

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Poslovni broj: **St-997/16**
Stečajni sudac: **Marija Levanić-Škerbić**
Stečajni dužnik: **CONING d.d. u stečaju**
OIB: 49557976962
Varaždin, Augusta Šenoe 4-6

Izvešće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase

Broj 8 - Obrazac 18

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 29.08. do 29.11.2020. godine

Poduzete radnje i tijek stečajnog postupka u ovom izvještajnom razdoblju, navode se u nastavku kako slijedi:

- ❖ Na 3. elektroničkoj dražbi za prodaju nekretnine Poslovna zgrada Coning, Varaždin, A. Šenoe 4-6, zaprimljena je valjana ponuda kupca KITRO d.o.o. Varaždin, Pavleka Miškine 53, OIB: 85975031452, te je istom nekretnina dosuđena rješenjem o dosudi od 04.09.2020. godine za iznos od 3.535.000,00 kn. Stečajna upraviteljica je dostavila obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, a nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što je kupac položio kupovninu, sud je 12.10.2020. donio zaključak o predaji nekretnine kupcu. Za isporuku nekretnine kupcu je dostavljen račun, a primopredaja nekretnine izvršena je 22.10.2020. godine uz primopredajni zapisnik.
- ❖ Na 1. elektroničkoj dražbi za prodaju nekretnine Motel Vratnik, zaprimljena je valjana ponuda kupca ERGASIA d.o.o. Zagreb, Tošovac 1, OIB: 91802273649, ujedno i jedinog razlučnog vjerovnika, te je istom nekretnina dosuđena rješenjem o dosudi od 30.09.2020. godine, za iznos od 1.631.550,00 kn. Stečajna upraviteljica je dostavila obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, a nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što je kupac uplatio (iz jamčevine) dio kupovnine za koji nije bio oslobođen kao razlučni vjerovnik, sud je 04.11.2020. donio zaključak o predaji nekretnine kupcu. Za isporuku nekretnine kupcu je dostavljen račun, a primopredaja nekretnine izvršena je 10.11.2020. godine uz primopredajni zapisnik.
- ❖ Dana 14.10.2020. zaključena je 1. elektronička javna dražba za prodaju nekretnine Apartmansko naselje Kukljica na otoku Ugljanu, a koja prodaja se provodi pojedinačno za dijelove nekretnine upisane u pet zemljišno-knjižnih uložaka. Sud je dana 20.11.2020. donio rješenja o dosudi za nekretnine upisane u tri zemljišno-knjižna uložka, kojim se iste dosuđuju kupcu Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb, Jurišićeva 2A, OIB: 00594096464. Po pravomoćnosti rješenja o dosudi za prodane dijelove nekretnine, stečajna upraviteljica će poduzeti radnje u svojoj nadležnosti (dostava obračuna troškova, predaja u posjed i dr.).

- ❖ Dana 15.10.2020. započela je 2. elektronička javna dražba za prodaju dijelova nekretnine Apartmansko naselje Kukljica na otoku Ugljanu upisanih u preostala dva zemljišno-knjižna uložka, a koja je u tijeku i završava 08.01.2021. godine.
- ❖ Dana 14.10.2020. zaključena je 1. elektronička javna dražba za prodaju nekretnine Hotel Trakošćan koja se prodaje kao cjelina. Na toj dražbi nije zaprimljena ni jedna valjana ponuda, te je FINA nastavila s provođenjem 2. elektroničke javne dražbe koja je u tijeku, a završava 08.01.2021. godine.
- ❖ Rješenjem suda od 29.05.2020. odgođena je provedba prodaje Hotela Pagus zbog nesređenih imovinsko-pravnih odnosa, sve dok se ne provede parcelacija radi uknjižbe pomorskog dobra u zemljišnim knjigama. U vrijeme donošenja rješenja o odgodi, u tijeku je bila 2. elektronička javna dražba sa istekom 12.08.2020.g., a cijena ispod koje se nekretnina nije mogla prodati bila je određena u iznosu 24.500.000,00 kn. Stečajna upraviteljica je u izvještajnom razdoblju ishodila geodetski elaborat o parcelaciji koji je dostavljen nadležnim tijelima.
- ❖ Budući da je sporazumno raskinut ugovor o zakupu Hotela Pagus, kako bi se osigurao kontinuirani nadzor, održavanje nekretnine i otklanjanje mogućih oštećenja od vremenskih nepogoda, sklopljen je ugovor o djelu s bivšim zaposlenikom koji je bio zadužen za održavanje hotela dok je isti bio u funkciji.
- ❖ Kontinuirano se zaprimaju upiti potencijalnih kupaca za pojedine nekretnine te se istima omogućava razgledavanje, dostavljaju procjene vrijednosti i druge informacije.
- ❖ Izvršene su dvije konačne uplate po otkupu stanova na kojima stečajni dužnik ima upisano založno pravo, te su nositeljima stanarskog prava izdana brisovna očitovanja.
- ❖ Redovno se ispostavljaju računi za zakupe, a obveze po zakupima se relativno uredno podmiruju, te se po tom osnovu ostvaruje značajan novčani priljev na transakcijski račun stečajnog dužnika, kako je prikazano u nastavku.
- ❖ Kako je u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka, ostvaren priljev novčanih sredstava od zakupa nekretnina i drugih osnova, te stečajni dužnik raspolaže s dovoljno novčanih sredstava za namirenje budućih obveza stečajne mase, dostavljen je prijedlog II. djelomične diobe u kojoj bi se iznosom od 4.500.000,00 kn djelomično namirile tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda prema prijedlogu diobenog popisa. Prijedlog II. djelomične diobe objavljen je na e-oglasnoj ploči suda 04.11.2020. godine i u tijeku je procedura provođenja diobe prema rokovima i odredbama Stečajnog zakona.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Popis predmeta stečajne mase, naveden je u Izvještaju o gospodarskom stanju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima, prema inventurnim listama i knjigovodstvenoj vrijednosti te se isti zbog opsežnosti ne navodi u ovom tromjesečnom izvješću.

U nastavku se navode nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje nisu unovčene, njihova procijenjena tržišna vrijednost te status unovčenja:

1. Hotel Pagus, u Pag - izgrađen na zk čestici br. 8833/2, k.o. Pag, zk.ul. 6008, a koja je identična katastarskoj čestici br. 1448/1, k.o. Pag, upisane u posjedovni listi 3825, na adresi Pag, Šetalište Ante Starčevića 1 (Etaža 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10) - vrijednost procijenjena na **45.870.000 kn**

- zaključkom o prodaji utvrđena je početna vrijednost u iznos 49.000.000,00 kn, **2. elektronička javna dražba** za koju je Financijska agencija objavila poziv na sudjelovanje 19.05.2020. **odgođena** je temeljem zaključka suda od 29.05.2020. godine, a ista će biti nastavljena nakon sređivanja imovinsko-pravnih odnosa i provedbe parcelacije radi uknjižbe pomorskog dobra.

2. Deset poslovnih prostora u Pavlinskoj 5, Varaždin, Poslovni centar „CONING“ (u zemljišnim knjigama vode se na adresi A. Šenoe 1), upisanih u k.o. Varaždin (u osnivanju), zk.ul. 12441, posebni dijelovi neodvojivo povezani sa suvlasništvom cijele nekretnine, u naravi zgrade u Augusta Šenoe 1, kč.br. 1456/2 i to: 2. ETAŽA, 4. ETAŽA, 6. ETAŽA, 7. ETAŽA, 11. ETAŽA, 14. ETAŽA, 16. ETAŽA, 46. ETAŽA, 49. ETAŽA I 64. ETAŽA – ukupno procijenjena vrijednost **1.324.600 kn** (napomena: za svaku etažu izrađena je zasebna procjena)

Zgrada je upisana na katastarskoj čestici 1465/2 Zgrada u Augusta Šenoe 1 površine 2294 m2 koja se sastoji od dvije zgrade u A. Šenoe površine 1.538 m2 i dvorišta u A. Šenoe 756 m2.

Na svim etažama upisan je fiducijarni prijenos vlasništva u korist Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d. Zagreb, Slovenska ulica 24, OIB 52848403362 (prije: KVARNER VIENNA INSURANCE GROUP d.d. Rijeka, Osječka 46). Predložena je prodaja nekretnine.

3. Apartmansko naselje Zelena punta, Kukljica na otoku Ugljanu

Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, zk. odjel Zadar, k.o. Kukljica: zk.ul. 1336, zk.ul. 1179, zk.ul. 1519, zk.ul. 1754, i zk.ul. 2528, sve na adresi u Kukljici, otok Ugljan - vrijednost procijenjena na **37.570.000,00 kn**.

Rješenje o prodaji doneseno je 04.02.2020., a ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine održano je 29.05.2020. godine. Zaključkom o prodaji od 17.06.2020. određena je prodaja nekretnine pojedinačno po zk ulošku, prema utvrđenoj vrijednosti kako slijedi:

Utvrđena vrijednost po zk.ulošcima:

z.k.ul.	Utvrđena vrijednost
1179	18.350.410,00
1336	3.842.664,00
1519	883.820,00
1754	14.460.350,00
2528	32.760,00

37.570.004,00

Dana 14.10.2020. zaključena je 1. elektronička dražba. Sud je 20.11.2020. donio rješenja o dosudi za nekretnine upisane u tri zemljišno-knjižna uloška (zk.ul. 1336, 1519 i 2528) kojim se iste dosuđuju kupcu Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb, Jurišićeva 2A, OIB: 00594096464. Budući da rješenja o dosudi još nisu pravomoćna, predmetne nekretnine se u ovom izvještaju još ne iskazuju kao unovčene.

Dana 15.10.2020. započela je 2. elektronička javna dražba za prodaju dijelova nekretnine Apartmansko naselje Kukljica na otoku Ugljanu upisanih u preostala dva zemljišno-knjižna uloška (zk.ul. 1179 i 1754), a koja je u tijeku uz početak nadmetanja 23.12.2020. i završetak 08.01.2021. godine

Pregled statusa unovčenja Apartmanskog naselja Zelena punta Kukljica:

z.k.ul.	Utvrđena vrijednost	Postignuta cijena prema rješenju o dosudi nakon 1. elektr. dražbe	Početna cijena na 2. elektroničkoj dražbi koja završava 08.01.2021.
1179	18.350.410,00		9.175.205,00
1336	3.842.664,00	2.881.998,00	
1519	883.820,00	1.296.865,00	
1754	14.460.350,00		7.230.175,00
2528	32.760,00	337.070,00	
37.570.004,00		4.515.933,00	16.405.380,00

4. Nekretnine na adresi Sveti Juraj, ulica Kalić (zk.ul. 1575, zk.ul. 2194 i zk.ul. 2268 – k.o. Sveti Juraj) - procijenjena vrijednost **9.792.700,00 kn**

5. Hotel Trakošćan i okolna zemljišta (zk.ul. 13, 1010, 634, 912 i 931, k.o. Trakošćan) – procijenjena vrijednost **55.270.000,00 kn**.

Rješenje o prodaji doneseno je 04.02.2020., a ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine održano je 29.05.2020. godine. Zaključkom o prodaji od 17.06.2020. određena je prodaja nekretnine, skupno svi zk ulošci, prema utvrđenoj vrijednosti u visini procijenjene vrijednosti.

Dana 14.10.2020. zaključena je 1. dražba na kojoj nije zaprimljena ni jedna valjana ponuda. FINA je 15.10.2020. objavila poziv za sudjelovanje na 2. elektroničkoj dražbi, koja je u tijeku, a ponude se prikupljaju od 23.12.2020. do 08.01.2021. godine. Početna cijena za nadmetanje je 27.635.000,00 kn (50% utvrđene vrijednosti).

6. Zemljište i objekat na Ivanščici u Prigorcu (zk.ul. 7809, kčbr 15271, k.o. Ivanec) – procijenjena vrijednost **230.000,00 kn**. Sud je 04.02.2020. donio rješenje o prodaji.

7. Zemljište u Lukovu (k.o. Sveti Juraj, kčbr. 5466, zk.ul. 2148) – procijenjena vrijednost **21.200,00 kn**

8. Zemljište Biškupec - ukupno procijenjena vrijednost u vlasništvu CONING – **1.333.000,00 kn**:

zk.ul. 1261, kčbr 1349, k.o. Biškupec – procijenjena vrijednost 293.000,00 kn od čega ½ u vlasništvu CONING **146.500,00 kn** (1/2 je u vlasništvu Zagorje-tehnobeton d.d.)

zk.ul.554, kčbr 1346, k.o. Biškupec – procijenjena vrijednost 538.000,00 kn, od čega ½ u vlasništvu CONING **269.000,00 kn** (1/2 je u vlasništvu Zagorje-tehnobeton d.d.)

zk.ul.1243, kčbr 1347, k.o.o Biškupec – procijenjena vrijednost 977.000,00, od čega ½ u vlasništvu CONING **488.500,00** (1/2 je u vlasništvu Zagorje-tehnobeton d.d.)

zk.ul. 509, kčbr 1348, k.o. Biškupec – procijenjena vrijednost 858.000,00 kn od čega ½ u vlasništvu CONING **429.000,00 kn** (1/2 je u vlasništvu Zagorje-tehnobeton d.d.)

9. Kuglana Senj i okolne parcele u Senju, Ulica Kolan - ukupno procijenjena vrijednost **2.026.100,00 kn**:

- kčbr 32/2 i 33/2, k.o. Senj, upisana u zk.ul. 1725 – procijenjena vrijednost 76.100,00 kn

- zk.ul. 2116, kčbr 31, 32/1 i 33/1, k.o. Senj) – procijenjena vrijednost 1.950,000 kn

10. Zemljišta i objekti u Stinici (zk.ul. 549, 1056, 1215, 1288 i 1289, k.o. Stinica) – procijenjena vrijednost **9.100.000,00 kn**. Procjena vrijednosti po zk.ulošcima:

z.k.ul.	Iznos procjene (kn)
549	239.906,13
1056	17.508,99
1215	7.870.365,00
1288	358.814,01
1289	615.300,98

9.101.895,11

11. Planinarski dom u Oltarima (zk.ul. 2414, kčbr 5059, k.o. Sveti Juraj) – procijenjena vrijednost **530.000,00 kn**

12. Bivši hotel Velebit u Senju (zk.ul. 586, zk.ul. 285, k.o. Senj) – procijenjena vrijednost **1.900.000,00 kn**

13. Stan u Karlovcu (zk.ul. 6917, kčbr 1837/3, k.o. Karlovac) – procijenjena vrijednost **58.000,00 € ili 432.000,00 kn**

14. Stan Jakuševac (zk.ul. 56262, kčbr 603/5, k.o. Jakuševac) – procijenjena vrijednost **43.000,00 € ili 320.000,00 kn**

Unovčenje predmeta stečajne mase

U ovom tromjesečnom razdoblju unovčene su dvije nekretnine:

1. Poslovna zgrada u Varaždinu, Augusta Šenoae 4-6, zemljišnoknjižna čestica br. 1456, k.o. Varaždin (u osnivanju) čija je vrijednost bila utvrđena u iznosu 14.140.000,00 kn – prodana je na 3. elektroničkoj dražbi kupcu KITRO d.o.o. Varaždin, Pavleka Miškine 53, OIB: 85975031452 za iznos od **3.535.000,00 kn**

2. Motel Vratnik i okolna zemljišta (kčbr 7650/2 i 285/2, k.o. Sveti Juraj i kčbr 200/3, 201/2 i 1592/2, k.o. Melnice) čija je vrijednost bila utvrđena u iznosu 2.175.400,00 kn - prodana je na 1. elektroničkoj dražbi kupcu ERGASIA d.o.o. Zagreb, Tošovac 1, OIB: 91802273649, ujedno i jedinom razlučnom vjerovniku, za iznos od **1.631.550,00 kn**

U prethodnim razdobljima unovčeni su slijedeći predmeti stečajne mase:

1. Dva vozila (Opel Corsa god.proizv. 2002 i Renault Laguna, god.proizv. 2001)

2. JAHTA BENETEAU OCEANIS 411 Clipper – CON IVA

3. Zemljište u Senju – čestice:

z.č. 386/2 K, 387/1 K, 389/2 K, 34/2, 387/25, 388/1 K i 34/3, sve k.o. SENJ

u kojima je CONING d.d. u stečaju imao vlasnički udio 12/100

4. Teretno vozilo Peugeot

5. Traktor AGT 835 T

PROVEDENE DIOBE

U ovom tromjesečju nije bilo dioba. Predložena je provedba druge (II.) djelomične diobe kojom bi bili namireni vjerovnici II. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu 4.500.000,00 kn u postotku koji će odrediti sud.

Do sada provedene diobe:

Provedena je prva (I.) djelomična dioba stečajne mase kojom su namireni vjerovnici I. višeg isplatnog reda u 100%-tnom iznosu namirenja - ukupno 2.477.421,01 kn.

Novčana sredstva na računu

Na dan 29.11.2020. godine stanje novčanih sredstava na transakcijskom računu iznosi **5.718.295,00 kn**, a priljevi i odljevi po računu u izvještajnom razdoblju prikazani su u nastavku.

Priljevi i odljevi u razdoblju od 29.08. do 29.11.2020.

Početno stanje 29.08.2020.	5.589.732,17
-----------------------------------	---------------------

Priljevi (uplate)	Iznos priljeva
Naplaćene zakupnine poslovnih prostora i opreme	682.049,39
Naplata održavanja i administrativnih usluga za TPN Graberje d.o.o.	71.340,00
Uplate po osnovi otkupa stanova	16.086,16
Naplata ostalih potraživanja nastalih prije stečaja	1.500,00
Naplata troškova parničnih postupaka	7.150,00
Uplata troškova iz unovčenja nekretnina - Motel Vratnik	53.076,52
PDV u primicima	188.347,35
Pozitivna kamata	13,66
Ukupno priljevi	1.019.563,08

Odljevi (isplate)	Iznos odljeva
Plaćanje PDV-a u stečaju	130.337,91
Neto isplaćene plaće i naknade po ugovorima o djelu	41.535,68
Doprinosi i porezi na plaće i ugovore o djelu u stečaju	25.787,32
Mjesečni najam servera IPC	3.600,00
Vođenje financija, kataloga nekretnina, administrativne usluge, priprema, analiza i pohrana dokumentacije i dr.)	15.400,00
Plaćene sudske pristojbe, biljezi, poštarine i sl.	1.110,80
Materijalni troškovi (popravci, uredski materijal i sl.)	6.968,50
Knjigovodstvene usluge	12.500,00
Troškovi režija (struja, voda, smeće) i interneta	24.808,78
Pričuva posl.prostori Pavlinska	7.107,26
Troškovi zastupanja u parničnim predmetima za razdoblje od 6/2019 do 9/2020	488.755,00
Naknade (banka, FINA, JB)	1.775,11
Trošak izrade geodetskog elaborata za Hotel Pagus	5.000,00
PDV u odljevima	126.313,89
Ukupno odljevi	891.000,25

Stanje novčanih sredstava na dan 29.11.2020.	5.718.295,00
---	---------------------

Priljevi i odljevi na koje je obračunat PDV iskazani u neto iznosu (bez PDV-a)

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

Stečajna upraviteljica će u narednom razdoblju:

- za nekretnine za koje nema pravnih ili drugih zapreka za prodaju, predložiti unovčenje u skladu sa odredbama Stečajnog zakona
- omogućiti zainteresiranim kupcima razgledavanje nekretnina, pratiti tijek dražbi koje su u tijeku, te u slučaju prodaje poduzimati radnje u okviru svojih nadležnosti (dostava obračuna troškova, predaja u posjed i dr.)
- isplata vjerovnicima II. višeg isplatnog reda po ishodenoj suglasnosti suda na provođenje II. djelomične diobe.

Stečajna upraviteljica

Lidija Lesar

U Čakovcu, 29.11.2020. godine

Prilog: Status sudskih sporova u tijeku