

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, 05.04.2021. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stečajni predmet:

Poslovni broj: St-112/2016

Stečajni sudac: Nikolina Dorić Hadžisejdić

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza ADVENTUS d.o.o. u stečaju
OIB: 73757460505
Pavla Hatza 10
Zagreb

Predmet: Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima,
o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase – za izvještajno ročište

Prilog: navedeno u izvješću

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

1. UVODNI DIO:

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, broj: St-112/2016 od dana 19.01.2021. godine određen je nastavak postupka radi naknadne diobe nad dužnikom Stečajna masa iza ADVENTUS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Pavla Hatza 10 (dalje u tekstu: Stečajni dužnik).

2. OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU:

2.1. Stečajni dužnik bio je trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću, osnovan 2013. godine, i upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080882121.

2.2. Glavna djelatnost Stečajnog dužnika: poslovanje s nekretninama.

2.3. U trenutku otvaranja stečajnog postupka, jedini član uprave/direktor bio je: Ivan Malinar, OIB: 43395247333, Zagreb, Širolina 6.

Kao član društva bila je upisana: Anita Malinar, OIB: 79646749311, Zagreb, Širolina 6

2.4 Upisani temeljni kapital: 20.000,00 kuna

3. RADNICI:

Stečajni dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka/nastavka postupka radi naknadne diobe nema prijavljenih radnika.

4. TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

4.1. Stečajni upravitelj je poduzeo slijedeće radnje:

1. Poslan upit za dostavu podataka Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel – potvrđena informacija iz prijedloga za nastavak postupka, dužnik je vlasnik nekretnine, garažnog parkirnog mjesta - izvadak iz zk u prilogu
2. Poslan upit za dostavu podataka Državnoj geodetskoj upravi – u svrhu provjere mogućeg posjeda nekretnina - stečajni dužnik nije upisan kao posjednik nekretnina - odgovoru u prilogu
3. Poslan upit CVH – u svrhu provjere mogućeg vlasništva motornih vozila - stečajni dužnik nije evidentiran kao vlasnik motornih vozila - odgovor u prilogu
5. Poslan upit HZMO – u svrhu provjere podataka o moguće prijavljenim radnicima – stečajni dužnik u trenutku otvaranja stečajnog postupka nije imao prijavljenih radnika – odgovor u prilogu
6. Poslan poziv bivšoj upravi za dostavu podataka o imovini i obvezama stečajnog dužnika, te knjigovodstvene dokumentacije – poštanska pošiljka vraćena neotvorena s naznakom „obaviješten, nije podigao“
7. Izrađen novi pečat stečajnog dužnika
8. Angažiran knjigovodstveni servis radi vođenja poslovnih knjiga
9. ispitane pristigle tražbine, sastavljena tablica prijavljenih i osporenih tražbina
10. izvršen uvid na lokaciji garažnog parkirnog mjesta
11. kontaktiran predstavnik suvlasnika, g. Anić
12. slijedom poziva, zbog isteka roka potpisan aneks suvlasničkog ugovora (prema naknadnim informacijama od predstavnika suvlasnika aneks nisu potpisali svi suvlasnici, zbog proteka vremena podaci u istom nisu važeći, te će biti potrebno potpisati novi)
13. Izvršen upis email adrese u sudski registar – dostavljeno uz ranije izvješće

5. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI:

Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu. St-112/16 dana 28.04.2016. nad stečajnim dužnikom ADVENTUS d.o.o., OIB 01292345120, Zagreb, Širolina 6 otvoren je i zaključen skraćeni stečajni postupak, slijedom od strane FINA-e podnesenog zahtjeva za provođenje skraćenog stečajnog postupka zbog dugotrajne (preko 120 dana) blokade žiro računa koja je na dan podnošenja zahtjeva iznosila 746.610,28 kn.

Sudu je od strane zainteresirane osobe Goran Srebačić, podneskom od 6. veljače 2019. upućen prijedlog za nastavak postupka radi naknadne diobe obzirom na postojanje imovine koja ulazi u stečajnu masu.

Slijedom ispunjenja uvjeta, a sukladno Stečajnom zakonu, određen je postupak radi naknadne diobe.

Stečajnu masu čini nekretnina, garažno mjesto u Zagrebu, u naravi radi se o parkirnom mjestu u podzemnoj garaži na adresi Zagreb, Augusta Cesarca 4,6,8,10 („Ban cengar“)

Ostalo:

Stečajna masa obveznik je plaćanja komunalne naknade i naknade za uređenje voda u iznosu 51,33kn mjesečno, te pričuve u iznosu 82,40kn mjesečno. – prilog uz ranije izvješće

Nekretnina upisana u zemljišne knjige kod Općinski građanski sud u Zagrebu,

Na nekretnini su upisana različna prava u ukupnom u zemljišnim knjigama upisanom iznosu od 23.915.000,00EUR i 319.533.101,00kn - upis je izvršen u predmetni zk.ul kao sporedni obzirom da su predmetne tražbine bile osigurane i drugim nekretninama

Posjed nekretnine:

Nekretninu je u posjedu/ parkirno mjesto koristi g. Josip Katić. Posjed nekretnine nije preuzet obzirom na a) činjenicu da je posjednik treća osoba, te b) da je za čuvanje istog nužna investicija u uređaje i njihovu montažu za koju trenutno u stečajnoj masi nema sredstava.

G. Katić je obaviješten o nastavku postupka radi naknadne diobe i pisanim putem pozvan na zaključenje ugovora o najmu na rok od najviše 6 mjeseci, odnosno do unovčenja. – poziv i potvrda slanja u prilogu

G. Katić je obavijestio stečajnog upravitelja o izlučnom zahtjevu – u prilogu tablica prijavljenih tražbina

U odnosu na izlučni zahtjev, kao osnova istog naveden je Ugovor o kupoprodaji od 15.12.2014. – u prilogu tablice prijavljenih tražbina

Ugovor nije ovjeren kod javnog bilježnika. U ugovoru je utvrđeno kako nekretnina nije opterećena pravima trećih osoba što je suprotno stanju u zemljišnim knjigama. Kao način plaćanja kupoprodajne cijene navodi se pozajmica kupca, no detaljnijih podataka o istoj nema, kao ni drugih dokaza o istoj.

6. KNJIGOVODSTVENI PODACI:

Zadnje objavljena financijska izvješća su za 2015. godinu za koju je predana „izjava o neaktivnosti“.

Bivši direktor pozvan je dostaviti stečajnom upravitelju dokumentaciju, no poštanska pošiljka vraćena neotvorena s naznakom „obaviješten, nije podigao“. Slijedom navedenog stečajni upravitelj ne raspolaže knjigovodstvenom niti drugom poslovnom dokumentacijom dužnika.

7. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA:

Temeljem ranije navedenih poduzetih radnji utvrđeno je kako stečajnu masu čini:

7.1. Nekretnine – ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB, u zk.ul. 25221 k.o. Grad Zagreb kao kč.br. 2975/1 STAMBENO - POSLOVNA GRAĐEVINA BR. 4, 6, 8,10 I DVORIŠTE, AUGUSTA CESARCA površine 3223

203. Suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-203)
parkirno garažno mjesto na etaži -3, korisne površine 14,85 m2, u planu posebnih dijelova oznake PGM-3 51

Vrijednost nekretnine: 168.621,75kn*

(* inicijalna procjena stečajnog upravitelja na temelju usporedbe cijena usporedivih nekretnina na oglasniku njuskalo.hr ($14,85 \cdot 1.500\text{E}/\text{m}^2 \cdot 7,57$ (tečaj 1 EUR za kn)

Predlaže se izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku.

7.2. IMOVINA UKUPNO (procjena): 168.621,75kn

8. SUDSKI POSTUPCI U TIJEKU:

8.1. Prema podacima kojima raspolaže stečajni upravitelj za stečajnog dužnika nema postupaka u tijeku.

9. MIŠLJENJE O MOGUĆNOSTI NASTAVKA POSLOVANJA:

Temeljem provedenih radnji u svrhu stjecanja uvida u gospodarsko stanje Stečajnog dužnika, utvrđeno je kako isti ne obavlja poslovnu djelatnost, te stečajni upravitelj izražava mišljene kako nastavak poslovanja nije moguć. Potrebno je provesti stečajni postupak, te po unovčenju imovine pristupiti namirenju vjerovnika.

10. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA:

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 |
| Vođenje žiro računa i bankarske naknade (6x75kn) | 450,00kn |

| | |
|---------|------------|
| UKUPNO: | 9.675,00kn |
|---------|------------|

Uvećano za nagradu za rad stečajnog upravitelja prema Uredbi.

| | |
|--|-------------|
| Troškovi procjene vrijednosti nekretnine (* ovisno o odluci skupštine vjerovnika) | 3.000,00kn* |
|--|-------------|

11. DOSADAŠNJI MATERIJALNI TROŠKOVI POSTUPKA

| Rbr. | svrha | trošak | Iznos (kn) |
|-------------|---------------|---------------|-------------------|
| 1. | dopis porezna | poštarina | 11,50 |
| 2. | upit HZMO | poštarina | 12,30 |
| 3. | upit ZK | poštarina | 11,50 |
| 4. | upit ZK | biljezi | 20,00 |
| 5. | upit CVH | poštarina | 12,30 |
| 6. | upit CVH | naknada | 17,94 |
| 7. | upit DGU | poštarina | 11,50 |
| 8. | upit DGU | biljezi | 20,00 |
| 9. | Dopis OS ZG | poštarina | 11,50 |
| 10. | dopis OSZG | poštarina | 20,00 |

| | | | |
|---------------|--------------------|-----------|---------------|
| 11. | dopis bivša uprava | poštarina | 15,60 |
| 12. | Dopis posjednik | poštarina | 12,30 |
| 13. | pečat | pečat | 149,00 |
| UKUPNO | | | 325,44 |

računi i potvrde u prilogu

12. USPOREDNI PRIKAZ IMOVINE I OBVEZA

| Imovina | Vrijednost (procjena) | Obveze (prijavljene tražbine) | Iznos |
|------------|-----------------------|--|--------------------|
| Nekretnine | 168.621,75kn | 1. tražbine (2. viši isplatni red) | 100.680,79kn |
| | | 2. troškovi stečajnog postupka (minimalno) | 9.675,00kn |
| | | Razlučna prava (*uvjetno, ovisno o stanju dugovanja u trenutku donošenja rješenja o namirenju) | 500.350.501,00 kn* |
| Ukupno: | 168.621,75kn | Ukupno: | 110.355,79kn |

13. PRIJEDLOG ODLUKA:

13.1. Stečajni upravitelj predlaže donošenje slijedećih odluka skupštine vjerovnika:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja u cijelosti
2. Poslovanje stečajnog dužnika neće se nastavljati
3. Prihvaća se obračun do sada učinjenih troškova
4. Prihvaća se predračun troškova za naredno razdoblje od 6 mjeseci
5. Odobrava se trošak procjene vrijednosti nekretnine

13.2. Donošenje odluke o izlučnom zahtjevu g. Josipa Katića

13.3. Predlaže se donošenje odluka o pokretanju sudskih postupaka:

1. radi predaje nekretnine u posjed.

Procjena trajanja postupka: 2-4 godine.

Procjena troškova postupka: 3.773,00kn (2.500,00kn troškovi punomoćnika, 500,00kn sudske pristojbe, 273,00kn troškovi očevida)

2. ovršnog postupka (nakon parničnog postupka):

Procjena troškova ovršnog postupka: 3.773,00kn (2.500,00kn troškovi punomoćnika, 500,00kn sudske pristojbe, 273,00kn troškovi očevida troškovi ovršnog postupka (prijedlog, pristojbe

Dodatni troškovi: nakon preuzimanja u posjed 1.800,00-3.300,00kn – stupić za onemogućavanje pristupa parkirnom mjestu 300-800kn, troškovi montaže stupića drugom metodom osim pričvršćivanja vicima 1.500,00-2.000,00kn (obzirom na pravila objekta o zabrani „bušenja“ betona na podu kroz koji prolaze instalacije struje i protupožarnog sustava)

3. postupka radi naknade štete zbog korištenja parkirnog mjesta
(pokrenut istovremeno s postupkom točka 13.3.1. ili nakon dovršetka tog ili postupka pod 13.3.2.)

U slučaju donošenja odluke o pokretanju sudskih postupaka predlaže se pozvati vjerovnike na uplatu predujma troškova za vođenje predmetnih postupaka u navedenim iznosima.

14. PRIJEDLOG ODLUKA U NASTAVKU POSTUPKA

Nakon izrađene procjene vrijednosti nekretnine, obzirom na postojanje upisanih razlučnih prava predlaže se donošenje rješenja o prodaji nekretnine putem FINA-e sukladno članku 247. Stečajnog zakona.

Stečajni upravitelj
Jelenko Lehki