

STEČAJNI UPRAVITELJ MARKO PLAVETIĆ

Ivana Gorana Kovačića 3, Karlovac, OIB: 54955106285

tel: +385 47 639 721; mob: + 385 99 35 77 412

e-mail: odv.marko.plavetic@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Na broj: St-1385/2022

Stečajni dužnik: REKO d.o.o. u stečaju, Soblinec (Grad Zagreb), Prigorska 18., OIB 62387986338, zastupano po stečajnom upravitelju Marku Plavetiću, Karlovac, Ivana Gorana Kovačića 3, OIB: 54955106285

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA o gospodarskom položaju i njegovim uzrocima (sukladno čl. 227. SZ).

I. UVOD

Pravomoćnim rješenjem ovog suda poslovni broj St-1570/19 od 7. srpnja 2020. utvrđeno je da nije prihvaćen plan restrukturiranja dužnika REKO d.o.o., Soblinec (Grad Zagreb), Prigorska 18., OIB 62387986338, te je obustavljen otvoreni predstečajni postupak nad dužnikom.

Zaključkom od 26. travnja 2022., primjenom odredbe čl. čl. 64. st. 2. SZ-a nastavljen je postupak kao da je podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

Rješenjem naslovnog suda broj St-1385/22 od 23. svibnja 2022. imenovan sam za privremenog stečajnog upravitelja dužnika REKO d.o.o., Soblinec (Grad Zagreb), Prigorska 18., OIB 62387986338, te sam dobio u zadatak da u roku od 30 dana dostavim naslovnom stečajnom sudu izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika i radnjama za provedbu stečajnog postupka.

Dana 22.7.2022. kao privremeni stečajni upravitelj dostavljam u spis Izvješće o financijsko-gospodarskom stanju stečajnog dužnika, u kojem je izložen i popis imovine, odnosno potencijalne imovine, te popis potencijalno poboynih pravnih radnji. (za detalje pogledati Izvješće privremenog stečajnog upravitelja od 22.7.2022.)

Dana 17.1.2023. održano je ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka. U prethodnom postupku u bitnome su bile sporne nekretnine koje je dužnik otuđio tijekom 2018. i 2019.godine, da li su predmetni ugovori o otuđenju pobjorni, te da li je isplaćena kupoprodajna cijena za te nekretnine. Od postojeće imovine dužnik prema evidenciji ima jedino 1/3 nekretnine zk.č.br.73, k.o. Županja. Stečajni sud u konačnici odlučuje donijeti Rješenje o otvaranju stečajnog postupka dana 23.1.2023., kako bi se dodatno istražili potencijalno pobjorni Ugovori, te posljedično prepustiti skupštini vjerovnika donošenje Odluke o daljnjim radnjama u stečajnom postupku.

Slijedom navedenog, kao stečajni upravitelj pristupio sam poduzimanju svojih zakonskih dužnosti i ovlasti pa u nastavku iznosim i dostavljam sukladno odredbama Stečajnog zakona sljedeće:

- sukladno odredbi članka 227. izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika;
- sukladno čl. 221 SZ-a popis predmeta stečajne mase;
- sukladno čl. 222 SZ-a popis vjerovnika;
- sukladno članku 223. SZ-a pregled imovine i obveza stečajnog dužnika.
- Tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava
- Evidenciju uplaćenih pristojbi i punomoćnika

II. GOSPODARSKI POLOŽAJ I NJEGOVI UZROCI

Stečajni upravitelj poslao je i podnio zahtjeve ovlaštenim tijelima i registrima kojima traži dostavu dokumentacije s podacima o imovini dužnika i financijskom stanju dužnika kako bi utvrdio uvjete i pretpostavke za vođenje stečajnog postupka te sve ostalo što je sud naložio i to: ZK odjelu Zagreb, ZK Odjelu Sesvete, ZK Odjelu Županja, Državnoj geodetskoj upravi, Centru za vozila Hrvatske d.d., Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, zakonskom zastupniku dužnika, te knjigovodstvenom servisu dužnika.

Po svim pribavljenim podacima od strane nadležnih tijela koja vode evidenciju o imovini i zaposlenicima, proizlazi da dužnik ima određene formalno upisane imovine, koja je većinom u naravi otuđena, a u drugom dijelu je relativno neznatne vrijednosti.

Utvrđeno je da dužnik više nema niti jednog prijavljenog zaposlenika.

Stečajni upravitelj je uspostavio kontakt sa direktorom dužnika (ujedno i osnivačem), te je uspostavio kontakt s knjigovodstvenim servisom dužnika, a sve sa zahtjevom da mu se dostavi potrebna poslovna i knjigovodstvena dokumentacija.

Privremeni stečajni upravitelj izvršio je i uvid u web portal bon.hr, objedinjeni zemljišnoknjižni preglednik po OIB-u dužnika sa portala bon.hr., portal sudskog registra i Financijske agencije, pregledao je bonitetni izvještaj, bilancu, račun dobiti i gubitka, te brutto bilancu.

Zakonski zastupnik dužnika zaprimio je dopis i poziv stečajnog upravitelja međutim uputio je kontakt svom nekadašnjem knjigovodstvenom servisu da se obrati direktno privremenom stečajnom upravitelju s navodima da dužnik faktički ne posluje već duže od

godine dana, te da dužnik nema više nikakve imovine, odnosno da je sva imovina koja je postojala prodana, a da su potraživanja naplaćena, a ona koja su ostala nenaplaćena, da su nenaplativa, jer su protiv insolventnih subjekata ili pravno neosnovana.

Knjigovodstveni servis dužnika iskazao je kako od imovine dužnik jedino ima 1/3 nekretnine u Županji, koji suvl.udio nema nikakvu znatniju tržišnu vrijednost.

Stečajni upravitelj je utvrdio da se na formalno upisanoj adresi sjedišta dužnik više ne nalazi, odnosno nema oznake tvrtke.

Stečajni dužnik se poglavito bavio djelatnošću trgovine kožom i mesom, no prema navodima direktora poslovanje je propalo zbog većeg broja preuzetih bankovnih kredita koje društvo nije moglo redovito podmirivati.

Naknadno se je direktor društva Refik Draganović odazvao na poziv stečajnog upravitelja i pristupio u ured na sastanak, s dostavom dokumentacije iz koje proizlazi da su sve nekretnine stečajnog dužnika otuđene (prodane), osim 1/3 nekretnine u Županji. Stečajni je upravitelj zatražio od direktora i knjigovodstvenog servisa dostavu bankovnih izvoda na okolnost da su kupoprodajne cijene za prodane nekretnine zaista i uplaćene na račun društva REKO d.o.o., međutim takve bankovne izvode do današnjeg dana stečajnom upravitelju nisu dostavili.

Detaljnije o spornim Ugovorima stečajni upravitelj izlaže u odlomku o Imovini društva-nekretnine, i u odlomku o Potraživanjima.

Dužnik je u svom poslovanju koristio sljedeće žiro račune:

-Račun otvoren kod ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka
- HR4524020061100015981

-Račun otvoren kod OTP BANKA HRVATSKA d.d. Zadar
- HR4024070001100047039

Račun otvoren kod ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka
- HR0824020061500061234

Na temelju uvida u Očevidnik redosljedna plaćanja kod Financijske agencije i Potvrde o blokadi računa i novčanih sredstava dužnika, utvrđeno je da je na računima i novčanim sredstvima dužnika na dan izdavanja potvrde 7.6.2022. evidentirano 924 dana neprekidne blokade zbog nepodmirenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku. **Nepodmirene dospjele obveze koje su evidentirane u Očevidniku osnova za plaćanje FINE na dan 7.6.2022. iznose 3.796.756,58 kn.**

S obzirom da dužnik u Očevidniku redosljedna osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija ima više evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana, koje je trebalo na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa, ostvarena je presumpcija dužnikove nesposobnosti za plaćanje.

Iz navedenih pokazatelja vidljivo je da kod ovog dužnika postoji stečajni razlog iz članka 6. SZ-a i to nesposobnost za plaćanje.

Također, iz navedenih pokazatelja proizlazi da dužnik ima neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju dužem od 120 dana, odnosno 180 dana blokade u prethodnih 6 mjeseci zbog neizvršenih osnova za plaćanje evidentiranih u očevidniku FINE.

U daljnjem sadržaju ovog izvješća stečajni upravitelj izlaže imovinu i radnje koje je poduzeo.

III. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 23. siječnja 2023. do 3. svibnja 2023.

U razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do dana sastavljanja ovog izvješća, obavio sam sljedeće radnje:

1. preuzeo sam dužnost stečajnog upravitelja te obradio i ispitaio dostavljene prijave tražbina,
2. uspostavio sam kontakt i održao sastanak sa bivšim direktorom
3. uspostavio sam kontakt i održao sastanak sa knjigovodstvenim servisom nekadašnjeg stečajnog dužnika
4. izvršio sam obilazak i vanjski pregled 1/3 nekretnine stečajnog dužnika u k.o. Županja
5. zatražio sam od drugog suvlasnika nekretnine u k.o. Županja predaju suposjeda (ključeva)
6. zatražio sam od Erste bank d.d., OTP bank d.d. i ZABA d.d. dostavu svih bankovnih izvoda stečajnog dužnika unazad 5 godina radi dubinske analize
7. zatražio sam od nadležnog ZK odjela i knjigovodstvenog servisa dostavu svih Ugovora o kupoprodaji nekretnina i tabularne isprave
8. Zatražio sam od Erste bank d.d. očitovanje da li su zaprimili uplatu kupoprodajne cijene po Ugovorima o kupoprodaji nekretnina prema kojima je uplata cijene trebala ići direktno na račun Erste bank d.d. kao založnog vjerovnika radi namirenja zaloga
9. Sastavio sam Popis predmeta stečajne mase (sukladno čl. 221. SZ),
10. Sastavio sam Popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ),
11. Sastavio sam Pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ),
12. Izradio sam predračun troškova stečajnog postupka,
13. Sastavio sam evidenciju pristojbi i punomoćnika
14. Sastavio sam tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava

IV. IMOVINA DRUŠTVA

IV. 1) Pokretnine

Prema uvjerenju Centra za vozila Hrvatske d.d. proizlazi da dužnik nije evidentiran kao vlasnik niti jednog aktivnog registriranog vozila, već je evidentiran samo kao vlasnik objavljenih i neregistriranih vozila sukladno Uvjerenju koje je dostavljeno kao prilog Izvješća privremenog stečajnog upravitelja od 22.7.2022.

Očigledno je da su sva navedena vozila objavljena većinom prije mnogo godina, da se većinom radi o vozilima starijeg godišta, slijedom čega je očito da su vozila ili prodana kao sekundarna sirovina za otpad, ili pak za auto-dijelove.

Naime, prema navodima stanice za tehnički pregled, kod njih i neregistrirana vozila vječno bez vremenskog ograničenja ostaju upisana u evidenciji vlasništva, sve dok vlasnik vozila ne dođe prijaviti prijenos vlasništva (kupoprodaju) na drugu osobu ili dokaz o prodaji vozila na auto-otpada.

Također, prema navodima knjigovodstvenog servisa i direktora dužnika, predmetna vozila su odavno u nevoznom stanju, i odvezena na auto-otpada.

Stečajni upravitelj nema razloga ne povjeravati u navedene izjave, obzirom da su vozila objavljena iz evidencije, i starijeg godišta. Naime, da su u ispravnom stanju i da iole imaju ikakvu tržišnu vrijednost, bila bi ponovno registrirana (odnosno ne bi bila objavljena) ili bi bila prodana odnosno nad njima bi bio izvršen prijenos vlasništva. Ovako, sve i da navedena vozila zaista postoje, bio bi veći trošak od njihova preuzimanja u posjed i skladištenja nego što bi iznosila vrijednost kilograma željeza njihove mase.

Također, dužnik ne posjeduje ostale pokretnine koje se ne upisuju u javne upisnike, a koje bi bile dovoljne vrijednosti makar za namirenje troškova stečajnog postupka, a što je razvidno iz godišnjeg financijskog izvješća, bilance, brutto bilance i bonitetnog izvještaja.

IV. 2) Prava izjednačena s pokretninama/poslovni udjeli/dionice/potraživanja/prava patenta/intelektualna vlasništva/druga imovinska prava

Stečajni dužnik nema u svom vlasništvu drugih imovinskih prava.

Sukladno knjigovodstvenoj dokumentaciji, i to Financijskom izvještaju za 2021. i bilanci za 2021. proizlazi da dužnik ima 3.839.423,00 kn potraživanja prema trećima, međutim prema navodima knjigovodstvenog servisa i direktora proizlazi da su predmetna potraživanja većinom nenaplativa/kompenzirana.

U prilogu Izvješća od 22.7.2022. stečajni upravitelj dostavlja pribavljenu knjigovodstvenu dokumentaciju u vezi potraživanja, i to Izvode otvorenih stavaka prema Kupcima.

U predstojećem stečajnom postupku bi svakako trebalo dopisima kontaktirati sve navedene Kupce iz otvorenih stavaka i pozvati ih da podmire svoja dugovanja ili da dokažu da

su ista već podmirena/kompenzirana ili pak da su neosnovana, a u protivnom pokrenuti odgovarajuće parnične odnosno ovršne postupke protiv istih dužnika, ukoliko se po otvaranju stečajnog postupka procijeni da su predmetni dužnici likvidni i solventni.

IV. 3) Nekretnine i prava izjednačena s nekretninama

ZK odjel Županja dostavio je stečajnom upravitelju podatak da je dužnik upisan na području nadležnosti tog ZK odjela kao vlasnik sljedeće nekretnine, i to u **1/3 dijela**:

- **Zk.č.br. 73 - KUĆA, DVORIŠTE I VRT U MJESTU površine 949 m², k.o. 336394, ŽUPANJA, upisano u ZK Odjel Županja, zk.ul.br. 1391.**

Što se tiče vrijednosti 1/3 nekretnine u Županji, a kako se na istoj nalazi razlučno pravo, stečajni će upravitelj biti primoran angažirati sudskog vještaka radi izrade procjemenog elaborata te nekretninu prodavati podrednom primjenom odredaba Ovršnog zakona, odnosno putem elektroničke javne dražbe na FINI. Stečajni dužnik nije u posjedu niti suposjedu predmetne nekretnine, upravo suprotno, direktor stečajnog dužnika navodi da uopće nema saznanja gdje se nalazi predmetna nekretnina niti tko je u posjedu, već da je upis suvlasništva nekretnine dobio na ime kompenziranja određenog potraživanja. Stečajni je upravitelj izvršio vanjski pregled i obilazak predmetne nekretnine te je utvrdio da se radi o manjoj kući prizemnici stambene namjene na adresi Vinkovačka 207, Županja, u kojoj očigledno netko boravi, pretpostavlja se drugi suvlasnik. Stečajni je upravitelj pokucao na dvorišna vrata međutim nitko se nije javio niti otvorio vrata. Također, poslan je dopis drugom suvlasniku na kućnu adresu sa zahtjevom za predaju suposjeda nekretnine.

Nadalje, ZK odjel Sesvete dostavio je stečajnom upravitelju Potvrdu da stečajni dužnik nije upisan kao vlasnik nekretnina na području nadležnosti tog odjela.

DGU je dostavila stečajnom upravitelju Uvjerenje iz kojeg proizlazi da je na području cijele RH stečajni dužnik upisan u katastarski operat samo u:

- posjedovni list br. 4300, k.o. Trnje, i
- posjedovni list br. 2197 k.o. Županja,

međutim uvidom u zk izvadak i dostavljene ugovore, utvrđeno je da je nekretnina koja je upisana u posjedovnom listu i dalje na ime stečajnog dužnika, a koja se nalazi u k.o. Trnje, zapravo otuđena (prodana) u korist društva AMDRA d.o.o., a odnosi se na zk.ul.br 4429, k.o. Trnje, ZK Odjel Zagreb – posl. prostor u ulici Vladimira Preloga 7, Zagreb, dok je nekretnina u Županji i dalje u zemljišnim knjigama upisana na ime stečajnog dužnika, a koja nekretnina u Županji nije otuđena te je i dalje vlasništvo stečajnog dužnika.

ZK odjel Zagreb je stečajnom upravitelju dostavio Uvjerenje iz kojeg proizlazi da stečajni dužnik nije upisan na području nadležnosti tog odjela, niti u zemljišne knjige niti u KPU.

Iz bilance za 2021. proizlazi dugotrajna imovina „ulaganja u zemljišta“ u iznosu od 2.953.345,00 kn, a prema navodima knjigovodstvenog servisa i direktora to se odnosi na nekretnine koje su prodane u korist povezanog društva AMDRA d.o.o., ali nisu rasknjižene iz bilance. Ovaj navod potvrđuju i Kupoprodajni ugovori koji su dostavljeni stečajnom upravitelju, ali i ZK izvaci te dostavljena Uvjerenja nadležnih ZK odjela.

Zaključno, dužnik trenutno u svom vlasništvu od nekretnina ima samo gore navedenu nekretninu u Županji, odnosno 1/3 dijela sljedeće nekretnine:

- **Zk.č.br. 73 - KUĆA, DVORIŠTE I VRT U MJESTU površine 949 m², k.o. 336394, ŽUPANJA, upisano u ZK Odjel Županja, zk.ul.br. 1391.**

POTENCIJALNE POBOJNE PRAVNE RADNJE

Što se tiče nekretnina koje su tijekom 2018. i 2019. otuđene, a što je obrazloženo u Izvješću privremenog stečajnog upravitelja od 22.7.2022., stečajni je upravitelj nakon otvaranja stečajnog postupka došao do sljedećih novih saznanja:

A) u korist povezanog društva AMDRA d.o.o. , Ugovorom od 21.3.2019., prodane su sljedeće nekretnine:

- 1) Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2285, k.o. Sesvete novo, ZK odjel Sesvete,
- 2) Nekretnine upisane u ZK odjel Dugo selo, zk.ul.br. 1400, i zk.ul.br. 1401, sve k.o. Okunščak,
- 3) Nekretnina upisana u ZK odjel Zagreb, zk.ul.br. 4429, k.o. Trnje,

Za prodaju predmetnih nekretnina izdan je Račun od strane stečajnog dužnika prema povezanom društvu AMDRA d.o.o. na 3.006.500,00 kn. Ugovorom su strane ugovorile da će se kupoprodajna cijena u cijelosti isplatiti na račun Erste bank d.d. kao založnog vjerovnika, a sukladno Pismu namjere od 12.2.2019. u svrhu brisanja založnog prava. Upravo iz navedenog razloga uplata na bankovnom računu Prodavatelja, ovdje stečajnog dužnika, nije niti vidljiva, jer je kupoprodajna cijena u cijelosti trebala biti isplaćena založnom vjerovniku. Stečajni je upravitelj potom poslao Dopis Erste bank d.d. i zatražio očitovanje da li im je sukladno navedenom Ugovoru isplaćena kupoprodajna cijena ili nije. Erste bank d.d. dostavlja Očitovanje u kojem iskazuje da ne može odgovoriti na to pitanje, odnosno da ne može utvrditi da li je cijena plaćena ili nije. Stečajni upravitelj nije u posjedu Pisma namjere od 12.2.2019. U prilogu ovog Izvješća dostavlja se Očitovanje Erste bank d.d.

Provjerom Ugovora od 21.3.2019., povijesnih zk.izvadaka navedenih nekretnina, pravnom analizom odredaba čl.198.-čl.215. SZ-a, a uzimajući u obzir činjenice da je Erste bank d.d. u trenutku sklapanja predmetnog ugovora zaista bila založni vjerovnik, te da u ovom stečajnom postupku nije prijavila tražbinu niti kao stečajni vjerovnik, stečajni upravitelj izvodi zaključak da Ugovor od 21.3.2019. sklopljen sa kupcem Amdra d.o.o. nije pobojan, jer nisu ispunjene pravne pretpostavke za njegovo pobijanje sukladno gore navedenim odredbama SZ-a, jer takvim Ugovorom nisu oštećeni stečajni vjerovnici, niti je koji vjerovnik stavljen u nepovoljniji položaj, obzirom bi Erste bank d.d. i u stečajnom postupku na predmetnoj

nekretnini bio razlučni vjerovnik. Radi se o osobnom pravnom stajalištu stečajnog upravitelja, ali se svakako konačna odluka o pokretanju parničnog postupka radi pobijanja ovog Ugovora prepušta skupštini vjerovnika, ukoliko predujme troškove parničnog postupka, obzirom da prema mišljenju stečajnog upravitelja ne postoje dobri izgledi za uspjeh u sporu.

B) u korist društva ANAMARIJA-COMPANY d.o.o. otuđena su nekretnine upisane u zk.ul.br. 13, 1844, 2349, 2364, 1837, 829, 2347, sve k.o. Hrušćica, ZK odjel Dugo selo, Ugovorom od 21.6.2018.,

a za čiju prodaju je izdan Račun od strane stečajnog dužnika prema Kupcu za iznos od 20.657.817,60 kn, dok je u Ugovoru navedena ukupna kupoprodajna cijena u iznosu 2.800.000,00 EUR.

Provjerom svih bankovnih izvoda stečajnog dužnika za 2018.godinu, stečajni je upravitelj utvrdio kako je na dan 15.3.2018. stečajnom dužniku od strane kupca uplaćen iznos od 1.119.000,00 kn na ime kapare, a zatim 22.8.2018. iznos od 5.592.365,33 kn na ime ostatka dijela kupoprodajne cijene koji je trebao ići na račun stečajnog dužnika direktno.

Sukladno odredbama Ugovora od 21.6.2018. Kupac je bio dužan uplatiti ukupan iznos od 1.600.000,00 EUR založnom vjerovniku Erste bank d.d. direktno na njegov račun, a iznos od 6.000.000,00 kn na depozit založen u korist HBOR-a i Erste bank d.d.

Stečajni upravitelj nije dobio odgovor niti od Erste bank d.d., niti od HBOR-a, da li su predmetni iznosi uplaćeni na njihove račune, međutim nesporno je utvrđeno da je iznos koji je trebao ići na račun stečajnog dužnika uredno uplaćen. Također je utvrđeno da je u vrijeme sklapanja Ugovora zaista postojalo založno pravo gore navedenih banaka, te navedene banke zaista nisu prijavile svoje tražbine u ovaj stečajni postupak. Slijedom navedenog, stečajni upravitelj smatra da nema pravne osnove za pokretanje parnice radi isplate kupoprodajne cijene.

Nadalje, stečajni upravitelj izvodi zaključak da Ugovor od 21.6.2018. sklopljen sa kupcem ANAMARIJA-COMPANY d.o.o. nije pobojan, jer nisu ispunjene pravne pretpostavke za njegovo pobijanje sukladno gore navedenim odredbama SZ-a, jer takvim Ugovorom nisu oštećeni stečajni vjerovnici, niti je koji vjerovnik stavljen u nepovoljniji položaj, obzirom bi Erste bank d.d. i u stečajnom postupku na predmetnoj nekretnini bio razlučni vjerovnik. Radi se o osobnom pravnom stajalištu stečajnog upravitelja, ali se svakako konačna odluka o pokretanju parničnog postupka radi pobijanja ovog Ugovora prepušta skupštini vjerovnika, ukoliko predujme troškove parničnog postupka, obzirom da prema mišljenju stečajnog upravitelja ne postoje dobri izgledi za uspjeh u sporu.

C) u korist društva DIZMAR d.o.o. otuđeno je vanknjižno vlasništvo nekretnine upisane u ZK odjel Sesvete, zk.ul.br. 817, k.o. Sesvete novo, lokal od 23,88 m2; kupoprodajna cijena 60.000,00 kn; nema dokaza o uplati kupoprodajne cijene.

Za ovdje navedenu nekretninu stečajni upravitelj u bankovnim izvodima nije pronašao dokaza o uplati kupoprodajne cijene. Pravno je uopće nejasno kako je stečajni dužnik prodao tu nekretninu kada nikada nije niti bio vlasnikom iste nekretnine, već je prema navodima direktora otuđeno samo „vanknjižno vlasništvo“. Stečajni upravitelj smatra da nema valjane pravne osnove za tužbu radi pobijanja, odnosno za tužbeni zahtjev kojim bi se ta nekretnina vratila u stečajnu masu, kada ona nikada nije niti bila dijelom stečajne mase, odnosno imovine

stečajnog dužnika na način da bi bila upisana u zemljišne knjige, pa stečajni dužnik ne bi niti mogao ishoditi zemljišnoknjižni upis niti valjano unovčiti predmetu nekretninu. S druge strane, ostaje otvorenim pitanje da li pokrenuti parnicu protiv DIZMAR d.o.o. radi isplate kupoprodajne cijene.

Prema godišnjem financijskom izvješću, bilanci, bonitetnom izvještaju i brutto bilanci te iz objedinjene evidencije portala bon.hr za sve zemljišnoknjižne odjele Općinskih sudova u Republici Hrvatskoj, a prema nazivu i OIB-u dužnika, proizlazi da dužnik ima u svom vlasništvu 1/3 gore navedene nekretnine u Županji, te gore spomenuto vanknjižno vlasništvo nekretnine koja je otuđena u korist DIZMAR d.o.o., iako u zemljišnim knjigama glasi na PRIGORKA d.d. u stečaju.

V. UGOVORI O NAJMU/ZAKUPU I UGOVORI O RADU i slično

Sklopljenih Ugovora u formalnom obliku zasada nema, a niti je stečajni upravitelj zaključivao bilo kakve ugovore iz razloga načela ekonomičnosti postupka.

U narednom kvartalu stečajni upravitelj planira sklopiti Ugovor o otvaranju i vođenju transakcijskog bankovnog računa s Karlovačkom bankom d.d., te sklopiti Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga.

VI. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

1. Dospjeli nepodmireni troškovi od 23. svibnja 2022. do 5. svibnja 2023.

| Vrsta | mjesečno EUR | Mjeseci/kom. | Ukupno |
|--|-----------------|--------------|---------------------------------------|
| Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi, naknade nadležnim tijelima) | | jednokratno | 24,56 EUR |
| Putni nalog za pristup ročištu 17.1.2023. | | 1x | 43,80 EUR |
| Putni nalog 3.5.2023. za pregled nekretnine u Županji | | 1x | 242,40 EUR |
| Bruto nagrada privremenog stečajnog upravitelja | | jednokratno | 1.990,84 EUR |
| UKUPNO: | | | 2.301,60 EUR (17.341,41 kn) |

2. Predračun troškova za naredno šestomjesečno razdoblje od 6.svibnja 2023. do 6.studenog 2023. U skladu sa čl.89. SZ-a predračun troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje koje slijedi iznosi:

| Vrsta: | mjesečno EUR | mjeseci/kom | ukupno |
|---|-----------------|-------------|--------------|
| Troškovi računovodstva | 150,00 | 6 | 900,00 EUR |
| Bankarski troškovi | 10,00 | 6 | 60,00 EUR |
| Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi) | 20,00 | 6 | 120,00 EUR |
| Izrada štambilja | | jednokratno | 20,00 EUR |
| Bankarska naknada (trošak otvaranja računa) | | jednokratno | 50,00 EUR |
| Predvidiva min. bruto nagrada stečajnog upravitelja | | jednokratno | 2.600,00 EUR |
| Putni nalog za pristup ispitnom i izvještajnom roč. | | 1x | 43,80 EUR |
| Putni nalog za pristup nekretnini u Županji radi procjene | | 1x | 242,40 EUR |
| Trošak procjene nekretnine | | jednokratno | 500,00 EUR |
| Predujam za odvjetničke usluge radi pokretanja eventualnih parnica utvrđivanja poboynosti/ništetnosti ugovora, troškove sudskih pristojbi, pokretanje tužbe | | jednokratno | 2.000,00 EUR |

| | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|
| radi naplate potraživanja po osnovi neisplaćenih kupovna, ovrhe po otvorenim stavkama itd. | | | |
| UKUPNO: | | | 6.536,20 EUR (49.246,99 kn) |

SVEUKUPNO (1+2) =

8.837,80 EUR
(66.588,40 kn)

VII. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI ODLUKA

Stečajni dužnik nema uvjeta za nastavak poslovanja.

Stečajni dužnik od imovine ima jedino 1/3 nekretnine zk.č.br.73, k.o. Županja, ZK odjel Županja.

Prema mišljenju stečajnog upravitelja, unazad 5 godina nije bilo pobožnih ugovora kojima su otuđene nekretnine stečajnog dužnika.

Prema mišljenju stečajnog upravitelja, ukoliko Skupština vjerovnika odluči voditi parnice radi pobijanja ugovora i/ili radi isplate kupoprodajne cijene, biti će potrebno da vjerovnici solidarno uplate predujam u iznosu gore navedenog predračuna troškova steč.postupka, s obzirom da stečajna masa nema sredstava za voditi takve postupke.

Na temelju ovog izvješća stečajnog upravitelja, skupštini vjerovnika i sudu predlaže se donošenje sljedećih odluka:

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika te se odobravaju sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja kao i predračun troškova
2. utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi ili ponovno pokrene
3. nalaže se stečajnom upravitelju putem sudskog vještaka izraditi procjembeni elaborat za nekretninu steč.dužnika – 1/3 zk.čbr. 73, k.o. Županja, dostaviti Procjembeni elaborat sudu s prijedlogom za donošenje Zaključka i Rješenja o prodaji, a nakon čega će se ista nekretnina zbog postojanja razlučnog prava prodavati temeljem odredbe čl.247. SZ-a.
4. nalaže se stečajnom upravitelju pokrenuti Tužbu protiv DIZMAR d.o.o. radi isplate kupoprodajne cijene prema Ugovoru od 18.2.2019. u iznosu od 60.000,00 kn (7.963,37 EUR) te mu se za navedenu parnicu odobrava angažiranje odvjetnika uz potpis ugovora o zastupanju prema kojem će svoj odvjetnički trošak i nagradu moći naplatiti samo u slučaju pravomoćnog uspjeha u sporu.

5. razno: (prijedlozi vjerovnika o eventualnim daljnjim radnjama oko:

A)Ugovora o kupoprodaji između steč.dužnika i AMDRA d.o.o. od 21.3.2019.

B)Ugovora o kupoprodaji između steč.dužnika i ANAMARIJA-COMPANY od21.6.2018.)

U Karlovcu, 5.5.2023.

U prilogu:

1. Dopis Draganu Tomšiću od 4.5.2023.
2. Fotografije nekretnine u k.o. Županja
3. Aktivni zk izvadak za nekretninu k.o. Županja
4. Očitovanje Erste bank d.d.
5. Bankovni izvodi Erste bank d.d. na okolnost djelomične uplate kup.cijene od ANAMARIJA-COMPANY d.o.o.
6. Povijesni zk izvadak za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 2285, k.o. Sesvete novo, ZK odjel Sesvete,
7. Povijesni zk izvaci za nekretnine upisane u ZK odjel Dugo selo, zk.ul.br. 1400, i zk.ul.br. 1401, sve k.o. Okunščak,
8. Povijesni zk izvadak za nekretninu upisanu u ZK odjel Zagreb, zk.ul.br. 4429, k.o. Trnje,
9. Povijesni zk izvaci za nekretnine upisane u zk.ul.br. 13, 1844, 2349, 2364, 1837, 829, 2347, sve k.o. Hruščica, ZK odjel Dugo selo
10. Povijesni zk izvadak za nekretninu upisanu u ZK odjel Sesvete, zk.ul.br. 817, k.o. Sesvete novo
11. Ugovor o kupoprodaji sa AMDRA d.o.o. od 21.3.2019.
12. Ugovor o kupoprodaji sa ANAMARIJA-COMPANY d.o.o. od 21.6.2018.
13. Ugovor o kupoprodaji sa DIZMAR d.o.o. od 18.2.2019.
14. Izvod otvorenih stavaka i potraživanja prema kupcima za REKO d.o.o.