

**STEČAJNI UPRAVITELJ
HRVOJE LJUBAS**

Zagreb, Kolarova 9 / hrvoje_ljubas@outlook.com
+385 98810058 / OIB: 89014252886

GRANEX 1 D.O.O. U STEČAJU

JELKOVEČKA 4

10360 SESVETE

OIB: 92438370698

Zastupan po stečajnom upravitelju mag.oec. Hrvoju Ljubasu

Adresa za komunikaciju:

Hrvoje Ljubas

Kolarova 9,

10000 Zagreb

Email: hrvoje_ljubas@outlook.com

Mob: 098 810 058

U Zagrebu 29. Lipnja 2023. Godine

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
TRG JOHNA FITZGERALDA KENNEDYA 11
10 000 ZAGREB
POSLOVNI BROJ: ST-3187/21**

e-komunikacija

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I O STANJU STEČAJNE
MASE**

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 01. TRAVNJA 2023. DO 29. LIPNJA 2023. GODINE

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom GRANEX 1 d.o.o. Sesevete, Jelkovečka 4, OIB: 92438370698, otvoren je dana 8. srpnja 2022. godine Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj 48. St-3187/21-17 povodom prijedloga Financijske agencije Zagreb, RC Zagreb. Predmetni stečajni postupak preuzeo sam od bivšeg stečajnog upravitelja g. Tomislava Striniščaka iz Čakovca.

- Pri tome sam 3. travnja 2023. godine preuzeo cjelokupnu dokumentaciju o vođenju postupka koji je prethodni stečajni upravitelj tada vodio. Pregledom prikupljene dokumentacije ustanovljeno je kako računovodstveni podaci ne prikazuju stvarno stanje i financijsku sliku dužnika.
- Dana 5. travnja 2023. godine zaprimljena je Tužba P-770/2023 od strane Tužitelja Prigorac-Građenje d.o.o. u stečaju Sesevete, Jelkovečka 4, OIB: 53456405017, zastupano po stečajnoj upraviteljici Lovorki Juranović radi pobijanje pravne radnje stečajnog dužnika - sklapanja Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na

STEČAJNI UPRAVITELJ HRVOJE LJUBAS

Zagreb, Kolarova 9 / hroje_ljubas@outlook.com
+385 98810058 / OIB: 89014252886

nekretninama od 08. veljače 2021. godine s GRANEX 1 d.o.o. Sesvete, Jelkovečka 4. Tužitelj (Prigorac-Građenje) i tuženik (GRANEX) su dana 08. veljače 2021. g. sklopili Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini koji sporazum je ovjeren po javnom bilježniku Ignacu Vuger iz Sesveta pod brojem ovjere OV-2115/21 i OV-2116/21 dana 01.03.2021. godine.

Predmetnim sporazumom tužitelj dopušta tuženiku upis založnog prava, a radi osiguranja tražbine u visini 4.771.689,88 kn/633.312,09 EUR uvećano za zakonske zatezne kamate, naknade i trošak, na nekretninama u vlasništvu tužitelja koje u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete nose sljedeće oznake, k.č.br. 3478/1, u naravi dvije zgrade i dvorište, površine 594 čhv, upisana u zk.ul. 2683, k.o. Šašinovec, etažno vlasništvo:

- 1. Suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), povezano s vlasništvom posebnog dijela - skladišta građevnog materijala u etaži prizemlja, površine 310,47 m²
- 2. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) povezano s vlasništvom posebnog dijela - dvije kancelarije, ateliera, hodnika, garderobe, sanitarnog čvora, tuša, spremišta, te balkona u etaži trećeg kata, površine 180,50 m²
- 3. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) povezano s vlasništvom posebnog dijela - šest kancelarija sa šest sanitarnih čvorova sa tušem, hodnika, spremišta i dva balkona u etaži drugog kata, površine 163,95 m²
- 4. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) povezano s vlasništvom posebnog dijela - osam kancelarija, dva sanitarna čvora i hodnika u etaži prvog kata, površine 175,15 m²
- 5. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) povezano s vlasništvom posebnog dijela - dvije trgovine, sanitarni čvor, garderoba, spremište i natkriveni trijem u etaži prizemlja, površine 166,69 m²

Navedeno založno pravo je upisano kao teret na predmetnim nekretninama pod brojem Z-2650/2021 od 01.03.2021. - UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM

RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 08.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =4.771.689,88 uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma i rokom dospijeca tražbine do 31.12.2021., sve za korist: GRANEX 1 D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92438370698, JELKOVEČKA CESTA 4,10360 SESVETE.

Tužitelj navodi kako navedeni sporazum predstavlja pobjonu pravnu radnju.

- 26. travnja 2023. godine zaprimljen je Prigovor protustranke Vesne Krajine, OIB:17769667775, Dinjevački put 4/a, 10 000 Zagreb na rješenje Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Malom Lošinj, Zemljišnoknjižnog odjela, Posl. Br.:Z-33707/2022-6 od 12. siječnja 2023. godine gdje je Sud dopustio Predlagatelju (GRANEX 1 d.o.o. u stečaju) predbilježbu prava vlasništva na nekretninama oznake k.č. 42 zgr.-kuća i k.č. 259 pašnjak, obje upisane u zk. Ul. 1970, k.o. Punta Križa. Neosporno je kako su Predlagatelj i

STEČAJNI UPRAVITELJ

HRVOJE LJUBAS

Zagreb, Kolarova 9 / hroje_ljubas@outlook.com
+385 98810058 / OIB: 89014252886

Protustranka sklopili dana 18. ožujka 2021. godine ovjeren 24. ožujka 2021. kod javnog bilježnika Ignaca Vugera, Sesvete, Karlovačka cesta 2, poslovni broj OV-3352/2021, Ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina gdje je na temelju članka 6. stavka 2. istog Ugovora Protustranka Predlagatelju dopustila predbilježbu prava vlasništva.

Protustranka ističe u Prigovoru kako je Ugovor ex lege raskinut 12. lipnja 2021. godine iz razloga jer je Predlagatelj nije na temelju članka 3. stavka 2. predmetnog Ugovora isplatio prvu ratu kupoprodajne cijene u iznosu od 29.216,90 eura. Dodatno, u predmetnom Ugovoru o kupoprodaji je u članku 3. stavka 5. izričito ugovoreno kako je plaćanje kupoprodajne cijene bitan sastojak Ugovora. Također, u prigovoru je Protustranka priložila ovjerenu potvrdu iz Raiffeisenbank Austria d.d. od 31.01.2023. da na račun, koji je Ugovorom utvrđen nije uplaćen nikakav novac od strane Granex 1 d.o.o.

- 12. svibnja 2023. godine zaprimljeni su dokumenti od stečajne upraviteljice PRIGORAC-GRAĐENJE d.o.o. u stečaju glede pokretnina:
 - Mini bager Takuechi TB 175 gusjeničar, ser. Br. 17511891,
 - Pružni valjak Wacker-Werke WDH 86/110 ser. Br. 467600462,
 - Pružni valjak BOMAD BW 90, ser. Br. 101460521244,
 - Multicar M26, šasija WMU2M262322000946, zg-3401-hpZaprimljeni su računi GRANEX 1 d.o.o. u stečaju prema Re-ka-tex d.o.o.-u za gore navedena vozila kao i kompenzacija između istih u iznosu od 37.162,38 eura (280.000,00 kuna), što je ustvari vrijednost prodanih vozila.
- Dana 14. svibnja 2023. godine napravljen je troškovnih potencijalnih odvjetničkih troškova za primljenu Tužbu P-770/2023.
- Dana 15. svibnja 2023. godine poslan je Odgovor na Tužbu P-770/2023 PRIGORAC-GRAĐENJE d.o.o. u stečaju, OIB: 53456405017, Sesvete, Jelkovečka cesta 4, zastupano po stečajnoj upraviteljici Lovorki Juranović iz Rijeke, Zagrebačka 16, OIB: 83481633615
- Dana 31. svibnja 2023. godine poslan je Podnesak za sazivanje skupštine vjerovnika u kojem bi se razmotrile mogućnosti Tužbe P-770/2023 PRIGORAC-GRAĐENJE d.o.o. u stečaju, OIB: 53456405017, Sesvete, Jelkovečka cesta 4, zastupano po stečajnoj upraviteljici Lovorki Juranović iz Rijeke, Zagrebačka 16, OIB: 83481633615.
- Do današnjeg dana u Registarskog sudu se nije napravila promjena Stečajnog upravitelja te zbog toga nisam bio u mogućnosti prenijeti pravo upravljanja poslovnim računom otvorenim u Hrvatskoj poštanskoj banci.
- Pregledom ovrhe Povrv-245/22 u kojoj je Ovrhovoditelj Granex 1 d.o.o. u postupku protiv Zagrebačkog Holdinga, utvrđeno je kako za istu je potrebno angažirati punomoćnika iz redova odvjetnika radi naplate duga od 8.183,2 eura (61.656,25 kn).
- Pregledom zaprimljene dokumentacije i rada bivšeg stečajnog upravitelja utvrđeno je kako postoji mogućnost pokretanja prisilne naplate prema društvu BTT TEAM d.o.o. i društvu ROCO-COMMERCE d.o.o., Livno. Za navedeno pokretanje prisilne naplate

STEČAJNI UPRAVITELJ
HRVOJE LJUBAS

Zagreb, Kolarova 9 / hrvoje_ljubas@outlook.com
+385 98810058 / OIB: 89014252886

potrebno je dati suglasnost na angažiranje punomoćnika iz redova odvjetnika te predujmiti predujama za potrebe vođenja postupka.

II. STANJE STEČAJNE MASE

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

NEKRETNINE:

1. 26. travnja 2023. godine zaprimljen je Prigovor protustranke Vesne Krajine, OIB:17769667775, Dinjevački put 4/a, 10 000 Zagreb na rješenje Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Malom Lošinj, Zemljišnoknjižnog odjela, Posl. Br.:Z-33707/2022-6 od 12. siječnja 2023. godine gdje je Sud dopustio Predlagatelju (GRANEX 1 d.o.o. u stečaju) predbilježbu prava vlasništva na nekretninama oznake k.č. 42 zgr.-kuća i k.č. 259 pašnjak, obje upisane u zk. Ul. 1970, k.o. Punta Križa. Neosporno je kako su Predlagatelj i Protustranka sklopili dana 18. ožujka 2021. godine ovjeren 24. ožujka 2021. kod javnog bilježnika Ignaca Vugera, Sesvete, Karlovačka cesta 2, poslovni broj OV-3352/2021, Ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina gdje je na temelju članka 6. stavka 2. istog Ugovora Protustranka Predlagatelju dopustila predbilježbu prava vlasništva. Protustranka ističe u Prigovoru kako je Ugovor *ex lege* raskinut 12. lipnja 2021. godine iz razloga jer je Predlagatelj nije na temelju članka 3. stavka 2. predmetnog Ugovora isplatio prvu ratu kupoprodajne cijene u iznosu od 29.216,90 eura. Dodatno, u predmetnom Ugovoru o kupoprodaji je u članku 3. stavka 5. izričito ugovoreno kako je plaćanje kupoprodajne cijene bitan sastojak Ugovora. Također, u prigovoru je Protustranka priložila ovjerenu potvrdu iz Raiffeisenbank Austria d.d. od 31.01.2023. da na račun, koji je Ugovorom utvrđen nije uplaćen nikakav novac od strane Granex 1 d.o.o.
2. U tijeku je Tužba P-770/2023 protiv stečajnog Dužnika u kojem se traži brisanje založnog prava radi osiguranje tražbine od 633.312,09 eura (4.771.689,88 kuna) Granex 1 d.o.o. u stečaju na predmetnoj nekretnini E-1 do E-5 u z-k.ul. 2683 k.o. Šašinovec u vlasništvu Prigorac-građenje d.o.o. u stečaju. Podnesen je podnesak za sazivanje skupštine vjerovnika na koji bi se odlučivalo o poduzimanju danjih koraka.

STEČAJNI UPRAVITELJ HRVOJE LJUBAS

Zagreb, Kolarova 9 / hrvoje_ljubas@outlook.com
+385 98810058 / OIB: 89014252886

POKRETNINE:

Stečajni dužnik nema pokretne imovine, međutim, isti je izdao račune društvu RE-CA-TEC d.o.o. na ukupni iznos od 280.000,00 kuna iz kojih proizlazi je GRANEX 1 d.o.o. prodao predmetnom društvu pokretnine kako u nastavku slijedi:

- Mini bager Takuechi TB 175 gusjeničar, ser. Br. 17511891,
- Pružni valjak Wacker-Werke WDH 86/110 ser. Br. 467600462,
- Pružni valjak BOMAD BW 90, ser. Br. 101460521244,
- Multicar M26, šasija WMU2M262322000946, zg-3401-hp

Dana 12. svibnja 2023. godine zaprimljeni su dokumenti od strane stečajne upraviteljice PRIGORAC-GRADENJE d.o.o. u stečaju u kojima su vidljivi računi između stranaka te i međusobna kompenzacija RE-CA-TEC d.o.o. i GRANEX 1 d.o.o na iznos od 37.162,38 eura (280.000,00 kuna), što je ustvari vrijednost prodanih vozila.

Dodatno, vozilo Multicar M26, šasija WMU2M262322000946, zg-3401-hp zatečeno je u mjestu Novalja u lipnju 2022. godine a za koje je prethodno raspisan službeni nalog za pronalazak vozila. Isto je u posjedu PRIGORAC-GRADENJE d.o.o. u stečaju.

POTRAŽIVANJA OD KUPACA:

Prethodni stečajni upravitelj pozvao je dužnikove dužnike na plaćanje dugova. Prema tome, proizlazi da su potraživanja iznosila 400.393,25 eura (3.016.762,97 kuna). Međutim, dužnici su dostavili dokaze da su izvršili plaćanja po izdanim računima u ukupnom iznosu od 63.812,73 eura (480.797,08 kuna)

- Potraživanja za koje nije utvrđeno da su plaćena a postoje ovjerene vjerodostojne isprave:
 - Pregledom zaprimljene dokumentacije i rada bivšeg stečajnog upravitelja utvrđeno je kako postoji mogućnost pokretanja prisilne naplate prema društvu BTT TEAM d.o.o. i društvu ROCO-COMMERCE d.o.o., Livno. Za navedeno pokretanje prisilne naplate potrebno je dati suglasnost na angažiranje punomoćnika iz redova odvjetnika te predujmiti predujama za potrebe vođenja postupka.
 - Za ostala potraživanja postoje samo vjerodostojne isprave ovjere po odgovornoj osobi stečajnog dužnika.

Pregledom ovrhe Povrv-245/22 u kojoj je Ovrhovoditelj Granex 1 d.o.o. protiv Zagrebačkog holdinga, utvrđeno je kako za istu je potrebno angažirati punomoćnika iz redova odvjetnika radi naplate duga od 8.183,2 eura (61.656,25 kn).

**STEČAJNI UPRAVITELJ
HRVOJE LJUBAS**

Zagreb, Kolarova 9 / hrvoje_ljubas@outlook.com
+385 98810058 / OIB: 89014252886

1. Dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu

Predmeti stečajne mase još nisu unovčeni jer prave, suštinske nekretnine i pokretnine ne postoje u stečajnoj masi. Za određena potraživanja potrebno je provoditi postupke prisilne naplate te angažirati punomoćnika iz redova odvjetnika radi vođenja istih.

2. Dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga

Predmeti stečajne mase još nisu unovčeni jer prave, suštinske nekretnine i pokretnine ne postoje u stečajnoj masi. Za određena potraživanja potrebno je provoditi postupke prisilne naplate te angažirati punomoćnika iz redova odvjetnika radi vođenja istih.

3. Dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji

U ovom postupku nisu utvrđena razlučna prava.

4. Dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji

U ovom postupku nisu utvrđena izlučna prava.

5. Dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju

Ukoliko se ostvari određena naplata po prisilnoj naplati potraživanja isti će se moći namiriti.

6. Dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka

U ovom postupku nije nastavljeno daljnje poslovanje te potreba za radnicima ne postoji.

7. Dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe)

Ukoliko se ostvari određena naplata po prisilnoj naplati potraživanja isti će se moći namiriti.

8. Ostali podaci.

Nema.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
HRVOJE LJUBAS**

Zagreb, Kolarova 9 / hrvoje_ljubas@outlook.com
+385 98810058 / OIB: 89014252886

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. Na sljedećem ročištu vjerovnika odlučivat će se o danjim postupanjima glede tužbe PRIGORAC-GRADENJA d.o.o. u stečaju glede založnog prava na nekretnini.
2. Stečajni upravitelj predložit će skupštini vjerovnika davanje suglasnosti za angažiranje punomoćnika iz redova odvjetnika kako bi se vodila prisilna naplata pojedinih potraživanja ali i onih postupaka koje treba nastaviti.
3. Kada Registarski sud provede ažuriranje, prebaciti ovlaštenje po poslovnom računu otvorenog u HPB-u na sadašnjeg stečajnog upravitelja.

U Zagrebu 29.lipnja 2023. godine
Mag.oec. Hrvoje Ljubas
Stečajni Upravitelj

Prilozi:

- *Prigovor Vesne Krajine glede predbilježbe na nekretnini u Malom Lošinjju,*
- *Dokumentacije glede vozila Re-Ca-Tec d.o.o.*