

Stečajna masa iza KOMUS d.o.o. u stečaju
Vrtlarska cesta 3, Zagreb
OIB: 72504356678

Stečajna upraviteljica
Marija Vujčić Turkulin
P.p. 369, Zagreb
Tel. 01 6113 225
e-mail: stecajniuredmvt@hi.t-com.hr

U Zagrebu, 18. travnja 2023. godine

Posl.br.: St-496/2001
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Sudac Jadranka Mađeruh

PODNEŠAK

Predmet: Prijedlog sazivanja Skupštine vjerovnika u stečajnom postupku nad dužnikom
Stečajna masa iza KOMUS d.o.o. u stečaju

Za Skupštinu predlažem slijedeći dnevni red:

1. Izvješće stečajnoga upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnoga postupka i stanju stečajne mase
2. Donošenje odluke o načinu i uvjetima unovčenja predmeta stečajne mase

Ad 1) Stečajni postupak nad društvom KOMUS d.o.o. u stečaju pravomoćno je zaključen Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. St-496/01 od 3. srpnja 2015 godine, obustavom i zaključenjem, a subjekt je brisan Rješenjem istog Suda Tt-17/20606-1 od 15. svibnja 2017. godine. Nakon toga je po prijedlogu stečajnog upravitelja određen nastavak stečajnog postupka upisom Stečajne mase u Sudski registar radi naknadne imovine, otvoren je novi žiro račun za Stečajnu masu i nastavilo se s provođenjem ovršnih postupaka koji su već bili u tijeku naplate putem FINA-e. Naime, stečajni dužnik je prije otvaranja stečajnoga postupka obavljao djelatnost distribucije i opskrbe plinom za fizičke i pravne osobe sedam jedinica lokalne uprave i gradova na području Krapinsko – zagorske i Zagrebačke županije. Otvaranjem stečajnoga postupka dužnik je nastavio s redovnim poslovanjem cijelo vrijeme trajanja otvorenog stečajnog postupka. Djelatnost koju je stečajni dužnik obavljao neminovno dovodi do problema neplaćanja korisnika isporučenog plina, što znači da je cijelo vrijeme bilo nužno pokretati ovršne postupke nad neplatišama za isporučeni plin. Dok je stečajni postupak trajao i dok se djelatnost obavljala (do prodaje nekretnine i plinske mreže) bilo je lakše naplaćivati jer se moglo obustaviti isporuku, a prestankom obavljanja djelatnosti i zaključenjem stečajnoga postupka ostalo je nastaviti već započete ovršne postupke za neplaćenu isporuku plina.

Zbog opisane situacije registrirana je stečajna masa 20. 12. 2017. godine i otvoren račun za Stečajnu masu, a prva uplata sjela je u veljači 2018. godine. Radi se o manjim uplatama jer su ovršenici fizičke osobe kojima se u ovrši naplaćuje od plaća ili mirovina u dozvoljenom – nezaštićenom dijelu sredstava.

Ovršni postupci za naplatu vodili su se na Općinskim sudovima ili putem Javnih bilježnika. Kako se radilo većinom o neplatišama po kućanstvima, ali i o tvrtkama koje su prestale poslovati ili su otišle u stečaj, naplata je otežana. Bilježnici su obustavljali ovrhu jer im nisu podmireni računi, na što imaju pravo prema Pravilniku o naknadi troškova javnih bilježnika u ovršnom postupku, te od ovrhovoditelja traže da predujme iznos naknade i troška javnog bilježnika. Predmeti su nam također vraćani ili obustavljani kao nenaplativi jer dužnici u pravilu nemaju imovine, niti primanja na koja bi mogli putem FINA-e ići ovrhom.

Otvaranjem Stečajne mase i žiro računa u razdoblju do 18. 4. 2023. godine uprihađeno je (sve putem ovrha) 185.425,14 kn, odnosno sada 24.610,15 Eura. Plaćeni su troškovi platnog prometa, najam prostora i režija Zagrebačkom holdingu, troškovi provedbe ovrhe FINA-i, te troškovi knjigovodstva koji se moraju za sve godine stečajne mase voditi i predavati Poreznoj upravi, u ukupnom iznosu 81.333,01 kn, sada 10.794,75 Eura. Na računu stečajne mase stanje je 13.815,40 Eura/104.092,13 kn. Daljnji očekivani priliv po ovrhama ne mogu procijeniti.

Osim naplata po ovrhama, u međuvremenu sam utvrdila naknadno pronađenu imovinu u vidu nekretnine za koju u vrijeme vođenja otvorenog stečajnog postupka nisam imala saznanje. Radi se o zemljištu upisanom u zk. ul. 1260, k. o. 304743, Donja Stubica, zk. č. 295/7, oznaka zemljišta NEPLODNO RB1, 631 čhv, sve upisano u Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, Općinski sud u Zlataru. Za nekretninu sam angažirala sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina koji je napravio procjenu koju prilažem ovom Izvješću. Procjenitelj je utvrdio tržišnu vrijednost 198.000,00 kn, ili 26.306,10 Eura jer prošle godine u veljači još nije bio određen fiksni tečaj konverzije 7,5345 po kojem bi vrijednost od 198.000,00 kn iznosila 26.279,12 Eura. Nekretnina nije opterećena založnim pravima, ali je u listi C teretovnica uknjiženo pravo služnosti Z-817/87 radi izgradnje i održavanja sistema odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda - kolektora, za korist SIZ – E u stambeno komunalnoj djelatnosti Donja Stubica.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta od 8. veljače 2022. godine dostavljena je uz Izvješće na obrascu 18, te ju ovdje posebno ne dostavljam, kao i Izvadak iz Zemljišne knjige, z.k.ul. 1260, k.o. Donja Stubica.

Ad 2) U prethodnom Izvješću opisala sam predmet prodaje o čemu bi Skupština vjerovnika trebala donijeti odluku. Na nekretnini nije upisano založno pravo, već samo pravo služnosti, što znači da se nekretnina ne treba prodavati u ovršnom postupku, ili putem FINA-e u stečajnom postupku po pravilima ovrhe. Skupštini vjerovnika prepuštam odluku o načinu i uvjetima prodaje nekretnine na kojoj postoji pravo služnosti. Telefonski se za kupnju nekretnine već informirao Zagorski vodovod d.o.o. (vjerojatno zbog služnosti koja je za kolektor upisana), kao i iz Hotela Jezerčica u čijem susjedstvu se nekretnina nalazi. Naravno, nekretninu treba prodati ponuđaču s većom ponudom cijene kupovine. Moguće je oglašavanje putem web stranica Hrvatske gospodarske komore i putem Sudačke mreže, te prikupljanjem pisanih ponuda, uz otvaranje ponuda od strane stečajnog upravitelja ili na Sudu. Također je moguća prodaja putem FINA-e o čemu bi zaključak o prodaji donio Sud. Predlažem da procijenjena vrijednost bude utvrđena vrijednost nekretnine, odnosno najniža cijena po kojoj se nekretnina može prodati.

Prijedlog odluka:

Ad 1) Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja i sve poduzete radnje

Ad 2) Predlaže se prodaja nekretnine upisane u Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, Općinski sud u Zlataru, z.k.ul. 1260, k. o. 304743 Donja Stubica, z.k.č. 295/7, oznaka zemljišta NEPLODNO RB1, 631 čhv. Prodaja se predlaže po cijeni iz Procjene – 26.279,12 Eur/198.000,00 kn kao najnižoj cijeni, uz eventualni prijedlog o mogućnosti i visini spuštanja cijene, sve putem Financijske agencije uz prethodni zaključak o prodaji koji donosi Sud, osim ako Skupština vjerovnika ne odluči drugačije.

Stečajna upraviteljica:
Marija Vujčić Turkulin