

Obrazac 20.**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, Zagrebačka 2, 31000 OSIJEK
Poslovni broj spisa: **St-204/2015**
Dužnik: GRAMAT D.O.O. U STEČAJU Đakovo, Industrijska zona bb Đakovo, OIB: 46256580078

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 2.12.2015. DO 21.4.2016.

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj St-204/15-7 od 10. rujna 2015. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom GRAMAT d.o.o. u stečaju te su vjerovnici pozvani u roku od 30 dana od dana objave oglasa u Narodnim novinama stečajnom upravitelju prijaviti svoje tražbine dok su razlučni i izlučni vjerovnici pozvani u navedenom roku obavijestiti stečajnog upravitelja o postojanju svojih razlučnih odnosno izlučnih prava. Oglas o otvaranju stečaja objavljen je u Narodnim novinama broj 99/2015 od 16. rujna 2015. godine.

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj St-204/15- 19 od 3. prosinca 2015. godine utvrđene su tražbine stečajnih vjerovnika II. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 71.596.214,53 kn, dok su vjerovnici čije su tražbine u cijelosti ili djelomično osporene, upućeni da radi dokazivanja osnovanosti osporene tražbine pokrenu pred nadležnim sudom parnični postupak. Nema vjerovnika I. višeg isplatnog reda.

NEKRETNINE

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina upisanih u:

1. zk. ul. br. 1759 k.o. Blažići

- k.č.br. 790/1 GOSP.ZGRADA, PRERADBENO POSTROJENJE I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE;
- k.č.br. 790/63 CESTA;
- k.č.br. 790/65 INDUSTRIJSKO DVORIŠTE;
- k.č.br. 790/66 CESTA;
- k.č.br. 790/67 INDUSTRIJSKO DVORIŠTE;
- k.č.br. 790/68 INDUSTRIJSKO DVORIŠTE.

e-oglasna ploča

2. zk. ul. br. 1970 k.o. Blažići, k.č.br. 790/62

- Poduložak 2, 2 etaža, 350/1000 Prostor 2 A kojeg čini: skladište netto površine 1934,24 m²;
- Poduložak 3, 3 etaža, 41/1000 Prostor 2 B kojeg čine: ulazni prostor i stubište, dvije kancelarije, blagovaonice, čajna kuhinja i dva Wc-a, ukupne netto površine od 225,88 m²;
- Poduložak 4, 4 etaža, 129/1000 Prostor 2 C, kojeg čine: skladište, hodnika, garderoba sa tuševima, kancelarija i WWc ukupne netto površine 705,20 m²;
- Poduložak 5, 5 etaža, 129/1000 Prostor 4 D kojeg čine: dva hodnika, soba za sastanke, jedanaest kancelarija, soba za prezentacije, dvije čajne kuhinje i tri Wc-a ukupne netto površine 706,48 m².

Nekretnine upisane u zk.ul. br 1759 k.o. Blažići, i to k.č.br 790/63, k.č.br. 790/66, k.č.br 790/67 i k.č.br. 790/68 u naravi su nerazvrstane ceste iz čl. 2 Zakona o cestama (Narodne novine 84/2011, 18/2013, 22/2013, 54/2013, 148/2013, 92/2014). Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi, a sve sukladno čl. 101 Zakona o cestama te kao takve ne mogu biti predmetom prodaje u ovom stečajnom postupku.

Nekretnina upisana u zk. ul. br. 1970 k.o. Blažići, k.č.br. 790/62 i to Poduložak 2, Poduložak 3, Poduložak 4 i Poduložak 5 čine gospodarsku cjelinu (upravna zgrada, trgovina, vanjsko skladište i parking) te je u nastavku postupka, a uz prethodnu suglasnost Odbora vjerovnika, potrebno istu prodavati kao cjelinu elektroničkom javnom dražbom, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

Nekretnina upisana u u zk. ul. br. 1759 k.o. Blažići k.č.br. 790/65 industrijsko dvorište u nastavku postupka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

Nekretnina upisana u zk. ul. br. 1970 k.o. Blažići, k.č.br. 790/1 GOSP.ZGRADA, PRERADBENO POSTROJENJE I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE u nastavku postupka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

Na predmetnim nekretninama postoji zabilježba ovrhe Općinskog suda u Rijeci posl.br. Ovr-1694/14 od 6. studenog 2014. godine i zabilježba ovrhe Općinskog suda u Rijeci posl.br. Ovr-1696/14 od 6. studenog 2014. godine. Postupajući sukladno čl. 169 st. 6 i st. 7 Stečajnog zakona a u vezi sa čl. 441 st.2 izvijestila sam sud o otvaranju stečajnog postupka i tražila da ovršni sud prekine postupak, oglasi se nenadležnim i ustupi spis nadležnom trgovačkom sudu što je Općinski sud u Rijeci Rješenjem posl.br. Ovr-1694/14 od 1. prosinca 2016. godine te posl.br. Ovr-1696/14 od 1. prosinca 2016. godine i učinio.

3. zk. ul. br. 3376 k.o. Marčelji, k.č.br. 3624/1

- Poduložak 1, 1 etaža 21/100 Stan br.1, u prizemlju, koji se sastoji od hodnika sa izbom, kuhinja s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaoana s wc-om, lođa, površine 62,97m², sa pripadajućim spremištem br. 6 površine 3,22m², što sveukupno čini 66,19m². Stanu pripada garaža br. 7 površine 28,80.

Nekretnina je opterećena razlučnim pravom Erste&Steiermarkische bank d.d..

Nekretnina upisana u zk. ul. br. 3376 k.o. Marčelji, k.č.br. 3624/1 Poduložak 1, 1 etaža 21/100 Stan br.1, u prizemlju u nastavku postupka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrši na nekretnini.

U nastavku postupka potrebno je provesti procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina po stalnom sudskom vještaku te nakon dobivene suglasnosti Odbora vjerovnika predložiti sudu donošenja Zaključka s određenim uvjetima prodaje.

Zakupni odnosi

U trenutku otvaranja stečaja postojao je zakupni ugovorni odnosa u kojima je stečajni dužnik imao pravni položaj zakupodavca i to:

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora, sklopljen između stečajnog dužnika kao zakupodavca i PROFI BAUCENTRA d.o.o. Đakovo kao zakupnika. Predmet navedenog ugovora jesu poslovni prostori u vlasništvu stečajnog dužnika koji se nalaze u Industrijskoj zoni Viškovo, a radi se o nekretnini upisanoj u zk. ul. br. 1970 k.o. Blažići, k.č.br. 790/62, Poduložak 2, 3, 4 i 5 i zk. ul. br. 1759 k.o. Blažići. Otvaranjem stečajnog postupka predmetni Ugovor je raskinut te sam sa istim zakupoprimcem koji se nalazi u prostoru i obavlja poslovnu djelatnost sklopila Ugovor o Zakupu poslovnog prostora na trajanje od 6 mjeseci počevši od 15. rujna 2015. godine uz ugovorenu Zakupninu u iznosu od 10.000,00 kn uvećano za pripadajući PDV. Predmetne nekretnine mjesečno tereti plaćanje komunalne naknade u iznosu od cca 15.000,00 kn uz ostale režijske troškove. Zakupoprimac je Ugovorom o zakupu preuzeo plaćanje komunalne naknade i ostalih režijskih troškova. U dosadašnjem tijeku postupka zakupoprimac je uredno podmirio obveze te sam po proteku 6 mjeseci sklopila novi Ugovor pod istim uvjetima.
- U trenutku otvaranja stečajnog postupka Stan br.1 upisan u zk. ul. br. 3376 k.o. Marčelji, k.č.br. 3624/1 bio je u stvarnom posjedu Ivana Filipovića iz Mladenića, Trtni 99a, OIB 38939633562 te sam s istim radi smanjenja troškova održavanja nekretnine i očuvanja vrijednosti iste sklopila Ugovor o najmu na rok od 9 mjeseci uz obvezu plaćanja mjesečne najamnine u iznosu od 1.200,00 kn uvećano za pripadajući PDV te obvezu najmoprimca za plaćanjem svih režijskih troškova.

POKRETNINE

Stalni sudski vještak strojarske i prometne struke g. Perica Dumančić je tijekom prosinca 2015. godine izvršio je pregled, popis i procjenu cjelokupne pokretne imovine stečajnog dužnika u bivšem prodajnom centru stečajnog te je dostavio elaborat o procijenjenoj vrijednosti u ukupnom iznosu od 94.840,00.

Iz dostavljenog elaborata razvidno je kako se radi o pokretnoj imovini, od čega se određeni broj pokretnina nalazi posve izvan uporabe ili nema nikakvu uporabnu vrijednost. Imajući u vidu naprijed navedene činjenice, smatram kako bi navedene pokretnine trebalo prodavati kao jedinstvenu cjelinu, čime bi se postigla veća cijena, smanjili troškovi prodaje samih pokretnina i to putem usmene javne dražbe pred javni bilježnikom uz isticanje početnih cijena prema procjeni sudskog vještaka. U slučaju nepostojanja interesa, predlažem oglašavati nove prodaje uz umanjene početne cijene za daljnjih 25% do konačnog unovčenja.

Parnice u tijeku

Sud: Općinski sud u Rijeci P-5702/15
Tužitelj: GRAMAT d.o.o. u stečaju
Tuženik: Općina Viškovo
radi : isplate

Gramat d.o.o. je 2004. godine pokrenuo postupak radi isplate, a s osnova ulaganja u ceste izgrađene u industrijskoj zoni Viškovo. U konkretnoj pravnoj stvari, prvostupanjski sud je u dva navrata odlučio u korist tužitelja (Gramat d.o.o.) i to presudom od dana 13. rujna 2007. godine i presudom od 2. studenog 2012. godine. Županijski sud je povodom žalbi oba puta ukinuo prvostupanjske presude i vratio predmet na ponovno suđenje, a u drugostupanjskoj presudi od 3. lipnja 2015. godine Županijski sud je dao detaljne upute prvostupanjskom sudu što je potrebno raspraviti i utvrditi u daljnjem tijeku postupka. Smatram kako predmetni postupak treba nastaviti te predlažem odboru vjerovnika ovlastiti stečajnu upraviteljicu preuzeti parnični postupak i ovlastiti na sklapanje Ugovora o zastupanju sa Odvjetničkim društvom Zec i partneri d.o.o. uz uvjet kako Odvjetničko društvo nema pravo na predujmljivanje odvjetničkih troškova za poduzete radnje iz stečajne mase već će nagrada za radnje koje su poduzete i koje odobri parnični sud u slučaju uspjeha u sporu biti plaćene kad budu naplaćene od protivne strane. Pored dosuđenih troškova, u slučaju uspjeha u sporu odvjetničkom društvu pripada nagrada u visini od 10 % ukupno naplaćenog iznosa od protivne strane. Kako se radi o parničnom postupku za koji je očekivati da će do pravomoćne presude i eventualne naplat proći četiri do pet godine, a u stečajnoj masi nema dovoljno sredstava za plaćanje odvjetničke nagrade, ovakve uvjete držim opravdanim.

II. STANJE STEČAJNE MASE

| PRIHOD | |
|----------------------|----------------------|
| Najam | 144.430,62 kn |
| Naplata potraživanja | 46.164,83 kn |
| Kamata | 12,69 kn |
| UKUPNO | 190.608,14 kn |

| RASHOD | |
|---------------------------|----------------------|
| Plaćeni PDV | 22.711,13 kn |
| Režijski troškovi | 85.679,66 kn |
| Knjigovodstvene usluge | 11.250,00 kn |
| Procjena – sudski vještak | 2.900,00 kn |
| UKUPNO | 122.540,79 kn |

Stanje računa na dan 19.4.2016. godine iznosi 68.067,35 kn

Naplata potraživanja

Na kontima 120, 121, 130, 140 i 141 su evidentirana su potraživanja u ukupnom iznosu od 144.769,55 kuna. Svim dužnicima su poslana opomene pred ovrhu te su isti pozvani podmiriti svoje obveze prema stečajnom dužniku. Temeljem poslanih opomena dužnici su platili ukupno 46.164,83 kn, a što se najvećim dijelom odnosi na naplatu potraživanja od dužnika Profibaucentar d.o.o. sa osnova zakupnine za razdoblje prije otvaranja stečajnog postupka (34.575,89 kn). Analizom potraživanja utvrđeno je kako se najveći dio potraživanja nalazi u zastari te držim kako nije oportuno pokretati postupke prisilne neplate potraživanja.

Nakon održane rasprave, predlažem Odboru vjerovnika da donese slijedeće Odluke:

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku postupka i stanju stečajne mase od 22.4.2016. godine.
2. Prihvaća se prijedlog stečajne upraviteljice da se nekretnine upisane u zk. ul. br. 1970 k.o. Blažići, k.č.br. 790/62 i to Poduložak 2, Poduložak 3, Poduložak 4 i Poduložak 5 prodaju kao cjelina (upravna zgrada, trgovina, vanjsko skladište i parking).
3. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da angažira stalnog sudskog vještaka građevinske struke koji će izvršiti procjenu nekretnina u vlasništvu dužnika te da nakon dobivene suglasnosti Odbora vjerovnika na utvrđenu procjenu vrijednosti, predloži sudu donošenje Zaključka o prodaji.

4. Prihvaća se Elaborat o procjeni vrijednosti pokretnina vještak strojarske i prometne struke g. Perica Dumančić te se daje suglasnost stečajnoj upraviteljici radi pokretanja postupka prodaje procijenjenih pokretnina stečajnog dužnika kao jedinstvene cjeline, prikupljanjem pisanih ponuda kod javnog bilježnika uz isticanje početne cijene prema procjeni sudskog vještaka. . U slučaju nepostojanja interesa, stečajni upravitelj je ovlašten oglašavati nove prodaje uz umanjenje početne cijene za daljnjih 25% do konačnog unovčenja.

5. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da preuzme i nastavi parnični postupak koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci, posl.br. P-5702/15, pravna stvar tužitelja Gramat d.o.o. u stečaju i tuženika Općina Viškovo te da sklopi Ugovora o zastupanju sa Odvjetničkim društvom Zec i partneri d.o.o., uz uvjet kako Odvjetničko društvo nema pravo na predujmljivanje odvjetničkih troškova za poduzete radnje iz stečajne mase već će nagrada za radnje koje su poduzete i koje odobri parnični sud, u slučaju uspjeha u sporu, biti plaćene kad budu naplaćene od protivne strane. Pored dosuđenih troškova, u slučaju uspjeha u sporu odvjetničkom društvu pripada nagrada u visini od 10 % ukupno naplaćenog iznosa od protivne strane.

6. Odobrava se radnja stečajne upraviteljice da u ime stečajnog dužnika kao zakupodavca s trgovačkim društvom PROFI BAUCENTRA d.o.o. Đakovo kao zakupnikom sklopi ugovor o zakupu poslovnih prostora koji se nalaze u poslovnoj zoni Viškovo (nekretnini upisanoj u zk. ul. br. 1970 k.o. Blažići, k.č.br. 790/62, Poduložak 2, 3, 4 i 5 i zk. ul. br. 1759 k.o. Blažići) uz mjesečnu zakupninu od 10.000,00 kuna + pdv, na rok od 6 mjeseci. Sve režijske troškove održavanja nekretnine snosi zakupnik (komunalna naknada, plin, voda, telefon, odvoz smeća i dr.).

Osijek, 22/04/2016/ godine

Tihana Majić, stečajna upraviteljica

GRAMAT d.o.o.
u stečaju
P. Preradovića 212, Đakovo
OIB: 46256580078