

Na osnovu članka 227. Stečajnog zakona, stečajna upraviteljica stečajnog dužnika
ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Tadije Smičiklasa 23/III OIB 20337097712 podnosi

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

1. UVODNE NAPOMENE

Financijska agencija, Regionalni centar Zagreb, podnijela je dana 16. veljače 2022. ., zahtjev za provedbu stečajnog postupka nad dužnikom ZAG NEKRETNINE d.o.o., OIB 20337097712, Zagreb, Smičiklasova 23/III

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, poslovni broj St-547/2022 od 12. travnja 2022. pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ZAG NEKRETNINE d.o.o., OIB 20337097712, Zagreb, Smičiklasova 23/III a istim Rješenjem sam imenovana privremenim stečajnim upraviteljem sa obvezom uvida u knjige i poslovnu dokumentaciju te ispitati mogu li se imovinom dužnika namiriti troškovi postupka. Ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom održano je dana 07.07.2022.

Slijedom navedenog Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu Rješenjem posl.broj St-547/2022 dana 11.srpnja 2022. godine otvara stečajni postupak nad dužnikom ZAG Nekretnine d.o.o., OIB 20337097712

Uvidom u sudski registar kao osnivač i odgovorna osoba za zastupanje upisan je Darko Kralj, OIB: 92750536884, Čukovec, Vinogradska ulica 143 od 24.01.2022
Međutim niz pravnih radnji i postupaka vezani su za razdoblje ranije, odnosno do 24.01.2022.

Društvo je osnovano dana 11.04.2003. godine

U razdoblju poslovanja bilo je više promjena osnivača i osoba ovlaštenih za zastupanje:

- Tereza Kuharić, OIB: 40834732564 Zagreb, Jamine 38 Tereza Kuharić, OIB: 40834732564 Zagreb, Jamine 38 do 18.03.2005.
- Gucić Tonina, OIB: 76413712984 Zagreb,
- Cicilija Gečević, OIB: 52646136846 Zagreb, Čulinečka cesta 32 Cicilija Gečević, OIB: 52646136846 Zagreb, Dubrava 76
- Josip Gucić, OIB: 52580781891 Zagreb, Ljubijska 33
- Paško Palić, OIB: 76869526893 Zagreb, Bačka ulica 17 Paško Palić, OIB: 76869526893 Zagreb, Bačka ulica 17
- Darko Kralj, OIB: 92750536884 Čukovec, Vinogradska ulica 143 Ante Gucić, OIB: 36089195901 Zagreb, Križnog puta 3 kao osnivač društva
- Ante Gucić, OIB: 36089195901 Zagreb, Križnog puta 3 do 15.05.2019.
- Cicilija Gečević, OIB: 52646136846 Zagreb, Čulinečka cesta 32 do 05.07.2021.
- Zvonimir Gucić, OIB: 66164758386 Zagreb, Ljubijska ulica 33 od 15.05.2019. do - prestao biti direktor od 18. listopada 2019. godine
- Josip Gucić, OIB: 52580781891 Zagreb, Ljubijska 33 od 18.10.2019. do 26.10.2021. godine
- Robert Palić, OIB: 28268151654 Zagreb, Bačka ulica 17 zastupa samostalno i pojedinačno, od 26.10.2021. godine -, prestao biti direktor od 15.11.2021.
- Ivan Palić, OIB: 22992543240 Zagreb, Štefanovečka cesta 11, zastupa samostalno i pojedinačno, od 15.11.2021. do 10. prosinca 2021. godine
- Ana Palić, OIB: 83377001802 Zagreb, Bačka 17 - zastupa samostalno i pojedinačno, od 10. prosinca 2021. do dana 24.01.2022. godine
- Darko Kralj OIB: 92750536884, Čukovec, Vinogradska ulica 143 zastupa samostalno i pojedinačno, od 24.01.2022. godine do 11.07.2022.

2. RADNI ODNOSI I NASTAVAK POSLOVANJA

Prema dostavljenoj potvrdi Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Područna služba u Zagrebu Klasa: 035-06/22-01, Ur, broj 341-25-11/6-22-379 od 13.04.2022. evidentirana je jedna zaposlenica u radnom odnosu kod dužnika, Marija Gucić od 03.03.2020. godine.

Radni odnos raskinut je dana 10.08.2022. i odjava prijavljena Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje. Stečajni dužnik nema obveze obračuna doprinosa, poreza i neto plaće za navedenu djelatnicu jer je ista bila na bolovanju na teret Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.

3. PODUZETE RADNJE OD OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzela sam sljedeće radnje:

1. Stupila sam u kontakt sa g. Josipom Gucićem, razlučnim vjerovnikom i izvršila sam očevid na nekretninama na lokaciji Dubrava, Dankovečka 6 i 8.
2. Zaključila sam Ugovor o zakupu poslovnog prostora između ZAG NEKRETNINE d.o.o. u stečaju kao zakupodavac i PACIFIC OCEAN d.o.o., OIB 65818262647, zastupan po direktoru Josipu Guciću kao zakupoprimalac na određeno vrijeme do 31.10.2022. godine. Trošak struje, vode, plina i druge režijske troškove osim troška pričuve snosi zakupoprimalac.
(Dokaz: Ugovor o zakupu)
3. Prijava poreza na dobit i financijska izvješća dostavljena su za razdoblje od 01.01.2022. do 10.07.2022., .
4. Napravila sam žig sa naznakom tvrtke u stečaju, ishodila obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta kod Državnog zavoda za statistiku, obavijestila sam sudski registar o promjeni e-mail adrese, upisala sam promjenu za Registar stvarnih vlasnika
5. Poslala sam zahtjev HGK za oslobođenjem od plaćanja članarine
6. Otvorila sam novi poslovni račun u Raiffeisen banci broj: HR7924840081135282950
7. Poslala sam opomene dužnicima
8. Obavijestila sam Grad Zagreb, HEP, Gradsko stambeno komunalno da sva rješenja, račune i obavijesti dostavljaju na adresu stečajne upraviteljica
9. Zaključila sam Ugovor sa knjigovodstvenim servisom ROTO PLUS d.o.o. OIB 31184595268, Kutina
10. Pribavila sam tri ponude za procjenu nekretnina
11. Izrađen je popis vjerovnika stečajnog dužnika
12. Izrađen je pregled obveza stečajnog dužnika
13. Sastavljeno je izvješće o gospodarskom stanju stečajnog dužnika
14. Pripremila sam tablice za ispitno ročište

4. POSLOVANJE DUŽNIKA

Poslovni subjekt ZAG Nekretnine d.o.o. osnovan je 11. travnja 2003. godine. Društvo se bavilo kupnjom i prodajom nekretnina

Prema dostavljenim podacima društvo je obavljalo i djelatnost prodaje razne robe do ožujka 2022. godine.

Poslovni račun dužnika blokiran je neprekidno od 19.10.2021. i to podnošenjem Zahtjeva za izravnu naplatu Ante Gucića od 18.10.2021. na temelju bjanko zadužnice od 22.02.2019.g. OV-1333/2019 j.b. Alen Juroš,
Zahtjev za izravnu naplatu opozvan je 21.04.2022.

5. IMOVINA DUŽNIKA

I Dugotrajna materijalna imovina

5.1. Nekretnine

Prema Uvjeranju RH Državne geodetske uprave Klasa: 938-08/22-04/4892, Ur.broj: 541-05-02-01/5-22-2 od 14.04.2022. godine dužnik je upisan u katastarski operat u posjedovne listove: pl.br. 3426, k.o. Gornji Stenjevec i pl. Br. 13214,12352,i 13213, k.o. Dubrava

Prema zk izvatku zk.ul. 33371 k.o. Granešina čk.br. 3005/2 , upisana je zabilježba, zaprimljena 05.01.2018. godine pod brojem Z-1000/2018 i uknjižen je prijenos prava vlasništva radi osiguranja novčane tražbine na Gucić Josipa u iznosu od 13.489,179,33 kn , odnosno upisana je fiducija u korist Josipa Gucić, OIB 52580781891 iz Zagreba .

Popis čestica nalazi se u Popisu predmeta stečajne mase (čl 221. Stečajnog zakona) , koji je Prilog ovom izvješću

U poslovnim knjigama nabavna vrijednost imovine iznosi 13.488.206,40 kn

Procjenu tržišne vrijednosti povjerit ću stručnoj osobi prema odabiru vjerovnika

Stečajna upraviteljica je pribavila tri ponude za uslugu procjene tržišne vrijednosti nekretnina i to:

- | | | |
|----|--|---------------------|
| 1. | BP-DIG d.o.o. OIB 46897060061, Zagreb, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Branko Preočanin, dipl.ing.građ, | cijena 24.000,00 kn |
| 2. | INSPIRO DUO d.o.o., OIB 10703950822, Zagreb, | cijena 27.000,00 kn |
| 3. | Desidia d.o.o. OIB 89243570715, Zagreb, Rapska | cijena 23.050,00 kn |

5.2. Pokretnine

Prema Uvjeranju CVH STP „KUTINA“ Broj : H104-U-00113-22 od 22.04.2022. ZAG NEKRETNINE d.o.o. nije evidentiran kao vlasnik vozila.

Oprema i inventar koji se nalaze u poslovnom prostoru nisu u vlasništvu stečajnog dužnika, prodana su kupcu BI-MI TRADE j.d.o.o., OIB 43913738266 Zagreb, u siječnju 2022. godine. Kupac nije platio obvezu po izlaznim računima.

6. FINACIJSKA IMOVINA

Nema

7. POTRAŽIVANJA

Prema otvorenim stavkama kupaca, potraživanja iznose 4.519.455,81 kn

	Naziv kupca, OIB	Iznos potraživanja	Napomena
1.	BI-MI TRADE j.d.o.o. OIB 43913738266	3.826.076,14	Opomena, Vraćeno, ponovno poslano na odgovornu osobu, zaprimljeno 29.09.2022.
2.	GASTRO DUBRAVA doo OIB 7442155243	366.075,40	Poziv na plaćanje poslano na e-mail u tijeku usklađenje radi moguće zastare

			potraživanja
3.	NEKRETNINE INFINITI doo OIB 55733029047	42.450,21	brisan
4.	ORNELA d.o.o. OIB 33564337672	8.955,66	brisan
5.	RUDAR d.o.o. OIB 07479795034	275.898,40	Opomena, vraćeno sa napomenom obaviješten , nije podigao poštu 03.10.2022.

8. OBVEZE DUŽNIKA

Ukupne obveze stečajnog dužnika prema pristiglim tražbinama iznose: 51.720.413,67 kn

9. POSTUPCI U TIJEKU

PRAVNI PREDMETI

- Općinski građanski sud u Zagrebu, posl. br. P-10798/2021, 30.12.2021.
Tužitelj: ZAG NEKRETNINE d.o.o. OIB, koje zastupa Marijana Tomić, odvjetnica iz Zagreba
Tuženik: ANTE GUCIĆ, OIB 36089195901, Zagreb, Križni put 3, zastupan po punomoćniku Andreju Kuželičkom, odvjetniku iz OD Kuželički & Mučnjak d.o.o. Zagreb
Radi: proglašenja pljenidbe i prijenosa nedopuštenim
VPS: 50.001,00 KN
Tuženik Ante Gucić je podnio predmetni zahtjev za izravnu naplatu radi tražbine u iznosu od 1.000.000,00 kn. Tužbom se predlaže proglasiti pljenidba i prienos novčanih sredstava tužitelja Zag nekretnine d.o.o. u postupku izravne naplate po zahtjevu tuženika Ante Gucića, temeljem bjanko zadužnice broj ovjere:OV-1333/2019 od 22. veljače 2019 solemnizirana po javnom bilježniku Alenu Jurošu iz Zagreba nedopuštenom. Tuženik Ante Gucić je podneskom od 29.04.2022. g. obavijestio sud da je povukao zadužnicu
Prekid postupka 06.09.2022
- Općinski građanski sud u Zagrebu, posl. br. P-10114/21, tužba od 16.12.2021.
Tužiteljica: ANASTAZIJA GUCIĆ iz Zagreba, OIB 03655586551 koju zastupa punomoćnik Andrej Kuželički, odvjetniku OD u Zagrebu Kuželički & Mučnjak
Tuženi: ZAG NEKRETNINE d.o.o.
Radi: isplate
VPS: 294.913,51 kn
Tužiteljica potražuje od Zag nekretnine d.o.o. iznos od 294.913,51 kn s osnove sklopljenog ugovora o pozajmici. Tuženik je podnio odgovor na tužbu u kojem osporava tužbeni zahtjev u cijelosti. Zakazana je rasprava za dan 18.10.2022. g.
- Prekid postupka Rješenjem OGS u Zagrebu od 26.08.2022.
- Općinski građanski sud u Zagrebu, posl. br. POVRV-838/2022 , ranije Ovr-27840/2021
Tužitelj:ODVJETNIK JURAJ BLAŽIČKO
Tuženik: ZAG NEKRETNINE d.o.o.
Parnica povodom prigovora protiv rješenja o ovrsi
VPS: 79.430,00 kn
Ovršenik Zag nekretnine d.o.o. je podnio prigovor protiv rješenja o ovrsi u kojem osporava vjerodostojnu ispravu u cijelosti. Rješenje o ovrsi je stavljeno izvan snage . Pripremno ročište održano 07.06.2022.
- Općinski građanski sud u Zagrebu, posl. br. P-1153/2022
Tužitelj ODVJETNIK JURAJ BLAŽIČKO

Tuženik: ZAG NEKRETNINE d.o.o., RUDAR d.o.o., ROKO DOMINKOVIĆ (01.03.2022.)

Radi: pobijanja pravnih radnji dužnika

VPS: 11.000,00 kn

Tuženik ZAG NEKRETNINE d.o.o. je podnio odgovor na tužbu. Rasprava je zakazana za 13.01.2023. g.

Tužitelj temelji tužbu na Rješenju o ovrsi koje je stavljeno izvan snage rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 14.02.2022. posl.br. Ovr-27840/2021-18 povodom prigovora ovršenika.

Prekid postupka Rješenjem OGS u Zagrebu od 13.07.2022.

- 5) Trgovački sud u Zagrebu, posl. br. P-1288/2020, tužba od 08.05.2014.
Tužitelj: ZAG NEKRETNINE d.o.o.
Tuženik: HRVATKO ŠIMUNIĆ iz Zagreba, OIB 78322282830 kojeg zastupa punomoćnik Nino Reskušić, odvjetnik iz Zagreba
Radi isplate
VPS: 3.127.237,79 kn
Tužitelj od tuženika potražuje iznos od 400.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti s osnove Ugovora o kupoprodaji nekretnine 10.02.2009. g. te iznos od 127.237,79 kn s osnove naknade štete. S obzirom da iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka za financije i knjigovodstvo proizlazi da vještak nije mogao potvrditi osnovanost tražbine zbog nedostatka dokumentacije, u cilju sprječavanja nastanka daljnjih troškova tužba je povučena.
Rješenje VTS Posl.broj PŽ-3062/2022 od 18.07.2022. kojim je naloženo tužitelju naknaditi tuženiku parnični trošak u iznosu od 117.300,00, a tuženiku da naknadi trošak žalbenog postupka tužitelju u iznosu od 2.126,25 kn.
- 6) Općinski građanski sud u Zagrebu posl.broj P-760/2022,
Tužitelj: ANTE GUCIĆ kojeg zastupa Marko Mučnjak , odvjetnik od 10.02.2022.
Tuženik:ZAG NEKRETNINE d.o.o.; JOSIP GUCIĆ
Radi: pobijanja pravnih radnji dužnika
VPS: 21.353.492,20
Tuženik ZAG NEKRETNINE d.o.o. je podnio odgovor na tužbu
Bjanko zadužnice na 4.500.000,00 kn
- Prekid postupka 05.09.2022.
- 7) Općinski građanski sud u Zagrebu, posl. br. P-10043/2021
Tužitelj: ANTE GUCIĆ , kojeg zastupa Marko Mučnjak , odvjetnik iz Zagreba
Tuženik: ZAG NEKRETNINE d.o.o.
Radi: isplate
VPS: 318.970,15
Osnov tužbe : dane pozajmice društvu , Ugovor o pozajmici, konto kartica
Tuženik ZAG NEKRETNINE d.o.o. je podnio odgovor na tužbu. Čeka se zakazivanje rasprave.
- 8) Općinski građanski sud u Zagrebu, posl. br. OVRV-3711/2022
Tužiteljica: ODVJETNICA MONIKA TRKULJA
Tuženik: ZAG NEKRETNINE d.o.o.
Radi: ovrhe 10.901,45 kn
Čeka se donošenje rješenja o ovrsi
- 9) Trgovački sud u Zagrebu, posl. br. P-376/17
Tužitelj:ZAG NEKRETNINE d.o.o.
Radi: pobijanja
Čeka se zakazivanje rasprave.
Trgovački sud u Zagrebu brisao je ovaj subjekt (pod nazivom MEA PERVITAS d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju OIB 36992825710) dana 28.10.2016 rješenjem Tt-16/34451-1.Do 16.10.2012. godine direktor je bio Zdravko Kosec, OIB 67297730933
Prekid postupka 2017 ,

Trgovački sud u Zagrebu brisao je ovaj subjekt (pod nazivom LINUX TEHNO d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju OIB 43311822) dana 16.07.2021 rješenjem Tt-21/28981-1. Osnivač društva je Zdravko Kosec.

- 10) Općinski građanski sud u Zagrebu, posl. br. P-5277/2020
 Tužitelj: ZAG NEKRETNINE d.o.o. 15.09.2015. prije P-5946/2015
 Tuženik: ZDRAVKO KOSEC
 Radi: pobijanja pravnih radnji dužnika prijenosa solarija
 VPS: 172.633,36 KN
 Dana 01.03.2022. g. doneseno je rješenje kojim se utvrđuje zastoј postupka na rok od 90 dana. 25.05.2022 nastavak postupka.

10. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

PRIHODI	Iznos prihoda kn	Priliv na žiro račun kn
Prihodi od zakupa od 11.07.2022.do 31.08.2022.	3.767,25	3.767,25
PDV	941,81	941,81
UKUPNO	4.709,06	4.709,06

DOSADAŠNJI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	Iznos troškova	Odliv sa žiro računa
Prethodni postupak	3.000,00	
Naknada banci	104,00	104,00
ptt, Centar za vozila Hrvatske, štambilj, - posudba stečajnog upravitelja	409,84	
Troškovi st uprav.telefon, uredski materijal,	200,00	
Računovodstvene usluge	2.000,00	
Trošak stečajnog upravitelja Kutina-Karlovac Kutina-Zagreb	1.936,00	
PDV	933,22	933,22
UKUPNO	8.583,06	1.037,22
Stanje poslovnog računa		3.671,84

Procijenjene obveze stečajne mase (za razdoblje od 6 mjeseci)

OPIS	1 mjesec u kn	6 mjeseci u kn
Uredsko administrativni troškovi, poštanski troškovi,, uredski materijal,	100,00	600,00
Računovodstveno administrativne usluge i FINA-e	1.000,00	6.000,00
Troškovi stečajne upraviteljice		

telefon, fotokop, prijevoz		2.000,00
Naknada banci,	100,00	300,00
Troškovi ovrhe		Neutvrđen iznos
Ukupno:		5.750,00

11. ZAKLJUČCI I PRIJEDLOZI

Radnje u daljnjem tijeku stečajnog postupka provodit ću sukladno odlukama skupštine vjerovnika za koje se predlaže da donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaća se izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima
2. Prihvaćaju se dosad poduzete radnje stečajne upraviteljice
3. Stečajni dužnik neće nastaviti obavljati djelatnost
4. Produžuje se Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Sesvetama Dankovečka 6 i 8 između ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju kao zakupodavac i PACIFIC OCEAN d.o.o., Bačka ulica 17, Zagreb, OIB 65818262647 kao zakupnik po cijeni od 300,00 EUR mjesečno uvećano za PDV s obvezom zakupniku plaćanja troškova, struje, vode, plina, odvoza smeća, te svih ostalih režijskih troškova osim troška s osnove pričuve.
5. Odabire se najpovoljniji ponuđač za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika - Desidia d.o.o., OIB 89243570715, Zagreb, Rapska 46/B
6. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da u slučaju nastavka sudskih postupaka ili pokretanja novih može opunomoćiti odvjetnika.

Nakon procjene tržišne vrijednosti nekretnina od strane ovlaštene osobe, stečajna upraviteljica će podnijeti prijedlog sudu za prodaju nekretnina na kojima postoji razlučno pravo a sukladno odredbama Stečajnog zakona

Stečajna upraviteljica
Biserka Šmit-Sabolić

Kutina, 06.10.2022. godine