

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Osijeku

Poslovni broj spisa: 14 St-666/20

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

KREMARK d.o.o. za građenje „u stečaju“, Zagreb, Slovenska 14, OIB 47800438676

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 03. VELJAČE 2021. GODINE DO 14. LISTOPADA 2022. GODINE

Otvaranje stečajnog postupka

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj 14 St-666/2020-14 od 03. veljače 2021. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom KREMARK d.o.o. za građenje, turizam, unutarnju i vanjsku trgovinu, Zagreb, Slovenska 14, MBS 080165612, OIB 47800438676.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka je sukladno čl. 110. st. 1. Stečajnog zakona podnijela Financijska agencija, Regionalni centar Zagreb navodeći da na dan 19. listopada 2020. godine u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje dužnik ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 311 dana, u ukupnom iznosu od 44.380,06 kn.

Temeljem navedenog utvrđeno je da postoji stečajni razlog, nesposobnost za plaćanje, prema članku 6. st. 2. podstavak 1. Stečajnog zakona.

U tijeku prethodnog stečajnog postupka nisam uspio stupiti u kontakt sa zakonskim zastupnikom ali sam ga u otvorenom stečajnom postupku uspio kontaktirati te me isti usmeno izvijestio da zbog zdravstvenih razloga nije znao za vođenje prethodnog stečajnog postupka. Naime, bivši zakonski zastupnik se duže vremena nalazio na bolovanju zbog problema sa bubrezima te u tom smislu tri puta tjedno ide na dijalizu. Kao dokaz navedenom zakonski zastupnik mi je dostavio liječničku dokumentaciju. Nadalje me izvijestio da zbog navedenih razloga dužnik više ne obavlja djelatnost te da je jedina zaposlena osoba kod dužnika zakonski zastupnik. U tijeku stečajnog postupka zakonskom zastupniku dužnika otkazan je ugovor o radu.

Prijave potraživanja

Sukladno rješenju Trgovačkog suda u Osijeku, broj 14 St-666/2020-14 od 03. veljače 2021. godine kojim je otvoren je stečajni postupak nad dužnikom vjerovnici su stečajnom upravitelju prijavili slijedeća potraživanja:

Red. br.	Vjerovnici	Broj prijava	Prijavljeno (kn)	Priznato (kn)	Osporeno (kn)
1.	I viši isplatni red	1	63.350,65	63.350,65	

2.	II viši isplatni red	7	15.127,16	15.127,16	
UKUPNO:		8	78.477,81	78.477,81	

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj 14 St-666/2020-14 od 03. veljače 2021. godine utvrđene su tražbine vjerovnika kako je prethodno navedeno.

Imovina stečajnog dužnika

Otvaranjem stečajnog postupka, sukladno čl. 15. st. 4. Zakona o računovodstvu („Narodne Novine 78/15, 134/15 i 120/16“) donio sam odluku o popisu imovine stečajnog dužnika. Za provedbu navedene odluke imenovao sam povjerenstvo za popis imovine stečajnog dužnika. Temeljem uvida u izvješće povjerenstva vidljivo je da dužnik u svom vlasništvu nema imovine. Međutim uvidom u zemljišne knjige OGSZG, Zemljišno-knjižni odjel u Zagrebu utvrdio sam da je dužnik bez teretni vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul. 4424 k.o. Grad Zagreb koji se nalaze u sklopu Stambene zgrade broj 14 i dvorište, Slovenska sa 241 m², sagrađena na kč.br. 5252/1 i to kako slijedi:

- Suvlasnički dio s neodređenim omjerom (E-3) i to Dvije odvojene sobe u prizemlju, neodvojivo povezane sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi
- Suvlasnički dio s neodređenim omjerom (E-8) i to Jednosobni stan s kuhinjom u podrumu- lijevo od stubišta, ukupne površine 17,21 m², neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi
- Suvlasnički dio s neodređenim omjerom (E-9) i to Jednosobni stan u podrumu-desno od stubišta ukupne površine 13,23 m², neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi

Izlučni zahtjev u odnosu na nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika

U tijeku stečajnog postupka zaprimio sam obavijest bivšeg zakonskog zastupnika o postojanju izlučnog prava na nekretninama u zemljišno-knjižnom vlasništvu stečajnog dužnika. Naime, bivši zakonski zastupnik dužnika, Krešo Matijević iz Velike Gorice, Kralja Dmitrija Zvonimira 11, OIB 54970864414 me izvijestio da je temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog dana 12. listopada 2020. godine, broj OV-9027/2020 od 21. listopada 2020. godine stekao izlučno pravo na predmetnim nekretninama. Plaćanje kupovnine za navedene nekretnine u iznosu od 240.000,00 kn obavljeno je međusobnim prijebojem dugovanja koje je stečajni dužnik po osnovi pozajmice imao prema bivšem zakonskom zastupniku.

Na izvještajnom ročištu održanom dana 11. svibnja 2021. godine donesen je zaključak i rješenje kojim se stečajnom upravitelju nalaže da ŽDO GUO Osijek dostavi dokumentaciju i predračun troškova vezano uz eventualni parnični postupak radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika, a povodom izlučnog zahtjeva bivšeg zakonskog zastupnika dužnika, Kreše Matijević iz Velike Gorice, Kralja Dmitrija Zvonimira 11, OIB 54970864414 u odnosu na navedene nekretnine. U svom podnesku od 16. kolovoza 2021. godine vjerovnik RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, zastupana po ŽDO u Osijeku usprotivilo se izdavanju tabularne isprave izlučnom vjerovniku jer smatra da postoje osnovane pretpostavke za pobijanje dužnikovih pravnih radnji.

Prodaja i procjena nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika

Nakon pravnog stava ŽDO u Osijeku predložio sam da sud sazove skupštinu vjerovnika. Na skupštini vjerovnika održanoj dana 05. listopada 2021. godine donesena je odluka da će se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika unovčiti javnom prodajom i to prikupljanjem pisanih ponuda pred javnim bilježnikom uz javno oglašavanje prodaje na stranicama FINA-e ili drugim načinom oglašavanja i to tako da ako se ne prodaju na prvoj prodaji da se na svakoj slijedećoj prodaji početna cijena umanju za 20% od početne cijene na prethodnoj prodaji.

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj 14 St-666/2020-32 od 05. listopada 2021. godine određena je prodaja predmetnih nekretnina u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi.

Nadalje, na skupštini vjerovnika također je donesena odluka da će se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika procijeniti po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke, a čija ponuda će biti najpovoljnija od najmanje tri prikupljene ponude. Dopisom od dana 29. prosinca 2021. godine izvijestio sam sud i sve zainteresirane da ću prihvatiti ponudu društva Ing ekspert d.o.o. iz Zagreba, Škrčeva 39, OIB: 99144587644 u ukupnom iznosu od 7.125,00 kn.

U tijeku stečajnog postupka ovlašteni sudski vještak (Ing ekspert d.o.o., Zagreb, Škrčeva 39) procijenio je predmetne nekretnine na ukupni iznos od **758.463,23 kn** i to kako slijedi:

- Suvlasnički dio s neodređenim omjerom (E-3) i to Dvije odvojene sobe u prizemlju, neodvojivo povezane sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi od strane ovlaštenog sudskog vještaka procijenjene **na iznos od 435.023,02 kn**
- Suvlasnički dio s neodređenim omjerom (E-8) i to Jednosobni stan s kuhinjom u podrumu- lijevo od stubišta, ukupne površine 17,21 m², neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi od strane ovlaštenog sudskog vještaka procijenjene **na iznos od 171.343,10 kn**
- Suvlasnički dio s neodređenim omjerom (E-9) i to Jednosobni stan u podrumu-desno od stubišta ukupne površine 13,23 m², neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi od strane ovlaštenog sudskog vještaka procijenjene **na iznos od 152.097,11 kn**

Na ročištu za utvrđenje vrijednosti predmetnih nekretnina održanom dana 24. veljače 2022. godine pred Trgovačkim sudom u Osijeku donesen je zaključak kojim su navedene vrijednosti utvrđene te kojim će se iste prodavati kao jedinstvena cjelina.

U tijeku stečajnog postupka tri puta je oglašena prodaja predmetnih nekretnina i to kako slijedi:

- na mrežnim stranicama Financijske agencije Oglašena je prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika po početnoj cijeni od 758.463,23 kn. Otvaranje ponuda bilo je određeno za dan 26. svibnja 2022. godine u 14,00 h na adresi vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marije Mutavdžić iz Đakova, Ulica pape Ivana Pavla II, br. 8, 31400 Đakovo.
- na mrežnim stranicama Financijske agencije Oglašena je prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika po početnoj cijeni od 606.770,59 kn. Otvaranje ponuda bilo je određeno za dan 08. srpnja 2022. godine u 13,00 h na adresi vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marije Mutavdžić iz Đakova, Ulica pape Ivana Pavla II, br. 8, 31400 Đakovo.

- na mrežnim stranicama Financijske agencije Oglašena je prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika po početnoj cijeni od 485.416,48 kn. Otvaranje ponuda bilo je određeno za dan 30. rujna 2022. godine u 14,00 h na adresi vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marije Mutavdžić iz Đakova, Ulica pape Ivana Pavla II, br. 8, 31400 Đakovo.

Na trećoj javnoj prodaji nekretnina prispjele su dvije ponude i to ponuda ponuditelja Katica Vugrinski, Vrbno, Vrbno 4A, Bednja na iznos od 487.001,00 kn i ponuda ponuditelja STUDIO O d.o.o., OIB: 78767368972 iz Đakova, Petra Preradovića bb na iznos od 509.012,00 kn. Ponuda ponuditelja STUDIO O d.o.o., OIB: 78767368972 iz Đakova, Petra Preradovića bb bila je prihvaćena te je ponuditelju sukladno uvjetima iz prodaje određen rok do 30. listopada 2022. godine za uplatu razlike kupovnine između uplaćene jamčevine (48.541,65 kn) i ponuđene cijene (509.012,00 kn) u iznosu od 460.470,35 kn. Ponuditelj je uplatio cjelokupnu kupovninu te se uskoro očekuje zaključenje ugovora o kupoprodaji i primopredaja kupljenih nekretnina.

Promet računa stečajnog dužnika

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka stečajni dužnik je imao slijedeći promet računa:

PRIHOD	OPIS	IZNOS (kn)
1.	Pozajmica stečajnog upravitelja	3.000,00
2.	Uplata kupovnine za kupljene nekretnine	509.012,00
3.	Prihod od kamata	0,06
UKUPNO		512.012,06

RASHOD	OPIS	IZNOS (kn)
1.	Naknada FINA-i	200,00
2.	Naknada banke	276,60
3.	Troškovi javnog bilježnika	2.367,50
4.	Režijski troškovi	1.261,46
5.	Troškovi knjigovodstva	11.250,00
6.	Povrat pozajmice stečajnom upravitelju	3.000,00
UKUPNO		18.355,56

Stanje žiro računa stečajnog dužnika na dan 14. listopada 2022. godine iznosi **493.656,50 kn**

II. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

S obzirom da na računu stečajnog dužnika postoje dostatna sredstva za cjelokupnu (100%) diobu vjerovnika I i II višeg isplatnog sudu je dostavljen diobni popis. Nakon proteka rokova za eventualni prigovor te nakon što stečajni upravitelj dobije suglasnost na predloženu diobu provest će se isplata vjerovnika. Nakon toga predložit će se sudu pozivanje vjerovnika nižih isplatnih redova na prijavu tražbina.

Mjesto i datum

Đakovo, 14. listopada 2022. godine

Stečajni upravitelj

Željko Rupčić