

PRIMLJENO:

20-02-2018

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci
Poslovni broj spisa: 15 St-119/17
Dužnik: SALVUS d.o.o.za proizvodnju i trgovinu
Rijeka, Ivana Lenca 7,
MBS/OIB: (040096867 / 62840919325)
Predlagatelj stečaja: AGIT d.o.o.Zagreb, Heinzelova 51

Uposredno - predano pošti: 20
Obično-preporučeno: 20
Pošta: 430
Primjeraka: 2 (10)
Pristojbe: kn, državnim biljezima
Primo:

-----Obrazac 20

D O P U N S K O
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima

Izvješće za potrebe nastavka Izvještajnog ročišta, izrađeno temeljem članka 227.SZ i dostupnih podataka, dopunjeno osvrtom na imovinu koja bi trebala predstavljati stečajnu masu i pravnih postupaka koji se planiraju poduzeti u svezi stjecanja punopravnog vlasništva nad tom imovinom.

I Uvodne napomene

U osnovnom Izvješću o gospodarskom položaju dužnika i uzrocima, pod točkom „IV Stanje stečajne mase“, naznačene su nekretnina, za koje bi se osnovano moglo smatrati da potencijalno mogu činiti stečajnu masu stečajnog dužnika, a to su:

1. zk.ul.br. 100656 k.o. Gornji Stenjevec

k.č.751/10 – Stambena zgrada br.4A, Perjavička putina i dvorište od 780 m2.

k.č.751/16 – Stambena zgrada br.4b, Perjavička putina i dvorište od 759 m2

2. zk.ul.br. 1815 k.o.Posedarje

k.č.900/4 – Zgrada i dvorište od 1183 m2, od toga zgrada 371 m2, i to suvlasnički dio 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) pod 1.Etažna jedinica „SJ 14“ jednosoban stan na potkrovlju sa zajedničkim prostorima ZP1, ZP2 i ZP6, površine 55,32m2 u elaboratu obojen tamno smeđom bojom. Nekretnina glasi na RC KONZALTING d.o.o., Zagreb, a stečajni dužnik je na listu B (vlastovnici) upisan dana 27.10.2016. pod brojem Z-2224/2016 s upisom: "PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA JASMINKE ANKON IZ ZAGREBA POD BR. OV-9002/2013 OD 20.06.2013. DO ISHODOVANJE POTVRDE O ISPLATI, ZA KORIST SALVUS D.O.O., OIB: 62840919325, KASTAV, MISERKINO 14.

II Šira saznanja o narečenim i drugim nekretninama s prijedlogom postupaka

Daljnjim istraživanjima, koja neće završiti ovim izvješćem, stečajni upravitelj je došao do širih saznanja o narečenim i drugim nekretninama koje bi mogle nakon provedenih postupaka ući u stečajnu masu stečajnog dužnika, te postupcima koje bi trebalo pokrenuti, što se nastavno detaljnije obrazlaže:

1. Nekretnine upisane u zk.ul.100656 k.o.Gornji Stenjevec

247
k.č.751/10 – Stambena zgrada br.4A, Perjavička putina i dvorište od 780 m2.

k.č.751/16 – Stambena zgrada br.4b, Perjavička putina i dvorište od 759 m2

Glede ovih nekretnina Trgovački sud u Zagrebu je pod posl.br.6 P-2837/2015 dana 15.lipnja 2016.godine donio **presudu zbog ogluhe** u pravnoj stvari tužitelja Triarius d.o.o.u stečaju, protiv tuženika SALVUS d.o.o., Kastav, kojom je najprije presudio:

1) da se **utvrđuje da je bez učinka** prema stečajnoj masi Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini od 4.02.2013.godine ovjeren 8.02.2013.g., kod javnog bilježnika Joze Rotima u Zagrebu, pod posl.br.OV-1218/13 i Aneksa Sporazuma..., kojim Sporazumom i Aneksom a radi osiguranja namirenja tražbine tuženika Salvus d.o.o. prema TRIARIUSU d.o.o. od minimalno 1.000.000,00 kn se dopušta prijenos prava vlasništva radi osiguranja na nekretninama upisanim u zk.ul.br.10032 k.o.Gornji Stenjevec, kao z.k.č.751/10 – livada od 780m2, te z.k.č.br.751/16 – livada Perjavička putina od 759m2, sve u korist SALVUS d.o.o., Rijeka, koje da su čestice u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, teretno pripisane u novi zemljišnoknjižni uložak broj 100656 k.o.Gornji Stenjevec, a pod toč.

2) da se nalaže zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu da **izvrši upis brisanja** uknjižbe prijenosa prava vlasništva radi osiguranja na nekretnini upisanoj u zk.ul.br.100656 k.o.Gornji Stenjevec..., temeljenom na Sporazumu radi osiguranja...

Obrazloženje presude je tanko, zasnovano na pogrešnoj pravnoj osnovi i ide od toga da se ovdje radi o Sporazumu između dvije pravne osobe koje zastupa isti zastupnik po zakonu, pa da se u tom slučaju može govoriti o sklapanju ugovora sam sa sobom, zanemarujući pri tom da se u konkretnom slučaju radi o javnobilježničkom aktu, gdje je javni bilježnik provjerio ovlast za zastupanje i odobrio sklapanje tog akta.

Sud očigledno kod donošenja presude nije imao saznanja da je Salvus d.o.o., Rijeka, postao punopravni vlasnik nekretnina i to : kčbr. 751/10 – livada Perjavička putina od 780m2 i kčbr. 751/16 – livada Perjavička putina, upisano u zkul.br.100656 ko.Gornji Stenjevec, sukladno članku 322.st.7. i st.8.toč.1.Ovršnog zakona, na prijedlog predlagatelja i za cijenu koja odgovara iznosu osigurane tražbine, a sve je razvidno iz Potvrde javnog bilježnika Joze Rotima iz Zagreba, posl.br. OU-22/15-2 od 11.03.2015. godine.

Stečeni upravitelj predlaže da se u konkretnom slučaju odobri ponavljanje postupka sukladno čl.421.st.1.toč.2., jer tuženiku zbog propuštanja dostave nije bila dana mogućnost da raspravlja pred sudom.

2. Nekretnine upisane zk.ul.1815 k.o.Posedarje

2.1. kčbr.900/4 – ETAŽA (E-13) – jednosobni stan u potkrovlju od 55,47m2, stan glasi na Raguž Filipa iz Velike ul.V.Korajca 17B

2.2. kčbr.900/4 – ETAŽA (E-14) – jednosobni stan u potkrovlju od 55,32m2, stan glasi na RC Inženjering d.o.o., Zagreb, predbilježba SALVUS d.o.o.

Dakle, dužnik je prije stečaja dana 20.lipnja 2013.godine kupio od RC konzalting d.o.o. iz Zagreba, dva jednosobna stana u Posedarju i to etažne jedinice E-13 za cijenu od 622.125,00 kn s iskazanim PDV i E-14, također za kupovninu od 622.125,00 kn s pdv-om, a kupoprodajna cijena da će u oba slučaja biti plaćena do 31.prosinca 2013., temeljem ispostavljenih faktura, i to ustupom prava na povrat PDV-a kojim da kupac raspolaže u svojem poslovanju „sukladno mogućnostima Kupca i potrebama Prodavatelja“.

Jednosobni stan koji predstavlja Etažnu jedinicu (E-13) da je plaćen u cijelosti, pa je Prodavatelj RC konzalting d.o.o., Zagreb, dana 17.listopada 2013.godine, izdao je potvrdu, kojom potvrđuje da je kupoprodajnu cijenu na ime kupovnice predmetne nekretnine isplatilo društvo SALVUS

d.o.o., u cijelosti. Uknjižba na ime Kupca SALVUS d.o.o., Rijeka, provedena u zemljišnoj knjizi Zemljišnoknjižnog odjela Zadar za katastarsku općinu Posedarje.

Jednosobni stan koji predstavlja ETAŽU (E-14) da nije plaćen u cijelosti, pa je u zemljišnoj knjizi upisana predbilježba prava vlasništva, za korist kupca SALVUS d.o.o., Rijeka.

Na zahtjev stečajnog upravitelja Prodavatelj je dostavio „karticu partnera“ iz koje da je vidljivo da Kupac duguje do konačnog plaćanja kupovnine iznos od 75.294,96 kn. Međutim, iz kartice je jasno da je prigodno napravljena i da ne odražava pravo stanje duga jer je ovdje kao partner navedena tvrtka SALVUS GmbH, Klagenfurt, a to nije istovjetno ovdje Kupcu SALVUS d.o.o., Rijeka. Na ovoj nekretnini stoji i hipoteka u korist Hypo Alpe-Adria Bank dd na iznos od 45.000,00 EUR, ali da Prodavatelj ima brisovnu ispravu jer je hipotekarni dug plaćen.

Ad.2.1.)

k.č.900/4 – Zgrada i dvorište od 1183 m², od toga zgrada 371 m², i to suvlasnički dio 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) pod 1.Etažna jedinica „SJ 13“ jednosoban stan na potkrovlju sa zajedničkim prostorima ZP1, ZP2 i ZP6, površine 55,47m² u elaboratu obojen smeđom bojom. Iz javne knjige, zemljišnoknjižnog uložka br 1815 za k.o. Posedarje, proizilazi da je na listu B (Vlastovnica) za ETAŽNI DIO (E-13) upisan kao vlasnik RAGUŽ FILIP iz Velike, ul.V.Korajca 17B, te da je uknjižba prava vlasništva utemeljena na Ugovoru o darovanju sklopljenog između njegovog brata Roberta Raguža, kao darovatelja i Filipa Raguža, kao obdarenog, obojica sinovi prijašnjeg direktora Zdravka Raguža.

Prethodno Robert Raguž nije platio kupoprodajnu cijenu prodavatelju Salvus d.o.o., Rijeka u iznosu od 632.125,00 kn, a to je bio dužan sukladno čl.3. st.2.Ugovora, u roku od 180 dana od dana zaključenja ugovora, koji je zaključen 7.kolovoza 2014.godine i ovjeren kod javne bilježnice Anice Hukelj 18.08.2014., pod pos.br.: OV-8637/14.

Člankom 4.Ugovora, prodavatelj Salvus d.o.o., Rijeka je dao tabularnu ispravu „kupcu“ i dozvolio mu uknjižbu iako nikad nije platio kupoprodajnu cijenu.

PDV po ispostavljenoj fakturi prodavatelja, br. 1/1268 od 7.kolovoza 2014.godine (kupovna sadrži PDV), također nije plaćen.

Predlaže se odobriti pobijanje pravne radnje dužnika, sukladno čl.203.Stečajnog zakona.

Ad.2.2.)

k.č.900/4 – Zgrada i dvorište od 1183 m², od toga zgrada 371 m², i to suvlasnički dio 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) pod 1.Etažna jedinica „SJ 14“ jednosoban stan na potkrovlju sa zajedničkim prostorima ZP1, ZP2 i ZP6, površine 55,32m² u elaboratu obojen tamno smeđom bojom. Nekretnina glasi na RC KONZALTING d.o.o., Zagreb, a stečajni dužnik je na listu B (vlastovnici) upisan dana 27.10.2016. pod brojem Z-2224/2016 s upisom: “PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA JASMINKE ANKON IZ ZAGREBA POD BR. OV-9002/2013 OD 20.06.2013. DO ISHODOVANJE POTVRDE O ISPLATI, ZA KORIST SALVUS D.O.O., OIB: 62840919325, KASTAV, MISERKINO 14.

Utvrđiti stanje stvarnog duga Kupca SALVUS d.o.o., Rijeka, pribaviti brisovno očitovanje upisa založnog prava, te predložiti vjerovnicima da predujme iznos za pokriće tog duga kako bi nekretnina bila vlasništvo stečajnog dužnika.

3. Poslovni prostor lokal C7 od 53,49 m2 u Zagrebu, Petrinjska 59

Ugovorom o kupoprodaji sklopljenim 19.11.2014.godine ostvaren je promet nekretnina između TRIARIUS d.o.o., Zagreb, Petrinjska 59 (OIB: 75039202467), kao Prodavatelja i SALVUS d.o.o., Rijeka, Marije Grbac 26, (OIB: 62840919325), kao Kupca, a radi se o poslovnom prostoru izrađenog na k.č. 7404/1 k.o.Centar, površine 53,49m2 – lokal oznake C7.

Ugovorom je utvrđena kupoprodajna cijena od 590.717,60 kn.

Kupoprodajni ugovor je prijavljen poreznoj upravi Područni ured Zagreb Ispostavi za poreze građana, koja je rješenjem klasa: UP/I410-20/2015-001/01584, od 24.travnja 2015. na narečeni promet razrezala porez na promet nekretnina po stopi od 5% u iznosu od 29.535,88 kn.

Po saznanju stečajnog upravitelja, u poslovnom prostoru su cijelo vrijeme nastavili poslovati tvrtka TRIARIUS d.o.o., Zagreb i SALVUS GmbH, Klagenfurt Podružnica Zagreb, obe u vlasništvu Zdravka Raguž, prijašnjeg člana uprave SALVUS d.o.o., Rijeka.

Kad se stečajni upravitelj počeo raspitivati za poslovni prostor, prostor je naprasno napušten od ovih korisnika.

Budući je graditelj poslovnog objekta gdje se nalazi poslovni prostor u stečaju, TEMPO d.d.u stečaju, to je stečajni upravitelj Mladen Selec uputio na inženjera I.Prpića (iprpic@gmail.com) radi pribave dokumentacije, ugovora i drugog, a što se odnosi na poslovni prostor C7.

Dostavio je lažni ugovor o kupoprodaji br.92/99, kojim TEMPO d.d., Zagreb, prodaje kupcu MALIN d.o.o., Zagreb poslovni prostor C7 od 53,49m2 za cijenu od 866.362,07 kn.

Podneskom od 2.2.2018.godine stečajni upravitelj zatražio od Porezne uprave Područnog ureda Zagreb Ispostave Avenija Dubrovnik da mi dostave:

- presliku kupoprodajnog ugovora sklopljenog 19.11.2014., kojim je ostvaren promet nekretnina (posl.prostor –lokal C7 u Zagrebu, Petrinjska 59, površine 53,49m2, izgrađen na k.č.7404/1 k.o.Centar, neupisan u zemljišnu knjigu), za za koju kupoprodaju je doneseno privremeno porezno rješenje, klasa UP/I-41020/2015-001/01584, urbr.: 513-007-24-10-2015-0004 od 24.travnja 2015.
- procjenu, koja je za predmetni poslovni prostor izrađena tijekom 2017.g., te novo rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina 26.06.2017.doneseno

Do dana sastava ovog izvješće stečajni upravitelj nije dobio tražene podatke.

Stečajni upravitelj će nastojati dobiti potpune podatke o tom prostoru od čega će ovisiti i njegov prijedlog na Skupštini vjerovnika

4. Nekretnina upisana u zk.ul.6573 k.o.Klinča Sela

4.1.Etaža E-8: 5445/111295 dijela nek. k.č. 4428/20 - dvosobni stan od 54,45m2

2.2.Etaža E-25: 300/111295 dijela nek. k.č. 4428/20 – parkirno mjesto P6 od 3,00 m2

Ugovorom o kupoprodaji nekretnine, Prodavatelj SALVUS d.o.o., Rijeka je dana 27.svibnja 2015.godine u Zagrebu prodao Kupcu Marku Ždrakić, vl.obrta Autoprijevoznik MARKO ŽDRAKIĆ, matični broj obrta 90378679, OIB: 52089369607 iz Požege, Golobradci broj 1, ove nekretnine: Etaža E-8: 5445/111295 dijela nek. k.č. 4428/20 ko Klinča Sela, u stambeno

poslovnoj zgradi 44A i 44B, parkiralište i dvorište, Karlovačka ulica u površini 343 čhv, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnina

- Stan S8 na drugom katu - dvosobni stan neto površine od 54,45m², u diobenom elaboratu označen oznakom S8 i svjetloplavom bojom

- Parkirno mjesto P6 neto korisne površine 3,00 m², u diobenom elaboratu označen oznakom P6 i zelenom bojom.

sve upisano u zk.ul.br. 6573 K.O.Klinča Sela.

Člankom 2.kupoprodajnog ugovora utvrđena je kupoprodajna cijena na slijedeći način:

- osnovica: 554.295,00
- PDV (25%) 138.573,75
- Ukupno: 692.868,75

Istim člankom, u stavku drugom navedeno je da je ovako formirana cijena konačna, diksna i nepromjenljiva, a da se odnosi na cijenu koštanja nekretnine (stana u naravi) te na pripadajući novonabavljeni namještaj, opremu i kućanske aparate (stan da je kompletno namješten).

U stavku 3. istog članka stoji da će cijena iz st.1. biti plaćena na slijedeći način:

- iznos od 300.000,00 kn bit će plaćena u roku od 15 dana na transakcijski račun
- ostatkom kupoprodajne cijene u iznosu od 392.869,12 kn da će Prodavatelj platiti dio otvorenog nepodmirenog dugovanja prema Kupcu.

Člankom 3.Ugovora o kupoprodaji nekretnina stoji da „prodavatelj ovlašćuje Kupca da može na temelju ovog Ugovora upisati pravo vlasništva u zemljišnim i drugim javnim knjigama i drugim javnim očevidnicima na svoje ime a bez ikakvog daljnjeg sudjelovanja Prodavatelja.

U članku 4.Ugovora stoji da „obzirom da će Kupac upisati svoje pravo vlasništva prije nego isplati Prodavatelju cjelokupni iznos kupoprodajne cijene, Kupac se obvezuje prilikom zaključenja Ugovora predati Prodavatelju bjanko zadužnicu na iznos od 300.000,00 kn s osobnim jamstvom.

Prema dostupnoj evidenciji stečajnog upravitelja, Kupac Marko Ždrakić nije platio iznos od 300.000,00 kn niti je kod sklapanja ugovora dao zadužnicu s osobnim jamstvom.

Stečajni upravitelj pozvao Kupca na plaćenje ostatka kupoprodajne cijene od 300.000,00 kn u roku od 8 dana, jer će u protivnom naplata biti ostvarena kroz ovršni postupak.

5. Obračun troškova stečajnog postupka:

A/ Do sad učinjeni troškovi

Opis troškova	Iznos u kn
Nagrada za rad privr.stečajnom upravitelju, određuje sud, čl.94/1,2 SZ	
Nagrada za rad stečajnog upravitelja, određuje sud sukl.čl.94/1 i 2 SZ	
Izdaci stečajnog upravitelja, određuje sud sukl.čl.94/3SZ, temeljem dok.:	
- poštanski troškovi	159,00
- biljezi	270,00
- obrasci NN	7,26
- izrada pečata	70,00
- kopiranje iz zbirke sudskog reg.	51,00
- FINA troškovi Očevidnika	25,00

- putni nalozi stečajnog upravitelja, 15.12.17. Zagreb (863,00 kn) i 16.02.18. Zagreb (389,80 kn)	1.252,80
UKUPNO UČINJENI TROŠKOVI	1.835,06

b/ Predvidivi troškovi do 20.02.2019.godine :

Opis troškova	Iznos u kn
Knjigovodstvene usluge, u mjesečnom iznosu od 1.875 kn (s uklj.PDV 25%)	22.500,00
Vještačenje vještaka financijske struke u bruto iznosu	3.000,00
Vještačenje vještaka građevinske struke	20.000,00
Odvjetnički troškovi	200.000,00
Ukupno predvidivi troškovi	245.500,00

Troškove stečajnog postupka planirat će stečajni upravitelj zajedno sa stečajnim sucem.

6. Prijedlog odluka

Slijedom svega iznesenog, stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje slijedećih

O D L U K A

1. Prihvaća se dopunsko izvješće stečajnog upravitelja, koje zajedno s prethodno podnesenim izvješćem čini cjelinu i odobravaju poduzete radnje.
2. Prihvaća se prijedlog stečajnog upravitelja da dužnik ne nastavlja rad
3. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za poduzimanje pravnih radnji iz članka 230.stavak 2. toč. 3. i 4., tako da:
 - stečajni upravitelj da izjavu o preuzimanju parničnog postupka P-3129/2016 kod Trgovačkog suda u Zagrebu
 - da stečajni upravitelj da punomoć odvjetniku za ponavljanje pravomoćno okončanog postupka vođenog kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br.6 P-2837/15, prethodno da izvrši uvid u spis,
 - da stečajni upravitelj da punomoć odvjetniku za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika za nekretnine u Posedarju, prije opisano pod 2.1.
 - da stečajni upravitelj ev. da punomoć odvjetniku za zastupanje u ovršnom postupku radi naplate kupovnine od 300.000,00 kn, prije opisano pod 4.
 - da stečajni upravitelj da punomoć odvjetniku za uvid u zemljišnu knjigu, te uvid u poreznu evidenciju u svezi nekretnine u Zagrebu, Petrinjska 59, opisano pod 3.ovog izvješća, s ciljem da predloži daljnje radnje u svrhu stjecanja vlasništva,
4. Usvaja se predračun troškova stečajnog postupka,
5. Vjerovnici da predujme iznos od 75.000,00 kn za konačnu isplatu kupovnine stana u Posedarju.
6. Prije davanja punomoći odvjetniku, stečajni upravitelj s njim namjerava prethodno sklopiti PACTUM DE QUOTA LITIS, kojim će nagradu odvjetniku vezati za uspjeh u postupku, a budući da punomoć namjerava dati Rude Ivanu, odvjetniku i predsjedniku Udruge stečajnih upravitelja, koji trenutno nema ured u Zagrebu, da sporazumom isključujući troškove puta, dnevnica i drugih troškova.

Stečajni upravitelj
Bogdan Veselinović

Privitak:

- ZK.ul. 1815 k.o.Posedarje
- Ugovor o prodaji nekretnina u Posedarju, RC Konzalting d.o.o. i SALVUS d.o.o.za etažu E-14
- Ugovor o prodaji nekretnina u Posedarju, RC Konzalting d.o.o. i SALVUS d.o.o.za etažu E-13
- Ugovor o prodaji nekretnina u Posedarju, E-13, između SALVUS d.o.o. i Robert Raguž
- Ugovor o darovanju nekretnina u Posedarju, E-13, između Robert Raguž i Filip Raguž
- ZK.ul. 100656 k.o. Gornji Stenjevec
- Potvrda javnog bilježnika Joze Rotima od 11.03.2015.da su ispunjeni uvjeti iz čl. 322.st.7. i st.8.toč.1.OZ, te da je predlagatelj osiguranja SALVUS d.o.o. postao punopravni vlasnik nekretnina iz zk.ul.br. 100656 ko G.Stenj.
- Privremeno porezno rješenje o razrezu poreza za Petrinjsku 59
- Ugovor o kupoprodaji za Petrinjsku 59
- Kopija podneska stečajnog upravitelja Poreznoj upravi Područni ured Zagreb u vezi Petrinjske 59, zk.ul.6573 ko Klinča Sela za etažu E-8 i E-25, , nekretnine na Marka Ždrakić
- Ugovor o kupoprodaji nekretnina između SALVUS d.o.o. i Marka Ždrakić
- Popis gotovinskih računa i preslike