

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1**

Posl. br.: St-72/2024

Stečajni dužnik: UPRAVITELJ VAL GRAD d.o.o. u stečaju
Zagreb, Furjanićka ulica 8 B
OIB: 05601436731
zastupan po stečajnoj upraviteljici Maši Šošarko, Poljska 7, Vinkovci

**IZVJEŠĆE STEČAJNE UPRAVITELJICE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU
STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIIM UZROCIMA**

1. Uvod

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, posl. br. 4 St-72/2024-42 od dana 26. 3. 2024. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom UPRAVITELJ VAL GRAD d.o.o., Zagreb, Furjanićka ulica 8 B, OIB 05601436731 te su istim Rješenjem zakazani ispitno i izvještajno ročište za dan 4. 7. 2024. godine.

Uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu utvrđeno je kako je dužnik ustrojen kao društvo s ograničenom odgovornošću s temeljnim kapitalom 20.000,00 kuna / 2.654,46 EUR.

Sjedište društva je na adresi Zagreb, Furjanićka ulica 8 B. Osnivač društva je Edvard Marović, OIB: 01105821241, Zagreb, Furjanićka ulica 8B, a raniji zakonski zastupnik Nikica Marović, OIB: 38181474056, Zagreb, Furjanićka ulica 8B.

Društvo je osnovano Izjavom o osnivanju dana 15. rujna 2008. godine za upravljanje i održavanje stambenih zgrada.

2. Nastavak poslovanja i uvjeti za stečajni plan

Nakon otvaranja stečajnog postupka utvrdila sam kako nema mogućnosti nastaviti s poslovanjem obzirom da je društvo prestalo s obavljanjem djelatnosti i prije otvaranja stečajnog postupka.

Stečajni dužnik nema nikakvu imovinu, a zakonski zastupnik je iskazao kako nema interesa za nastavkom poslovanja stoga iz navedenih razloga nema mogućnosti niti za izradu stečajnog plana u ovom stečajnom postupku.

3. Radnici stečajnog dužnika

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka društvo nije imalo zaposlenika, a uvidom u podatke HZMO-a posljednji radnik objavljen je u rujnu 2022. godine tako da društvo godinu i pol dana prije otvaranja stečajnog postupka nije zapošljavalo radnike.

4. Novčana sredstva na posebnim namjenskim računima suvlasnika stambenih zgrada

Stečajni dužnik se prije otvaranja stečajnog postupka bavio upravljanjem stambenim zgradama i sukladno međuvlasničkim ugovorima koje je imao sklopljene sa suvlasnicima upravljao je posebnim namjenskim računima kod poslovnih banaka, a na koje račune su suvlasnici uplaćivali mjesečne pričuve. Ugovori o upravljanju stambenim zgradama raskinuti su prije otvaranja stečajnog postupka.

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka ostalo je aktivno 16 namjenskih računa kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. te sam odmah nakon otvaranja stečajnog postupka izvršila provjeru stanja tih računa i niže u tablici dostavljam specifikaciju po svakom posebnom računu zasebno:

Rn.br.	BROJ RAČUNA	SUVLASNICI STAMBENIH ZGRADA	Stanje na računu (EUR) na dan 27.3.2024.
1	HR2824020061300013409	SZP ALEJA POMORACA 5-7, blok C, ZAGREB	0,00
2	HR7524020061500087576	SZP VLADIMIRA NAZORA 13, ZAGREB	38,45
3	HR9724020061500087568	SZP IX JUŽNA OBALA 2, ZAGREB	115,62
4	HR9124020061500085930	SZP STOLAČKA 9, ZAGREB	0,00
5	HR2724020061500083590	SZP LOMNIČKA 25	0,00
6	HR8124020061500082521	SZP STUPNIČKA 14, ZAGREB	0,00
7	HR5324020061500077108	SZP ŠENOVA 1,3,5,7,ZAGREB	10.432,22
8	HR2724020061500069622	SZP TURININA 7, ZAGREB	2.467,97
9	HR6424020061500061584	SZP MILKE TRNINE 21, ZAGREB	45,75
10	HR4524020061500046309	SZP KASTAVSKA 10-1,ZAGREB	37,64
11	HR6724020061500045816	SZP VINOGRADSKA 98,ZAGREB	88,03
12	HR8324020061500040484	SZP TRNJANSKA CESTA 23, ZAGREB	429,74
13	HR6124020061500040492	SZP ULICA GRADA VUKOVARA 21, ZAGREB	36,62
14	HR5124020061500037083	SZP FLORIJANA ANDAŠECA, ZAGREB	97,03
15	HR2824020061500029737	SZP GORJANSKA 29,ZAGREB	0,00
16	HR9824020061500021396	SZP BUCONJIĆEVA 29, ZAGREB	0,00
	UKUPNO		13.789,07 EUR

Dokaz: Izvodi po računima

Novčana sredstva koja se nalaze na posebnim namjenskim računima koje je stečajni dužnik kao upravitelj otvorio kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANKE d.d. i njima upravljao nisu imovina stečajnog dužnika i ne čine stečajnu masu, već se radi o imovini suvlasnika stambenih zgrada koji imaju izlučno pravo na tim sredstvima.

Navedeno proizlazi iz odredbi čl. 85. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kojim je propisano da je *zajednička pričuva namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine (...).*

Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici, odnosno upravitelj nekretnine kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojega suvlasnika (...).

Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplatu zajma uzetoga za pokriće tih troškova; ovrhu je dopušteno provoditi na zajedničkoj pričuvi samo radi podmirenja tih tražbina.

Upravitelj kojem je završila uprava dužan je bez odgađanja položiti račun o pričuvi i ostatak predati novom upravitelju; razriješi li sud upravitelja, naložit će mu da u roku od četrnaest dana pod prijetnjom ovrhe preda utvrđeni ostatak novom upravitelju.

Suvlasnici stambenih zgrada su izlučni vjerovnici za ta novčana sredstva, a 6 suvlasnika je do sada dostavilo izlučne zahtjeve kojim predlažu sredstva prenijeti na žiro – račune koje vode njihovi novi upravitelji, o čemu je detaljnije izloženo u odjeljku pod 5. ovog Izvješća - *izlučni zahtjev*.

Nakon održanog ispitnog i izvještajnog ročišta postupit ću sukladno izlučnim zahtjevima i dati nalog banci da novčana sredstva s gore navedenih namjenskih računa prenese na nove račune kod novih upravitelja zgrada temeljem dostavljenih izlučnih zahtjeva.

U odnosu na suvlasnike stambenih zgrada na čijim se posebnim računima nalaze novčana sredstva a nisu još izvijestili o izlučnom zahtjevu i dostavili podatke o novom upravitelju i zatražili prijenos (ukupno 5), istima sam uputila dopise te ću po primitku podataka izvršiti prijenos sredstava.

5. Imovina stečajnog dužnika

Stečajni dužnik nema imovine, a niže u tablici dostavlja se usporedni prikaz godišnjih financijskih izvješća koje je društvo predavalo u periodu od 2019. do otvaranja stečajnog postupka.

Opis	2019	2020	2021	2022	2023	25.3.2024.
Bilanca						
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA	12.063 €	17.427 €	27.759 €	34.761 €	34.900 €	34.900 €
5. Potraživanja od kupaca	3.322 €	3.847 €	7.090 €	6.558 €	6.558 €	6.558 €
6. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	2.852 €	7.095 €	9.948 €	10.014 €	10.014 €	10.014 €
12. Dani zajmovi, depoziti i slično	2.124 €	2.827 €	3.659 €	3.659 €	3.659 €	3.659 €
IV. NOVAC U BANCII BLAGAJNI	3.723 €	3.658 €	6.351 €	12.783 €	12.783 €	12.783 €

Dokaz: Ispis financijskih izvještaja s portala InfoBiz FINA, GFI na dan 25. 3. 2024. godine

U odnosu na bilančnu stavku „ Potraživanja od kupaca“ u iznosu od 6.558,00 EUR ista se odnosi na evidentirane obveze prema suvlasnicima stambenih zgrada na ime obveze za pričuvu te se stoga ne radi o potraživanjima društva već potencijalnim potraživanjima suvlasnika stambenih zgrada prema ostalim suvlasnicima. Budući da je isti iznos evidentiran u periodu od 2021. do 2024. godine to zaključujem kako se radi o nepotpunom knjiženju koje ne prikazuje realno stanje. Sve i da je stanje realno prikazano, ovlaštenik za naplatu nije stečajni dužnik već suvlasnici stambenih zgrada po novim upraviteljima.

U odnosu na stavku „ Dani zajmovi, depoziti i slično“ u iznosu od 3.659,00 EUR, ta stavka je evidentirana u istom iznosu od 2021. godine pa do 2024. godine te ne raspolazem s dodatnom dokumentacijom na okolnost ovih zajmova. Zaključujem kako je za ta potraživanja, sve i da su osnovana, nastupila zastara.

U odnosu na stavku „ Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika“ u iznosu od 10.014,00 EUR analizom poslovnih knjiga proizlazi da je društvo vršilo određena gotovinska plaćanja sa transakcijskog računa koja nisu bila potkrijepljena računima stoga je knjigovodstvo takva plaćanja evidentiralo kao potraživanja od zaposlenika. Slijedom navedenog zaključujem kako je upitno knjiženje ove stavke te, iako evidentirano kao potraživanje, isto nije naplativo.

U odnosu na stavku „ novac u banci i blagajni“ ista se odnosi na novčana sredstva na namjenskim računima koja predstavljaju imovinu suvlasnika, a ne stečajnog dužnika kako je obrazloženo u odjeljku br. 4., a poslovni račun stečajnog dužnika zatvoren je prije stečaja.

Usporednim prikazom financijskih izvješća proizlazi kako je knjigovodstvo od 2022. godine do danas samo prenosilo početna stanja budući da društvo nije poslovalo te da nisu raspolagali s novom dokumentacijom iz čega proizlazi da stanje u poslovnim knjigama nije realno evidentirano.

6. Popis imovine i obveza na dan otvaranja stečaja

Niže u tablicama dostavlja se prikaz imovine utvrđen temeljem izvoda iz banke i prikaz obveza temeljen na prijavama tražbina stečajnih vjerovnika.

a) Imovina

Red. br.	Opis	Iznos
1.	Novčana sredstva suvlasnika stambenih zgrada koja se nalaze na posebnim namjenskim računima koje je otvorio stečajni dužnik za upravljanje zgradama	13.789,07 EUR *

b) Obveze

R.br.	Opis	Iznos
1.	Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase	2.769,02 €
2.	Tražbine I. isplatnog reda	4.260,89 €
3.	Tražbine II. isplatnog reda	4.339,64 €
	Ukupno obveze (1+2+3)	11.369,55 €
	UKUPNO OBVEZE	11.369,55 €

*Iako se bilančno vodi kao imovina društva, sukladno čl. 85. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima radi se o imovini suvlasnika stambenih zgrada.

7. Tražbine stečajnih, razlučnih i izlučnih vjerovnika

Ukupno prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika I. višeg isplatnog reda iznose 4.260,89 EUR, a tražbine stečajnih vjerovnika II. višeg isplatnog reda iznose 4.339,64 EUR.

Razlučnih prava nema, a pristiglo je 6 izlučnih zahtjeva i to:

1. Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Gorjanska 29, zastupani po upravitelju STAMBENI ZG d.o.o., Zagreb, Savska cesta 183, OIB:43118119983, a oni po punomoćniku Tomislavu Spicijariću odvjetniku u OD Pradegan & Spicijarić j.t.d.,

Zagreb radi izlučenja novčanih sredstava koje se nalaze na posebnom računu broj HR2824020061500029737.

2. Suvlasnici stambene zgrade Turinina 7, Zagreb, zastupani po upravitelju UPRAVITELJ GRADNJA d.o.o., Zagreb, Oreškovićeve ulica 25, OIB: 13582015490, a oni zastupani po Nataši Gonzi, odvjetnici u Zagrebu radi izlučenja novčanih sredstava koje se nalaze na posebnom računu broj HR2724020061500069622 u iznosu 2.467,97 EUR.
3. Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Florijana Adašeca 22, zastupani po upravitelju STAMBENI ZG d.o.o., Zagreb, Savska cesta 183, OIB: 43118119983, a oni po punomoćniku Tomislavu Spicijariću odvjetniku u OD Pradegan & Spicijarić j.t.d., Zagreb radi izlučenja novčanih sredstava koje se nalaze na posebnom računu broj HR5124020061500037083 u iznosu od 97,03 EUR.
4. Suvlasnici stambene zgrade Šenova 1,3,5,7 Zagreb zastupani po upravitelju GSKG d.o.o., OIB: 03744272526 i MONEL UPRAVLJANJE d.o.o., OIB: 61390726555, a oni po Mariji Križ Romek, odvjetnici u Zagrebu radi izlučenja novčanih sredstava koje se nalaze na posebnom računu broj HR5324020061500077108 u iznosu 10.432,22 EUR.
5. Suvlasnici stambene zgrade Milke Trnine 21, Zagreb, zastupani po upravitelju nekretnine MONEL UPRAVLJANJE d.o.o., ., OIB: 61390726555 a oni po Mariji Križ Romek, odvjetnici u Zagrebu radi izlučenja novčanih sredstava koje se nalaze na posebnom računu broj HR6424020061500061584 u iznosu 45,75 EUR.
6. Suvlasnici stambene zgrade Ulica grada Vukovara 21, Zagreb, zastupani po upravitelju zgrade MONEL UPRAVLJANJE d.o.o., OIB: 61390726555, a oni po Mariji Križ Romek, odvjetnici u Zagrebu radi izlučenja novčanih sredstava koje se nalaze na posebnom računu broj HR6124020061500040492 u iznosu 36,62 EUR.

Tablice prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava bit će dostavljene u rokovima sukladno čl. 259. Stečajnog zakona zajedno s tablicama iz čl. 221. – 223. Stečajnog zakona.

8. Predračun troškova stečajnog postupka

R.br.	Opis	Iznos
1.	Nagrada stečajnom upravitelju	500,00 €
2.	Naknada stvarnih troškova stečajnom upravitelju – putni trošak *	1.069,02 €
4.	Troškovi knjigovodstva (100,00 EUR + PDV x 8 mjeseci)	1.000,00 €
5.	Troškovi platnog prometa, materijalni i ostali nepredvidivi troškovi	200,00 €
	Ukupno predvidivi troškovi	2.769,02 €

*Putni trošak je obračunat za dva odlaska na sud iz Vinkovaca u Karlovac i to za ispitno i izvještajno i za završno ročište. Vinkovci – Karlovac – Vinkovci = 323 km x 2 = 646 km x 0,50 EUR/km = 323,00 EUR + 35 EUR cestarine = 358,00 EUR x 2 odlaska = 716,00 EUR neto. Na navedeni neto iznos sukladno poreznim propisima potrebno je obračunati poreze i doprinose što čini ukupan trošak isplatitelja 1.069,02 €.

9. Radnje poduzete nakon otvaranja stečajnog postupka

Nakon otvaranja stečajnog postupka izvršene su sljedeće radnje stečajne upraviteljice:

- Pribavljena je i analizirana dostupna financijsko – knjigovodstvena dokumentacija, a raniji zakonski zastupnik obavješten je o potrebi izrade i predaje Završnog računa sukladno čl. 30. st. 6. Zakona o računovodstvu;
- Izvršena je prijava kod Državnog zavoda za statistiku, upis u Registar stvarnih vlasnika;
- Pribavljeni su podaci o stanju na namjenskim računima za naplatu pričuve;
- Angažiran je knjigovodstveni servis FIDES obrt, Osijek za obavljanje knjigovodstvenih usluga po cijeni od 100,00 EUR mjesečno + pdv;
- Utvrđen je popis predmeta stečajne mase sukladno čl. 221. Stečajnog zakona, sačinjen je pregled imovine i obveza sukladno čl. 223. Stečajnog zakona, izrađen je popis vjerovnika sukladno čl. 222. Stečajnog zakona, izrađena je početna stečajna bilanca, sastavljene su tablice prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika, obavijesti o izlučnom i razlučnom pravu.

10. Nedostatnost stečajne mase za namirenje troškova stečajnoga postupka

Analizom financijsko – knjigovodstvene dokumentacije proizlazi kako stečajni dužnik nema materijalne niti financijske imovine.

Kako se nakon otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom pokazalo da stečajna masa nije dostatna ni za namirenje troškova postupka, stečajna upraviteljica predlaže sudu prema odredbi čl. 293. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15 do 36/22) rješenjem obustaviti i zaključiti postupak, odnosno pozvati vjerovnike stečajne mase, stečajnog upravitelja i skupštinu vjerovnika na očitovanje glede obustave i zaključenje stečajnog postupka zbog nedostatnosti mase za pokriće troškova stečajnog postupka nad dužnikom.

11. Prijedlog odluka

Stečajna upraviteljica predlaže Skupštini na Izvještajnom ročištu dana 4. 7. 2024. godine donijeti sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima od dana 18. 6. 2024. godine i do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice u ovom stečajnom postupku.
2. Utvrđuje se kako nema mogućnosti za nastavak poslovanja društva u stečaju te se poslovanje obustavlja.
3. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici na sklapanje ugovora o obavljanju računovodstvenih usluga s FIDES obrt za računovodstvene usluge i poslovno savjetovanje, vl. Zvezdana Križanec i Marijana Granoša uz mjesečnu naknadu od 100,00 EUR + pdv.
4. Odbor vjerovnika neće se osnivati.

Vinkovci, 18. 6. 2024. godine

Maša Šoštarko, stečajna upraviteljica