

Obrazac 18.

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

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Poslovni broj spisa : **46. St-7399/2015**

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

FAMES NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Sesvete, Primorska 5, OIB: 62507984293

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 13.04.2023. DO 21.06.2023.

U ovom izvještajnom razdoblju, najprije je naslovni sud donio rješenje od dana 13. travnja 2023. godine, kojim je razriješio dužnosti dosadašnjeg stečajnog upravitelja dužnika Zdravka Krznar, te me imenovao za novog stečajnog upravitelja dužnika, nakon čega smo dana 19. travnja 2023. godine izvršili primopredaju dužnosti, te sam od bivšeg stečajnog upravitelja preuzeo poslovnu dokumentaciju dužnika, te saznao neke detalje oko samog stečajnog postupka.

Uvidom u spis stečajnog postupka dužnika, utvrdio sam kako se pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb provodi postupak osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige za katastarsku općinu DONJE VRAPČE, predmet kojeg su i nekretnine koje su u suvlasništvu stečajnog dužnika, a koji postupak još uvijek nije dovršen iako su sastavljeni zapisnici u kojima su izrađeni nacrti zemljišnoknjižnih uložaka gore navedene novoosnovane katastarske općine, koji su ujedno dostavljeni na spis stečajnog postupka dužnika znanja radi.

Također sam utvrdio kako je stečajni dužnik sudionik nekoliko ovršnih postupaka na pasivnoj strani, kojima su obuhvaćene sve nekretnine u njegovom suvlasništvu, čiji se prikaz zajedno s kratkim obrazloženjem radnji u tim postupcima daje u nastavku:

- a) **Trgovački sud u Zagrebu** poslovni broj: **Ovr-25/2023** (ranije predmet Općinskog građanskog suda u Zagrebu: Ovr-1632/2022, Ovr-2027/2019, Ovr-2344/2014) kojeg ovrhovoditelj PROJEKT MAKSIMUS d.o.o. vodi protiv stečajnog dužnika kao 2. ovršenika, a radi se o ovrsi na nekretninama ovršenika koje su u tablici stečajne mase dužnika označene pod rednim brojevima: 1., 2., 3. i 6.

Općinski građanski sud u Zagrebu svojim rješenjem od dana 29. travnja 2021. godine, utvrdio je kako gore navedeno društvo kao novi ovrhovoditelj stupa u ovršni postupak umjesto dosadašnjeg ovrhovoditelja ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o., dok se svojim rješenjem od dana 26. rujna 2022. godine proglasio stvarno nenadležnim za postupanje u ovoj pravnoj stvari u odnosu na stečajnog dužnika kao ovršenika sukladno čl. 169. st. 6. Stečajnog zakona, te je nakon njegove pravomoćnosti spis uputio naslovnom sudu kao stvarno i mjesno nadležnom na daljnje postupanje, gdje je dana 02. veljače 2023. godine formiran novi spis pod gore označenim brojem, te od tada nije bilo nikakvih radnji u tom postupku.

- b) **Općinski građanski sud u Zagrebu** poslovni broj: **Ovr-3329/2022** (ranije: Ovr-2379/2020, Ovr-4828/2018, Ovr-4135/2018, Ovr-4790/2017, Ovr-3095/2017, Ovr-2507/2013) ovrhovoditelja ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o. protiv stečajnog dužnika kao 6. ovršenika, a radi se o ovrsi na nekretninama ovršenika koje su u tablici stečajne mase dužnika označene pod rednim brojevima: 7., 8. i 9.

Podneskom od dana 09. srpnja 2020. godine PROJEKT MAKSIMUS d.o.o. dostavio je sudu Ugovor o ustupu tražbine od dana 15. studenog 2019. godine, te mu predložio da izvrši subjektivnu preinaku na strani ovrhovoditelja, međutim prije donošenja odluke o osnovanosti tog prijedloga, dotadašnji ovrhovoditelj ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o. svojim podneskom od dana 17. srpnja 2020. godine povukao je svoj prijedlog za ovrhu, radi čega je sud donio rješenje od dana 15. lipnja 2021. godine kojim je obustavio predmetni ovršni postupak.

Protiv rješenja o obustavi ovršnog postupka, PROJEKT MAKSIMUS d.o.o. podnio je žalbu, koju je Županijski sud u Karlovcu svojim rješenjem od dana 07. studenog 2022. godine usvojio, te je ukinuo pobijano rješenje i postupak vratio prvostupanjskom sudu na ponovni postupak i odlučivanje, a sve iz razloga što isti prije donošenja pobijane odluke o obustavi ovrhe nije odlučio o prijedlogu gore navedenog društva za subjektivnom preinakom na strani ovrhovoditelja, a ujedno taj prijedlog nije dostavio niti ovršenima kako bi se očitovali o istome.

Zadnja radnja suda u ovom predmetu odnosila se na dopis od dana 28. veljače 2023. godine, kojim je pozvao novog vjerovnika PROJEKT MAKSIMUS d.o.o. da u roku od 15 dana od njegovog primitka dostavi sudu svoj podnesak od dana 09. srpnja 2020. godine u dovoljnom broju primjeraka za sve ovršenike, po kojem je navedeno društvo postupilo.

- c) **Općinski građanski sud u Zagrebu** poslovni broj: **Ovr-2052/2021** (ranije: Ovr-2508/2013) ovrhovoditelja ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o. protiv stečajnog dužnika kao 4. ovršenika, a radi se o ovrsi na nekretninama ovršenika koje su u tablici stečajne mase dužnika označene pod rednim brojevima 4. i 5.

Podneskom od dana 09. srpnja 2020. godine PROJEKT MAKSIMUS d.o.o. dostavio je sudu Ugovor o ustupu tražbine od dana 15. studenog 2019. godine, te mu predložio da izvrši subjektivnu preinaku na strani ovrhovoditelja, međutim prije donošenja odluke o osnovanosti tog prijedloga i prije nego što je sud pozvao ovršenike na očitovanje, dotadašnji ovrhovoditelj ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o. svojim podneskom od dana 17. srpnja 2020. godine povukao je svoj prijedlog za ovrhu, radi čega je sud donio rješenje od dana 22. veljače 2021. godine kojim je obustavio predmetni ovršni postupak.

Protiv rješenja o obustavi ovršnog postupka, PROJEKT MAKSIMUS d.o.o. podnio je žalbu, koju je Županijski sud u Bjelovaru svojim rješenjem od dana 27. svibnja 2021. godine usvojio, te je ukinuo pobijano rješenje i postupak vratio prvostupanjskom sudu na ponovni postupak, a sve iz razloga što isti prije donošenja pobijane odluke o obustavi ovrhe nije odlučio o prijedlogu gore navedenog društva za subjektivnom preinakom na strani ovrhovoditelja, a ujedno taj prijedlog nije dostavio niti ovršenima kako bi se očitovali o istome.

Nakon toga nije bilo nikakvih radnji suda u ovom predmetu, iako su ostali ovršenici na spis poslali nekoliko požurnica, a zadnja od njih poslana je od strane 1. ovršenika OPATOVINA PROJEKT d.o.o. u stečaju dana 24. svibnja 2023. godine.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa dužnika sastoji se isključivo od nekretnina u njegovom suvlasništvu, čiji prikaz se daje u nastavku, s time da se iste još uvijek prikazuju sa starim katastarskim brojevima i zemljišnoknjižnim ulošcima k.o. Vrapče i k.o. Vrapče Novo.

R. br.	K.o.	Broj zk. ul.	Kčbr.	Oznaka zemljišta	Površina	Suvlasn. dio
1.	Vrapče	1480	346/1	LIVADA ŠPICA	212 m2	354/5435
			346/3	LIVADA ŠPICA	204 m2	
			346/4	LIVADA SAVSKA OPATOVINA	68 m2	
			346/5	LIVADA SAVSKA OPATOVINA I. ODVOJAK	326 m2	
2.	Vrapče	10686	347/1	ORANICA DUGI SLOGI	335 m2	249/1601
			347/2	ORANICA SAVSKA OPATOVINA	2077 m2	
			347/3	ORANICA DUGI SLOGI	252 m2	
			347/4	ORANICA SAVSKA OPATOVINA	199 m2	
			347/5	ORANICA SAVSKA OPATOVINA I. ODVOJAK	340 m2	
3.	Vrapče	10715	348/1	ORANICA DUGI SLOGI	328 m2	429/2560
			348/2	ORANICA SAVSKA OPATOVINA	1481 m2	
			348/3	ORANICA DUGI SLOGI	252 m2	
			348/4	ORANICA SAVSKA OPATOVINA	25 m2	
			348/5	ORANICA SAVSKA OPATOVINA I. ODVOJAK	328 m2	
			348/6	ORANICA SAVSKA OPATOVINA	146 m2	
4.	Vrapče	14182	349/1	ORANICA SAVSKA OPATOVINA	710 m2	117/1317
			349/7	ORANICA SAVSKA OPATOVINA	151 m2	
			349/8	ORANICA SAVSKA OPATOVINA	184 m2	
			349/12	ORANICA SAVSKA OPATOVINA I. ODVOJAK	187 m2	
5.	Vrapče	14226	349/10	ORANICA SAVSKA OPATOVINA	85 m2	117/1317
6.	Vrapče	222376	346/2	LIVADA SAVSKA OPATOVINA	4625 m2	354/5435

R. br.	K.o.	Broj zk. ul.	Kčbr.	Oznaka zemljišta	Površina	Suvlasn. dio
7.	Vrapče Novo	6675	6354	ORANICA KRČEVINA	5605 m2	710/5605
8.	Vrapče Novo	14265	5570/1	ORANICA, SAVSKA OPATOVINA	3813 m2	197/751
			5570/3	ORANICA, SAVSKA OPATOVINA	693 m2	
9.	Vrapče Novo	17145	6355	ORANICA	2671 m2	75/2671

U nastavku se daje prikaz razlučnih prava na navedenim nekretninama dužnika:

- a) Na nekretninama pod rednim brojevima: 1., 2., 3. i 6. upisano je založno pravo temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb poslovni broj: Ovr-1443/14 od dana 26. kolovoza 2014. godine, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 19.500.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan sastavljanja ugovora, uvećano za kamate u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a za EUR važeći na dan plaćanja koje se računaju po kamatnoj stopi vezanoj za tromjesečni EURIBOR s dodatkom marže od 5,00 % godišnje, promjenjiva kamatna stopa, te uvećano za naknade i troškove sa zateznom kamatom po stopi od 15% godišnje, promjenjiva kamatna stopa, a koje kamate teku od dana dospijeca određenog od strane vjerovnika prilikom podnošenja zadužnice na naplatu do namirenja, pod prvenstvenim redom zabilježbe poslovni broj: Z-20850/14, za korist: PROJEKT MAKSIMUS d.o.o., OIB: 86374543635, Novoselska Ulica 23, 10360 Sesvete.
- b) Na nekretninama pod rednim brojevima: 4. i 5. upisano je založno pravo temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 12.ožujka 2012.godine (OV-4710/2012) i povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 15. ožujka 2012. godine, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 142.570.096,50 Kuna, odnosno protuvrijednost EUR 19.500.000,00 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 57.208.071,73 kuna u protuvrijednosti EUR 7.824.624,00 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, uvećano za iznos ugovorene kamate, interkalarnе kamate, eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove u korist: ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o., OIB: 99488126785, Radnička cesta 48, 10000 Zagreb.
- c) Na nekretninama pod rednim brojevima: 7., 8. i 9. upisano je založno pravo temeljem Rješenja Županijskog suda Varaždin, Stalne službe u Koprivnici poslovni broj: GŽ-5325/14 od dana 16.12.2016. godine i na temelju dodatka sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 28. lipnja 2012. godine sklopljenog između predlagatelja kao kreditora i protustranke Opatovina projekt d.o.o. kao korisnika kredita i založnog dužnika i protustranaka Curis nekretnine d.o.o., Sigillum nekretnine d.o.o., Finiens nekretnine d.o.o., Fames nekretnine d.o.o., Flammula nekretnine d.o.o., Aequus nekretnine d.o.o., Matara nekretnine d.o.o. i Moneris nekretnine d.o.o. kao založnih dužnika, radi osiguranja tražbine predlagatelja prema protustranci Opatovina projekt d.o.o. u iznosu od 4.500.000,00 EUR-a (slovima: četiri milijuna i petsto tisuća eura i nula centi) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske

narodne banke na dan dospijeca s redovnim kamatama po stopi od 5 % (slovima: pet posto) godišnje i zateznim kamatama po stopi od 10 % (slovima: deset posto) godišnje, za korist: ZVEZA BANK, REGISTRIRANA ZADRUGA Z OMEJENIM JAMSTVOM, BANK UND REVISIONSVERBAND, OIB: 24250429800, REG.GEN.M.B.H., Paulitschgasse 5-7, A-9010 Klagenfurt/Celovec, Austrija

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju poslat će se požurnica na spise svih predmeta u kojima je stečajni dužnik stranka, te će se pratiti njihovo daljnje odvijanje.

U Ivancu, 21. lipnja 2023. godine.

Stečajni upravitelj: