

STEČAJNI UPRAVITELJ NIKOLA BOŽIKOVIĆ

Trg Hrvatske bratske zajednice 3A, p.p. 339, 21000 Split / mob. 091 595 0176 / tel.: 021/481-011
e-mail: stecajni.nb@gmail.com / web: www.odvjetnik-split-bozиковic.hr

St - 2914 / 2023

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11
10000 Zagreb

Stečajni dužnik: **AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**, OIB: 98169759013,
V. Ravnice 6., 10000 Zagreb, zastupano po stečajnom upravitelju Nikoli
Božikoviću

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

**o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, tijeku
stečajnog postupka i stanju stečajne mase – za ispitno & izvještajno ročište**

elektronskim putem

prilozi:
- kao u tekstu

SADRŽAJ

1. Uvodni dio	3
1.1. Stečajni postupak (TS Zagreb, St - 2914/2023).....	3
1.2. Opći podaci o stečajnom dužniku	3
2. Radnje stečajnog upravitelja.....	4
3. Radnici.....	6
4. Knjigovodstveni podaci	6
5. Stanje sudskih i ostalih postupaka	7
5.1. Radnje stečajnog upravitelja u postupcima nakon otvaranja stečaja.....	10
6. Imovina stečajnog dužnika (stečajna masa)	10
7. Gospodarski položaj dužnika i njegovi uzroci	11
8. Mišljenje o mogućnosti nastavka poslovanja	11
9. Predračun troškova stečajnog postupka.....	12
10. Prijedlog odluka	12

** napomena:*

radi preglednosti teksta izvješća, u istom se upućuje na priloge i njihov sadržaj. Za označavanje priloga koristi se napomena u zagradama uz označavanje rednog broja priloga (> prilog x)

1. UVODNI DIO

1.1. STEČAJNI POSTUPAK

Financijska Agencija podnijela je Trgovačkom sudu u Zagrebu dana 05.07.2023.godine zahtjev za pokretanje skraćenog stečajnog postupka pozivom na čl. 429. st. 1. Stečajnog zakona (dalje u tekstu: SZ), sve uslijed dugotrajne blokade računa stečajnog dužnika koji je tada imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana u ukupnom iznosu od 12.518.643,80 EUR.

Trgovački sud u Zagrebu rješenjem 98. St-1600/23 od 13.09.2023.god. obustavio je skraćeni stečajni postupak pozivom na čl. 433. SZ-a, jer je utvrdio da stečajni dužnik ima imovinu (nekretnine), a koja je imovina dostatna za namirenje predvidivih troškova stečajnoga postupka. Prvostupanjsko rješenje o obustavi potvrđeno je odlukom VTS-a pos. br. 16 Pž-3299/2023-2 od 11.10.2023.god.

Slijedom navedenog, sud je rješenjem pokrenuo prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka – pod novim (uvodno citiranim) poslovnim brojem St-2914/2023.

Također, posebnim rješenjem sud je odredio i zabranu raspolaganja imovinom dužnika (otuđenja i opterećenja nekretnina) upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, na č.z. 14534/12 z.u. 13144 k.o. Varaždin, (E-1, E-7, E-18, E-21, E-23, E-29, E-33, E-36, E-40, E-57, E-59, E-65, E-68, E-69, E-80, E-163). Predmetna zabrana upisana je u vlasničkim listovima navedenih nekretnina.

Uslijed postojanja stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje, sud je u konačnici rješenjem St-2914/2023-15 od dana 24.09.2024.god. otvorio stečajni postupak nad stečajnim dužnikom, imenovao stečajnog upravitelja, pozvao vjerovnike na prijavu tražbina, zakazao ispitno / izvještajno ročište (sve vidljivo pregledom e-oglasne ploče).

1.2. OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

T.d. Amplitudo nekretnine d.o.o. osnovan je Izjavom o osnivanju od 23.02.2015. godine.

Osnivač je bio Marin Matić, a današnji članovi (imatelji poslovnih udjela) u stečajnom dužniku su: Matija Vojnović, Ivan Vojnović i Valentina Vojnović.

Osoba ovlaštena za zastupanje društva (do dana otvaranja stečajnog postupka) bio je: Ivan Vojnović, OIB: 00994217746, Ulica Stjepana Vojnovića 43, Gajec, koji je zastupao društvo samostalno i pojedinačno.

Predmet poslovanja društva čine:

- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * poslovanje nekretninama
- * i ostale djelatnosti (radi preglednosti izvješća, navedene u sudskom registru)

U prilogu ovog izvješća dostavlja se povijesni izvadak iz sudskog registra (*prilog 1*) iz kojeg su vidljivi detaljniji pravni odnosi unutar društva sa prikazom kronološkog slijeda (osnivački akti, promjene adrese, promjene u organima dužnika pravne osobe, promjene osoba ovlaštenih za zastupanje itd.).

Poslovanje stečajnog dužnika bilo je usko povezano sa tvrtkom Zagrebgradnja d.o.o., pa je istom računovodstvene poslove obavljala upravo služba računovodstva od Zagrebgradnja d.o.o.

2. RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Odmah po imenovanju stečajni upravitelj uputio je dopis poštom preporučeno bivšem zz-u radi davanja podataka nužnih za vođenje ovog stečajnog postupka (*prilog 2*).

Obavljen je upis e-maila u sudski registar (*prilog 3*).

Na Financijskoj Agenciji stečajni upravitelj ishodio je upis u Registar stvarnih vlasnika, kao osoba s kontrolnim položajem u upravljanju imovinom pravne osobe (dostavlja se izvadak) (*prilog 4*)

Provedena je promjena pri Državnom zavodu za statistiku (dostavlja se obavijest DSZ-a Klasa: 951-03/24-01/02, Ur. broj: 555-10-06-24-2, Zagreb, 26. rujna 2024..g.) (*prilog 5*)

Izrađen je novi pečat stečajnog dužnika (sa sufiksom: „u stečaju“)

Izvršen je uvid u bankovne račune dužnika, te je upućen e-mail Partner banci i PBZ d.d. da zatvore račune stečajnog dužnika (*prilog 6*)

Otvoren je novi bankovni račun stečajnog dužnika u HPB d.d. (IBAN: HR1523900011101488921) (*prilog 7*)

Angažiran je knjigovodstveni servis (obrt Adeo, za knjigovodstvene usluge), radi vođenja poslovnih knjiga, te su istom dana ovlaštenja na e-poreznoj (*prilog 8*)

Od HZMO-a zatražena je i pribavljena potvrda o radnicima (osiguranicima) (*prilog 9*)

Pribavljeno je uvjerenje o vlasništvu vozila od CVH (*prilog 10*)

Preuzeta je javno dostupna dokumentacija (GFI, Bilanca, Račun dobiti i gubitka) za 2023.godinu (*prilog 11*)

Pregledani su sudski postupci putem e-komunikacije, te je sačinjen sažetak aktivnih i arhivskih predmeta (*prilog 12*)

Obaviješten je poznati strani vjerovnik (BKS Bank AG) dostavom ispunjenog propisanog obrasca (putem pošte preporučeno s povratnicom), te putem e-maila (*prilog 13*)

Pregledan je kompletan vlasnički list – č.z. 4534/12 z.u. 13144 k.o. Varaždin, te je utvrđeno da je stečajni dužnik vlasnik etažnih cjelina koje je sud naveo u rješenju o otvaranju stečajnog postupka, ali i etaže E-144

145. Suvlasnički dio: 129/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-144) E-144 četverosobni stan oznake A-44 na 4. katu zgrade, Šibenska ulica 1, koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, hodnika, dvije kupaonice, izbe, degažmana i tri spavaće sobe ukupne podne površine stana 96,43 m² s balkonom oznake A-44-B površine 4,73 m², kojem pripada spremište oznake SP43 površine 2,35 m² u podrumu i vanjsko parkirno mjesto oznake VPM 14 površine 12,50 m².

te je stečajni upravitelj predložio stečajnom sudu odrediti upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka i na toj etaži, čemu je udovoljeno i navedeno je također provedeno u vlasničkom listu.

Stoga se u prilogu dostavlja original vlasničkog lista za sve nekretnine na kojima je stečajni dužnik upisan vlasnikom za cijelo (▷ [prilog 14](#))

Kao jednu od prvih i važnijih radnji, stečajni upravitelj zatražio je od bivšeg zz-a dostavu originala rješenja o upisanoj zabilježbi namjeravanog otuđenja i rješenja o zabilježbi namjeravanog opterećenja nekretnina upisanih u predmetnom vlasničkom listu (koje zabilježbe su bile upisane kronološki prije zabilježbe zabrane raspolaganja imovinom i prije zabilježbe o otvaranju stečajnog postupka).

Odmah po primitku navedenih originala rješenja, stečajni upravitelj sastavio je sukladno odredbama ZZK prijedlog radi brisanja istih zabilježbi (kako bi se spriječilo otuđenje imovine s ranijim prednosnim redom u korist trećih osoba) (▷ [prilog 15](#)), odnosno u svrhu osiguranja da se predmetne nekretnine prodaju u okviru ovog stečajnog postupka, sukladno zakonskoj proceduri. Navedeni zk prijedlog je pozitivno riješen (▷ [prilog 16 i 17](#))

Za predmetne nekretnine (zgrada u Varaždinu anagrafske oznake: Šibenska 1, Zadarska 1) stečajni upravitelj pribavio je Uporabnu dozvolu (▷ [prilog 18](#)), kao i Međuvlasnički ugovor (▷ [prilog 19](#)).

Zatražena je i ponuda za procjenu nekretnina od ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo (▷ [prilog 20](#))

Dana 25.10.2024.godine stečajni upravitelj pristupio je u Varaždin, održao sastanak sa bivšim zz-om te preuzeo u posjed sve iznad nabrojane nekretnine. Tom prilikom sastavljen je i primopredajni zapisnik (▷ [prilog 21](#))

Kontaktirani su svi pružatelji režijskih i ostalih usluga (struja, voda, odvoz smeća, zajednička pričuva, plin, komunalna naknada) uz uputu da daljnje račune s tih osnova šalju stečajnom upravitelju, te da će se sve obveze koje datiraju nakon otvaranja stečajnog postupka biti podmirene kao obveze stečajne mase sukladno priljevu sredstava u stečajnu masu i/ili po unovčenju nekretnina.

Zaprimljene su i obrađene prijave tražbina do dana sastava izvješća (biti će predano u zakonskom roku kroz formu tablica o priznatim i osporenim tražbinama).

3. RADNICI

Sukladno potvrdi HZMO-a na dan otvaranja stečaja nije bilo prijavljenih zaposlenika.

4. KNJIGOVODSTVENI PODACI

Kako je ranije rečeno, knjigovodstvene poslove za stečajnog dužnika vodio je računovodstveni servis tvrtke Zagrebgradnja d.o.o., te su isti sastavili završna stanja na dan koji prethodi otvaranju stečajnog postupka.

U privitku se dostavljaju: izvještaj za predaju FINI (▷ *prilog 22*) i Bruto bilanca za period od 01.01.2024. do 23.09.2024. (▷ *prilog 23*).

Djelatnost stečajnog dužnika (NKD – glavna) je: Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing) (68.20)

Obveze prema Poreznoj: PDV mjesečno i DOBIT

Stanje na PKK (porezno knjigovodstvenoj kartici): DUG – 5.149,09 eura -porez na dobit (kartica u privitku) (▷ *prilog 24*).

Prema javno dostupnim podacima (sudski registar) zadnji financijski izvještaji su predani za 2023.god.

Prema dostupnoj bruto bilanci (na dan 23.09.2024.) stanje aktive je sljedeće:

Klasa 1

- ŽIRO RAČUN (PBZ d.d.) – 0,50
- Potraživanja za dane depozite – 15.593,86
- Potraživanja za plaćene obveze drugih društava – 1.056.535,05
- Potraživanje prema Zagrebgradnji – 386.888,89
- Potraživanja od kupaca – 1.035,24
- Potraživanje za kamate – 39,59
- Potraživanja za dane zajmove – 210,98
- Potraživanja od države (PDV) – 8.297,18

UKUPNO POTRAŽIVANJA: 1.468.601,29

Klasa 2 (obveze) – 3.241.820,18

Klasa 6 (gotovi proizvodi – Završeni stanovi) – 701.602,42

Prema navodima bivšeg zz-a navedena stanja odnose na sljedeće (citira se):

„Iz bilance su vidljiva potraživanja u ukupnom iznosu od 1.468.601,29 Eur:

- prema Velekem d.d. treba naplatiti 15.593,86 Eur – Dužniku je potreban podatak na koji račun treba izvršiti uplatu

- prema Zagrebgradnji d.o.o. 1.443.423,94 Eur – treba provest otpis u iznosu 70% sukladno rješenju od 22. srpnja 2024. godine kojim se potvrđuje plan restrukturiranja. Istovremeno Zagrebgradnja d.o.o. ima potraživanja prema Amplitudo nekretnine d.o.o. za troškove izgradnje nekretnina u VŽ, usluge prodaje, računovodstva i zajma koje je dala Amplitudo nekretnine d.o.o. Potraživanje Zagrebgradnje d.o.o. je veće od potraživanja Amplitudo nekretnine d.o.o. prema Zagrebgradnji d.o.o.

- prema Drugi element d.o.o. 250,57 Eur– Dužniku je potreban podatak na koji račun treba izvršiti uplatu

- prema Poreznoj upravi 8.297,18 Eur za pretporez po računima - PDV – omaškom navedeni iznos nije prijavljen kroz PDV prijave, te zbog toga izgledno Porezna uprava nije obračunala u svoju prijavu

- prema kupcu stana 1.035,24 Eur za izvršene naknadno naručene radove u stanu, ispostavljen je račun kupcu i treba ga pozvati na plaćanje te utužiti ako ne plati dobrovoljno

- 0,5 Eur novaca na računu

Ostala imovina:

- zalihe – u iznosu od 701.602,42 Eur – odnosi se na nekretnine u Varaždinu za koje je napravljena primopredaja “

U skladu sa odredbama Zakona o računovodstvu i Stečajnog zakona, danom otvaranja stečajnog postupka počelo je novo obračunsko razdoblje. Temeljem toga izradit će se početna stečajna bilanca, izvršiti će se sva potrebna knjiženja i na osnovu zaprimljenih tražbina stečajnih vjerovnika uskladiti stanje u bilanci.

5. STANJE SUDSKIH I OSTALIH POSTUPAKA

Radi preglednosti izvješća prikaz sudskih postupaka iskazan je kroz prilog br. 12 ovom izvješću, a ovdje se navode samo važniji aktivni postupci:

a) OGS ZG - Ovr - 2957/2024 - prijedlog radi proglašenja ovrhe nedopuštenim

Ovrhovoditelj: BKS BANK AG

Ovršenik: AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o.

Radi: proglašenje pljenidbe i prijenosa nedopuštenim

Opis:

-19.08.2024. podnesen prijedlog za proglašenje pljenidbe i prijenosa nedopuštenim

-30.08.2024. očitovanje ovrhovoditelja na prijedlog

-18.09.2024. predan podnesak ovršenika

Mišljenje: Kakva god odluka sud bila donesena u tom postupku, ona sukladno pozitivnopravnim propisima ne može imati utjecaja na ovaj stečajni postupak

b) TS ZG - P-635/24 – parnica radi utvrđenja osnovanosti osporene tražbine

Tužitelj: AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o.
Tuženik: ZAGREBGRADNJA VRBANI III d.o.o.
Radi: utvrđenja osnovanosti osporene tražbine

Opis: 29.03.2024. podnesena tužba kojom se traži osnovanost tražbine u iznosu od 2.291.660,85 EUR
- 16.07.2024 podnesen odgovor na tužbu

PREDMET SPORA: osporavanje tražbine u iznosu od 2.291.660,85 EUR u predstečajnom postupku nad tuženikom

- Valentina Vojnović je sklopila ugovor o zajmu sa tuženikom kako bi podmirila dug tuženika prema RH
- nakon toga je sklopljen ugovor o pristupanju duga između Valentine Vojnović i tužitelja kojim se tužitelj obvezao vratiti u cijelosti dug tuženika
- prisilnom naplatom je Valentina Vojnović naplatila od tužitelja koji taj iznos sad potražuje od tuženika
- odgovor na tužbu je dan paušalno
- ročište je zakazano za 30.siječnja 2025.g. (nije određen prekid postupka)

Mišljenje: tražiti će se prekid postupka iz razloga predviđenih ZPP-om, te postupiti sukladno uputi Skupštine

c) OGS ZG - Ps-50/2023 – parnica radi predaje u posjed

Tužitelj: 1. AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o.
2. VELEKEM unutarnja i vanjska trgovina dioničko društvo
3. ZAGREBGRADNJA VRBANI III d.o.o. za usluge

Tuženik: Matija Miletić

Radi: predaje u posjed

VPS: 15.663,61 eura

VELEKEM s jedne strane i ZAGREBGRADNJA i AMPLITUDO NEKRETNINE s druge strane sklopili su fiduciju radi osiguranja tražbine VELEKEM prema AMPLITUDO te je VELEKEM d.d. prethodni vlasnik (fiducijar) a ZAGREBGRADNJA potonji vlasnik (fiducijant). Stan koji je predmet fiducije je ZAGREBGRADNJA prodala tuženiku koji prema tvrdnjama tužitelja nije platio kupoprodajnu cijenu zbog čega su raskinuli predugovor te podnijeli tužbu radi predaje u posjed.

Tuženik u odgovoru tvrdi da je platio cijenu u cijelosti (dio cijene Ivanu Vojnoviću, a preostali dio na ruke Tihomiru Zadražilu).

TUŽENIK je ustao protutužbom protiv tužitelja i AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o. radi utvrđenja ništetnim Sporazuma o prijenosu prava vlasništva na nekretnini radi osiguranja tražbine tvrdeći da je ništetan jer je sklopljen sam sa sobom (jer je Ivan

Vojnović bio direktor ZAGREBGRADNJE i AMPLITUDO NEKRETNINE) te da je prividan. AMPLITUDO NEKRETNINE su izričito pristali na stupanje u parnicu. Istom protutužbom traži da sud utvrdi da je stekao valjani pravni osnov za uknjižbu na nekretninama.

IZVEDENI DOKAZI:

- dosad su saslušane parnične stranke i svjedok Tihomir Zadražil
- preostalo je saslušati svjedoke Mateju Miletić (supruga tuženika) i Tatjanu Bilek (zaposlenica BKS banke)
- iduće ročište 26.02.2025.
- može se očekivati zaključenje glavne rasprave nakon saslušanja preostalih 2 svjedoka
- doneseno je rješenje o prekidu postupka

Mišljenje: postupak će nastaviti obzirom je stečajni dužnik u procesnoj ulozi tuženika (protutuženika). Ujedno je nužni i jedinstveni suparničar.

d) OS VŽ – P-106/2023 - parnica radi utvrđenja prava vlasništva

TUŽITELJ: ELEKTROKOVINA LIGHTING d.o.o

TUŽENIK: AMPLITUDO NEKRETNINE

vps: 33.180,70 EUR

DOSAD IZVEDENO: - podneseni su tužba i odgovor na tužbu. Nakon toga je određen prekid postupka zbog stečaja tuženika

ČINJENIČNI SUPSTRAT: Tužitelj je ustao tužbom da se utvrdi vlasnikom etaža E-85, E-116, E-128, E-9, E-18, E-19 u zgradi u Varaždinu temeljem sklopljenih predugovora tvrdeći da su zapravo sklopljeni ugovori o kupoprodaji. Sve nekretnine osim E-18 su otuđene trećim osobama koje su već uknjižene, jedino je spor zabilježen na E-18.

Tuženik je u odgovoru na tužbu istaknuo prigovor stvarne nenadležnosti te da su predugovori na koje se poziva tužitelj raskinuti.

Tužitelj je zbog uknjižbe trećih osoba povukao djelomično tužbe u odnosu na E-85 i E-128, dok ustraje u tužbi u odnosu na ostale.

Održano je pripremno ročište na kojem je utvrđen prekid postupka zbog stečaja tuženika.

Dana 31. listopada 2024.g. doneseno rješenje o nastavku postupka. Očekuje se zakazivanje novog ročišta.

Mišljenje: postupak će se nastaviti obzirom je stečajni dužnik u procesnoj ulozi tuženika

5.1. RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA U POSTUPCIMA NAKON OTVARANJA STEČAJA

U iznad navedenim parničnim postupcima zatražen je prekid postupka.

Stečajni upravitelj zaprimio je Rješenje o ovrsi od v.d. JB Andrea Kurilić iz Zagreba (ovrhovoditelj: HEP ELEKTRA d.o.o.) pod poslovnim brojem Ovr-82800/2024 od dana 22.10.2024.god., a na koje rješenje je isti izjavio prigovor u zakonskom roku budući tražbine koje su predmet ovršnog prijedloga datiraju iz perioda prije otvaranja stečajnog postupka (> *prilog 25*). Očekuje se uspjeh u postupku povodom izjavljenog prigovora.

Stečajni upravitelj (na dnu ovog izvješća; kroz prijedlog odluka) predložiti će Skupštini da mu da odobrenje za angažiranje odvjetnika radi poduzimanja svih radnji koje imaju za cilj zaštitu prava i interesa stečajnog dužnika u navedenim postupcima (kao i eventualno novim postupcima u kojima stečajni dužnik bude stranka). Za navedeno bi se sklopio ugovor o zastupanju, te bi se naplata odvjetnika koji zastupa stečajnog dužnika svela na naplatu od protustranaka, a tek ukoliko naplata od protustranaka ne bi bila moguća niti nakon poduzetog ovršnog postupka od odvjetnika bi se tražilo maksimalno umanjeње od 50% odvjetničkih tarifa prema stečajnom dužniku, a naplata toga bi se ostvarila na kraju stečajnog postupka kao troškovi stečajne mase, nakon unovčenja.

6. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA (STEČAJNA MASA)

Stečajnom upravitelju predana je imovina (nekretnine) upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin – č.z. 14534/12 z.u. 13144 k.o. Varaždin (E-1, E-7, E-18, E-21, E-23, E-29, E-33, E-36, E-40, E-57, E-59, E-65, E-68, E-69, E-80, E-144, E-163).

Prilikom primopredaje nekretnina stečajni upravitelj fotografirao je svu imovinu, te se prilažu slike navedenih iznad navedenih posebnih dijelova (etaža) na dan primopredaje.

U bitnome, garaže i stanovi su kompletno završeni, a jedino su poslovni prostori nezavršeni (sa planom da ih kupac privede svrsi na način koji odgovara njegovoj poslovnoj djelatnosti koju će tu obavljati). Stanje svega navedenog vidljivo je na fotografijama koje se prilažu (> *prilozi 26., 27, 28, 29, 30,31*)

Tlocrtni prikaz predmetnih stanova, kao i njihovu lokaciju unutar zgrade, moguće je vidjeti putem web stranice na kojoj je bila oglašavana njihova prodaja (LINK: <http://www.zagrebgradnja.hr/prodaja-nekretnina-stambeno-poslovna-zgrada-varazdin.aspx>)

Niti jedna garažna vrata nisu radila, tj. bio je pokvaren mehanizam za upravljanje garažnim vratima. Stoga je stečajni upravitelj od svojih sredstava predujmio za popravak istih tvrtci Hörmann Hrvatska d.o.o. (iznos od 237,50 eura). Vrata su popravljena.

Izrađeni su oglasi za davanje u najam garaža, te je stečajni upravitelj zasad poslao dva ugovora o najmu zainteresiranim najmoprincipima. Kontaktirane su lokalne agencije za

nekretnine (ali ne u svojstvu nalogoprimca; već neslužbeno), te predstavnik stanara, radi oglašavanja namjere davanja u najam garaža na period do 6 mjeseci, odnosno do prodaje tih nekretnina u okviru stečajnog postupka. (» *prilozi 32,33*), a sve sa ciljem da se za stečajnu masu pokuša ostvariti priljev sredstava iz kojih bi se podmirivali tekući troškovi stečajne mase.

Na određenim nekretninama (vidljivo iz vlasničkog lista) postoje upisane zabilježbe i tereti (založno pravo).

Obavještava se Skupština da je odvjetnica Tanja Krašovec uputila e-mail stečajnom upravitelju sa ponudom za otkup garaže (GM40), temeljem pregovora koji su bili vođeni među strankama. (» *prilog 34*). Ugovor nije potpisan.

7. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Usljed nemogućnosti plaćanja dospjelih obveza, nastupila je blokada računa stečajnog dužnika koja je na dan otvaranja stečajnog postupka iznosila 12.518.643,80 EUR.

U bitnome, stečajni dužnik bio je jamac za kredite koje je Zagrebgradnja d.o.o. uzimala kod BKS banke, a blokada računa nastupila je uslijed aktivacije izdanih zadužnica.

Naime, dana 27. travnja 2021. godine potpisan je Ugovor o dugoročnom kreditu br. 51003735 između Zagrebgradnja d.o.o. i BKS BANK AG u iznosu od 17.000.000,00 EUR. Tim ugovorom je definirano da su kreditna sredstva namijenjena za podmirenje obveza prema vjerovnicima, te će se sredstva isplaćivati na račune vjerovnika. Stečajni dužnik tvrdi da je BKS BANK AG vršila neovlaštena plaćanja iz Kredita *735 i potom teretila Zagrebgradnja d.o.o., kao i njihove jamce (od kojih je jedan i stečajni dužnik). Među navedenom bankom i osobama povezanim sa stečajnim dužnikom niz je parničnih i kaznenih postupaka koji potječu iz njihove poslovne suradnje.

Slijedom ispunjenja uvjeta sukladno Stečajnom zakonu, točnije radi postojanja stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje, Trgovački sud u Zagrebu nad stečajnim dužnikom otvorio je stečajni postupak, kako je to u uvodnom dijelu ovog izvješća opisano.

8. MIŠLJENJE O MOGUĆNOSTI NASTAVKA POSLOVANJA

Temeljem provedenih radnji u svrhu stjecanja uvida u gospodarsko stanje stečajnog dužnika, utvrđeno je kako isti ne obavlja poslovnu djelatnost, stoga je stečajni upravitelj mišljenja da nastavak poslovanja nije moguć.

Potrebno je provesti stečajni postupak odnosno namiriti vjerovnike unovčenjem stečajne mase.

9. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Predvidivi troškovi u razdoblju od 12 mjeseci:

Knjigovodstvo (vođenje poslovnih knjiga, predavanja svih izvješća, razvrstavanje dokumentacije dužnika prije arhiviranja (12 mj.x brutto 300,00 EUR)	3.600,00 EUR
Materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja (uredski materijal, poštarina, pohrana dokumentacije)	500,00 EUR
Putni troškovi	2.000,00 EUR
sudska pristojba	265,44 EUR
Vođenje žiro računa i bankarske naknade (12 mj.)	300,00 EUR
Odvjetnički troškovi i troškovi vođenja postupaka (pristojbe, predugmovi za vještačenja)	15.000,00 EUR
Procjena vrijednosti nekretnina	4.000,00 EUR
Troškovi prodaje nekretnina.....	2.000,00 EUR
Ostali razni troškovi	1.000,00 EUR

UKUPNO: 28.665,44 EUR

* Uvećano za nagradu za rad stečajnog upravitelja prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanju nagrade stečajnom upravitelju

Napomena:

Navedeni troškovi predstavljaju troškove radnji/postupaka koji se nužno poduzimaju u stečajnom postupku u razdoblju od 12 mjeseci od dana otvaranja stečajnog postupka i iste u trenutku sastavljanja ovog izvješća nije moguće u cijelosti predvidjeti (posebno za stavku iznad navedenih sudskih postupaka jer se ne može predvidjeti količina dokaza koje će protustranke predložiti, koje dokaze će sud izvoditi tj. način vođenja postupaka od strane parničnih odjela sudova)

10. PRIJEDLOG ODLUKA

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja u cijelosti
2. poslovanje stečajnog dužnika neće se nastaviti
3. prihvaća se predračun troškova za razdoblje od 12 mjeseci
4. ovlašćuje se stečajni upravitelj opunomoćiti odvjetnika za zastupanje radi zaštite i prikupljanja imovine stečajnog dužnika
5. daje se odobrenje stečajnom upravitelju za pribavu elaborata procjene nekretnina, te podnošenje prijedloga za prodaju istih putem Financijske Agencije

Stečajni dužnik zastupan po
stečajnom upravitelju