

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Varaždinu**

Poslovni broj spisa **St-18/2025**

Dužnik **HANNIG NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**, OIB: 47428649829, Leštakovec,
Leštakovec 337

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 26.02.2025. DO 22.04.2025.

Nakon podnošenja Izvješća o gospodarskom položaju dužnika i njegovom uzrocima od dana 26. veljače 2025. godine održano je Ispitno i izvještajno ročište dana 13. ožujka 2025. godine na kojem su utvrđene tražbine II. višeg isplatnog reda u iznosu od 41.550,96 EUR. Na Izvještajnom ročištu donešene su slijedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima te se odobravaju sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja;
2. Utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi/pokrene;
3. Prihvaća se predračun troškova stečajnog postupka za razdoblje od 12 mjeseci;
4. Nalaže se stečajnom upravitelju angažirati ovlaštenog vještaka za procjenu nekretnina

A. Stečajni upravitelj je 14. ožujka 2025. angažirao ovlaštenog vještaka ARSING d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin, zastupano po Aleksandar Samac, dipl.ing. građ. koji je dana 31.ožujka 2025. putem e-maila dostavio predmetne procjene u PDF obliku ovjerene e-potpisom, te račun u PDF-u sukladno ponudi (procjene i račun u prilogu).

- i) Nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisana kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, Katastarska općina: 331155, Kelemen, Broj ZK uloška: 133, broj kat. čestice 1711/2, oznaka zemljišta Leštakovec: Izgrađeno zemljište, dvorište, kuća za odmor kbr. 337 ukupne površine 267 m² i broj kat. čestice 1713/3, oznaka zemljišta Vinograd Vukovec, površine 2183 m² je u Procjembenom elaboratu procijenjena na tržišnu vrijednost od 43.030,00 EUR
- ii) Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, broj ZK uloška: 4497, kčbr 1703/1 kuća za odmor 73 m² i dvorište 223 m² te kčbr 1703/2 voćnjak 1278 m² i vinograd 831 m² , k.o. Kelemen, Leštakovec, Leštakovec 341 koju je stečajni dužnik otuđio nakon predanog zahtjeva za provedbu stečajnog postupka je u Procjembenom elaboratu procijenjena na tržišnu vrijednost od 54.690,00 EUR

Ovlašteni procjenitelj je za predmetnu procjenu ispostavio račun stečajnom dužniku na iznos od 1.000,00 EUR za kojeg će stečajni upravitelj predložiti na skupštini vjerovnika da se plati iz Fonda za namirenje stečajnog postupka na način da se taj iznos uplati na IBAN stečajnog dužnika kako bi bilo sredstava za njegovo podmirenje

a stečajni upravitelj se obvezuje nakon prodaje nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika ta sredstva uplatiti/vratiti u Fond.

- B. Od Porezne uprave, Područni ured Varaždin stečajni upravitelj je zaprimio 03. ožujka 2025. Privremeno porezno rješenje za kupovinu nekretnine, upisane kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, broj ZK uložka: 4497, kčbr 1703/1 kuća za odmor 73 m² i dvorište 223 m² te kčbr 1703/2 voćnjak 1278 m² i vinograd 831 m², k.o. Kelemen, Leštakovec, Leštakovec 341 kupoprodajnim ugovorom od 29. svibnja 2024. godine za cijenu od 28.000,00 EUR na iznos Poreza na promet nekretnina od 840,00 EUR (rješenje u prilogu).
- C. Po dobivenim procjenama nekretnine stečajni upravitelj je kontaktirao sa odvjetnikom Ninom Jagar, koji mi je prethodno prenio zainteresiranost osnivača i bivšeg zakonskog zastupnika na podmirenje duga i troškova postupka kada budu znali procjene nekretnine te iznosa troškova otvorenog stečajnog postupka putem stečajnog plana. Odvjetnik Jagar je obavijestio stečajnog upravitelja 04. travnja 2025. kako je njegova stranka odustala od predloženog stečajnog plana jer nisu uspjeli pronaći izvor financiranja (mail u privitku).
- D. Stečajni upravitelj je dana 18. travnja 2025. za stečajnog dužnika otvorio transakcijski račun u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d., IBAN HR8623900011101526734.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu stečajnog dužnika čini nekretnina upisana kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, Katastarska općina: 331155, Kelemen, Broj ZK uložka: 133, broj kat. čestice 1711/2, oznaka zemljišta Leštakovec: Izgrađeno zemljište, dvorište, kuća za odmor kbr. 337 ukupne površine 267 m² i broj kat. čestice 1713/3, oznaka zemljišta Vinograd Vukovec, površine 2183 m² u Procjembenom elaboratu procijenjena na tržišnu vrijednost od 43.030,00 EUR.

Ukoliko bi skupština vjerovnika donijela odluku o vođenju parnice za pobijanje otuđenja nekretnine upisane kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, broj ZK uložka: 4497, kčbr 1703/1 kuća za odmor 73 m² i dvorište 223 m² te kčbr 1703/2 voćnjak 1278 m² i vinograd 831 m², k.o. Kelemen, Leštakovec, Leštakovec 341 koju je stečajni dužnik otuđio nakon predanog zahtjeva za provedbu stečajnog postupka i koja je u Procjembenom elaboratu procijenjena na tržišnu vrijednost od 54.690,00 EUR a otuđena kupoprodajnim ugovorom od 08. kolovoza 2024. godine za 28.000,00 EUR i ta nekretnina bi činila stečajnu masu stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj napominje:

- kako prema njemu dostupnim informacijama i bankovnim izvodima za 2024. godinu stečajnog dužnika nije evidentirana uplata kupovnine od 28.000,00 EUR niti su mu kupci, kojima je uputio pisane upite o tome 26. veljače 2025. godine na adrese iz zemljišnih knjiga i kupoprodajnog ugovora (HP potvrda u prilogu) očitovali da li su i na koji način uplatili kupovninu stečajnom dužniku te se u eventualnoj parnici za pobijanje mogu pojaviti dokazi o isplati koji njemu u ovom trenutku nisu dostavljeni/dostupni.
- u kupoprodajnom ugovoru prodavatelj potvrđuje primitak akontacije ali stečajnom upravitelju nije dostupan dokaz o stvarnoj uplati – što može upućivati da je pravna radnja fiktivna ili da je kupoprodaja iskorištena za izbjegavanje prisilnog namirenja vjerovnika
- u trenutku zaključenja kupoprodajnog ugovora stečajni dužnik je već znao da je nesposoban za plaćanje obzirom da mu je bankovni račun bio u neprekidnoj blokadi od 09.04.2024.

- nekretnina je otuđena za 28.000,00 EUR dok je za samo nešto više od pola godine kasnije procijenjena na 54.690,00 EUR te sve i da je kupovna uplaćena na račun stečajnog dužnika toliki nesrazmjer prodajne cijene od procijenjene tržišne vrijednosti bi ukazivao na izravno oštećenje stečajnih vjerovnika

Predračun troškova za razdoblje od 12 mjeseci:

Knjigovodstvene usluge (+2 godišnja izvješća, rekonstrukcija do otvaranja st.)	860.00 €
Bankovne naknade	120.00 €
Materijalni troškovi (poštanski troškovi, pristojbe)	60.00 €
Putni trošak stečajnog upravitelja	350.00 €
Procjena vrijednost nekretnine	1,000.00 €
Nagrada stečajnog upravitelja (bruto II)*	4,733.00 €
Arhiviranje poslovne dokumentacije	200.00 €
UKUPNO PREDVIDIVI TROŠKOVI	7,323.00 €

* nagrada stečajnog upravitelja ako bi se nekretnina prodala po 3/4 procijenjene vrijednosti, sud donosi odluku o nagradi naknadno

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj predlaže sudu sazvati skupštinu vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. predlaganje sudu donošenje rješenja o prodaji nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u ovom stečajnom postupku te upis zabilježbe tog rješenja u Zemljišne knjige
2. predlaganje sudu uplatu iznosa potrebnog za podmirenje računa za procjenu vrijednosti nekretnine na račun stečajnog dužnika
3. razmatranje procjene tržišne vrijednosti otuđene nekretnine upisane kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, broj ZK uložka: 4497, kčbr 1703/1 kuća za odmor 73 m² i dvorište 223 m² te kčbr 1703/2 voćnjak 1278 m² i vinograd 831 m², k.o. Kelemen, Leštakovec, Leštakovec 341 te odlučivanje o daljnjim koracima

U Zagrebu, 23. travnja 2025.

Stečajni upravitelj
Lidija Bertol