

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA
ZA SKUPŠTINU VJEROVNIKA
09. siječnja 2025.g.**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa : St-38/2024

Dužnik: ZELENA BIO d.o.o. u stečaju, Poreč-Parenzo, Vukovarska 19

OIB: 98152811661

Ovim izvješćem izvještavam sud i stečajne vjerovnike o radnjama tijekom ovog stečajnog postupka, a posebno novih okolnosti nakon izvješća od 26.studenog 2024.g. i podneska s prijedlogom za sazivanje skupštine vjerovnika od 11.prosinca 2024.g.

U izviješću od 26. studenog 2024.g. izvijestio sam sud o poduzetim radnjama nakon održanog ispitnog i izvještajnog ročišta.

Posebno se to odnosi na povrat novčanih sredstava u iznosu od 48.976,94 EUR-a, a koja sredstva su temeljem rješenja i zahtjeva o prisilnoj naplati od strane Porezne uprave, zaplijenjena sa žiro-računa stečajnog dužnika dana 03. listopada 2022.g. , temeljem naloga Porezne uprave Republike Austrije od 26.09.2022.g.

S obzirom da se radi o međunarodnoj ovrši ova zaplijenjena sredstva ne mogu se vratiti temeljem zahtjeva stečajnog upravitelja, a bez suglasnosti Porezne uprave RH.

Slijedom toga, stečajni upravitelj je uputio zahtjev ispostavi Porezne uprave u Pazinu radi davanja podataka o broju predmeta kao i informacije o stanju samog postupka.

Temeljem tog zahtjeva, Porezna uprava, Ispostava Pazin prosljedila je ovaj zahtjev Središnjem uredu Porezne uprave u Zagrebu, u čijoj je nadležnosti postupanje u slučaju međunarodne ovrhe. Prema zadnjoj informaciji, Poreznoj upravi Republike Austrije upućen je zahtjev u vezi ovog predmeta i čeka se njihov odgovor o statusu zadanog naloga za pljenidbu i koji je postupak za povrat tih sredstava.

Budući da još nisam zaprimio povratnu informaciju iz Područnog ureda Porezne uprave Pazin, obavješten sam da je od strane Porezne uprave RH , Poreznoj upravi Republike Austrije poslana požurnica s obzirom na hitnost radi potreba stečajnog postupka.

Nakon primljenog odgovora od Porezne uprave Republike Austrije, Porezna uprava RH, Ispostava Pazin dostavit će potrebnu informaciju stečajnom upravitelju.

Prema posljednjoj obavijesti zaprimljenoj od Porezne uprave dana 03.siječnja 2025.g. Porezna uprava me obavijestila da se u vezi povrata zaprimljenih sredstava još čeka odgovor Republike Austrije.

Nakon primitka obavijesti od Porezne uprave, posebno u vezi postupka povrata sredstava sa bitnim podacima potrebnih za postupanje (broj, nadležnost i vrsta zahtjeva) o tome ću bez odgode izvijestiti sud i vjerovnike.

S obzirom da se ovdje radi i o postupanju na području druge države, ukoliko će nadležne službe Republike Austrije zahtijevati i odluku stečajnog suda o tome ću bez odgode izvijestiti sud i predložiti donošenje potrebne sudske odluke.

Nadalje, vezano uz nekretninu, tj. stan u Klagenfurtu, nakon ispitnog i izvještajnog ročišta pokušao sam stupiti u kontakt sa bivšim zz stečajnog dužnika , a sve kako bih dogovorio

primopredaju odnosno predmetni stan preuzeo u posjed. Međutim, isti se nije odazvao. S obzirom da je do otvaranja stečajnog postupka redovito kontaktirao knjigovodstveni servis BDM iz Poreča i gđu. Karmen Cunjac, vl. knjigovodstvenog servisa, od iste, budući da obavlja knjigovodstvene usluge i za stečajnog dužnika zatražio sam da ona pokuša stupiti u kontakt s njime i prenijeti mu moje zahtjeve u vezi predmetne nekretnine.

Dosadašnji zz stečajnog dužnika, g. Cunial javio se knjigovodstvenom servisu tek 12.11.2024.g. te naveo da se nalazi u inozemstvu zbog posla te da će ključeve stana dostaviti krajem godine ili najkasnije u siječnju. Dalje je naveo da se ključevi niti ne nalaze kod njega već je radi određenih radova u stanu iste dao tvrtki koja je te radove obavljala. Pritom nije naveo podatke o toj tvrtki kako bih ju mogao kontaktirati. Navodi da se stan već godinama ne koristi te da se u stanu nalaze neke njegove osobne stvari koje treba uzeti.

S obzirom na vrlo otežanu komunikaciju sa bivšim zz te neizvjesnim njegovim obećanjem o predaji ključeva (budući da je to već ranije obećao za kraj mjeseca kolovoza ili početkom rujna ove godine) predlažem sudu i vjerovnicima da se pristupi postupku unovčenja ove nekretnine uz napomenu da nekretnina nije u posjedu stečajnog dužnika odnosno stečajnog upravitelja.

Stoga predlažem donošenje odluke o prodaji ove nekretnine i to 372/10 000 udjela u listu br. 44 s kojim je neodvojivo povezano etažno vlasništvo nad stanom Top 30, 4. kat opremljeni apartman te svaki od 18/ 10 000 udjela br. lista 52, 53 i 54 s kojima je neodvojivo povezano etažno vlasništvo nad parkirnim mjestima 6, 7 i 8, Top 39, 40 i 41 na 2. podzemnom katu opremljenog apartmana, sve upisano u zk.ul. br. 30166, KO 72127 Klagenfurt, Okružni sud Klagenfurt.

Donošenjem odluke o prodaji omogućit će se postupak prodaje, a s obzirom da se radi o prodaji nekretnine u drugoj državi tijekom postupka prodaje ispuniti će se potrebni uvjeti sukladno propisima Republike Austrije. S obzirom na navedeno predlažem da se odlukom o prodaji nekretnina obuhvati i oprema sa namještajem, da se isti prodaju kao cjelina i to najmanje prema knjigovodstvenim vrijednostima utvrđenim na dan 28.04.2024.g. i to stan sa pripadajućim zemljištem i parkirnim mjestima po cijeni od 453.680,42 EUR, a pokretnine tj., oprema i namještaj po cijeni od 59.302,00 EUR, čime bi ukupna početna cijena za prodaju iznosila 512.982,42 EUR.

Kod prodaje predlažem da se naznači da predmet prodaje nije u posjedu stečajnog dužnika odnosno stečajnog upravitelja.

S obzirom na činjenicu da se radi o nekretnini na području Republike Austrije sam postupak prodaje mora se provesti prema njezinim pozitivnim propisima. S obzirom na složenost poslova, a prije svega dobro poznavanje i postupanje prema njezinim propisima stupio sam u kontakt sa ovlaštenim odvjetničkim uredom u Klagenfurtu.

Radi se o odvjetničkom uredu Wiederbauer Mutz Winkler&Partner Rechtsanwälte GmbH iz Beča i Klagenfurta. Suradivao sam sa Dr. Tanja Verbunkic koja je odvjetnica partner u istom odvjetničkom društvu i govori i hrvatskih jezikom što značajno omogućava i ubrzava daljnju suradnju i postupak. Na moj zahtjev gđa. Verbunkić me 28. prosinca 2024.g. obavijestila da ovaj odvjetnički ured prihvaća zastupanje u realizaciji prodaje nekretnine te su spremni zastupati stečajnog dužnika u postupku prodaje, a također i u vezi postupka povrata naprijed navedenih zaplijenjenih novčanih sredstava od Porezne uprave. Prijedlog odvjetnika je da se za prodaju nekretnine angažira ovlaštena agencija za nekretnine, a koja bi izvršila procjenu vrijednosti po ovlaštenom vještaku te objavila oglas za prodaju.

Radi se o agenciji Selling Homes i to agentici gđi. Saneli Hodžić koja također govori hrvatski jezik te bi i to olakšalo daljnju komunikaciju. Nakon pronalaska kupca postupak zaključenja proveo bi odvjetnički ured na čiji bi povjerenički račun bila uplaćena sredstva koja bi nakon uknjižbe u zemljišnim knjigama bila uplaćena na stečajni žiro-račun. Troškove zastupanja u ovoj kupoprodaji odvjetnički ured bi naplatio od kupca.

Što se pak tiče troškova odvjetničkih usluga u vezi povrata zaplijenjenih novčanih sredstava isti bi iznosili 300,00 EUR po stvarnom satu rada odvjetnika partnera, odnosno 250,00 EUR odvjetničkog vježbenika. Ove cijene satnica odgovaraju valjanim cijenama rada odvjetnika u Republici Austriji.

E-mail sa cjelokupnom ponudom odvjetničkog ureda dostavlja se u privitku ovog izvješća.

Nakon mogeg prijedloga za zastupanje odvjetnički ured je u zemljišnim knjigama izvršio provjeru ZK stanja za predmetni stan u stečajnoj masi te me obavijestio da je na istom stanu upisana hipoteka za maksimalno 312.000,00 EUR. Provjerom u poslovnim knjigama, budući da do sada nije bilo saznanja o mogućoj hipoteci, utvrdio sam da se isti iznos hipoteke odnosi na način plaćanja ugovorene cijene kod kupnje stana, ali je stečajni dužnik kompletan svoj dug prema kupoprodajnom ugovoru, kao i s osnova upisane hipoteke isplatio u cijelosti još u mjesecu studenom 2020..g. Ovu činjenicu nedvosmisleno potvrđuje stanje na konto karticama gdje je točno proknjiženo podmirenje ovih obveza.

Stoga ovu hipoteku treba brisati jer je to očito propušteno od strane prijašnje uprave, a što također predlaže izvršiti naprijed navedeni odvjetnički ured, s time da im je za to potrebna punomoć.

Posebno napominjem da će, budući da se svi poslovi trebaju obaviti pred austrijskim organima i službama, biti potrebno svu korespondenciju obavljati na službenom njemačkom jeziku, pa onda i ova okolnost ukazuje da bi se angažmanom austrijskog odvjetničkog ureda i agencije za promet nekretnina sve moglo obavljati lakše, brže i ekonomičnije uz što manje troškove.

S obzirom da na izvještajnom ročištu vjerovnici nisu donijeli odluku o prodaji sa bitnim uvjetima i načinu unovčenja ove nekretnine sa pripadajućom opremom, posebno na početnu vrijednost i način unovčenja predlažem vjerovnicima donošenje

o d l u k a

- 1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i odobravaju dosadašnje poduzete radnje,**
- 2. ovlašćuje se stečajni upravitelj da radi postupka prodaje nekretnine i to stan u Klagenfurtu, Republika Austrija sa pokretninama angažira odvjetnički ured Wiederbauer Mutz Winkler& Partner Rechtsanwälte GmbH iz Beča i Klagenfurta, sukladno pozitivnim propisima Republike Austrije,**
- 3. određuje se prodaja nekretnine i to 372/10 000 udjela u listu br. 44 s kojim je neodvojivo povezano etažno vlasništvo nad stanom Top 30, 4. kat opremljeni apartman te svaki od 18/ 10 000 udjela br. lista 52, 53 i 54 s kojima je neodvojivo povezano etažno vlasništvo nad parkirnim mjestima 6, 7 i 8, Top 39, 40 i 41 na 2.**

podzemnom katu opremljenog apartmana, sve upisano u zk.ul. br. 30166, KO 72127 Klagenfurt, Okružni sud Klagenfurt zajedno sa pripadajućim pokretninama i to za cijenu od najmanje 453.680,42 EUR, a pokretnine 59.302,00 EUR, odnosno ukupno 512.982,42 EUR,

4. ovlašćuje se stečajni upravitelj da angažira odvjetnički ured Wiederbauer Mutz Winkler&Partner Rechtsanwälte GmbH iz Beča i Klagenfurta za provedbu postupka brisanja hipoteke na stanu, kao i radi realizacije provedbe zaplijenjenih sredstava od strane Porezne uprave u iznosu od 48.976,94 EUR,
5. predlaže se sudu da donese potrebne odluke i ovlaštenja potrebna stečajnom upravitelju za postupanje u suradnji sa angažiranim odvjetničkim uredom,
6. nalaže se stečajnom upravitelju, da u vezi provedbe prethodnih odluka , a posebno nakon procjenom utvrđene vrijednosti imovine, brisanja hipoteke , te povrata zaplijenjenih sredstava , bez odgode o tome izvijesti sud kao i stečajne vjerovnike.

U Ivancu, 07 . siječnja 2025.g.

Stečajni upravitelj
Želimir Uršulin, dipl.iur.