

GARTEN d.o.o. u stečaju
Đakovo, Kralja Tomislava 34
OIB 53770043587
13 St-757/1
IBAN HR47 24850031100298572
stečajna upraviteljica
Nada Gagro, odvjetnica

Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku

Obrazac 18

Izvješće za razdoblje od 30. lipnja do 30. rujna 2019. godine

I Uvodni dio

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 13 St-757/16 od 14. rujna 2017. godine imenovana sam privremenom stečajnom upraviteljicom sa zadatkom da utvrdim financijsko-gospodarski položaj trgovačkog društva GARTEN d.o.o. Đakovo, Kralja Tomislava 34 (u daljnjem tekstu: Dužnik), te da li ima mogućnosti provođenja stečajnog postupka nad imovinom Dužnika.

Tijekom prethodnog postupka utvrđeno je da postoje stečajni razlozi i da Dužnik ima imovine iz koje se mogu pokriti troškovi stečajnog postupka i djelomično namiriti razlučni vjerovnik i sud je rješenjem broj 13 St-757/16-15 od 27. listopada 2017. godine otvorio stečajni postupak.

Dužnik je registriran kao društvo s ograničenom odgovornošću MBS 030009771, OIB 53770043487 sa sjedištem u Đakovu, Kralja Tomislava 34.

Dužnik u trenutku otvaranja stečajnog postupka nije obavljao djelatnost niti je imao zaposlenih radnika.

Dužnik je izradio financijska izvješća za 2013. godinu, ali nije sačinio financijska izvješća za 2014., 2015., 2016., a bivši zakonski zastupnik se izjasnio da je tijekom 2014. godine prestao obavljati registriranu djelatnost jer nije imao novčanih sredstava da plati vođenje poslovnih knjiga budući da je došlo do poteškoća u poslovanju još tijekom 2013. godine.

Nakon otvaranja stečajnog postupka pristupilo se ažuriranju poslovnih knjiga te su izrađena sva financijska izvješća.

Za obavljanje knjigovodstvenih i administrativnih poslova zaključila sam ugovor s knjigovodstvenim servisom FIDES iz Osijeka uz mjesečnu naknadu od 1.000,00 kn uvećano za PDV.

II Stečajna masa

Dužnik je vlasnik slijedećih nekretnina:

a)

nekretnina upisana u zk.ul. 8179 k.o. Đakovo kč.br.1129/3 jednokatna stambeno poslovna građevina i dvorište u Đakovu površine 386 m² od toga dvorište s 188 m² i građevina s 199 m² i to:

1.suvlasnički dio 5444/10000 etažno vlasništvo (E-1)

1.poslovni dio

-poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju u površini od 112,16 m²

-sporedni dio poslovnog prostora koji se sastoji od tavana sa 61 m² i na istoj imaju upisane dvije hipoteke u korist Hypo Alpe Adria bank d.d. sada Addiko Bank d.d. Z-628/11 i Z-5332/12

2.suvlasnički dio 4556/10000 etažno vlasništvo (E-2)

1.stambeni dio

-stan na prvom katu u površini od 91,96 m²
-stepenište u prizemlju u površini od 11,20 m²
-sporedni dio stana koji se sastoji od:
-loggie sa 4,80 m²
-tavan sa 119,64 m²
i na istoj nema hipoteka

b)
nekretnina upisana u zk. ul. 4015 kč.br. 1130/3 oranica u Đakovu s 495 m² i na istoj nema hipoteka.

Knjigovodstvena vrijednost navedenih nekretnina iznosi 536.083,11 kn.

U naravi se radi o jednoj zgradi koja je etažirana na poslovni dio koji je opterećen hipotekama i u funkciji je i stambeni dio koji nije opterećen hipotekama i u roh-bau izvedbi, odnosno nije dovršen, a oranica koja se nalazi u posebnom zk. uložku ustvari predstavlja dvorište poslovne stambene zgrade i njemu se ne može uopće pristupiti već se mora proći kroz nekretnine upisane u zk.ul. 8179 k.o. Đakovo kč.br. 1129/3, a nije zasnovalo pravo služnosti prolaza.

To će predstavljati problem kod prodaje te nekretnine i smatram da bi se za nekretninu trebalo zasnovati pravo služnosti prolaza preko kč.br. 1129/3.

U trenutku otvaranja stečajnog postupka poslovni prostor (E-1) je bio u zakupu trgovačkog društva Cerik-promet j.d.o.o. iz Đakova s kojim sam zaključila novi ugovor o zakupu uz mjesečnu zakupninu od 1.000,0 kn uvećano PDV i uz plaćanje svih režijskih troškova do prodaje predmetne nekretnine u stečajnom postupku.

Kratkotrajna imovina

Zalihe

Dužnik ima zalihe trgovačke robe -vodovodni materijal i oprema za kupaonicu knjigovodstvene vrijednosti 65.326,60 kn i nakon otvaranja stečajnog postupka izvršen je popis tih zaliha.

Na ispitnom ročištu koje je održano 15. veljače 2018. godine priznate su tražbine vjerovnika I višeg isplatnog reda u iznosu od 14.089,29 kn, a vjerovnika II višeg isplatnog reda u iznosu od 721.638,71 kn.

Postavljen je i zahtjev za osiguranje iznosa solidarnih dužnika temeljem čl. 143.st.2 SZ-a

Red . br.	VJEROVNIK	Iznos prijave	Osnova
1.	ANTUN MITROVIĆ OIB 47600340293 Satnica Đakovačka, Vladimira Nazora 2	364.905,59	Ugovor o kreditu 764-51014031 od 13.12.2012. i Sporazum o osiguranju novčane tražbine OV-14845/2012 od 14.12.2012.

Razlučni vjerovnici na nekretninama stečajnog dužnika (čl. 259. st. 1. SZ-a) ADDIKO BANK d.d., Zagreb, Slavenska 6, OIB: 14036333877

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom: 364.905,59 kn

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo:

Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel

Đakovo, k.o. Đakovo, zk.ul. 8179, kč.br. 1129/3, Poduložak 1
Suvlasnički dio: 5444/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. POSLOVNI DIO

- poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju u površini od 112,16 m²
- sporedni dio poslovnog prostora koji se sastoji od tavana sa 61,32 m².

Pravna osnova tražbine osiguranje razlučnim pravom:

- Zaprimljeno 17.02.2011. broj Z-628/11 - Na temelju ugovora o kreditu broj 764-51009288 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16. veljače 2011. g., solemniziranog 16. veljače 2011. godine, br. OV-1783/2011, uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretnine u A za iznos od 40.000,00 EUR (četrdesettisuća EUR) u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostale troškove
- Zaprimljeno 17.12.2012. broj Z-5332/12 - Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 14. prosinca 2012.g. solemniziranog 17. prosinca 2012.g. broj OV-14845/12 uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretnine u A za iznos od 40.000,00 EUR (četrdesettisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb za EUR, važećem na dan dospijeca sve uvećano za pripadajuće naknade, kamate, zateznu kamatu i sve ostale troškove.

Na izvještajnom ročištu koje je održano istoga dana donijete su slijedeće odluke:

- 1.prihvaća se izvješće stečajne upraviteljice
- 2.obustavlja se poslovanje stečajnog dužnika
- 3.stečaj će se provesti sukladno odredbi čl. 127.SZ-a kao stečaj male vrijednosti bez osnivanja Odbora vjerovnika
- 4.nekretnine stečajnog dužnika opterećene razlučnim pravima unovčavati će se sukladno odredbi čl.247. SZ-a
- 5.nekretnine koje nisu opterećene razlučnim pravima unovčavati će stečajna upraviteljica prikupljanjem pisanih ponuda kod javnog bilježnika i ovlaštena je kod svakog prikupljanja umanjiti zadnju cijenu za 20%
- 6.daje se suglasnost na zaključeni ugovor o obavljanju knjigovodstvenih i administrativnih poslova s knjigovodstvenim servisom FIDES iz Osijeka
- 7.daje se suglasnost na zaključeni ugovor o zakupu s Cerik promet j.d.o.o. Đakovo
- 8.ovlašćuje se stečajna upraviteljica da zalihe trgovačke robe unovči neposrednom pogodbom
- 9.ovlašćuje se stečajna upraviteljica da zasnuje pravo služnosti prolaza preko kč.br. 1129/3 k.o. Đakovo za korist kč.br.1130/3 k.o. Đakovo.

Radnje koje su poduzete u stečajnom postupku

Izvršena je procjena vrijednosti nekretnina koje su predmet prodaje.

Poslovni prostor /E-1) na kojem je upisana hipoteka procijenjen je na iznos od 548.900,00 kn, stambeni prostor -roh bau (E-2) na iznos od 297.600,00 kn, a kč.br. 113073 u naravi oranica na iznos od 7.300,00 kn.

Sud je donio rješenje o prodaji.

Razlučnom vjerovniku dostavljena je procjena vrijednosti na očitovanje i sud je održao 14.studenog 2018. godine ročište radi utvrđivanja vrijednosti predmetne nekretnine koja je utvrđena u iznosu od 548.900,00 kn.

Na drugoj elektronička dražba koja završila 11.lipnja 2019. u 23:59:59 sati nekretnina je prodana Nikoli Jukiću iz Drenja, LJ.Gaja 39 za iznos do 275.450,00 kn.

Sud je donio rješenje dosudi ,plaćena je kupovna i sud je zakazao ročište za podjelu kupovine za dan 17.listopada 2019 .godine u 9,20 sati.

Sudu sam podnijela prijedlog podjele kupovine kako slijedi:

Predmet unovčenja:	Nekretnina suvlasnički dio 5444/10000 Etažno vlasništvo (E-1) nekretnine na kč.br. 1129/3 u naravi jednokatna stambeno-poslovna građevina i dvorište u Đakovu, sa 386 m2, upisano u zk.ul. 8179 k.o. Đakovo Etažno vlasništvo u određenim omjerima, što u naravi čini : POSLOVNI DIO - poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, površine 112,16 m2 - sporedni dio poslovnog prostora koji se sastoji od tavana, površine 61,32 m2,
Iznos kupovnine:	275.400,00 kn
Razlučni vjerovnik:	B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb

Red. br.	Opis	Iznos
I.	Unovčena imovina	275.450,00
II.	Troškovi unovčenja (red.br. 1 + 2)	45.526,98
1.	5% troškova utvrđivanja razlučnog prava (čl. 254. st.2. SZ)	-
2.	Stvarni troškovi unovčenja (čl. 254. st.3. SZ)	45.526,98
2.1.	Nagrada stečajnom upravitelju (ukupni trošak)-srazmjeran dio nagrade 56,84%	37.926,28
2.2.	Troškovi el. javne dražbe	2.800,00
2.3.	Troškovi procjene	3.440,00
2.4.	Komunalna naknada i naknada za uređenje voda	1.250,35
2.5.	Đakovački vodovod d.o.o.	110,35
III.	Namirenje razlučnog vjerovnika (red.br. I - II)	229.923,02

Za nekretnine koje nisu opterećene razlučnim pravom prodaja se obavljala prikupljanjem pisanih ponuda kod javnog bilježnika i na trećem otvaranju ponuda koje je održano 28.veljače 2019. godine prodala nekretnine kupcima Saneli Merc i Nikoli Jukiću ,svakom u 1/2 dijela za ukupan iznos od 200.136,00 kn.

Kupci su uplatili tako da je s istima zaključen kupoprodajni ugovor i predane se im nekretnine u posjed.

Za pokretnine-zalihe dobila sam ponudu na iznos od 2.000,00 kn uvećano za PDV koju sam prihvatila.

Na taj način je unovčena sva imovina dužnika i sud mi je odredio nagradu za rad kao i naknadu stvarnih troškova.

Pregled priljeva i odljeva
za razdoblje 01.07.do 30.09.2019.godine

Red. br.	Opis	Iznos
I.	Priljev novčanih sredstava na žiro račun	2.508,56

1.	Naplaćena potraživanja od kupaca u stečaju	2.500,00
2.	Naplaćena potraživanja od kupaca prije stečaja	
3.	Pasivna kamata	8,56
4.	Sredstva iz Fonda za namirenje troškova	
5.	Pozajmica - Gagro Nada	
II.	Odljev novčanih sredstava sa žiro računa	5.681,95
1.	Naknada za platni promet	160,80
2.	Naknada za e-fina karticu	187,50
3.	Naknada za el. javnu dražbu	
4.	Troškovi objave oglasa	
5.	Komunalna naknada i Naknada za uređenje voda	1.500,42
6.	Troškovi vode i odvodnje	83,23
7.	Troškovi el. energije	
8.	Uredski materijal	
9.	Porez na dodanu vrijednost	
10.	Troškovi poštarine	
11.	Knjigovodstvene i administrativne usluge	3.750,00
III.	Povećanje (+) / Smanjenje (-) novca za tekuće razdoblje (red. br. I - red. br. II)	-3.173,39
IV.	Stanje na žiro računu na početku izvještajnog razdoblja	114.222,02
V.	Stanje na žiro računu na kraju izvještajnog razdoblja (red. br. III. + red. br. IV)	111.048,63

Stanje novčanih sredstava na žiro računu na dan 30.09.2019. godine iznosi 111.048,63 kn.

III Radnje koje se obaviti u slijedećem razdoblju

Nakon što se održi ročište za podjelu kupovnine i sud doznači u stečajnu masu novčana sredstva u iznosu od 45.526,98 kn, treba se isplatiti nagrada za rad i stvarni troškovi stečajnoj upraviteljici i utvrditi ukupni troškovi stečajnog postupka kao i obveze stečajne mase.

Nakon toga će biti ispunjene zakonske pretpostavke da izradim završni račun i predložim završnu diobu.

U Vinkovcima, 09. listopada 2019. godine

stečajna upraviteljica:
Nada Gagro, odvjetnica