

**Obrazac 18.**  
**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud : **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Poslovni broj spisa : **St-4598/2016**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) : **GALLO NEKRETNINE  
d.o.o. u stečaju, Zagreb, Augusta Musića 28, OIB: 71902562604.**

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU DO 21.02.2024.GODINE**

1. Iz stanja spisa razvidno je kako je dužnik vlasnik slijedeće nekretnine:

*stana (zajedno sa ostavom) koji je u zemljišnim knjigama za katastarsku općinu: 320668, Osijek, označen kako slijedi:*

*Rbr. 11, Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), u naravi jednosobni stan na prvom katu desno, ukupne površine 31,35 m<sup>2</sup>, te ostava u podrumu površine 2,00 m<sup>2</sup>-suvlasnički udio koji je velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, upisan kao vlasništvo društva GALLO NEKRETNINE d.o.o., OIB: 71902562604, Zagreb, Augusta Musića 28, i koji stan (zajedno sa ostavom) je položen u stambenoj zgradi u Osijeku, na adresi K.P.Svačića 1B, izgrađenoj na nekretnini označenoj kao čest.zem. 6642/2 ukupne površine 359 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 20044, K.O. Osijek.*

**DOKAZ:** *Nesporno.*

Nakon prethodnih dogovora sa odvjetnikom Vedranom Stanićem iz Osijeka, inače punomoćnikom gospodinom Jakova Rimca koji je prema podacima iz spisa u posjedu nekretnine (stana), osobno sam pristupio na predmetnu nekretninu (stan) dana 26.01.2024.godine, u društvu gospode Stanića i Rimca, te sačinio fotoelaborat zatečenog stanja, i koji su oko svega navedenog bili susretljivi. Gospoda su i predmetne prigode ukazali na interes g. Rimca za kupovinom predmetne nekretnine (stana) od dužnika.

**DOKAZ:** *Uvid u fotoelaborat stana od 26.01.2024.godine, koji se dostavlja u prilogu.*

Tom prigodom smo dogovorili i da će gospodin Jakov Rimac plaćati najamninu stečajnom dužniku na ime korištenja predmetnog stana, u visini od 100,00 eura mjesečno otvoren pri Erste&Steiermarkische Bank d.d., IBAN: HR2224020061101025583, prema odredbama Ugovora kojeg sam se obvezao sačiniti i poslati odvjetniku Vedranu Staniću, na daljnju solemnizaciju istoga od strane njegove stranke gospodina Jakova Rimca.

To sam i napravio, te dana 07.02.2024.godine odvjetniku Staniću mailom poslao predmetni Ugovor, koji mi je dana 13.02.2024.godine obavijestio kako je gospodi Rimac potpisao predmetni Ugovor te da ga šalje poštom na moju poslovnu adresu.

**DOKAZ:** *Uvid u mail korespodenciju sa odvjetnikom Vedranom Stanićem iz Osijeka, koja se dostavlja u prilogu oko reguliranja Ugovora o najmu.*

Dana 21.02.2024.godine sam preuzeo poslani mi primjerak predmetnog Ugovora o najmu, koji Ugovor evidentno nije solmeniziran od strane gospodina Jakova Rimca, kako je to prethodno naznačeno g. Rimcu (njegovom punomoćniku), te kako je to naznačeno i u sadržaju samog ugovora.

Međutim, na istom Ugovoru o najmu jest ovjeren potpis gospodina Jakova Rimca ( kao najmoprimca), od strane Javnog bilježnika Vjenceslava Arambašića, Osijek, Kapucinska 17, pod brojem ovjere : OV-1744/2024, Osijek, 13.02.2024.godine.

**DOKAZ:** *Uvid u predmetni Ugovor o najmu, ovjeren u potpisu gospodina Jakova Rimca od strane Javnog bilježnika Vjenceslava Arambašića, pod brojem ovjere : OV-1744/2024, Osijek, 13.02.2024.godine, koji se dostavlja u prilogu.*

Također, obzirom kako spisu prileži starija procjena predmetnog stana iz 2021.godine (od prije cca. tri godine), koju je naručila ranija stečajna upraviteljica i koja je u međuvremenu razriješana, a o kojoj procjeni se do njenog razriješana nisu očitovale tijela stečajnog postupka, to sam, prvenstveno obzirom na protek vremena i promjene na tržištu nekretnina ( evidentan rast cijena nekretnina na području čitave RH-e) zatražio procjenu prema današnjoj tržišnoj vrijednosti predmetnog stana, prema fotoelaboratu istoga stana od dana 26.01.2024.godine.

Procjembeni elaborat sa mišljenjem o današnjoj tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine (stana) je sačinio vještak Albert Botica, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz Splita, prema spomenutom fotoelaboratu istog stana, i tehničkim podacima stana koji prileže stečajnom spisu.

Iz predmetnog procjembenog elaborata je razvidno kako :

*Tržišna vrijednost (TV) nekretnine (stan površine u prometu 31,74 m<sup>2</sup>) na dan procjenjivanja iznosi: 45.000,00 €/ 339.052,50 kn za jednosobni stan na 1. katu oznake E-11 smješten u višestambenoj zgradi na k. č. 6642/2, k.o. Osijek (zaokruženo temeljem Pravilnika čl.68. stavak 5. – zaokruživanje).*

**DOKAZ:** *Uvid u Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti predmetnog stana E-11 u stambenoj zgradi na lokaciji: k. č. br. 6642/2, k.o. Osijek, K.P. Svačića 1B, 31 000 Osijek, sačinjen dana 18.02.2024.godine, od strane vještaka Alberta Botice, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, koji se dostavlja u prilogu.*

Iz stanja stečajnog spisa je razvidno kako je vjerovnik RH Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, OIB: 18683136487, zastupan po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu svojim podneskom dostavljenim na spis dana 12.02.2024.godine, između ostalog predložio „da se odredi skupština vjerovnika radi donošenja odluka o unovčenju imovine stečajnog dužnika i rasprave o izvješću stečajnog upravitelja“.

Nastavno na navedeno, ističem da sam suglasan sa istim prijedlogom vjerovnika RH-e.

Ujedno napominjem kako predmetna nekretnina (stan) nije opterećen razlučnim pravom slijedom čega u konkretnom slučaju ne dolazi u obzir obvezna primjena odredbe čl. 247. Stečajnog zakona (unovčenje putem elektroničke javne dražbe), i slijedom čega je razvidno kako su tijela stečajnog postupka ovlaštena odlučiti o načinu (modalitetu) unovčenja predmetne nekretnine (izravna prodaja, prodaja putem prikupljanja pisanih ponuda, putem elektroničke javne dražbe preko FINA-e i dr.). Pri tome se uvaženom Naslovu (tijelima postupka) skreće

pozornost na interes g. Rimca za kupovinom predmetne nekretnine (stana) od dužnika, a iz dostavljenog Procjemenog elaborata je razvidno kako njena sadašnja tržišna vrijednost iznosi 45.000,00 €/ 339.052,50 kn.

2. U odnosu na sadržaj izvješća ovdje iskazanog stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 30. studenoga 2023.godine, napominjem kako nije bilo nikakvih ostalih promjena u odnosu na predmetno izvješće. Ranija upraviteljica me nije kontaktirala, niti mi je dostavila bilo kakvu dokumentaciju iz spisa. Iz stanja stečajnog spisa je također razvidno kako se nije očitovala niti na zaključak uvaženog Naslova od dana 10.11.2023.godine.

## **II. STANJE POSLOVNOG RAČUNA STEČAJNOG DUŽNIKA GALLO NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU:**

Dužnik ima račun otvoren pri Erste&Steiermarkische Bank d.d., IBAN: HR2224020061101025583. Nije bilo promjena u odnosu na prethodno razdoblje, osim redovnih troškova održavanja računa. Također, za napomenuti jest kako od strane g. Jakova Rimca nije uplaćena najamnina za mjesec 02/2024 godine u iznosu od 100,00 eura, koja je trebala biti uplaćena do 15.02.2024.godine sve prema čl. 4. predmetnog ovjerenog Ugovora (obzirom kako je g. Rimac ugovor ovjerio tek dana 13.02.2024.godine, moguće jest da je isti previdio okolnost da najamninu treba platiti do petnaestog u mjesecu za tekući mjesec).

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

U nastavku postupka, a obzirom na podnesak vjerovnika RH-e, predlaže se sazvati skupštinu vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o načinu unovčenja imovine stečajnog dužnika.
2. Razno.