

**Od: Marko Tominac**  
V.Nazora 3, Vinkovci  
Mtel: 098 269 569

**14 St-280/2020**

Stečajni upravitelj za:

**Arno immobilia D.O.O. u stečaju, OIB: 23023534922, Drinska 23, 31 000 Osijek**

**ZA: Trgovački sud Osijek**

## **PREDMET: Izvješće za prvo izvještajno ročište 14.9.2021 - 6 /21**

Na osnovu Rješenja 14 St-280/20-9 od 30.6.2020..godine kojim sam imenovan za privremenog stečajnog upravitelja za **Arno immobilia D.O.O. , Drinska 23, Osijek, OIB: 23023534922,**

Te na osnovu Rješenja 14 St-280/20-30 od 5.5.2021.godine kojim je stečajni postupak otvoren nad **Arno immobilia D.O.O. u stečaju, OIB: 23023534922, Drinska 23, 31 000 Osijeki** kojim sam imenovan za stečajnog upravitelja dajem sljedeće

### **izvješće**

#### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU 5.svibnja,2021 DO 9.kolovoza, 2021**

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad **Arno immobilia D.O.O. , Drinska 23, Osijek, OIB: 23023534922** podnio je predlagatelj FINA RC Osijek 10.9.2019.g. U prijedlogu se navodi da dužnik ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana u ukupnom iznosu od 106.223,06 kn na dan 9.9.2019.godine. Navodi se i kako dužnik nema zaposlenih radnika.

Također je 15.11.2019. sud zaprimio i Prijedlog vjerovnika RH MF PU Područni ured Osijek za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom u kojem navodi da ima tražbinu prema dužniku, a da kod dužnika postoji stečajni razlog, te je sud obustavio skraćeni stečajni postupak, te postupak nastavio prema odredbama Stečajnog zakona.

Na prvom ročištu za ispitivanje uvjeta za stečaj bili su ispunjeni potrebni uvjeti za pokretanje stečajnog postupka, međutim, zakonski zastupnik, gosp.Petrušić, je zainteresiran dalje raditi korištenjem društva **Arno immobilia D.O.O.** i izjasnio se da će do ročišta radi očitovanja o prijedlogu pokretanja stečajnog postupka, koje je zakazano za 15.9.2020.godine, pokušati otkloniti blokadu računa i time spriječiti pokretanje stečajnog postupka.

A ako ne uspije do tada otkloniti stečajni razlog, zatražiti će od suda dodatni rok za otklanjanje stečajnih razloga.

Pošto je od prvog ročišta za ispitivanje uvjeta za stečaj 15.9.2020 prošlo sedam i pol mjeseci, a ne nazire se skoro otklanjanje blokade ( unovčenjem nekretnine u Zagrebu), a dug prema vjerovnicima se povećava i sad iznose cca 950.000,00 kn, i time su veće od

imovine i potraživanja 648.625,00 kn, kao privremeni stečajni upravitelj sam predložio sudu da donese rješenje o pokretanju stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom **Arno immobilia D.O.O. , Drinska 23, Osijek, OIB: 23023534922**, te je stečaj i pokrenut 5.5.2021.godine.

Pošto su se okolnosti u međuvremenu izmijenile prilažem i dopunjeno financijsko gospodarsko stanje dužnika i predvidive stečajne troškove.

## **FINANCIJSKO GOSPODARSKO STANJE STEČAJNOG DUŽNIKA**

### **Zaposleni**

Nema zaposlenih djelatnika.

### **Poslovanje dužnika**

Dužnik je osnovan sa ciljem uređenja kupljene zgrade u hostel. Preko drugih društava, koji su imali prihode od poslovanja, u vlasništvu istog bivšeg zakonskog zastupnika se odvijalo investiranje radi izgradnje zgrade.

### **Imovina i potraživanja**

#### **Imovina se sastoji od dviju nekretnina:**

1. Nekretnina upisane u ZKO Osijek k.o. Osijek, broj ZK uložka 17255, k.č. 5198 i oznake zemljišta KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVORIŠTE UL. ZRINJEVAC 7, površine 1334 m<sup>2</sup>
2. Nekretnine upisane u ZKO Osijek, k.o. BIJELO BRDO, broj ZK uložka 495, k.č. 246, i oznake zemljišta KUĆA BR1, DVOR. ORANICA UL. V. KARADŽIĆA , površine 1161 m<sup>2</sup>

U bilanci se vrijednost tih nekretnina navodila kao građevinski objekti vrijednosti 643.625,00 kn. U zadnjoj bilanci je vrijednost povećana za iznos ulaganja društva u zajedničkom vlasništvu Arno Art Media doo.

Porezna uprava Ispostava Osijek je naručila elaborat procjene nekretnine pod brojem 1. u srpnju, 2020.godine. Prema tom elaboratu, koji nije učinjen uz suglasnost vlasnika za pregleda nekretnine, procjena iznosi 3.300.000,00 kn.

Ista procjena je rađena tijekom građevinskog uređenja, a bez pristupa unutrašnjim prostorima. Vjerovnik, u zajedničkom vlasništvu, je prijavio i ulaganja u unutrašnje uređenje u vrijednosti od 1.051.720,75 kn. Stoga, procjenjujem kako za potrebe stečajnog postupka treba napraviti kompletniju procjenu-elaborat.

Za drugu nekretninu postoji kupoprodajni ugovor u iznosu od 7.000,00 € (52.773,00 kn). Ta nekretnina je kupljena kako bi se jedan stanar iselio iz prve nekretnine uz dogovor kako će ju isti stanar povoljno otkupiti ili odraditi.

Druga nekretnina još uvijek nije upisana u vlasništvo i u njoj stanuje gospodin Nevio Ižak 097 618 7627 kojem je bivši zakonski zastupnik obećao prodaju tog objekta koji je u vrlo lošem stanju (fotografije u prilogu).

#### **Pokretnine:**

U uvjerenju iz registra MUP postoji vozilo u vlasništvu, M1, marka DAEWOO ESPERO2.0 CD, godina proizvodnje 1995. broj šasije KLAJF19W1SB414951, reg.ozn. OS536IT, odjava 29.4.2020. Vozilo nije u voznom stanju te se može prodati kao sekundarna sirovina po kg željeza.

#### **Potraživanja nema.**

Stečajni dužnik još nije izdavao račune.

**Imovina i potraživanja su minimalno 3.352,773,00 kn.**

#### **Obveze dužnika**

Prema dostavljenoj bilanci i kartici dobavljača sa 1.1.2021.godine imamo dug prema dobavljačima u iznosu od **1.974.792,62 kn**

Gvozdić Pavica	12.334,09 kn
Gvozdić Horvat Marija	86.340,92 kn
Gvozdić Ljerka	86.340,92 kn
Gvozdić Jasna	86.342,03 kn
Seljan Ana	86.3231,46 kn
Zlata Filjak	115.755,00 kn
Vodovod Osijek	15.122,46 kn
Grad Osijek	13.078,08 kn
HEP doo	32.783,00 kn
Generali osiguranje dd	2.574,87 kn
Elektra doo	60.370,76 kn
Zavod za stanovanje	2.230,40 kn
Unicom	1.585,02 kn
Arno duo doo	82.100,03 kn
Arno art media doo	1.051.720,75 kn
Damir Petrušić	85.544,24 kn

Uključujući tu i porezna dugovanja prijavljena od Porezne uprave zaključujemo da su **obveze dužnika minimalno 2.072.314,00 kn.**

#### **Predvidivi troškovi stečajnog postupka**

1. Knjigovodstvene usluge (15 mjeseci \* 1.000 kn) - prosječna cijena na tržištu 15.000,00 kn
2. Naknada banke za otvaranje i zatvaranje žiroračuna, i platni promet u skladu sa prosječnom naknadom prema Cjeniku

financijskih institucija za usluge platnog prometa na tržištu u	500,00 kn
3. trošak izrade pečata- prosječna cijena na tržištu	150,00 kn
4. nagrada stečajnom upravitelju- čl.7. Uredbe prema vrijednosti unovčene stečajne mase ¾ od imovine (2.514.000,00 kn) u ukupnom iznosu	239.966,70 kn
5. nagrada privremenom stečajnom upravitelju – čl.4 Uredbe u ukupnom iznosu	4.000,00 kn
6. paušalna sudska pristojba u stečajnom postupku Tbr.24 Zakona o sudskim pristojbama	2.000,00 kn
7. Troškovi arhiviranja –	1.743,75 kn
8. Troškovi čuvanja nekretnina – ugovor o korištenju	0,00 kn
9. Troškovi procjene nekretnina	15.000,00 kn

Sveukupno predvidivi troškovi stečajnog postupka su 278.360,45 kn.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

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

#### 1.Stečajna masa se sastoji od :

1. Nekretnina upisane u ZKO Osijek k.o. Osijek, broj ZK uložka 17255, k.č. 5198 i oznake zemljišta KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVORIŠTE UL. ZRINJEVAC 7, površine 1334 m<sup>2</sup>, na redne brojeve:
  - 3. suvlasnički dio 12/84
    - o GVOZDIĆ HORVAT Marija, ZAGREB, ĐURE SZABO 19

Sa upisanom PREBILJEŽBA PRAVO VLASNIŠTVA, Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 02.svibnja, 2018. broj OV-4704/2018, broj OV-4743/2018, broj OV-4750/2018, broj OV-4800/2018, broj OV-4816/2018, broj OV-4864/2018 i broj OV-4865/2018 i punomoći od 18.04.2018. broj OV-1195/2018 i broj OV-4703/2018, predbilježuje se pravo vlasništva na nekretninama Gvozdić Horvat Marija (12/84), upisane u A za korist: ARNO IMMOBILIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 23023534922, DRINSKA 23, 31 000 OSIJEK
  - 4. suvlasnički dio 14/84
    - o GVOZDIĆ JASNA, ZAGREB, KAPTOL 4/I

Sa upisanom PREBILJEŽBA PRAVO VLASNIŠTVA, Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 02.svibnja, 2018. broj OV-4704/2018, broj OV-4743/2018, broj OV-4750/2018, broj OV-4800/2018, broj OV-4816/2018, broj OV-4864/2018 i broj OV-4865/2018 i punomoći od 18.04.2018. broj OV-1195/2018 i broj OV-4703/2018, predbilježuje se pravo vlasništva na nekretninama Gvozdić Jasna (14/84), upisane u A za korist: ARNO IMMOBILIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 23023534922, DRINSKA 23, 31 000 OSIJEK
  - 5. suvlasnički dio 14/84
    - o GVOZDIĆ LJERKA, OIB: 75635365337, ZAGREB, KAPTOL 4/I

Sa upisanom PREBILJEŽBA PRAVO VLASNIŠTVA, Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 02.svibnja, 2018. broj OV-4704/2018, broj OV-4743/2018, broj OV-4750/2018, broj OV-4800/2018, broj OV-4816/2018, broj OV-4864/2018 i broj OV-4865/2018 i punomoći od 18.04.2018. broj OV-1195/2018 i broj OV-4703/2018, predbilježuje se pravo vlasništva na nekretninama Gvozdić Ljerka (14/84), upisane u A za korist: ARNO IMMOBILIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 23023534922, DRINSKA 23, 31 000 OSIJEK

- 7. suvlasnički dio 2/84

○ GVOZDIĆ HORVAT MARIJA, ZAGREB, KOSIRNIKOVA 22

Sa upisanom PREBILJEŽBA PRAVO VLASNIŠTVA, Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 02.svibnja, 2018. broj OV-4704/2018, broj OV-4743/2018, broj OV-4750/2018, broj OV-4800/2018, broj OV-4816/2018, broj OV-4864/2018 i broj OV-4865/2018 i punomoći od 18.04.2018. broj OV-1195/2018 i broj OV-4703/2018, predbilježuje se pravo vlasništva na nekretninama Gvozdić Horvat Marija (2/84), upisane u A za korist: ARNO IMMOBILIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 23023534922, DRINSKA 23, 31 000 OSIJEK

- 8. suvlasnički dio 2/84

○ GVOZDIĆ PAVICA, SAMOBOR, JOSIPA JELAČIĆA 26

Sa upisanom PREBILJEŽBA PRAVO VLASNIŠTVA, Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 02.svibnja, 2018. broj OV-4704/2018, broj OV-4743/2018, broj OV-4750/2018, broj OV-4800/2018, broj OV-4816/2018, broj OV-4864/2018 i broj OV-4865/2018 i punomoći od 18.04.2018. broj OV-1195/2018 i broj OV-4703/2018, predbilježuje se pravo vlasništva na nekretninama Gvozdić Pavica (2/84), upisane u A za korist: ARNO IMMOBILIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 23023534922, DRINSKA 23, 31 000 OSIJEK

- 9. suvlasnički dio 7/84

○ JAKOVljević MILA, OIB:84279321585, KORČULA, STREČICA 6

Sa upisanom PREBILJEŽBA PRAVO VLASNIŠTVA, Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 02.svibnja, 2018. broj OV-4704/2018, broj OV-4743/2018, broj OV-4750/2018, broj OV-4800/2018, broj OV-4816/2018, broj OV-4864/2018 i broj OV-4865/2018 i punomoći od 18.04.2018. broj OV-1195/2018 i broj OV-4703/2018, predbilježuje se pravo vlasništva na nekretninama Jakovljević Mila (7/84), upisane u A za korist: ARNO IMMOBILIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 23023534922, DRINSKA 23, 31 000 OSIJEK

- 10. suvlasnički dio 7/84

○ SELJAN ANA, OIB: 75925581415, ZAGREB, VLAŠKA 72 C

Sa upisanom PREBILJEŽBA PRAVO VLASNIŠTVA, Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 02.svibnja, 2018. broj OV-4704/2018, broj OV-4743/2018, broj OV-4750/2018, broj OV-4800/2018, broj OV-4816/2018, broj OV-4864/2018 i broj OV-4865/2018 i punomoći od 18.04.2018. broj OV-1195/2018 i broj OV-4703/2018, predbilježuje se pravo vlasništva na nekretninama Seljan Ana (7/84), upisane u A za korist: ARNO IMMOBILIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 23023534922, DRINSKA 23, 31 000 OSIJEK

2. Nekretnine upisane u ZKO Osijek, k.o. BIJELO BRDO, broj ZK uložka 495, k.č. 246, i oznake zemljišta KUĆA BR1, DVOR. ORANICA UL. V. KARADŽIĆA, površine 1161 m2

U kojima još nije upisano pravo vlasništva na osnovu ugovora od 29.6.2018.g.

3. Vozilo M1, marka DAEWOO ESPERO 2.0 CD, godina proizvodnje 1995., broj šasije KLAJF19W1SB414951 reg.oznaka OS536IT, datum odjave 29.4.2020.

**2.Nema unovčenih sredstava.**

**3.Predmeti stečajne mase nisu unovčeni**

**4.Razlučna prava** u ukupnom iznosu 80.000 EUR su upisane na nekretnine upisane u ZKO Osijek k.o. Osijek, broj ZK uložka 17255, k.č. 5198 i oznake zemljišta KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVORIŠTE UL. ZRINJEVAC 7, površine 1334 m2 pod rednim brojevima:

- 3. suvlasnički dio 12/84
- 4. suvlasnički dio 14/84
- 5. suvlasnički dio 14/84
- 7. suvlasnički dio 2/84
- 8. suvlasnički dio 2/84
- 9 suvlasnički dio 7/84
- 10. suvlasnički dio 7/84

Zaprimljeno 14.05.2018.g. pod brojem Z-10668/2018

PREDBILJEŽBA ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 02.svibnja, 2018. broj OV-4704/2018, broj OV-4743/2018, broj OV-4750/2018, broj OV-4800/2018, broj OV-4816/2018, broj OV-4864/2018 i broj OV-4865/2018 i punomoći od 18.04.2018. broj OV-1195/2018 i broj OV-4703/2018, predbilježuje se pravo zalogu na nekretninama Gvozdić Pavica,(2/84), Gvozdić Horvat Marija, (14/84), Gvozdić Ljerka, (14/84), Gvozdić Jasna (14/84), Jakovljević Mila, (7/84) i Seljan Ana (7/84) radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 80.000 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja uvećano za pripadajuće kamate i troškove za korist:

- GVOZDIĆ PAVICA, OIB:84422348783, SAMOBOR, JOSIPA JELAČIĆA 26, 10430 SAMOBOR, HRVATSKA
- GVOZDIĆ HORVAT MARIJA, OIB:37574207565ZAGREB, KOSIRNIKOVA 22, 10000 ZAGREB, HRVATSKA
- GVOZDIĆ LJERKA, OIB: 75635365337, KAPTOL 4/I, 10000 ZAGREB, HRVATSKA
- GVOZDIĆ JASNA,OIB:51626206345, KAPTOL 4/I, 10000 ZAGREB, HRVATSKA
- SELJAN ANA, OIB: 75925581415, VLAŠKA 72 C, 10000 ZAGREB
- JAKOVLJEVIĆ MILA, OIB:84279321585, STREČICA 6, 20260 KORČULA

U zemljišnim knjigama nije upisano ali je naznačeno u kupoprodajnom ugovoru da pod brojem 4.3 koji glasi : „Preostali iznos do 80.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja kupac će isplatiti nakon sklapanja dodatka ovom ugovoru kojim će se prodati i 14/84 dijela čiji vlasnik je upisana Filjak Zlata“.

Tako da se pridodaje na ime nasljednika:

- NASLJEDNICI FILJAK ZLATA

**Sveukupno prijavljeno tražbina sa razlučnim pravom: 428.328,51 kn**

<b>Osporeno</b>	<b>:</b>	<b>0,00 kn</b>
<b>Priznato</b>	<b>:</b>	<b>486.965,12 kn</b>

**5.Nema izlučnih prava**

#### **6.Prijavljene su sljedeće tražbina**

I viši isplatni red prijavljeno i priznato:	0,00 kn
II viši isplatni red prijavljeno i priznato :	1.484.628,72 kn

#### **7.Nema radnika nakon otvaranja stečajnog postupka**

#### **8.Nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika**

#### **9.Ostalo**

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Predlažem skupštini vjerovnika da na izvještajnom ročištu donese sljedeće odluke :

- Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka od 5.svibnja 2021 do 9.kolovoza, 2021
- Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za ugovaranje knjigovodstvenih usluga do visine 1.000 kn mjesečno sa PDV-om sa Prolog jdoo
- Zadužuje se stečajni upravitelj za unovčavanje vozila u vlasništvu, M1, marka DAEWOO ESPERO2.0 CD, godina proizvodnje 1995. broj šasije KLAJF19W1SB414951, reg.ozn. OS536IT, odjava 29.4.2020. , po predloženoj cijeni po kg željeza
- Zadužuje se stečajni upravitelj za upis vlasništva za nekretninu u Bijelom Brdu i za prodaju iste putem javnog oglašavanja po početnoj cijeni 52.700,00 kn ( cca 7.000,00 €). Ukoliko se ne proda na prvom natječaju, za svako sljedeće oglašavanje se cijena spušta za 10%.
- Prihvaća se ugovor o najmu poslovnog prostora između Arno Art Media doo i Arno Immobilia doo u stečaju
- Zadužuje se stečajni upravitelj za ugovaranje izrade elaborata procjene vrijednosti stečajne mase Nekretnina upisane u ZKO Osijek k.o. Osijek, broj ZK uložka 17255, k.č. 5198 i oznake zemljišta KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVORIŠTE UL. ZRINJEVAC 7, površine 1334 m2

Prilozi:

- fotografije nekretnine u Bijelom Brdu
- Bilanca 1.1-5.5.2021
- Ugovor o najmu

Stečajni upravitelj  
Marko Tominac dipl.ing.el.

Vinkovci, 9.kolovoza, 2021. Godine