5139/2, oznaka zemljišta vrt, upisana u zk.ul. 10584 k.o. Tučepi, kod Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižni odjel Makarska.

Za predmetne nekretnine **utvrđuje se vrijednost u iznosu 1.028.160,00 kn.**

Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Stečajni upravitelj dostavlja Financijskoj agenciji dana 27.05.2022. Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku, uz potrebne priloge.

Financijska agencija objavljuje 11.07.2022. Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, a koji poziv dostavljam u prilogu.

Ponude na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi prikupljaju se elektroničkim putem od 20.09.2022.g. do 04.10.2022.g.

Po provedenoj prvoj elektroničkoj javnoj dražbi kupcu Duje Lalić, Split, Lička 5, OIB 81782566937, dosuđuju se iznad navedene nekretnine stečajnog dužnika PEJAK NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, po cijeni od **771.120,00 kn**, sukladno pravomoćnom rješenju o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu od 07.10.2022.

Stečajni upravitelj dužnika 25.10.2022. dostavlja obračun troškova unovčenja nekretnina stečajnog dužnika sukladno čl.254.st.3. Stečajnog zakona (NN 71/15,

104/17 i 36/22, dalje: SZ), u stvarnoj visini troškova i u ukupnom iznosu od 129.741,00 kn.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Sustavan pregled predmeta stečajne mase: Zemljište površine 870 m<sup>2</sup>, k.č.br. 5139/2 i 5139/3, k.o. Tučepi, Općinski sud u Makarskoj, upisano u zk.u.br. 3010 i 10584, u naravi vrt površine 472 m<sup>2</sup> i vrt 398 m<sup>2</sup>, ukupno 870 m<sup>2</sup>.
2. Stečajna masa dužnika biti će unovčena po prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela FINA, po cijeni od 771.120,00 kn.
3. Nije ostvareno razlučno pravo.
4. Izlučno pravo ne postoji.
5. Vjerovnici stečajne mase su poslovna banka, ovlašteni vještak (procjena nekretnine, 3.750,00 kn), stečajni upravitelj (prethodni postupak i nagrada), knjigovodstveni servis (500,00 kn + PDV mjesečno), Financijska agencija (provođenje dražbe, 700,00 kn) i državni proračun (sudska pristojba, 2000,00 kn). Namirenja nije bilo.
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 01.11.2022. do 01.02.2023.

Po prodaji nekretnina stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom kod Financijske agencije i nakon što kupac Duje Lalić, Split, Lička 5, OIB 81782566937, uplati preostali dio kupovnine, odnosno razlike kupovnine preko uplaćenog iznosa jamčevine, i to iznos od 668.304,00 HRK, a na poseban račun Financijske agencije otvoren za tu namjenu, stečajni upravitelj će otvoriti poslovni račun stečajnog dužnika i o istome obavijestiti sud.

Nekretnine stečajnog dužnika predat će se kupcu zaključkom o predaji nekretnine nakon što kupac uplati razliku kupovnine preko uplaćenog iznosa jamčevine.

Mjesto i datum  
Zagreb, 02.11.2022.

Stečajni upravitelj  
Tomislav Čoga