

LIDIJA BERTOL stečajni upravitelj nad dužnikom
HANNIG NEKRETNINE d.o.o., OIB: 47428649829, Leštakovec, Leštakovec 337

Trgovački sud u Varaždinu

Poslovni broj: St-18/2025

Stečajna sutkinja: Iris Hatvalić Nemeč

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

Dužnik: HANNIG NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB: 47428649829, Leštakovec, Leštakovec 337

Predlagatelj: Financijske agencije Regionalni centar Zagreb, Podružnica Varaždin

U Zagrebu, 26. 02. 2025.

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, posl.br. St-230/2024 od 29.10.2024. godine (dalje: Rješenje), imenovan je stečajni upravitelj Lidija Bertol iz Zagreba, Dankovečka ulica 5, OIB 70558520897 nad dužnikom HANNIG NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB: 47428649829, Leštakovec, Leštakovec 337 (dalje: Dužnik), koji podnosi

Izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima

Sadržaj Izvješća:

1. Opći podaci o Dužniku
2. Tijek postupka
3. Gospodarski položaj dužnika i njegovo uzroci
4. Provedene aktivnosti
5. Stanje imovine i obveza Dužnika
6. Predračun troškova stečajnog postupka
7. Prijedlog odluka

1. Opći podaci o Dužniku

Trgovačko društvo HANNIG NEKRETNINE d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, osnovano je upisom u registarski uložak MBS 070191505 kod Trgovačkog sud u Varaždinu 2022. godine. Sjedište društva je u Leštakovec (Općina Jalžabet), Leštakovec 337 i temeljni kapital 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450).

Osnivač društva je Hannig Consulting GmbH, Njemačka, Broj iz registra: HRB 36681, Naziv registra: Trgovački registar, Nadležno tijelo: Općinski sud Dresden, OIB: 98889152463, 01259 Dresden, Lockwitztalstr. 12e a osoba ovlaštena za zastupanje je do otvaranja stečajnog postupka bila Inga Hannig, OIB: 68430119289, Njemačka, 01259 Dresden, Lockwitztalstr. 12 E.

Pretežita djelatnost dužnika prema NKD2025 je (68.11.0) Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina.

2. Tijek postupka

Financijska agencija je 07.08.2024. temeljem članka 429. Stečajnog zakona podnijela Trgovačkom sudu u Varaždinu prijedlog za provedbu skraćenog stečajnoga postupka za dužnika HANNIG NEKRETNINE d.o.o., OIB: 47428649829.

Na dan 06.08.2024. Dužnik je u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 31.034,53 EUR.

Trgovački sud u Varaždinu je na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča 26.08.2024. objavio oglas sa pozivom zakonskom zastupniku Dužnika, pod brojem St-230/2024, da u roku od petnaest dana od dana objave ovog oglasa podnese javnobilježnički ovjerovljeni prokazni popis imovine i obveza dužnika.

Kako osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe u roku od petnaest dana nije podnijela javnobilježnički ovjerovljeni prokazni popis imovine i obveza dužnika te kako u roku od četrdeset pet dana nijedan vjerovnik nije predložio otvaranje stečajnoga postupka i nije predujmio sredstva za pokriće

troškova toga postupka, sud je primjenom čl. 431. i 432. SZ-a 29.10.2024. otvorio i zaključio stečajni postupak.

Dana 13.11.2024. je Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin, OIB: 18683136487, zastupano po Županijskom državnom odvjetništvu u Varaždinu, OIB:23987413075 podnijelo prijedlog Sudu sukladno odredbama Stečajnog zakona, nastaviti stečajni postupak radi naknadne diobe u kojem su naveli kako je provedenim izvidima utvrđeno kako stečajni dužnik raspolaže imovinom relevantnom za namirenje vjerovnika, odnosno kako je isti vlasnik nekretnine upisane u zk. ul. br. 133 k.o. Kelemen, čkbr. 1711/2 Leštakovec, izgrađeno zemljište, dvorište, kuća za odmor, kbr. 337 ukupne površine 267 m2 i čkbr. 1713/3 vinograd Vukovec od 2183 m2.

Sud je Rješenjem pod posl. br. St-18/2025 od 20.01.2025. godine odredio nastavak stečajnog postupka nad dužnikom HANNIG NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB: 47428649829, Leštakovec, Leštakovec 337, radi toga jer je pronađena imovina koja ulazi u stečajnu masu. Citiranim rješenjem je pozvao vjerovnike stečajnog dužnika da u roku od 30 dana od dana objave tog rješenja na e-oglasnoj ploči suda, prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju Lidiji Bertol i pozvao dužnikove dužnike da svoje obveze prema stečajnom dužniku ispune bez odlaganja izravno stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika, a razlučne i izlučne vjerovnike da obavijeste stečajnog upravitelja o svojim pravima. Istim rješenjem sud je zakazao Ispitno i Izvještajno ročište za 13. ožujak 2025. godine.

3. Gospodarski položaj dužnika i njegovo uzroci

Dužnik nije predavao financijska izvješća te stečajni upravitelj ne može iz njih izvući zaključke o poslovanju i uzrocima sadašnjeg stanja.

Iz komunikacije sa Poreznom upravom sam saznala da su im uredno slali Porezna rješenja za 2022. i 2023. na adresu sjedišta firme iz Sudskog registra. Porezna rješenja su izrađena temeljem prometa po bankovnom računu jer Dužnik nije podnio prijavu poreza na dobit za 2022. niti za 2023. godinu.

Dužnik je od osnutka trgovačkog društva u RH kupio dvije nekretnine i jednu otuđio, stečajni upravitelj nema saznanja o drugim aktivnostima ili poslovanju Dužnika od osnutka do otvaranja stečajnog postupka.

Od dana 09.04.2024. im je blokiran račun, otvoren u Raiffeisenbank Austria d.d. a zatvoren 12.11.2024. Zaposlenih nisu imali.

Temeljem provedenih radnji u svrhu stjecanja uvida u gospodarsko stanje Stečajnog dužnika, utvrđeno je kako isti ne obavlja poslovnu djelatnost, te stečajni upravitelj izražava mišljenje kako nastavak poslovanja nije moguć.

4. Provedene aktivnosti

Danom otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom, preuzela sam dužnost stečajnog upravitelja, te sam poduzela slijedeće radnje:

- U FINI ishodila Očevidnik svih osnova za plaćanje sa specifikacijom naplate na dan 21.01.2025. – tzv. Povijesni očevidnik obzirom da je na taj dan transakcijski račun u banci već bio zatvoren – Očevidnik u prilogu
- 22.01.2025. kontaktirala sam Poreznu upravu, Područni ured Varaždin te od savjetnika Zorana Bačani dobila informacije o načinu obračuna poreza na dobit za Dužnika a s obzirom na činjenicu da nisu imali predane prijave poreza na dobit. Uputila sam mu mailom zamolbu za dostavom dokumentacije koju ima za Hannig nekretnine d.o.o. u stečaju kako bi u zadanim rokovima pripremila rekonstrukciju financijskog izvješća za razdoblje do otvaranja stečaja. Poslao mi je Porezno rješenje za 2022., Porezno rješenje za 2023. i Rješenje kupoprodaja za PPN za kupovinu nekretnine od 19.04.2022. – u prilogu

- Kako je FINA uz prijedlog za provedbu skraćenog stečajnog postupka dostavila potvrdu iz ZISa na dan 07.08.2024. da je Dužnik upisan kao vlasnik u vlastovnici u 2 izvotka iz zemljišnih knjiga:
 - Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, Glavna knjiga KELEMEN, Zemljišnoknjižni uložak broj 133, Redni broj udjela 19, Vlasnički dio 1/1
 - Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, Glavna knjiga KELEMEN, Zemljišnoknjižni uložak broj 4497, Redni broj udjela 1, Vlasnički dio 1/1izvršila sam provjeru na stranici Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra te pribavila povijesne ZK izvotke za navedene zemljišnoknjižne uloške 133 i 4497 (u prilogu) iz kojih je vidljivo da je Dužnik, nakon blokade računa i jedan dan nakon što je FINA predala zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka, otuđio nekretninu: kčbr 1703/1 kuća za odmor 73 m2 i dvorište 223 m2 te kčbr 1703/2 voćnjak 1278 m2 i vinograd 831 m2 , ko Kelemen, Leštakovec, Leštakovec 341. Navedene kupoprodajne transakcije nisu evidentirane na bankovnim izvodima dužnika.
- Od Općinskog suda u Varaždinu, iz Zbirke isprava sam po uplaćenju pristojbi dobila za broj ZK uložka 133, katastarska općina 331155 Kelemen presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnine 19.04.2022. i Tabularne izjave 12.05.2022. pod brojem Z-8681/2022 te za broj ZK uložka 4497, katastarska općina 331155 Kelemen presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnine 29.05.2024. pod Z-10607/2024 te Ugovora o kupoprodaji nekretnine 08.08.2024. pod Z-13002/2024 (u prilogu)
- Poslala sam na email adresu navedenu u sudskom registru inga.hannig@t-online.de te na email adresu navedenu u ePoreznoj mail@hanning-recht.de dopise bivšem zakonskom zastupniku sa informacijom o otvorenom stečaju, o dužnosti stečajnog upravitelja da stupi u posjed nekretnina te zatražila podatke o tome tko im je vodio knjigovodstvo.
- poslana je obavijest Državnom zavodu za statistiku za razvrstavanje stečajnog dužnika po djelatnosti (NKD u prilogu)
- Pribavila samo od banke sve bankovne izvode iz 2024. godine za zatvoreni račun Dužnika za potrebe rekonstrukcije financijskih izvještaja za 2024.(u prilogu)
- sklopljen je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga za stečajnog dužnika sa društvom FIS d.o.o. iz Varaždina te su u suradnji s njima završene sve aktivnosti oko dovođenja u red očevidnika knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečaja (rekonstrukcija i predaja prijave poreza na dobit za 2024.), te su u zakonskom roku predana financijska izvješća za razdoblje do otvaranja stečaja. Potvrde predaje izvješća i ugovor s knjigovodstvom u prilogu.
- 06.02.2025. održala sam sastanak sa gospodinom Frank Hannig (došao sa sudskim tumačem za njemački jezik Tomislavom Kojundžić). Gospodin Hannig se predstavio kao suprug Inge Hannig i odvjetnik za kazneno pravo u Njemačkoj. Predočio mi je punomoć bivše zakonske zastupnice Inge Hannig kojim ga ovlašćuje na davanje informacija u stečajnom postupku za Hannig nekretnine d.o.o. (u prilogu). Upoznala sam ih sa razlozima pokretanja i trenutnim statusom stečajnog postupka, pokazala im porezna rješenja za 2022. i 2023 (na njegovu zamolbu mu ostavila preslike istih). Pojasnila sam mu da kao stečajni upravitelj imam dužnost stupiti u posjed imovine stečajnog dužnika na što gospodin nije pristao, izjavio je da je voljan otvoriti istu kada i ako se bude radila procjena za utvrđivanje vrijednosti.
- Pribavila sam ponude ovlaštenih procjenitelja nekretnina kako bi, ukoliko mi to skupština vjerovnika odobri, angažirala procjenitelja za nekretninu u vlasništvu Dužnika (ponude u prilogu).
- Izvršila sam promjenu u Registru stvarnih vlasnika – Izvadak iz RSV u prilogu
- zaprimljeno i obrađeno 4 prijave tražbina vjerovnika i 2 obavijesti o razlučnom pravu, te je izvršena analiza radi utvrđivanja osnovanosti tražbina kao i usklada sa knjigovodstvom za tražbine koje nisu imali evidentirane a neosporne su.
- izvršen je uvid u podatke dostupne u sustavu e- Komunikacija u pogledu sudskih sporova u kojima se kao stranka pojavljuje Dužnik i utvrđeno da nema postupaka u tijeku osim predmetnog stečajnog postupka
- utvrđen je popis predmeta stečajne mase i sačinjen je pregled imovine i obveza (u prilogu)
- izrađen je popis vjerovnika (u prilogu)
- sastavljena je tablica tražbina vjerovnika po isplatnim redovima (I. i II. višeg isplatnog reda), te tablice obavijesti vjerovnika o postojanju razlučnih i izlučnih prava

- 26.02.2025. poslana poštom na adresu suda primjerci prijava tražbina

5. Stanje imovine i obveza Dužnika

a) Imovina stečajnog dužnika

Imovinu stečajnog dužnika čini nekretnina upisana kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, Katastarska općina: 331155, Kelemen, Broj ZK uloška: 133, broj kat. čestice 1711/2, oznaka zemljišta Leštakovec: Izgrađeno zemljište, dvorište, kuća za odmor kbr. 337 ukupne površine 267 m² i broj kat. čestice 1713/3, oznaka zemljišta Vinograd Vukovec, površine 2183 m². Nabavna vrijednost ove nekretnine je bila 40.000,00 EUR a za sadašnju vrijednost potrebno je izvršiti procjenu od strane vještaka za procjenu nekretnina.

Iz imovine stečajnog dužnika je nakon blokade računa i jedan dan nakon što je FINA predala zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka otuđena nekretnina upisana kod Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, broj ZK uloška: 4497, kčbr 1703/1 kuća za odmor 73 m² i dvorište 223 m² te kčbr 1703/2 voćnjak 1278 m² i vinograd 831 m², ko Kelemen, Leštakovec, Leštakovec 341. Prema Kupoprodajnom ugovoru nekretnina je otuđena za 28.000,00 EUR. Slijedom navedenog, stečajni upravitelj smatra kako se radilo o potencijalno namjernom oštećenju vjerovnika te je za eventualni povrat ove nekretnine u stečajnu masu potrebno pokrenuti tužbu radi pobijanja i povrata u stečajnu masu a kako bi se povećala mogućnost namirenja svih vjerovnika.

Procjenjeni troškovi vođenja gore navedene tužbe za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika bi, prema dobivenoj ponudi, iznosili 3.100,00 EUR + PDV (*2 za obje uključene strane) a stečajni upravitelj bi sklopio Ugovor o zastupanju prema kojem odvjetnik neće potraživati troškove zastupanja u slučaju gubitka predmeta spora (ponuda u prilogu)

b) Obveze stečajnog dužnika

U propisanom roku od 30 dana od objave rješenja o nastavku stečajnog postupka zaprimljeno i obrađeno je 4 prijave tražbina vjerovnika u ukupnom iznosu od 41.550,96 EUR koje su po stečajnom upravitelju priznate u istom iznosu. Prijavljene priznate tražbine su prema isplatnom redu svrstane tražbine II. višeg isplatnog reda.

6. Predračun troškova stečajnog postupka

Predračun troškova stečajnog postupka za razdoblje od 12 mjeseci iznosi:

	Iznos troška
Knjigovodstvene usluge (+2 godišnja izvješća, rekonstrukcija do otvaranja st.)	1,525.00 €
Bankovne naknade	120.00 €
Materijalni troškovi (poštanski troškovi, pristojbe)	60.00 €
Putni trošak stečajnog upravitelja	350.00 €
Procjena vrijednost nekretnine	700.00 €
Nagrada stečajnog upravitelja (bruto + 7.5%)	*
Arhiviranje poslovne dokumentacije	200.00 €
UKUPNO PREDVIDIVI TROŠKOVI	2,955.00 €

Ukupni troškovi su iskazani bez nagrade stečajnom upravitelju koju bi sud utvrdio naknadno te bez odvjetničkih troškova u slučaju pobijanja prodaje nekretnine po Ugovoru o kupoprodaji od 08.08.2024.

7. Prijedlog odluka

Predlažem da na Izvještajnom ročištu, zakazanom za 13. ožujak 2025. skupština vjerovnika donese sljedeće odluke:

- 1) Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima te se odobravaju sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja;
- 2) Utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi/pokrene;
- 3) Prihvaća se predračun troškova stečajnog postupka za razdoblje od 12 mjeseci;
- 4) Nalaže se stečajnom upravitelju angažirati ovlaštenog vještaka za procjenu nekretnina;
- 5) Nalaže se stečajnom upravitelju zatražiti odobrenje stečajne sutkinje za podnošenje tužbe radi pobijanja i povrata u stečajnu masu nekretnine upisane kod Općinskog suda u Varaždinu, broj ZK uložka: 4497, kčbr 1703/1 kuća za odmor 73 m² i dvorište 223 m² te kčbr 1703/2 voćnjak 1278 m² i vinograd 831 m², ko Kelemen, Leštakovec, Leštakovec 341
- 6) Odobrava se stečajnom upravitelju angažiranje odvjetnika za zastupanje stečajnog dužnika radi pobijanja Ugovora o kupoprodaji od 08.08.2024. te vraćanje nekretnine u stečajnu masu te u eventualnim parnicama radi utvrđivanja/osporavanja/osnovanosti osporavanja, uz Ugovore o zastupanju prema kojima će odvjetnik naplatiti svoje troškove i nagradu samo u slučaju uspjeha u sporu

U Zagrebu, 26.02.2025.

Stečajni upravitelj

Lidija Bertol

Prilog – kao u tekstu

U Zagrebu, 26. 02. 2025.