

SPORTSKI GRAD TPN d.o.o. u stečaju

Zrinsko-Frankopanska 211

21000 Split

OIB:53703638008

St-138/2014

Split, 13.10.2015.g.

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ HUI/03

Preko pošte

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

29 -10- 2015

Sukoišanska 6

21000 Split

Predano za poštu: 09.10.2015. 09.10.2015.
POŠTA: 21000
E-pošta: p.sud@st.spl.hr
Telefon: 021 311 111

PREDMET: Izvješće

Dana 13. listopada 2015.g. stečajni upravitelj dostavio je Trgovačkom sudu u Splitu prijedlog za sazivanje posebnog ispitnog i izvještajnog ročišta.

Za posebno izvještajno ročište predložen je slijedeći dnevni red:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka
2. Odluka o nastavku rada stečajnog dužnika
3. Razno

Ad.1. IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA

1. OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem Trgovačkoga suda u Splitu br. St-138/2014 od 7. listopada 2014. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom SPORTSKI GRAD TPN, d.o.o., Split, Zrinsko-Frankopanska 211, OIB: 53703638008.

Predlagatelj FINA, Regionalni centar Zagreb podnio je prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka nad dužnikom povodom odbačenog prijedloga za sklapanje predstečajne nagodbe.

Kao stečajni upravitelj, utvrdio sam da su kod dužnika ispunjena oba stečajna razloga i to nesposobnost za plaćanje prema čl. 4., st. 3. i 4. Stečajnoga zakona, te prezaduženost, prema čl. 4., st. 11 Stečajnoga zakona.

Naime, uvidom u očevidnik o redosljedu plaćanja o kojem evidenciju vodi Financijska agencija, Sektor poslovne mreže Split, bilo je vidljivo da društvo na dan 6. listopada 2014. na žiro-računu ima nepodmirene obveze u ukupnom iznosu od 24.351.007,82 kn. Žiro-račun dužnika bio je u neprekidnoj blokadi 138 dana.

2. ISPITNO I IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE

Dana 19. prosinca 2014.g. održano je ispitno i izvještajno ročište stečajnog dužnika SPORTSKI GRAD TPN d.o.o. u stečaju. Na ispitnom ročištu su ispitane tražbine stečajnih vjerovnika.

Dana 24. kolovoza 2015.g. Trgovački sud u Splitu pod posl.br. St-138/2014 donio je rješenje o utvrđenim tražbinama I i II. višeg isplatnog reda.

U skladu s rješenjem Trgovačkog suda u Splitu o otvaranju stečajnog postupka br. St-138/2014 od 07. listopada 2014.g. vjerovnici su stečajnom upravitelju prijavili tražbine i to kako slijedi:

Tablica prijavljenih tražbina I i II višeg isplatnog reda

Red. broj	Vjerovnici	Broj prijava	Prijavljeno (kn)	Osporeno (kn)	Priznato (kn)
1.	I viši isplatni red	18	1.164.915,57	0,00	1.164.915,57
2.	II viši isplatni red	29	1.317.388.403,04	712.488.427,67	604.899.975,37
UKUPNO		47	1.318.553.318,61	712.488.427,67	606.064.890,94

Stečajni upravitelj izvjestio je o postojanju obavijesti o razlučnim i izlučnim pravima.

Tablica obavijesti o razlučnim pravima

Rrdni broj	VJEROVNIK	RAZLUČNO PRAVO
1.	UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	na čest.zem.6890/1, z.u. 3417 k.o.Split na iznos od 202.894.953,51 kn
2.	ERSTEGROUP BANK AG	na čest.zem.6890/1, z.u. 3417 k.o.Split na iznos od 203.175.889,20 kn
3.	ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb	na čest.zem.6890/1, z.u. 3417 k.o.Split na iznos od 88.846.088,59 kn

Na izvještajnom ročištu prihvaćen je prijedlog stečajnog upravitelja da se osnuje odbor vjerovnika. Osnovan je odbor vjerovnika od sedam članova koje čine:

1. Unicredit bank Austria AG
2. Erse group bank AG
3. Zagrebačka banka d.d. Zagreb
4. IGH d.d. Zagreb
5. Konstruktor-inženjering d.d.Split
6. Republika Hrvatska zastupana po ŽDO u Splitu
7. Renco Posinković predstavnik radnika

Do sada su održane tri sjednice Odbora vjerovnika.

3. IMOVINA STEČAJNOGA DUŽNIKA

Otvaranjem stečajnoga postupka, donio sam odluku o popisu imovine društva i odredio sam povjerenstvo za njegovu provedbu. Na temelju izvršenog popisa imovine stečajnog dužnika i knjigovodstvene evidencije, utvrdio sam da imovinu stečajnog dužnika čine nekretnine, pokretnine i potraživanja.

1. Nekretnine i pokretnine

Prema bilanci, nabavna vrijednost nekretnina iznosi 403.815.512,02 kn, i čine je :

- a) Sportska dvorana Spaladium arena u Splitu, Športsko-poslovni kompleks na predjelu Lora, sagrađena na čest. zem. 6890/1 u površini od 15.706 m2, upisana u z.u. 3417, k.o. Split, s pravom građenja u korist stečajnoga dužnika.

b) neizgrađeno zemljište u površini od 15.092 m² na kojem je bila predviđena izgradnja komercijalnih sadržaja što nije realizirano, čest. zem. 6890/1, upisana u z.u. 3417 k.o. Split, s pravom građenja u korist stečajnoga dužnika.

Ističe se da je pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom.

Pravo građenja uknjiženo je u korist Sportskoga grada TPN, d.o.o. Split, na nekretnini čest. zem. 6890/1 ukupne površine 30.798 m² na rok od 30 godina, a sve temeljem ugovora o prijenosu prava građenja br. 916/07 sklopljenog između Grada Splita i TPN od 2. listopada 2007.

Vlasnik zemljišta u površini od 15.706 m² na kojem je dvorana izgrađena, kao i zemljišta «dvor» od 15.092 m², koje zajedno čine parcelu 6890/1, sveukupne površine 30.798 m² je Republika Hrvatska za 1/1.

Slijedom navedenog, stečajni dužnik Sportski grad, d.o.o. u stečaju ima pravo građenja na čest.zem 6890/1 upisane u z.u. 3417, k.o. Split na period od 30 godina (koji teče od 2007.g.) ukupne površine 30798 m², a čine je zemljište pod sportskom dvoranom (15706 m²) i neizgrađeni dio dvor (15092 m²). Istekom roka od 30 godina, vlasnikom postaju Republika Hrvatska i Grad Split, svaki u ½ dijela.

Člankom 280. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima definiran je pojam prava građenja

(1) Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti.

(2) Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom.

(3) Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište.

Člankom 281. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određen je sadržaj prava građenja

(1) Tko je nositelj prava građenja taj je i vlasnik zgrade koja je pripadnost toga njegova prava, a glede zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja; svaka tome suprotna odredba je ništava.

(2) Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije što drugo određeno.

(3) Pravo građenja ima sadržaj s kojim je osnovano, ako nije kasnije zakonito izmijenjen; tko tvrdi da je izmijenjen, treba to dokazati.

Nabavna vrijednost pokretnina stečajnoga dužnika iznosi prema bilanci 89,217.164,27 kn.

2. Procjena imovine

Procijenjena vrijednosti nekretnina i pokretnina će biti utvrđena po ovlaštenom sudskom vještaku.

Obzirom da je Zagrebačka banka dana 15. prosinca 2015.g. kao razlučni vjerovnik pokrenula ovršni postupak pred Općinskim sudom u Splitu koji se vodi pod poslovnim br. Ovr-6630/14 stečajni dužnik nije vršio procjenu vrijednosti nekretnina i pokretnina po ovlaštenom sudskom vještaku, jer je prodaju u skladu s navedenim trebao vršiti Općinski sud u Splitu. Stupanjem na snagu novog Stečajnog zakona u ovom predmetu ostvareni su uvjeti da prodaju imovine vrši sud koji vodi stečajni postupak. Sukladno čl. 169. st.5.-8. Stečajnog zakona propisano je da nakon otvaranja stečajnog postupka razlučni vjerovnici nisu ovlašteni pokrenuti postupak ovrhe ili osiguranja. Sud koji vodi postupak ovrhe ili osiguranja dužan je u roku 8 dana od dana otvaranja stečajnog postupka rješenjem utvrditi prekid postupka, oglasiti se nenadležnim i ustupiti predmet sudu koji vodi stečajni postupak, a žalba protiv tog rješenja ne zadržava nastupanje pravnih učinaka rješenja.

Slijedom navedenog dana 12. listopada 2015.g. stečajni dužnik dostavio je podnesak Općinskom sudu u Splitu u predmetu pod poslovnim br. Ovr-6630/14. U podnesku stečajni dužnik predložio je Općinskom sudu u Splitu donošenje rješenja u kom će se utvrditi prekid postupka, oglasiti se nenadležnost Općinskog suda u Splitu i ustupiti predmet Trgovačkom sudu u Splitu, a sve temeljem čl. 441. Stečajnog zakona kojim je određeno da se između ostalog odredbe čl. 169.stavaka 5.-8. Stečajnog zakona primjenjuju na stečajeve koji su u tijeku.

Do sada još uvijek nismo zaprimili rješenje Općinskog suda u Splitu vezano za navedeni predmet i prijedlog u podnesku.

3. Osiguranje imovine

Da bi se zaštitila imovina ugovoren je sa HOK-osiguranjem list pokrića na period od 01.01.2015-31.03.2015.g. za osiguranje Spaladium Arene, te je nakon toga uslijedilo sklapanje police osiguranja za ovu kalendarsku godinu.

Osigurani rizici su:

- osiguranje od rizika potresa
- osiguranje od požara i nekih drugih rizika

- osiguranje stakla od loma
- osiguranje strojeva od loma
- osiguranje od odgovornosti prema trećima

4. Davanje u zakup

Stečajni upravitelj je dostavio članovima odbora nacrt ugovora za davanje u zakup 1070,60 m² poslovnog prostora u sklopu Spaladium Arene. Na predloženi nacrt ugovora nitko nije uložio primjedbe, te je ugovor sklopljen. Zakupnik Body building klub Osijek dana 20.04.2015.g. ušao je u predmetni prostor, uredio ga o svom trošku za djelatnost teretane, te započeo sa radom 01.04.2015.g. Zakupnik avansno uplaćuje zakupninu svaka tri mjeseca.

Kako bi se što ekonomičnije iskoristio vanjski prostor Spaladium arene dogovorili smo sa HVIDROM poslovnu suradnju vezanu za otvaranje parkirališta. Hvidra je poslala pismo namjere u kom je predložila da će o svom trošku postaviti naplatnu kućicu i rampe, a po isplati uloženog isti postaju vlasništvo stečajnog dužnika, te se dalje Hvidra obvezuje plaćati zakupninu. Dana 15. listopada 2015.g. parkiralište je počelo sa radom.

Kako bi se očuvala vrijednost imovine i omogućio zakup dvorane stečajni dužnik zapošljava minimalan broj radnika (11) potrebnih za uredan rad dvorane.

Slijedom navedenog u Spaladium areni održana su događanja:

Dana 23.12.2014.g. koncert Marka Perkovića Thompsona.

Od 29.12.2014.g. do 07.02.2015.g. Splitsko klizalište, a u okviru istog održana je priredba na ledu „Čudnovate zgode šegrta Hlapića“.

Dana 13.02.2015.g. održan je koncert klappe Intrade

Od 19 do 22.02.2015.g. održan je Adriatic gastro show sajam gastronomije i turizma.

Dana 06.03.2015.g. PORIN glazbena diskografska nagrada.

Dana 27.03.2015.g. Uskršnja pisanica u organizaciji udruge Kikikći

Dana 11.04.2015.g. koncert Dino Merlin.

Od 22.04.2015. g. do 24.04.2015.g. ASDA sajam vojne opreme.

Dana 22.05.2015.g. koncert Đorđe Balašević.

Dana 30.05.2015.g. Boks match.

Dana 13.10.2015. Lord of the dance

Koncert Zdravko Čolić 16.10.2015.g.

Sajam SASO od 21.10.2015 – 24.10.2015

U Spladium areni do kraja ove godine i početkom sljedeće godine održat će se brojna događanja od kojih izdvajamo:

Koncert Bajaga 07.11.2015.g.

Sajam FURNITURA GAST od 11.11.2015 – 14.11.2015

Košarkaška utakmica 28.11.2015.g.

Koncert Bijelo dugme 04.12.2015.g.

Koncert Doris Dragović 11.12.2015.g.

Klizalište u organizaciji Televizije pet j.d.o.o. od 15.12.2015 – 16.01.2016

Sajam vjenčanja od 22.01.2016 – 23.01.2016

Sajam ADRIATIC GASTRO SHOW od 03.02.2016 – 06.02.2016

4. PRODAJA IMOVINE STEČAJNOGA DUŽNIKA

Kako bi se donijela odluka o prodaji imovine stečajnog dužnika ističemo nužnost dogovora razlučnih vjerovnika (banaka), Grada Splita, Republike Hrvatske i stečajnog dužnika. Svrha stečajnog postupka je prodaja imovine stečajnog dužnika, a obzirom na činjenicu da do sada u praksi nismo imali ovakav stečajni postupak potrebna je suradnja naprijed navedenih subjekata u samoj prodaji.

Nesporno je da će se teško naći kupac za pravo građenja na na čest. zem. 6890/1 što u naravi predstavlja sportsku dvoranu Spaladium arenu i da je izvjesno da je jedini realni kupac Grad Split. Isti mora prije kupovine riješiti pravne odnose sa Republikom Hrvatskom, te vjerovatno predložiti otkup razlučnih prava od banaka. Stečajni dužnik će prodaju pokretnina naravno vezivati uz prodaju prava građenja odnosno Spaladium arenu.

Procjena imovine po ovlaštenom sudskom vještaku izvršit će se prije odluke o prodaji imovine.

5. FINACIJSKO IZVJEŠĆE

U prilogu dostavljamo financijsko izvješće za period od otvaranja stečajnog postupka do 24.10.2015.g.

Iz navedenog vidljivo je da stečajni dužnik podmiruje troškove tekućeg poslovanja

Ad. 2. ODLUKA O NASTAVKU RADA STEČAJNOG DUŽNIKA

Obzirom da su članovi Odbora vjerovnika nesporno prihvatili nastavak rada stečajnog dužnika, a temeljem čl. 441. Stečajnog zakona je određeno između ostalog da se odredbe čl. 217. Stečajnog zakona primjenjuju na stečajeve koji su u tijeku, odluka o nastavku rada stečajnog dužnika je nesporna i u cijelosti je u skladu sa Stečajnim zakonom. Stvarno stanje potrebno je potvrditi formalnom odlukom.

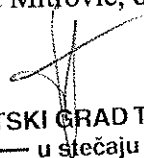
PRIJEDLOG ODLUKA

1. Usvaja se izvješće stečajnog upravitelja
2. Odobrava se nastavak obavljanja djelatnosti stečajnoga dužnika

Ad.3. RAZNO

STEČAJNI UPRAVITELJ

Perica Mitrović, dipl. iur.


SPORTSKI GRAD TPN d.o.o.
u stečaju
SPLIT, Zrinsko-Frankopanska 211
OIB: 53703638008