

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Poslovni broj spisa : St- 280/2020

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

ARNO IMMOBILIA d.o.o. Osijek, Drinska 23, OIB:030186752

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD

14. ožujka 2023. do 31. ožujka 2023.

- I. Ovosudnim rješenjem, broj gornji, podbroj 71, od 14. ožujka 2023.g. razrješen je dužnosti stečajni upravitelj Marko Tominac uslijed objektivnog razloga njegove smrti, te sam imenovana stečajnom upraviteljicom sa nalogom pisanim podneskom u roku od 20 dana od dana objave rješenja predložiti daljnje radnje u ovom stečajnom postupku.

I.1. Utvrđenje činjeničnog stanja

- Odmah po zaprimanju rješenja stupila sam u kontakt sa knjigovodstvenim servisom sa kojim je zaključen ugovor o računovodstveno knjigovodstvenim poslovima za vrijeme trajanja stečajnog postupka, a u svrhu utvrđenja činjeničnog stanja u pogledu financijske dokumentacije koja se nalazi u knjigovodstvenom servisu, te obzirom na činjenicu obveze predaje prijave Poreza na dobit sa financijskim izvještajima za 2022.g. i GFI FINA do 30.04.2023.g. obavijestila knjigovodstveni servis o promjeni osobe ovlaštene za zastupanje, potpis i predaju izvješća.

- Dana 24.03.2023. zaprimljena je dokumentacija koja se nalazila u posjedu prethodnog stečajnog upravitelja uz 1 komad pečata dužnika.

- Izvršen je pregled dokumentacije i uočen nedostatak dokumentacije u odnosu na račun stečajnog dužnika u poslovnoj banci uzimajući u obzir činjenicu da je prethodni stečajni upravitelj unovčio motorno vozilo kao sekundarnu sirovinu za iznos od 1.080,00 kn / 143,34 €. S obzirom na prethodno od knjigovodstvenog servisa zatražiti će se podatak o stanju novca u blagajni dužnika, s obzirom da uz dokumentaciju nije kao prilog primljen nikakav novčani iznos u gotovini.

- Dana 30.ožujka 2023.g. izvršen je osobni pregled nekretnine u suvlasništvu stečajnog dužnika na adresi Osijek, Zrinjevac 7 u prisutnosti odvjetnice Dubravke Glavan, a temeljem činjenice da je stečajni dužnik u mjesecu veljači 2023.g. uknjižen kao vlasnik 14. suvlasničkog dijela: 58/84, kč.br. 5198 – Kuća, dvije zgrade i dvorište ul. Zrinjevac 7 u površini od 1334 m2 upisana u zk.ul.br. 17255 k.o. 320668 Osijek.

U prilogu se nalaze fotografije unutarnjeg stanja objekta iz kojih je razvidno u kojem stanju se nekretninan nalazi.

Nekretnina u k.o. Bijelo Brdo nije bila predmet osobnog pregleda iz razloga što je u odnosu na istu stečajni dužnik izvanknjižni vlasnik i sve do trenutka uknjižbe vlasništva u zemljišnoj knjizi nekretnina nije podobna za unovčenje.

- Iz navoda odvjetnice Glavan u odnosu na nekretninu k.o. Bijelo Brdo saznajem da je za očekivati u tijeku mjeseca travnja 2023. ishođenje potrebne suglasnosti od knjižnih vlasnika nekretnine kojom bi se otkonila zakonska nemogućnost provedbe ugovora u zemljišnoj knjizi jer je u

dokumentaciji prethodnog stečajnog upravitelja zatečena dokumentacija iz koje je razvidno kako predmetna nekretnina nije pojedinačno zaštićeno kulturno dobro ali se nalazi unutar Arheološkog nalazišta Bajer i Ulica Venecija koje je upisano u Registar kulturnih dobara RH, Listu zaštićenih kulturnih dobara pod brojem Z-3496.

Vezano uz prethodno u spisu se nalazi i izvornik Očitovanja Upravnog odjela Općine Erdut od 04.05.2022. kojom Općina Erdut ističe kako ne postoji interes za ostvarivanje prava prvokupa na pomenutoj nekretnine, neovisno o ponuđenoj cijeni.

- Sukladno prednjem , nekretnina upisana u zk.ul.br. 17255 k.o. Osijek, 14. Suvlasnički dio: 58/84 podobna je za unovčenje u stečajnom postupku i u odnosu na nju izvršena uknjižba zabilježbe otvaranja stečajnog postupka pod brojem Z-7932/2021.

- Ministarstvo financija Porezna uprava u spis je dostavilo Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine iz srpnja 2020.g. kojom stalna sudska vještakinja bez pregleda unutar zgrade i izvršenih mjerenja prostorija , visine i ostalih parametara temeljem kojih se utvrđuje vrijednost nekretnine u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 87/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) procjenjuje tržišnu vrijednost nekretnine u iznosu od 439.365,48 €.

Sukladno prednjem prijedlog ide u smjeru unovčenja suvlasničkog dijela nekretnine upisane zk.ul.br. 17255 k.o. Osijek uz prihvatanje Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine iz srpnja 2020. kao relevantnog za utvrđenje početne vrijednosti nekretnine kako bi se smanjile obveze stečajne mase u odnosu na plaćanje ponovne procjene tržišne vrijednosti nekretnine i unatoč činjenici rasta vrijednosti nekretnina, jer sam mišljenja da je vrijednost iz Elaborata čak viša nego je stvarna tržišna vrijednost nekretnine s obzirom na stanje nekretnine , uzimajući u obzir odredbe čl. 247. Stečajnog zakona (NN71/15, 104/17, 36/22) prema kojem se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Predvidivo je za očekivati ukoliko se nekretnina unovči na prve dvije javne dražbe pred FINA namirenje troškova stečajnog postupka, obveza stečajne mase i stečajnih vjerovnika u 100% iznosu iz kojih razloga bi nekretnina upisana u k.o. Bijelo Brdo činila višak imovine i bila kao višak imovine vraćena imatelju poslovnog udjela, dok bi u slučaju unovčenja nekretnine na trećoj ili četvtoj javnoj dražbi predvidivo postojala potreba i za unovčenje i nekretnine u k.o. Bijelo Brdo.

II. STANJE STEČAJNE MASE:

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona:
 - 1.1. nekretnina upisana u zk.ul.br. 17255 k.o. 320668 Osijek 14. suvlasnički dio: 58/84 , kč.br. 5198 – Kuća, dvije zgrade i dvorište ul. Zrinjevac 7 u površini od 1334 m²
 - 1.2. nekretnina upisana u zk.ul.br. 495 k.o. Bijelo Brdo, kč.br. 246 – Kuća br. 1. Dvor, oranica ul. V. Karadžića u površini od 1161 m²
2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu:
motorno vozilo marke DAEWOO ESPERO 2.0 godina proizvodnje 1995., objavljen 29.04.2020. , unovčen u iznosu od 1.080,00 kn / 143,34 €.
3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga:
obje nekretnine iz razloga pobliže označenih pod točkom I. Izvješća

4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji:
razlučno pravo uknjiženo u zemljišnu knjigu
5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji: ne
6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju: za sada nema podataka do predaje na uvid financijske dokumentacije koja se nalazi pohranjena u knjigovodstvenom servisu koji je angažiran od strane prethodnog stečajnog upravitelja
7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka: ne
8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe): do dana izvješća nisu se stvorili zakonski uvjeti za namirenje stečajnih vjerovnika i nije provedena niti jedna dioba.
9. ostali podaci.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1./ Predlaže se stečajnom sucu donijeti rješenje o unovčenju nekretnine upisane u zk.ul.br. 17255 k.o. 320668 Osijek 14. suvlasničkog dijela: 58/84 , kč.br. 5198 – Kuća, dvije zgrade i dvorište ul. Zrinjevac 7 u površini od 1334 m² u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

2./ Nakon pravomoćnosti prethodno predloženog rješenja predlaže se zakazati ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine označene u točki 1./ u visini od 439.365,48 € sukladno Elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnine iz srpnja 2020.g. koje se nalazi u spisu predmeta.

Prilog: zk.izvadak

Mjesto i datum
Slavonski Brod, 03/04/2023.

Stečajni upravitelj
Alma Opačak