

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 23.04.2025. DO 18.12.2025.

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.
- E. Dana 30.04.2025. sud je donio rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku upisanih u zemljišnoknjižni uložak broj 133 k.o. Kelemen,
 - čestica broj 1711/2, izgrađeno zemljište, dvorište, kuća za odmor kbr. 337, ukupne površine 267 m²,
 - čestica broj 1713/3, vinograd Vukovec, ukupne površine 2183 m²a dana 22.05.2025. održano je ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnina upisanih u z.k. ul. 133 k.o. Kelemen na kojem je sud zaključio kako će vrijednost nekretnina utvrditi zaključkom o prodaji a stečajna upraviteljica je izvijestila sud kako nije u posjedu ove nekretnine.
- F. Dana 02.05.2025. sud je iz Fonda za namirenje troškova stečajnog postupka prebacio na račun stečajnog dužnika 1.176,00 eur iz kojih sredstava je stečajni upravitelj platio ispostavljeni račun za procjenu nekretnina trgovačkom društvu ARSING d.o.o.
- G. Dana 22.05.2025. održana je i skupština vjerovnika sa dnevnim redom donošenje odluke o poduzimanju daljnjih radnji vezano uz otuđenu nekretninu upisanu 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 na kojoj je zaključeno kako se za sada neće donositi odluka o poduzimanju daljnjih radnji vezano uz otuđenu nekretninu dok je stečajna upraviteljica zadužena saznati na koji način i kome su kupci platili tu nekretninu a zamjenica ŽDO saznati da li su ti kupci platili porez na promet nekretnina za predmetnu kupoprodaju.
- H. Kupci nekretnine upisanu 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 Ron i Sylvia Sturm su na zamolbu stečajne upraviteljice poslali izjavu kako su predmetnu nekretninu kupili od Hanning nekretnine d.o.o. i cijenu od 28.000,00 eur platili u gotovini Ingi Hannig (izjava od 10.06.2025. u prilogu).
- I. Stečajna upraviteljica je dana 30.06.2025. kontaktirala jednu od bivših vlasnica nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika Martinu Novak Gregurić koja joj je usmeno rekla da su im kupoprodajnu cijenu za nekretninu uplatili na bankovni račun supruga ali se ne sijeća da li sa računa društva Hannig nekretnine d.o.o. ili sa privatnog računa Inge ili Franka Hannig.

- J. 30.06.2025. stečajna upraviteljica je otišla u sjedište stečajnog dužnika i ujedno i nekretnina u vlasništvu na adresu Leštakovec 337, Leštakovec no niti ovaj put nije bilo nikoga od koga bi preuzela ključeve te stupila u posjed nekretnine.
- K. Stečajna upraviteljica je izvijestila naslovni sud Podneskom od 09.07.2025. kako je nakon održanog ročišta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika stečajni upravitelj pokušao ponovo stupiti u kontakt sa gospodinom Frankom Hannig preko odvjetnika Ninoslava Jagar koji je ranije kontaktirao stečajnog upravitelja kao opunomoćnik dužnika koji me je izvijestio da više nije u kontaktu sa gospodinom Hannig te da mu se isti nije javio (telefonski razgovor od 01.07.2025.). Potom je stečajni upravitelj putem elektronske pošte preko koje je ranije kontaktirao sa gospodinom Frankom Hannig mail@hanning-recht.de uputio zahtjev za predaju ključeva vikendice međutim vratio mu se email da se domena hanning-recht.de ne može pronaći.
- Nadalje kontaktirala sam sudskog tumača za njemački jezik, gospodina Tomislava Kojundžić s kojim je gospodin Frank Hannig bio na sastanku sa stečajnom upraviteljicom 06.02.2025. i kada je rekao da neće predati ključeve vikendice. Gospodin Kojundžić je proslijedio moj email gospodinu Hannig te me porukom izvijestio da je gospodin Hannig rekao da predaju ključeva može obaviti najranije 10.rujna 2025. , na upit stečajne upraviteljice za kontakt broj gospodina Hannig napisao je da je zamoljen da njegov broj ne daje stečajnoj upraviteljici.
- L. U Podnesku od 09.07.2025. stečajna upraviteljica je predložila naslovnom sudu da na temelju odredbe čl. 216. st. 2. Stečajnog zakona a na temelju ovršnog rješenja Naslovnog suda posl. br.: St-18/2025-12 od 20. siječnja 2025. godine (o nastavku stečajnog postupka nad dužnikom HANNIG NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB: 47428649829, Leštakovec, Leštakovec 337, vezanog na rješenje naslovnog suda St-230/2024-4 od 29. listopada 2024.o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka) naloži dužniku - ranijem zz-u stečajnog dužnika Ingi Hannig, OIB: 68430119289, Hauptstraße 13, 01896 Ohorn, Njemačka (adresa u sudskom registru prema rječima Franka Hannig nije važeća) da bez odlaganja preda u posjed stečajnom upravitelju Lidiji Bertol, nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika. Stečajni upravitelj je predlažio naslovnom sudu i da, odredi ovršne radnje kojim će se predaja u posjed prisilno izvršiti; udaljenje ovršenika i uklanjanje svih njegovih stvari sa naprijed navedenih nekretnina i predaju tih nekretnina u posjed stečajnom upravitelju, uz napomenu, da će protiv osoba koje ometaju provedbu ovrhe Sud, ako je to potrebno, izreći novčane kazne ili odrediti pritvor na temelju čl. 16. u vezi sa člankom 256. stavak 3. Ovršnog zakona te naložit joj plaćanje odgovarajuće naknade stečajnom dužniku za neovlašteno korištenje odnosno uporabu od dana otvaranja stečajnog postupka do dana oduzimanja.
- M. Gospodin Frank Hannig je emailom dana 09.09.2025. zatražio stečajnu upraviteljicu za sastanak nakon čega je održan sastanak 16.09.2025. na kojem su uz stečajnu upraviteljicu i Franka Hannig bili prisutni i Inga Hannig te gospodin Siniša Sukanec (njihov prijatelj). Obavijestili su stečajnu upraviteljicu kako joj ne mogu još predati ključeve nekretnine te kako su kontaktirali Poreznu upravu i da su im oni rekli da mogu poslati žalbu i točne izvještaje te tražiti nova ispravljena porezna rješenja te da su u tu svrhu angažirali knjigovodstveni ured koji će im to sve odraditi. O predanim Zahtjvu za povrat u prijašnje stanje Poreznoj upravi, Područnom uredu Varaždin te o predanom očitovanju dužnika u stečajnom postupku Trgovačkom sudu Varaždin bivša zakonska zastupnica stečajnog dužnika Inga Hannig je izvijestila stečajnu upraviteljicu emailom 15.12.2025. (u prilogu). U istom emailu su zatražili daljnju odgodu predaje u posjed nekretnine stečajnoj upraviteljici.
- N. Stečajna upraviteljica je 18.12.2025. kontaktirala Poreznu upravu, referenata Hannig nekretnine d.o.o. u stečaju kako bi dobila informacije o navodima Inge Hannig i

predanim Zahtjevima za povrat u prijašnje stanje te dobila informaciju kako je Porezna uprava zaprimila dokumente i uz njih samo GFI za 2023 i 2024, te da će obavijestiti i stečajnog upravitelja o rješenju i odgovoru na ovaj Zahtjev.

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 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 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 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 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 te da su kupci Ron i Sylvia Sturm mu poslali izjavu kako su kupovninu stečajnom dužniku odnosno tadašnjoj zakonskoj zastupnici Ingi Hannig isplatili u gotovini.
- 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 kupovina 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

Na dan ovog Izvješća stanje na bankovnom računu stečajnog dužnika je 93,43 EUR.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZ ETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upraviteljica će zatražiti od bivše zakonske zastupnice dostavu novokreiranih financijskih izvještaja navedenih u dopisima Poreznoj upravi i TS Varaždin na uvid te izvijestiti naslovni sud o odgovoru Porezne uprave na predane im zahtjeve od strane bivše zakonske zastupnice.

Ukoliko niti nakon 01.01.2026. ne predaju ključeve i posjed nekretnine stečajnoj upraviteljici ponoviti će zahtjev sudu da na temelju odredbe čl. 216. st. 2. Stečajnog zakona a na temelju ovršnog rješenja Naslovnog suda posl. br.: St-18/2025-12 od 20. siječnja 2025. godine (o nastavku stečajnog postupka nad dužnikom HANNIG NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB: 47428649829, Leštakovec, Leštakovec 337, vezanog na rješenje naslovnog suda St-230/2024-4 od 29. listopada 2024.o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka) naloži dužniku - ranijem zz-u stečajnog dužnika Ingi Hannig, OIB: 68430119289, Hauptstraße 13, 01896 Ohorn, Njemačka da bez odlaganja preda u posjed stečajnom upravitelju Lidiji Bertol, nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 18. prosinca 2025.

Stečajni upravitelj
Lidija Bertol