

**GRAND d.o.o. u stečaju, Ninska ulica 18A, Sesvete (Grad Zagreb),
OIB:24116923291**

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Stečajnom sucu
ST- 190/2023**

09. studeni 2023. godine

**OBRAZAC 18
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU
STEČAJNE MASE**

**1. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD IZVJEŠTAJNOG ROČIŠTA DO
01. STUDENOG 2023. GODINE**

Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

1.1. PODUZETE RADNJE U RAZDOBLJU

Dana 25. 07.2023. godine održano je ispitno i izvještajno ročište.

Na ispitnom ročištu ispitane su sve prijavljene tražbine prema svojim iznosima i redu. Stečajni upravitelj priznao je jednu tražbinu prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 28.214,01 eur, a tako priznatu tražbinu vjerovnika prvog višeg isplatnog reda nitko od vjerovnika nije osporio. Priznate su 24 tražbine drugog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 2.259.649,66 eur koje na ročištu nisu osporene.

Stečajni upravitelj obavješten je o razlučnom pravu vjerovnika BKS BANK AG, OIB: 95202348925, Klagenfurt, St. Velter Ring 43 radi osiguranja tražbine u iznosu od 341.204,25 eur na nekretnini i to upisanoj u z.k.ul. 6756, k.o. Vrapče Novo, E-75. Uvidom u ZIS zemljišnih knjiga i katastra te u Geoportal Državne geodetske uprave stečajni upravitelj je utvrdio da se u naravi radi o 75. suvlasničkom dijelu : 49/8670, Etažno vlasništvo (E-75) tj. lokalu br. 168 u etaži II kata korisne površine 49,49 m² u poslovnoj zgradi u Prečkom, Zagreb, k.č.br. 5658/1.

Prijava izlučnih prava nije bilo.

Na izvještajnom ročištu prihvaćeno je izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom i financijskom stanju dužnika i utvrđeno da dužnik nema uvjeta za nastavak poslovanja.

Nakon održanog ispitnog i izvještajnog ročišta godine poduzete su slijedeće radnje:

1. Izrađena su financijska izvješća za period od 01.01.2023. godine zaključno sa danom koji prethodi otvaranju stečajnog postupka tj. 30. travnja 2023. godine.
2. U skladu sa zakonskom obvezom stečajnog upravitelja za stupanjem u posjed imovine koja je u vlasništvu stečajnog dužnika stečajni upravitelj je predložio sudu da donese odluku kojom će naložiti Ministarstvu unutarnjih poslova Republike Hrvatske raspisivanje potrage za vozilima u vlasništvu dužnika GRAND d.o.o. u stečaju, Sesvete, Ninska ulica 18A, OIB:24116923291, te provođenje ovršnih radnji oduzimanje vozila od osoba koje su u posjedu istih te povjeravanju na čuvanje stečajnom upravitelju, a u skladu sa odredbom Stečajnog zakona čl. 216. stavak 6.
Naime, sukladno uvjerenju iz službene evidencije MUP-a RH od 03.03.2023. godine stečajni dužnik je evidentiran kao vlasnik većeg broja cestovnih motornih vozila, te je na njima evidentirana zabilježba ovrhe temeljem Rješenja o otvaranju stečajnog postupka.
3. Stečajni upravitelj je predložio da Sud odredi ročište radi utvrđivanja početne vrijednosti zbog prodaje temeljem čl. 247 Stečajnog zakona nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisane kod Zemljišnoknjižnog odjela OGS Zagreb, i to:
z.k.ul. 6756, k.o. Vrapče Novo, u naravi 75. suvlasnički dio : 49/8670, Etažno vlasništvo (E-75), lokal br. 168 u etaži II kata korisne površine 49,49 m2 u poslovnoj zgradi u Prečkom, Zagreb, k.č.br. 5658/1.
Na ročištu održanom 03.10.2023. godine Skupština vjerovnika je dala suglasnost na vrijednost predmetne nekretnine sukladno nalazu vještaka u visini od 76.500,00 EUR-a/576.389,25 kn.
4. Stečajni upravitelj je dana 01.08.2023. godine raskinuo ugovor o zakupu predmetne nekretnine te na temelju Zapisnika o primopredaji stupio u posjed dana 03.08.2023. godine.
5. Stečajni upravitelj, sukladno dopunskom izvješću od 22. rujna 2023. godine, predložio da sud sazove Skupštinu vjerovnika prema čl. 104 st. 1. toč. 1 Stečajnog zakona. Skupština vjerovnika je dana 02.11.2023.godine donijela odluke kojim se daje odobrenje stečajnom upravitelju za pobijanje pravne radnje, sklapanje kupoprodajnog ugovora od 24.08.2022. godine, kojim je nekretnina upisana u zemljišne knjige ZKO Biograd na Moru Općinskog suda Zadar: Zk.ul.br. 2089, k.o. 300829 Pakošane, (u katastru k.č.br. 12/244 koja odgovara k.č.br. 1188/342) pašnjak sa površinom 479 m2, a u naravi apartmanska zgrada prodana za 470.000,00 kn Vesni Opačak te uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i upisa stečajnog dužnika u zemljišne knjige.
Vezano za odluke o pokretanju parnica vezanih zazaložna prava i za brisovnu tužbu odlučeno je da se te parnice trenutačno ne pokreću dok se ne okonča parnica vezana za pobijanje pravne radnje kupoprodaje predmetne nekretnine.
Vezano za financiranje troškova parnica sud je donio rješenje kojim je pozvao vjerovnike da uplate predujam u iznosu od 6.218,75 EUR-a/46.855,17 kn1 (4.975,00 EUR-a uvećano za PDV od 25%) za podmirenje troškova vođenja parničnog postupka radi pobijanja pravne radnje stečajnog dužnika - kupoprodajnog ugovora od 24. kolovoza 2022.
Skupština je dala odobrenje st. upravitelju za angažiranje odvjetnika u parnici koju će pokrenuti radi pobijanja kupoprodajnog ugovora za nekretnine u Pakoštanu.
6. Stečajni upravitelj je od založnog vjerovnika PZC Brod d.o.o., zatražio brisovno očitovanje jer više ne postoji potraživanje radi osiguranja kojeg je predmetno založno pravo zasnovano sukladno odredbi čl.4. Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini.
7. Stečajni upravitelj je po zaključku suda uputio svu dokumentaciju Financijskoj agenciji radi provođenja dražbe radi prodaja nekretnine upisane u z.k.ul. 6756, k.o. Vrapče Novo, E-75.

1.2. PARNICE

Prema dostupnim izvorima informacija u tijeku je jedan sudski postupak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost stečajne mase i to tužba kod Općinskog suda u Zadru posl. Br: 113 P-2351/2022 radi utvrđenja ništetnosti kupoprodajnog ugovora i brisanja uknjižbe prava vlasništva Vesne Opačak, kupca nekretnina u k.o. Pakoštane, z.k.ul. 2089, k.č.br. 1188/342 (u katastru čestica 12/244). Tužitelj je Zlatko Pocrnja, bivši član dužnika i zakonski zastupnik. U ovom sporu stečajni dužnik je drugo tuženi.

1.3. OSTALI PODACI

U promatranom razdoblju nije bilo zaposlenih djelatnika.
Nije moguć nastavak poslovanja dužnika.

2. STANJE STEČAJNE MASE

Dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona; podatke o tome koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu; podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga; podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo ako ono postoji; podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo ako ono postoji; podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju; podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka; podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe), ostali podaci.

2.1. USPOREDNI PREGLED STEČAJNE MASE NA DAN 25.07.2023. I NA DAN 01.11.2023.

2.1.1. PREGLED IMOVINE I OBVEZA

- UTVRĐENA STEČAJNA MASA

Stečajna masa dužnika GRAND d.o.o. u stečaju, Ninska ulica 18A, Sesvete (Grad Zagreb), OIB:24116923291 na dan 25.07.2023. godine sastojala se od:

Nekretnine

Dužnik je vlasnik nekretnine i to upisane u z.k.ul. 6756, k.o. Vrapče Novo, E-75. Uvidom u ZIS zemljišnih knjiga i katastra te u Geoportal Državne geodetske uprave stečajni upravitelj je utvrdio da se u naravi radi o 75. suvlasničkom dijelu : 49/8670, Etažno vlasništvo (E-75) tj. lokalu br. 168 u etaži II kata korisne površine 49,49 m² u poslovnoj zgradi u Prečkom, Zagreb, k.č.br. 5658/1. Na nekretnini je upisano založno pravo BKS BANK AG, Klagenfurt i to zabilježbom od 03.09.2019. godine na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja br. 030-59000631 na 320.000,00 EUR i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama kao sporedni uložak, a zabilježbom od 11.08.2021. godine kao glavni uložak.

Ukupna vrijednost utvrđene stečajne mase nekretnine koja je procijenjena po ovlaštenom procjenitelju iznosi 76.500,00 eur.

- POTENCIJALNA STEČAJNA MASA

Porezna uprava, ispostava Županja, dostavila je u prethodnom postupku podatak o prometovanju dužnika nekretninama u posljednje četiri godine. Dužnik je u zadnje četiri godine kao kupac stekao (2019. godine) nekretninu u k.o. Pakoštane, z.k.ul. 2089, k.č.br. 1188/342 (u katastru čestica 12/244) koju je prodao u 2022. godini kao pašnjak iako je na čestici bila izgrađena apartmanska zgrada. Za napomenuti je, da je dužnik prodao najmanje

dva apartmana u istoj zgradi godinu ranije tj. 2021. godine kupcu Kuzman Danijelu tako da su ta dva apartmana dva puta prodana.

U mandatu zakonskog zastupnika Srećka Jurića dana 24.08.2022. godine prodana je nekretnina u k.o. Pakoštane, z.k.ul. 2089, k.č.br. 1188/342 (u katastru čestica 12/244) za 479.000,00 kn/63.574,23 EUR. Ova cijena je izrazito niska za nekretninu koja je u naravi zgrada od devet stanova te, po mišljenju stečajnog upravitelja postoje postupovnopravne i materijalnopravne pretpostavke pobijanja ove pravne radnje jer je nekretnina prodana za najmanje petnaest puta manju vrijednost od tržišne u vrijeme kada je dužnik bio u poslovnim poteškoćama (nesolventnost, blokade računa isl.). Time su, prema mišljenju stečajnog upravitelja, oštećeni vjerovnici sukladno čl.202. Stečajnog zakona.

Vezano za ovu imovinu pokrenuta je tužba kod Općinskog suda u Zadru posl. Br: 113 P-2351/2022 radi utvrđenja ništetnosti kupoprodajnog ugovora i brisanja uknjižbe prava vlasništva Vesne Opačak, kupca iz spomenutog kupoprodajnog ugovora. Tužitelj je Zlatko Pocrnja, bivši član društva i zakonski zastupnik. Na nekretnini je upisano založno pravo na ime Kuzman Danijel, zabilježba Z-14300/2020 od 09.07.2020. godine radi osiguranja novčane tražbine od 1.800.000,00 HRK po osnovi Ugovora o kratkoročnoj pozajmici od 30.10.2019. godine. Stečajni upravitelj je od prethodnog zz dužnika Dražena Vincetića zatražio kopiju Ugovora o pozajmici i dokaze o tome je li pozajmica konzumirana. Ove podatke stečajni upravitelj nije dobio te nema saznanja je li ova obveza stvarna. S obzirom na to, da založni vjerovnik nije prijavio tražbinu u stečajni postupak za pretpostaviti je da je ovo založno pravo upitno. Isto tako upisano je i založno pravo PZC BROD d.o.o., OIB:53235973903 na iznos od 1.973.770,46 HRK po zabilježbi Z-25486/2022 od 06.09.2022. godine temeljem potencijalne tražbine založnog vjerovnika koji je za dužnika ishodovao garanciju banke br: 22518280006. Rok za naplatu po garanciji je istekao 01.05.2023. godine.

Pokretnine

Prema Uvjeranju Agroservis STP od 23.03.2023. godine dužnik je evidentiran kao vlasnik vozila za koje nema podataka o teretima:

1. M1, marka RENAULT MEGANE 1,5 DCI, godina proizvodnje 2006, broj šasije VF1KMSE0635881708; reg. oznake ŽU426CH,
2. N1, marka RENAULT HD DC2L3III P3M5, godina proizvodnja 2005, broj šasije VFIIIDCUK634231409; reg. oznaka ŽU440BS, objavljen 20.10.2022.,
3. M1, marka OPEL ASTRA 1,7 DTI CLUB, godina proizvodnje 2002, broj šasije W0L0TGf3522271414, reg. oznaka ŽU862CC,
4. N1, marka VOLKSWAGEN CRAFTER 2,5 TDI, godina proizvodnje 2007., broj šasije WVIZZZ2EZ86009501, reg. oznaka ŽU830BT.

Stečajni upravitelj nije dobio informaciju gdje se vozila nalaze i jesu li u upotrebi, odnosno tko ih koristi te je stečajni upravitelj zatražio od suda da naloži MUP-u da raspiše potragu za predmetnim vozilima na temelju odredbe čl. 216. st.6. Stečajnog zakona što je sud i učinio.

Potraživanja

Dužnik je iskazao u bilanci za 2021. godinu potraživanja u iznosu od 4.162.384,00 kn/552.443,29 EUR i to:

- od kupaca 3.185.851,00 kn/422.835,09 EUR,
- od države i drugih institucija u iznosu od 140.983,00 kn/18.711,66 EUR,
- ostala potraživanja u iznosu od 835.550,00 kn/110.896,54 EUR,

Potraživanja postaju imovina u trenutku naplate te se, u ovom trenutku, ne mogu smatrati imovinom. Stečajni upravitelj se ne može očitovati o vjerojatnosti naplate potraživanja jer ne posjeduje analitiku kupaca u kojoj bi trebali biti navedeni datumi dospijeca potraživanja.

Zalihe

Dužnik je knjižio zalihe u iznosu od 15.309.407,00 kn/2.031.907,49 EUR:

- zalihe sirovina i materijala u iznosu od 3.973.571 kn/527.383,50 EUR,
- zalihe proizvodnje u tijeku u iznosu od 4.734.352,00 kn/628.356,49 EUR,
- zalihe trgovačke robe u iznosu od 893.998,00 kn/118.653,93 EUR,
- zalihe dugotrajne imovine namijenjene prodaji u iznosu od 5.707.486,00 kn/757.513,57 EUR

Zbog nepredložene poslovne dokumentacije, stečajni upravitelj ne može se očitovati o postojanju zaliha i njihovoj vrijednosti.

S obzirom na to, da stečajnom upravitelju na njegovo traženje, nisu od strane zakonskih zastupnika, koji su tu funkciju obnašali unazad dvije godine od prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, a niti od strane knjigovodstveno servisa predloženi računovodstveni dokumenti za 2022. godinu, ne može se utvrditi ima li dužnik u vlasništvu nešto od imovine iskazane u bilanci za 2021. godinu.

Nepobitno je utvrđeno da je dužnik vlasnik poslovnog prostora u Prečkom kojem je vrijednost utvrđena procjenom vještaka na iznos od 76.500,00 eur. Apartmanska zgrada u Pakoštanima u ovom trenutku se može smatrati potencijalnom imovinom, a kupoprodajni ugovor kojim je otuđena je predmetom pobijanja prema odluci vjerovnika.

PREGLED IMOVINE I OBEZA U RAZDOBLJU OD:		25.7.2023.	DO:	01.08.2023.
IMOVINA	Utvrđena vrijednost	Unovčena imovina	% unovčenja	Vrijednost imovine (za unovčiti+stanje na računu) - AKTIVA
NEMATERIJALNA IMOVINA	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00		0,00	0,00
	0,00		0,00	0,00
MATERIJALNA IMOVINA	76.500,00	0,00	0,00	76.500,00
nekretnine	76.500,00	0,00	0,00	76.500,00
pokretnine	0,00	0,00	0,00	0,00
FINANCIJSKA IMOVINA	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00		0,00	0,00
	0,00		0,00	0,00
POTRAŽIVANJA	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00		0,00	0,00
	0,00		0,00	0,00
ZALIHE	0,00	0,00	0,00	0,00
ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	0,00		0,00	0,00
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	0,00	6.635,86	#DIV/0!	5.857,21
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA	0,00		0,00	0,00
UKUPNA IMOVINA (AKTIVA)	76.500,00	6.635,86	8,67	82.357,21

OBEZE	Utvrđene obveze od otvaranja postupka	Isplaćeno	% isplaćenog	Za isplatu - PASIVA
OBEZE STEČAJNE MASE	2.501,99	778,65	31,12	1.723,34
Troškovi stečajnog postupka	1.900,58	750,00	39,46	1.150,58
Ostale obveze stečajna masa	601,41	28,65	4,76	572,76
OBEZE PREMA VJEROVNICIMA	2.287.863,67	0,00	0,00	2.287.863,67
Tražbine 1. VIR	28.214,01		0,00	28.214,01
Tražbine 2. VIR	2.259.649,66		0,00	2.259.649,66
Tražbine nižeg isplatnog reda	0,00		0,00	0,00
RAZLUČNI VJEROVNICI	341.204,25	0,00	0,00	341.204,25
Razlučni vjerovnici prijavljeni i kao stečajni vjerovnici (ne ulazi u zbroj)	341.204,25		0,00	341.204,25
UKUPNO OBEZE (PASIVA)	2.290.365,66	778,65	0,03	2.289.587,01

Iz tabele je vidljivo slijedeće:

Ukupna vrijednost do sada utvrđene imovine stečajnog dužnika iznosila je na početku razdoblja 83.135,86 eur, a obveza 2.290.365,66 eur. Imovinu na početku razdoblja činila je vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. 6756, k.o. Vrapče Novo prema procjeni od 76.500,00 eur i saldo na žiro-računu u iznosu od 6.635,86 eur. Obveze čine obveze prema vjerovnicima i prema vjerovnicima stečajne mase.

Ukupne do sada nastale obveze stečajne mase iznose 2.501,99 eur, a one se sastoje od:

1. Troškova stečajnog postupka u iznosu od 1.900,58 eur, koje se sastoje od troška prethodnog postupka za nagradu privremenog stečajnog upravitelja u iznosu od 464,53 eur, stvarnih izdataka privremenog stečajnog upravitelja u iznosu od 213,26 eur, stvarnih izdataka stečajnog upravitelja u otvorenom stečajnom postupku u iznosu od 472,79 eur i troškova knjigovodstva u iznosu od 750,00 eur..
2. Ostalih obveza stečajne mase u iznosu od 601,41 eur za poštanski trošak, trošak pečata, pristojbi, troškova platnog prometa, izdavanja uvjerenja i slično.

2.1.2 FINANCIJSKI PODACI

2.1.2.1. PROMET PO ŽIRO RAČUNU

Priliv po računu iznosio je ukupno 6.636,01 eur i to uplatom iznosa od 6.635,86 eur koje je uplatila BKS banka prilikom zatvaranja računa i 0,15 eur priliva od pasivnih bankarskih kamata. Odliv je iznosio 778,65 eur za plaćene nastale u razdoblju obveze stečajne mase (knjigovodstvo i platni promet).

Stanje na računu je 5.857,36 eur.

2.2. PODACI O PREDMETIMA STEČAJNE MASE KOJI SU UNOVČENI

U promatranom razdoblju nije bilo unovčenja imovine koja čini stečajnu masu.

2.3. PODACI O PREDMETIMA STEČAJNE MASE KOJI NISU UNOVČENI

Nije unovčena nekretnina upisane u z.k.ul. 6756, k.o. Vrapče Novo, E-75. U tijeku je priprema za dražbu.

2.4. OSTVARENJE RAZLUČNIH PRAVA

Nije bilo namirenja razlučnih prava u ovom stečajnom postupku.

2.5. OSTVARENJE IZLUČNIH PRAVA

Nije bilo zahtjeva za izlučivanjem imovine.

2.6. PODACI O VJEROVNICIMA STEČAJNE MASE I NJIHOVOM NAMIRENJU

Nastale obveze stečajne mase u promatranom razdoblju iznosile su 778,65 eur :

1. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA u iznosu od 750,00 eur i to:
 - Knjigovodstveni troškovi.....750,00 eur,
2. OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE u iznosu od 28,65 eur_:
 - Troškovi platnog prometa.....28,65 eur,

2.7. PODACI O ISPLATAMA PLAĆA RADNIKA

Dužnik nema zaposlenih. Potraživanja prijašnjih radnika još nisu namirena.

2.8. DIOBE

Nije bilo dioba u razdoblju.

3. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

- Unovčenje imovine,
- Podnošenje tužbe radi pobijanja pravne radnje

Stečajni upravitelj:

Krešimir Fučkar mag.oec.