

86-3348/16-34

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STOLICA
Prijemna agencija - ...

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU
STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa : **4 St-3348/2016**

Dužnik (ime i prezime/tvrtka ili naziv, OIB, adresa/sjedište) : **DIMETO GRADNJA d.o.o.-u stečaju, OIB 40133988704, Zagreb, Čret 25A**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 20. 5. 2017.g DO 30. 6. 2017.g.

1. Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima

- Stečajnom upravitelju naloženo je odlukom Skupštine vjerovnika da dopuni Izvješće o imovini stečajnog dužnika na način da se detaljno očituje o okolnostima vezanim uz prijenos prava vlasništva na adresi Barutanski ogranak 11, te da ispita sve okolnosti vezane uz svrsishodnost pokretanja parnice radi pobijanja radnji dužnika, a vezano na prijenos imovine i plaćanje kupoprodajne cijene putem kompenzacije.
- Dana 12. lipnja 2017. godine dovršeno je Knjigovodstveno financijsko vještačenje na okolnost da li je postojala stvarna obaveza stečajnog dužnika prema vjerovniku-kupcu nekretnine (M.V. LASTIN REP d.o.o.), koja bi se mogla kompenzirati sa tražbinom dužnika na ime kupoprodajne cijene i da li je kupoprodajna cijena iz ugovora realna tržišna.
- Iz Knjigovodstveno financijskog vještačenja (Prilog br. 1, ovog Izvješća) citiram završni dio teksta pod naslovom **MIŠLJENJE** :

Iz dostupne dokumentacije društva DIMETO GRADNJA d.o.o. i M. V. LASTIN REP d.o.o. očevidno je nepostojanje vjerovničko dužničkih odnosa između DIMETO GRADNJE d.o.o. i M. V. LASTIN REP d.o.o. u 2011. godini na osnovu računa :

Br. 135/11, od 30. 4. 2011.g., br. 212/11, od 30. 6. 2011.g., br. 256/11, od 31. 7. 2011.g., 272/11, od 31. 8. 2011.g, br. 342/11, od 30. 9. 2011.g. i 425/11, od 30. 9. 2011.godine u ukupnom iznosu od 3.417.943,00 kuna.

- Na osnovu Nalaza financijskog vještaka može se zaključiti da je vjerovnik, društvo M. V. LASTIN REP d.o.o., koji je istovremeno i knjigovodstveni servis koji je vodio knjigovodstvo stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka, početkom 2016. godine temeljem nedopuštene izmjene podataka u Glavnoj knjizi naknadno formirao dokumentaciju kojom je izvršena kompenzacija u kupoprodaji stanova na lokaciji Barutanski odvojak br. 11. Kupoprodaja nekretnina koje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika obavljena je na temelju krivotvorene knjigovodstvene dokumentacije, te na

osnovu Financijskog vještačenja i dokumentacije koja je u prilogu vještačenja ocjenjujem da postoje dokazi temeljem kojih se treba pokrenuti parnica za pobijanje pravnih radnji dužnika, a vezano na prodaju i prijenos imovine stečajnog dužnika u vremenu nakon formalnog pokretanja stečajnog postupka.

- U sklopu obaveze da se dodatno analiziraju detalji pravnog posla kojim su otuđene nekretnine naloženo je upravitelju da utvrdi da li su prilikom sklapanja Kupoprodajnih ugovora ugovorene realne tržišne cijene prodanih stanova.
- Podneskom prema Poreznoj upravi pokušao sam doći do potrebnih podataka bez da angažiram građevinskog vještaka za taj posao. Na moju žalost podatke o realiziranim kupoprodajnim cijenama stanova nisam mogao dobiti pa sam za taj posao angažirao vještaka. U prilogu ovog Izvješća je Nalaz i mišljenje vještaka (Prilog br. 2) temeljem kojeg je utvrđeno da je u dijelu grada koji se može smatrati **susjedstvo lokacije Barutanski odvojak br. 11 tržišna cijena kvadratnog metra stana iznosi 8.547,06 kuna/m².**
- Na temelju kupoprodajnih ugovora za otuđene nekretnine, nakon što se ukupni kupoprodajni iznos umanjuje za cijene garaža i parkirnih mjesta, dolazimo do podatka da **prosječna cijena prodanih stanova u zagradi iznosi 7.500,00 kuna/m².**
- Iz svega naprijed navedenog zaključujem da je cijena kvadratnog metra stana koja je korištena prilikom sklapanja ugovora za cca 12,5% niža od tržišne cijene koju je Porezna uprava prihvatila kao stvarnu cijenu na koju se plaćaju porezi (vještak daje opasku da se radi o niskoj cijeni, ali ju uzima kao referentnu jer je prihvaćena od Porezne uprave).
- Detalj da li je korištena realna tržišna cijena neće imati osobitu težinu u budućem pobijanju pravnih radnji jer se radi o cca 12,5% manjoj cijeni što se uvijek može braniti trenutnim stanjem na tržištu.

na nezakonit način. To je razlog za donošenje odluke Skupštine vjerovnika o pokretanju parnice za pobijanje pravnih radnji dužnika da bi se sudskim postupkom nekretnine vratile u vlasništvo stečajnog dužnika.

- Potrebno je naglasiti da je Porezna uprava, Ispostava Maksimir, u čijoj je nadležnosti društvo M. V. LASTIN REP d.o.o., maksimalno surađivala u postupku prikupljanja dokumentacije koja je korištena u vještačenju. Posebno su me upozorili da u arhivi Porezne uprave imaju arhiviranu izvornu Bruto bilancu iz 2011. godine koja sadrži financijske podatke o izdanim računima kao godišnja potraživanja od kupaca i podatak koji iznosi od ukupno fakturiranih potraživanja nije naplaćen u toku poslovne 2011. godine. To su financijski pokazatelji koji mogu biti ključni u parničnom dokazivanju, jer vještačenje koje spominje financijski vještak na okolnost da su naknadno mijenjani podaci u Glavnoj knjizi je zahtjevno, a budući tuženik može prije pokretanja parnice u potpunosti izbrisati sve podatke u Glavnoj knjizi uz objašnjenje da više ne vodi predmetno knjigovodstvo.
- Na temelju internih propisa Porezna uprava će istekom šest godina arhiviranja ovog dokumenta isti „izlučiti“, te istekom 2017. godine neće postojati dokumentacija kojom se može neoborivo tvrditi da je predmetni posao kupoprodaje nekretnina bio nezakonito proveden. Ovdje naglašavam da je Županijsko državno odvjetništvo, koje zastupa Poreznu upravu, u svojstvu vjerovnika na Izvještajnom ročištu inzistiralo da se provede knjigovodstveno i financijsko vještačenje. Bilo bi dobro kada bi Županijsko državno odvjetništvo, kao vjerovnik koji ima pravni interes, zatražilo od Porezne uprave, Ispostava Maksimir, da se dostavi ovjerena preslika Bruto bilance trgovačkog društva M. V. LASTIN REP d.o.o. koja se do kraja ove tekuće godine u arhivi čuva u izvornom obliku.

2. Popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao,

1. 56 Povrv-3184/2016, tužitelj GRADSKA PLINARA ZAGREB-OPSKRBA d.o.o.,
Prekid postupka.
2. 21. Povrv-517/17-5, tužitelj GRADSKA PLINARA ZAGREB-OPSKRBA d.o.o.,
Prekid postupka.
3. Parnica posl. br. 60 P-862/13, Presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu u korist
tužitelja DIMETO GRADNJA d.o.o., a kojom tuženica Snježana Jukić Pick mora
isplatiti tužitelju iznos od 1.320.000,00 kuna sa pripadajućom kamatom. Temeljem
žalbe tuženice predmet je dodijeljen Županijskom sudu u Splitu. Odlukom Županijskog
suda u Splitu žalba je odbijena i predmet je vraćen na ponovo odlučivanje
prvostupanjskom sudu.

popis radnika koji su nastavili s radom,

3. Dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu
stečajnoga plana,

Prema odluci Skupštine vjerovnika poslovanje stečajnog dužnika je obustavljeno.

4. Dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava
zaključenje stečajnoga postupka. _____

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku
223. Stečajnog zakona

1. Imovinu stečajnog dužnika čine nekretnine koja se vode u Zemljišnim knjigama
Općinskog građanskog suda u Zagrebu, sa slijedećim podacima :

- 1.a) **Nekretnina na adresi Fra Dominika Mandića br. 63F, koja je upisana u z.k.ul.br.
15906, k. o. GORNJI STENJEVEC (335576), pod rednim brojem :**

3. kat. č. 724/11, STAMBENA ZGRADA BR. 63F, DOMINIKA MANDIĆA I DVORIŠTE,

STAMBENA ZGRADA BR. 63F, DOMINIKA MANDIĆA, _____ površine 147m²

DVORIŠTE, _____ površine 453m²

UKUPNE POVRŠINE _____ 600m²

- 1.b) Nekretnina na adresi Fra Dominika Mandića br. 63F, koja je upisana u z.k.ul.br.100578, k.o. GORNJI STENJEVEC (335576) pod rednim brojem

1. kat. č. 724/13, ORANICA, površine _____ 6m²

Na nekretnini pod točkom 1a. i 1b., Fra Dominika Mandića, na Izvratku iz zemljišnih knjiga na dijelu „C“ Teretovnica, upisana je založno pravo vjerovnika CENTAR BANKA d.d. i to :

2.1 Zaprmljeno 04. 05. 2011.g broj Z-22752/11

Na temelju ugovora o pristupanju dugu sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27. travnja 2011.g., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.097.162,21 kuna uvećano za propadajuće kamate i zatezne kamate, naknade i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima uz ostale uvjete iz ugovora za korist: CENTAR BANKA DD, ZAGREB, OIB 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6.

3.1. Zaprmljeno 04. 05. 2011.g broj Z-22755/11

Na temelju ugovora o pristupanju dugu sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27. travnja 2011.g., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.931.298,84 kuna uvećano za propadajuće kamate i zatezne kamate, naknade i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima uz ostale uvjete iz ugovora za korist: CENTAR BANKA DD, ZAGREB, OIB 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6.

Na svim suvlasničkim dijelovima od 1-7 upisan je slijedeći teret :

1.1 Zaprmljeno 13. 07. 2015.g. pod brojem Z-2771/15

Temeljem Rješenja o osiguranju poslovi broj Ovr-7209/15-2, od 06. srpnja 2015.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 264.325,00 kuna, sa zateznim kamatama tekućim na iznos od 245.850,65 kn, od 09. prosinca 2014.g. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske polugodištu za pet postotnih poena. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB 52634238587

- 2.) Nekretnina na adresi Stubička 32, koja je upisana u z.k.ul.br. 11399, k. o. GRAD ZAGREB (999901) pod rednim brojem :

2. kat. č. 5459/1, KUĆA BR. 32 (88 M²) I DVORIŠTE (226 M²), STUBIČKOJ, površine _____ 344 m²

i

3. kat. č. 5459/16, DVORIŠTE, površine _____ 30 m²

UKUPNE POVRŠINE _____ 374 m².

Na nekretnini u Stubičkoj 32, Zagreb upisani su slijedeći tereti :

1.1. Zaprmljeno 27.04. 2011.g. broj Z-21472/11

Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnosti od 29. ožujka 2011.g. i uvjerenja o prebivalištu MUP-a, PUZ, OD 30. ožujka 2011.g. uknjižuje se pravo založna u iznosu od 4.412.599,80 kuna prema srednjem tečaju vjerovnika, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama vjerovnika i zakonskim propisima u korist : CENTAR BANKA DD, ZAGREB, OIB 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6.

1.2. Zaprimito 13.07.2015.g. broj Z-27711/15

Temeljem Rješenja o osiguranju poslovni broj Ovr-7209/15-2, od 06. srpnja 2015.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 264.325,00 kuna, sa zateznim kamata tekucim na iznos od 245.850,65 kn, od 09. prosinca 2014.g. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske polugodištu za pet postotnih poena. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB 52634238587

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu

3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga

Do dana pisanja ovog Izvješća nisu unovčene nekretnosti koje čine stečajnu masu.

26. 6. 2017. godine dovršeno je prikupljanje pisanih ponuda za izradu Elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnosti u vlasništvu stečajnog dužnika. Prema prikupljenim ponudama odabrana je povoljnija ponuda ponuđača Jadranovo d.o.o., Zapoljska 22, Zagreb i to u slijedećim iznosima :

- a) Nekretnost F. DOMINIKA MANDIĆA 63 F, Zagreb _____ 14.000,00 kn (bez PDV-a)
- b) Nekretnost STUBIČKA 32, Zagreb _____ 11.000,00 kn (bez PDV-a)

4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji

Razlučno pravo upisano je u zemljišnim knjigama, a upisana prava biti će ostvarena ovisno o postignutoj kupovini prilikom elektronske dražbe na FINI.

Razlučni vjerovnici sudjelovati će u postupku prodaje temeljem čl. 247., SZ-a.

5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji

6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju

- 1. Izrada Financijskog vještačenja na okolnost Kupoprodaje nekretnosti _____ 8.500,00 kn (neto)
- 2. Izrada Elabo. procjene tržišne vrijednosti nekre. F. D. Mandića 63F _____ 14.000,00 kn (neto)
- 3. Izrada Elabo. procjene tržišne vrijednosti nekretnosti Stubička 32 _____ 11.000,00 kn (neto)
- 4. Izrada Nalaza i mišljenja o prosječnoj vrijednosti stanova _____ 3.200,00 kn (neto)
- 5. Održavanje zg. D.M. (pražnjenje gr. 1.875kn, ulj. radiator 400kn i sl) _____ 2.704,41 kn (bruto)

6. Knjigovodstvene usluge	8.000,00 kn (bruto)
7. Putni troškovi stečajnog upravitelja	5.355,00 kn (neto)
8. Gotovinske pozajmice na žiro račun (Rn. Gr. plinara, GFI 2016.g.)	492,03 kn
9. Biljezi (Gruntovni i katastarski Izvodi)	540,00 kn
10. Fina, gotovinski računi	187,00 kn
11. Javni bilježnik	135,00 kn
12. Bravarska usluga (cilindar brava)	100,00 kn
13. Izrada pečata	75,00 kn
14. Statistika	60,00 kn
SVEUKUONO TROŠKOVI VJEROVNICA STEČAJNE MASE :	54.348,44 kn

Troškovi vjerovnika stečajne mase nisu namirivani jer nije formirana stečajna masa.

7. dati podatak o isplata plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka
8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe).
9. ostali podaci.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 30. lipnja 2017.g.

1. Podneskom ću predložiti sazivanje Skupštine vjerovnika na kojoj bi se trebala donijeti odluka o pokretanju tužbe za pobijanje pravnih radnji kojima je stečajni dužnik otuđio nekretnine.
2. Prodaja nekretnina temeljem članka 247., SZ-a.

Mjesto i datum

Zagreb, 03. srpnja 2017.g.

Stečajni upravitelj

Miljenko Požgaj

DIMETO GRADNJA d.o.o.

- u stečaju -

Zagreb, Čret 25A

OIB: 40133986704