

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 27.10.2023.GODINE

1. Nastavno na rješenje uvaženog Naslova od dana 27.10.2023. godine, napominjem kako me ranije stečajna upraviteljica do dana pisanja ovog izvješća nije kontaktirala, nije izvršena primopredaja dužnosti, niti sam u posjedu bilo kakve dokumentacije iz predmetnog stečajnog spisa.

2. Iz posljednjeg izvješća ranije upraviteljice, javno objavljenog dana 25.11.2022. godine proizlazi kako:

- *stečajni dužnik ima nekretninu upisanu u zk.ul. 20044, k.č.br.6642/02 Grad Osijek, jednosobni stan, Osijek, K.P. Svačića 1B, površine 31,35 m² te ostave u podrumu 2 m².*

- *nakon ostvarenja kontakta sa gospodinom Jakov Rimac, Osijek koji živi u stanu i prijavljen je na toj adresi reguliran je ugovor o najmu i plaćanje najamnine u iznosu 500,00 kn mjesečno, zatim kako se Jakov Rimac se obvezao čuvati stan i plaćati pripadajuće režije i najamninu za vrijeme trajanja ugovora, te kako predlaže produljenje ugovora o najmu na još tri mjeseca dok se ne izvrši prodaja stana*

- *kako je gospodin Jakov Rimac je iskazao interes da kupi predmetni stan, te kako je ista upraviteljica dostavila Trgovačkom sudu 09.06.2021. procjenu ovlaštenog sudskog vještaka za predmetni stan. Procjenu je izradio ovlaštenu sudski vještak Stjepan Marolin, a tržišna procijenjena vrijednost iznosi 245.000,00 kn.*

- *da je Jakov Rimac koji je već ranije iskazao interes za kupnju stana dostavljanjem ponude na iznos prijavljenih tražbina predlažem da se gospodinu Jakovu Rimcu stan proda po procijenjenoj vrijednosti.*

DOKAZ: Uvid u citirano izvješće.

Međutim iz dokumentacije koja prileži spisu nije razvidno slijedeće:

-*kako je i kada uspostavljen kontakt ranije upraviteljice sa gospodinom Jakovom Rimcem za predmetni stan?*

-*u spisu nema ugovora o najmu na kojeg se poziva ranija upraviteljica, ne zna se kad je konkretno zaključen, pod kojim točno uvjetima, niti na koji vremenski rok je isti zaključen.*

-*na koji način je gospodin Rimac iskazao interes za kupnjom tog stana, te zašto taj „iskaz interesa“ u formi kojoj je dostavljen upraviteljici nije od strane iste onda dostavljen i na spis, odnosno zašto taj „iskaz interesa“ nije od strane gospodina Jakova Rimca dostavljen direktno i na spis?*

Također, iz spisa nedvojbeno proizlazi kako skupština vjerovnika nije donijela odluku o načinu i uvjetima unovčenja predmetne nekretnine, na što upućuje i dio navoda iz zadnjeg izvješća

ranije upraviteljice u kojima navodi kako ista tek „predlaže da se gospodinu Jakovu Rimcu stan proda po procijenjenoj vrijednosti“.

3. Dana 16.10.2023. godine zaprimio sam mail od Vedrana Stanića odvjetnika iz Osijeka, koji se je predstavio kao punomoćnik gospodina Josipa Rimca u kojem je u bitnom slijedeće:

-kako je njegova stranka kao osoba koja živi u nekretnini – stanu u Osijeku koji se nalazi u stečajnoj masi, bila je u kontaktu s ranijom stečajnom upraviteljicom Duškom Dunjom Ivančević, a vezano uz otkup navedenog stana u sklopu stečajnog postupka.

- te je tako tijekom 2021. godine izvršila tri odvojene uplate na račun dužnika u ukupnom iznosu od 120.483,42 kn (uplate su mi poslana u prilogu maila) te jednako tako i iznos od 35.000,00 kn na ime najamnine (28.04.2021.).

Stoga, a budući da njegova stranka ne raspolaže dokumentacijom vezanom uz stečajni postupak, a ista u cjelini nije dostupna ni putem servisa e-oglasna ploča, isti me je zamolio „da ga kao punomoćnika gospodina Rimca izvijestite o tome u kojoj fazi se nalazi postupak otkupa stana koji se nalazi u stečajnoj masi“.

DOKAZ: Uvid u citirani mail zaprimljen od odvjetnika Vedrana Stanića, koji se dostavlja u prilogu.

Uvidom u spomenute uplatnice razvidno je kako je Jakov Rimac na spomenuti dužnika IBAN: IBAN: HR2224020061101025583 izvršio ukupno četiri (4) uplate:

28.04.2021. od Uplatitelja Rimac Jakova „uplata po ugovoru o najmu“, iznos od 3.500,00 kn.

16.08.2021. od Uplatitelja Rimca Jakova „uplata po rješenju“ iznos od 74.767,50 kn.

20.08.2021. od Uplatitelja Rimac Jakova „uplata po rješenju“ iznos od 30.715,92 kn.

31.08.2021. od Uplatitelja Rimac Jakova „uplata po rješenju“ iznos od 15.000,00 kn

DOKAZ: Uvid u uplatnice koje su dostavljene u prilogu tog maila.

Isti također nije dostavio niti Ugovor o najmu po kojem je njegova stranka vršila uplatu od 28.04.2021.godine, niti „rješenje“ temeljem kojeg je njegova izvršila preostale tri uplate.

4. Međutim iz dokumentacije koja prileži spisu je razvidno slijedeće:

-kako ranija upraviteljica nije obavijestila tijela stečajnog postupka da je u korist stečajnog dužnika uopće otvorila račun pri Erste&Steiermarkische Bank d.d., IBAN: HR2224020061101025583, koji račun je otvoren dana 27.04.2021.godine (podaci vidljivi sa stranice www.companywall.hr)

-kako ranija upraviteljica nije obavijestila niti sud niti skupštinu vjerovnika da bi gospodin Jakov Rimac vršio bilo kakve uplate na taj račun, pa tako niti o četiri uplate na spomenuti račun dužnika o kojima svjedoče uplatnice koje su dostavljene u prilogu tog maila.

- kako ranija upraviteljica nije obavijestila niti sud niti skupštinu vjerovnika niti o osnovama po kojima su iste uplate i uplaćene na račun dužnika (u spisu nema niti „rješenja“ niti „Ugovora o najmu“).

-kako ranija upraviteljica nije obavijestila niti sud niti skupštinu vjerovnika što se dogodilo sa spomenutim novčanim iznosima nakon njihove uplate na račun dužnika.

5. Nastavno na navedeno napominjem kako sam dana 20.10.2023.godine, preporučenom pošiljkom na adresu ranije upraviteljice uputio dopis u kojem sa mu zamolio da mi u roku od tri (3) dana preda svu dokumentaciju koja se odnosi na predmetni stečajni spis, na način kako je to naznačeno pod točkom 1. dopisa upućenog ranijoj upraviteljici.

Pod točkom 2. istog dopisa sam obzirom na sve prethodno navedeno, od iste između ostalog tražio i slijedeća pojašnjenja:

- *Temeljem koje odluke tijela stečajnog postupka je omogućen otkup iste nekretnine gospodinu Jakovu Rimcu?*
- *Ako je takva odluka donesena zbog čega ona nije navedena u izvješćima ranije upraviteljice?*
- *Ako takva odluka nije donesena tko je raniju upraviteljicu ovlastio na prodaju spomenute nekretnine i pod kojim uvjetima, odnosno tko je dopustio Josipu Rimcu otkup tog stana?*
- *Obzirom kako u zadnjem izvješću ista navodi kako tek „predlaže da s gospodinu Jakovu Rimcu stan proda po procijenjenoj vrijednosti“, nejasnim ostaje na što se onda odnose spomenute uplate gospodina Rimca na IBAN: HR2224020061101025583 i to:*
 - *uplata u iznosu od 74.767,50 kuna od 16.08.2021.godine,*
 - *uplata u iznosu od 30.715,92 kuna od 20.08.2021.godine*
 - *uplata u iznosu od 15.000,00 kuna od 31.08.2021.godine?*
- *Ako je tu nekretninu unovčila (opet ne znam po kojoj odluci), zbog čega u zadnjem izvješću navodi da bi ista nekretnina tek „ mogla biti unovčena“ ?*
- *Postoji li Ugovor o najmu zaključen sa gospodinom Josipom Rimcem? Ako postoji ljubazno sam ju zamolio da mi ga dostavi jer nije vidljiv u spisu, i dr.*

Pod točkom 3. istog dopisa sam od ranije upraviteljice tražio očitovanje „što se je dogodilo je sa ostalim (konkretno naznačenim) nekretninama spomenutim u obrazloženju rješenja o otvaraju stečajnog postupka, je li provjerila jesu li iste nekretnine upisane na ime dužnika, ako nisu kada su otuđene, pod kojim uvjetima i sl., jer o tome također ne nalazim podataka u spisu, i dr.“.

DOKAZ: Uvid u dopis upućen preporučenom pošiljkom ranijoj upraviteljici dana 20.10.2023.godine, broj pošiljke RG148845622HR.

Međutim, do dana sastavljanja ovog izvješća nisam zaprimio bilo kakvo očitovanje na navedeno.

6. Nakon toga sam pristupio u poslovnicu Erste&Steiermarkische Bank d.d., te tražio od istih da mi dostave izvod svih prometa po računu IBAN: HR2224020061101025583, koji račun je u korist dužnika otvoren dana 27.04.2021.godine, što su isti i učinili.

Uvidom u isti izvod, razvidno je kako su na račun izvršene ukupno četiri (4) prethodno spomenute uplate, i to:

28.04.2021. od Uplatitelja Rimac Jakova „uplata po ugovoru o najmu“, iznos od 3.500,00 kn.
16.08.2021. od Uplatitelja Rimca Jakova „uplata po rješenju“ iznos od 74.767,50 kn.
20.08.2021. od Uplatitelja Rimac Jakova „uplata po rješenju“ iznos od 30.715,92 kn.
31.08.2021. od Uplatitelja Rimac Jakova „uplata po rješenju“ iznos od 15.000,00 kn

Uplata od 28.04.2021. od uplatitelja Rimac Jakova „uplata po ugovoru o najmu“, iznos od 3.500,00 kn, bi trebala predstavljati stečajnu masu.

Nejasno je temeljem kojeg rješenja (takvo evidentno ne postoji u stečajnom spisu) je uplatitelj Rimac Jakov na račun dužnika izvršio preostale tri (3) uplate u ukupnom iznosu od 120.483,42 kuna?

Također, uvidom u isti izvod prometa po računu, razvidno je kako su sa tog računa izvršene slijedeće isplate, i to:

28.04.2021. podizanje novaca sa računa na ime materijalnih troškova kao opisa plaćanja u visini od 3.500,00 kn.

16.08.2021. isto tako podizanje novaca sa računa na ime materijalnih troškova kao opisa plaćanja u visini od 2.500,00 kn.

16.08.2021. plaćanje sa računa prema EU SOCIJALNI FOND Petrinja , opis plaćanja „plaćanje po ugovoru“, iznos koji je isplaćen sa računa 72.000,00 kn.

17.08.2021. naplata naknade od Banke u visini od 46,16 kn.

20.08.2021. plaćanje društvu Poslovna revizija d.o.o. Zagreb, sa svrhom plaćanja „Prijenos“ u iznosu od 30.800,00 kn.

31.08.2021. podizanje novaca sa računa na ime materijalnih troškova kao opisa plaćanja u visini od 5.000,00 kn.

31.08.2021. plaćanje sa računa prema EU SOCIJALNI FOND Petrinja , opis plaćanja „prijenos sredstava“, iznos koji je isplaćen sa računa 10.000,00 kn.

14.09.2021. naplata naknade od Banke u visini od 101,58 kn.

14.10.2021. naplata naknade od Banke u visini od 32,42 kn.

DOKAZ: Uvid u izvod svih prometa po računu IBAN: HR2224020061101025583 otvorenom u korist dužnika pri Erste&Steiermarkische Bank d.d.

Nejasno je temeljem kojih sudskih rješenja (odobrenja, ne vidim ih u spisu) je ranija upraviteljica 28.04.2021.godine sa računa dužnika izvršila podizanje novca u iznosu od 3.500,00 kuna, zatim dana 16.08.2021.godine u iznosu od 2.500,00 kuna, te dana 31.08.2021.godine u iznosu od 5.000,00 kuna?

Nejasno je temeljem kojih sudskih rješenja (odobrenja, ne vidim ih u spisu) je sa računa dužnika dana 16.08.2021.godine izvršila plaćanje prema EU SOCIJALNI FOND Petrinja , opis plaćanja „plaćanje po ugovoru“, iznos koji je isplaćen sa računa 72.000,00 kn, pa onda opet dana 31.08.2021.godine prema EU SOCIJALNI FOND Petrinja , opis plaćanja „prijenos sredstava“, iznos koji je isplaćen sa računa 10.000,00 kn? Nejasno je kakve veze to društvo uopće ima sa dužnikom, i zbog čega o tome nije izvijestila tijela stečajnog postupka?

Nejasno je temeljem kojeg sudskog rješenja (odobrenja, ne vidim ga u spisu) je sa računa dužnika dana 20.08.2021. plaćanje društvu Poslovna revizija d.o.o. Zagreb, sa svrhom plaćanja

„Prijenos“ u iznosu od 30.800,00 kn? Uvidom u Povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo Poslovna revizija d.o.o. Zagreb Horvaćanska cesta 53A, OIB: 48423152027 razvidno je kako je isto društvo osnovano 19.09.2019. godine, da se bavi revizorskim uslugama, te da mu je osnivač i od osnutka zakonski zastupnik upravo ovdje naznačena ranija upraviteljica Duška Dunja Ivančević, OIB: 59003296761 Zagreb, Ulica Bernarda Bernardija 1.

DOKAZ: Uvid u povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo Poslovna revizija d.o.o. Zagreb Horvaćanska cesta 53A, OIB: 48423152027, koji se dostavlja u prilogu.

Dakle, dana 20.08.2021. godine ranija upraviteljica je sa računa dužnika, postupajući pri tome bez odobrenja suda kao i bez prethodnog obavještanja suda kao i tijela stečajnog postupka, društvu čiji je ona osnivač i zakonski zastupnik isplatila iznos od 30.800,00 kuna.

7. Pojednostavljeno kazno, ranija upraviteljica je evidentno zatajila tijelima stečajnog postupka da bi na račun dužnika bile izvršene prednje navedene uplate, kao što je tijelima stečajnog postupka zatajila kome su i sa kojom svrhom vršene isplate sa poslovnog računa otvorenog u korist dužnika. Opisanim postupanjem je oštetila stečajnu masu (barem bi uplata od 28.04.2021. od uplatitelja Rimac Jakova „uplata po ugovoru o najmu“, iznos od 3.500,00 kn, trebala predstavljati stečajnu masu), a iz svega navedenog postoji sumnja i u moguće počinjenje određenih kaznenih djela.

S druge strane, iracionalnim se ukazuje i način postupanja uplatitelja Jakova Rimca, prvenstveno zbog toga što nije jasno temeljem kojeg konkretno rješenja (takvo evidentno ne postoji u stečajnom spisu) je isti uplatitelj na račun dužnika izvršio preostale tri (3) uplate u ukupnom iznosu od 120.483,42 kuna, kad takvo rješenje evidentno ne postoji, pa mu takvo rješenje nije niti moglo biti prezentirano od strane ranije stečajne upraviteljice.

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

Prema dostavljenom izvodu prometa po računu stečajnog dužnika Gallo Nekretnine d.o.o.u stečaju, otvorenom pri Erste&Steiermarkische Bank d.d., IBAN: HR2224020061101025583, nakon zadnje transakcije od 14.10.2021. godine na računu je preostalo 3,26 kuna, a sad na istom računu ima ukupno 0,43 eura, i to temeljem konverzije u euro od 01.01.2023.godine.

DOKAZ: Uvid u izvod svih prometa po računu IBAN: HR2224020061101025583 otvorenom u korist dužnika pri Erste&Steiermarkische Bank d.d.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU:

Obzirom na sve navedeno, predlaže se, pod prijetnjom sankcija propisanih odredbama Stečajnog zakona, od ranije upraviteljice prvenstveno zatražiti pismeno očitovanje na slijedeće okolnosti:

1. Na koje vremensko razdoblje se odnosi uplata na račun dužnika od 28.04.2021. od uplatitelja Rimac Jakova „uplata po ugovoru o najmu“, u iznosu od 3.500,00 kn? Zbog čega Ugovor o najmu između dužnika i Jakova Rimca nije dostavljen na spis?

2. Koje je to rješenje temeljem kojega je na račun dužnika dana 16.08.2021. od uplatitelja Rimca Jakova stigla „uplata po rješenju“ iznos od 74.767,50 kn? Zbog čega ta uplata nije prikazana tijelima stečajnog postupka od strane ranije upraviteljice?
3. Koje je to rješenje temeljem kojega je na račun dužnika dana 20.08.2021. od uplatitelja Rimca Jakova stigla „uplata po rješenju“ iznos od 30.715,92 kn? Zbog čega ta uplata nije prikazana tijelima stečajnog postupka od strane ranije upraviteljice?
4. Koje je to rješenje temeljem kojega je na račun dužnika dana 31.08.2021. od uplatitelja Rimca Jakova stigla „uplata po rješenju“ iznos od 15.000,00 kn? Zbog čega ta uplata nije prikazana tijelima stečajnog postupka od strane ranije upraviteljice?
6. Temeljem kojih sudskih rješenja (odobrenja) je ranija upraviteljica 28.04.2021.godine sa računa dužnika izvršila podizanje novca u iznosu od 3.500,00 kuna, zatim dana 16.08.2021.godine u iznosu od 2.500,00 kuna, te dana 31.08.2021.godine u iznosu od 5.000,00 kuna? Zbog čega te isplate sa računa dužnika nisu prikazane tijelima stečajnog postupka od strane ranije upraviteljice?
7. Temeljem kojeg sudskog rješenja (odobrenja) je sa računa dužnika dana 16.08.2021.godine izvršila plaćanje prema EU SOCIJALNI FOND Petrinja , opis plaćanja „plaćanje po ugovoru“, iznos koji je isplaćen sa računa 72.000,00 kn? Zbog čega te isplata sa računa dužnika nije prikazana tijelima stečajnog postupka od strane ranije upraviteljice?
8. Temeljem kojeg sudskog rješenja (odobrenja) je sa računa dužnika je dana 31.08.2021.godine izvršila plaćanje prema EU SOCIJALNI FOND Petrinja , opis plaćanja „prijenos sredstava“, iznos koji je isplaćen sa računa 10.000,00 kn? Zbog čega te isplata sa računa dužnika nije prikazana tijelima stečajnog postupka od strane ranije upraviteljice?
9. Temeljem kojeg sudskog rješenja (odobrenja) je sa računa dužnika je dana 20.08.2021. izvršila plaćanje društvu Poslovna revizija d.o.o. Zagreb Horvaćanska cesta 53A, OIB: 48423152027, društvu čiji je ona osnivač i zakonski zastupnik, sa svrhom plaćanja „Prijenos“ u iznosu od 30.800,00 kn? Zbog čega te isplata sa računa dužnika nije prikazana tijelima stečajnog postupka od strane ranije upraviteljice?
10. Temeljem koje odluke tijela stečajnog postupka je navodno omogućen otkup ranije navedene nekretnine gospodinu Jakovu Rimcu? Ako je takva odluka donesena zbog čega ona nije navedena u izvješćima ranije upraviteljice? Ako takva odluka nije donesena tko je raniju upraviteljicu ovlastio na prodaju spomenute nekretnine i pod kojim uvjetima, odnosno tko je dopustio Josipu Rimcu otkup tog stana? Zbog čega nije predala cjelokupnu dokumentaciju iz spisa novom stečajnom upravitelju?

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

Split, 28.10.2023.g.
