

HTP MATIJA GUBEC d.d.
49 244 Stubičke Toplice, Viktora Šipeka 31
OIB: 63048129745

Stečajni upravitelj
Marinko Paić, univ.spec.oec.
Zagreb, VI Požarinje 6

Zagreb, 08.04.2016. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stečajni sudac

Na poslovni broj 47 St-276/14-3

Obrazac 20.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 16.11.2016. do
08.04.2016. godine**

U ovom razdoblju izvršene su slijedeće radnje:

- prijavio tražbinu u stečajni postupak nad PPI Varaždinka d.o.o. u stečaju
- prijavio izlučni zahtjev u stečajni postupak nad PPI Varaždinka d.o.o. u stečaju
- dopremljena vozila iz PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju po osnovi odobrenog izlučnog zahtjeva
- angažiran stalni sudski vještak za procjenu vozila dopremljenih iz PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju po izlučnom zahtjevu
- predložen Sporazumni raskid Ugovora o zakupu od 14.04.2016. godine sa PERFEX – PERADARSTVOM d.o.o. za restoran SLAMNATI KROVOVI
- izvršeno vještačenje ulaganja zakupnika u restoran SLAMNATI KROVOVI
- pokrenut postupak prodaje dionica CROATIA AIRLINES-a
- zatražen upis brisanja zabrane otuđenja i opterećenja motornih vozila po ovrsi Općinskog suda u Zlataru poslovni broj 1 s Ovr-66/14
- angažiran stalni sudski vještak za procijena hotel Marija Gubec sa popratnim objektima
- izvršeno geodetsko vještačenje radi identifikacije nekretnina i izdavanja mišljenja u sporu sa Specijalnom bolnicom

II. STANJE STEČAJNE MASE

Hotelski objekt MATIJA GUBEC

Vezano uz zakup hotela MATIJA GUBEC i ugovorena ulaganja kako bi se isti doveo u poslovnu funkciju, izvještavamo kako slijedi:

Ulaganja u hotel radi dovodenja u funkcionalno i ispravno stanje hotelskog objekta MATIJA GUBEC u Stubičkim Toplicama

Prema troškovniku zakupoprimca TERME STUBAKI j.d.o.o. ulaganja do stavljanja hotela MATIJA GUBEC u pogon iznosila su 749.500,66 kn, a odnosila su se na slijedeće : 316.954,61 kn, vodovod i kanalizacija 53.293,58 kn, elektroinstalacije 205.293,58 kn, strojarske instalacije 82.883,55 kn oprema hotela (madraci i stolovi za masažu) 74.257,7 kn te računalna oprema 17.080,00 kn.

Nadzorni inženjer, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak dipl. ing. građ. izradio je izvješće br. 2-01/2015-1 o izvedbi radova zakupoprimca TERME STUBAKI j.d.o.o. koji je izvršio je ulaganja u obnovu rekonstrukciju i sanaciju hotelskog objekta MATIJA GUBEC u Stubičkim Toplicama do stavljanja u pogon hotela Matija Gubec u iznosu od 489.113,71 kn što se odnosi na građevinsko – obrtničke radove u iznosu od 301.454,65 kn, elektroinstalaterske radove u iznosu od 164.234,86 kn te strojarske instalacije u iznosu od 23.424,20 kn.

Nadzorni inženjer i stalni sudski vještak za strojarstvo promet i analizu prometnih nezgoda Krunoslav Ormuž obavio je nadzor nad popravkom nad strojarsko-tehničkim postrojenjima u iznosu od 36.128,21 kn.

Radovi i ulaganja u iznosu od 116.805,21 kn koji se odnose na dobavu i montažu elemenata u komoru br. 4, popravak ventilacije, dobavu stolova za montažu, madraca i jastuka te računalne opreme nisu ovjereni od strane nadzornih inženjera i nije priznat kao trošak ulaganja.

Obavijest o šteti na objektu hotela MATIJA GUBEC

Glavni nadzorni inženjer Zvonko Benjak sačinio je izvješće dana 07.09.2015. godine pa je utvrdio da curi krov iznad unutarnjeg dijela bazena, restorana bazena, garderoba bazena, iznad kuhinje te u sobama smještajnog dijela. Navodi da je krovšte pokriveno valovitim azbest cementnim pločama koje su stare kao i sam bazen. Na dijelu krova iznad bazena i restorana bazena krovna konstrukcija je istrunula te postoji opasnost od urušavanja pod teretom snijega, što je tek provizorno poduprto prošle zime.

Istim izvješćem konstantirano je procurivanje u slijedećim prostorijama sobama 222, 223, 226, 227, 229, 424, 425, lođama soba broj 102, 103, 104, 221, 222, 229, 230, 233, 235, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 411, 412, 413, 414, 415, kuhinji hotela, garderobama i hodnicima unutarnjeg bazena te restoranu i hodnicima u unutarnjem bazenu.

Sanacija krova na objektu hotela MATIJA GUBEC

Nadzorni inženjer, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak dipl. ing. građ. izradio je izvješće br. 2-01/2015-2 za obnovu rekonstrukciju i sanaciju hotelskog objekta MATIJA GUBEC u Stubičkim Toplicama – sanacija krovšta, te je utvrdio slijedeće:

- da je krovna konstrukcija na dijelovima zgrade vidljiva (iznad garderoba i restorana bazena) i na tom dijelu je u potpunosti dotrajala i potrebna zamjena
- na ostalim dijelovima zgrade krovna konstrukcija nije vidljiva jer je izvedena kosima stropnim pločama ili je u pogledu zatvorena spuštenim stropovima (bazen)
- pokrov je od azbest cementnih valovitih ploča koje su u cijelosti dotrajale
- vidljivo je propuštanje krova na većini površina (smještajni dio, kuhinja, bazen, garderobe) uslijed čega nastaju štete na interijeru koji je obnovljen
- limarija krova je od pocinčanog lima koji je dotrajao

Površina krova za sanaciju iznosi 4.666,53 m², a odnosi se na površinu bazena i garderoba 952,48 m², površina bazenskog restorana i pomoćnih prostora 997,10 m², površinu kuhinje i restorana 1.059,04 m², površinu recepcije i ureda 457,91 m², te površinu smještajnog dijela 1.200,00 m².

Aproksimativna vrijednost sanacije krovišta i pokrova iznosi u varijanti zamjene pokrova i limarija, zamjene drvene konstrukcije 1.782.850,00 kn za svih 4.666,53 m².

Aproksimativna vrijednost sanacije krovišta i pokrova iznosi u varijanti zamjene pokrova i limarija, zamjene drvene konstrukcije i toplinskom izolacijom 20 cm i parnom branom 2.202.837,70 kn za svih 4.666,53 m².

Obje varijante baziraju se na pretpostavkama da se postojeći pokrov mijenja limenim plastificiranim pločama, da se mijenja konstrukcija krova iznad garderoba i bazenskog prostora, a na ostalim dijelovima se djelomično mijenjaju drveni elementi (letve, lajsne i sl.), te da se limarija mijenja u cijelosti.

Sudski vještak Tihomir Borić, angažiran po stečajnoj upraviteljici Mariji Vujičić Turkulin dao izvršio je očevid dana 09.10.2015., a vezano uz sanaciju krovišta te je u svom izvješću konstatirao da bi za sanaciju krovišta samo iznad smještajnog dijela hotela u površini od 1200 m² ta sanacija iznosila 440.000,00 kn.

Procjenitelj Tihomir Borić je potvrdio procjenu nadzornog inženjera Zvonka Benjaka koji je također potrebno ulaganje procijenio na 350,00 kn /m².

Sanacija fasade

Nadzorni inženjer, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak dipl. ing. građ. izradio je izvješće br. 3-01/2015-3 za obnovu rekonstrukciju i sanaciju hotelskog objekta MATIJA GUBEC u Stubičkim Toplicama – sanacija fasade te je utvrdio da se na fasadnim površinama ljušti boja te otpadaju dijelovi žbuke, te da su vidljivi tragovi višegodišnjeg curenja vode po fasadnim površinama iz oluka i krovnih zabata.

Izmjerom je utvrđeno da je potrebno sanirati ukupno cca. 4.000,00 m² fasadnih površina. Za izvođenje radova potrebno je osigurati fasadnu skelu, skinuti staru boju, odstraniti trule dijelove fasadne žbuke, sanirati žbuku sanacijskim mortom, rabicirati pukotine mrežom, te premazati temeljnom fasadnom bojom i dva puta završnom fasadnom bojom. Skidanje stare bijele i popravak žbuke potrebno je provesti na cca. 1500,00 m² površine zida. Vrijednost gore opisanih radova procijenjen je na ukupno 382.500,00 kn. U daljnjem tijeku postupka očekuje se izvješće nadzornog inženjera izvedenim radovima i uloženim sredstvima.

Restoran SLAMNATI KROVOVI

Zemljišta oznake

- z.k.č. 72/2, Livada u mjestu, površine 748 čhv
- z.k.č. 73, Vrt kod kuće u Budišćaku, površine 128 čhv
- z.k.č. 74, Zgrada i dvorište u Budišćaku, površine 477 čhv

Sveukupne površine **1353 čhv** a sve upisano u zk.ul. **2**, k.o.Oroslavje

Na nekretnini upisani su tereti, odnosno razlučna prava u korist HOUŠKA FRANJE, ZDENKA POŠTEK i MARIA MILIČKOG.

Nekretnina je procijenjena po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak dipl. ing. građ. u travnju 2015. godine broj elaborata 28-2015.

Poslovna zgrada i zemljište na adresi Lj. Babića Đalskog 4, z.k.č. br. 72/2, 73, 74, k.o. Oroslavje procijenjeno je na iznos od 211.000,00 € ili 1.600.000,00 kn.

Dana 14.04.2015. godine zaključen je Ugovor o zakupu kojim je zakupodavac HTP MATIJA GUBEC d.d. dao, a zakupnik zakupoprincem PERFEX PERADARSTVO d.o.o. uzeo u zakup nekretnine u vlasništvu zakupodavca i to: restoran SLAMNATI KROVOVI na adresi Ljube Babića Đalskog 4, 49244 Stubičke Toplice, te je zakupnik zaključenjem Ugovora preuzeo u posjed i pokretnine koje služe svrsi korištenja objekta zakupa kao restorana.

Člankom 11. st. 1. Ugovora o zakupu bilo određeno da se zakupnik PERFEX PERADARSTVO d.o.o. potpisom Ugovora obvezuje da će nekretninu koja je predmet zakupa prema Ugovoru o zakupu obnoviti i rekonstruirati na način da istu može koristiti u skladu sa važećim propisima koji definiraju način i uvjete njihova korištenja, te je u tom smislu bio dužan ishoditi od nadležnih tijela odobrenje za njihovo korištenje.

Stečajna upraviteljica Marija Vujičić Turkulin je dana 08.06.2015. godine pisanim putem zabranila izvođenje bilo kakvih daljnjih radova na zakupljenim nekretninama do konačnog uređenja međusobnih odnosa. Zabranom izvođenja bilo kakvih radova na zakupljenim nekretninama zakupniku PERFEX PERADARSTVO d.o.o. je bilo onemogućeno stavljanje u funkciju predmeta zakupa i započinjanje obavljanja ugostiteljske djelatnosti, radi obavljanja koje je zakupnik i zaključio Ugovor o zakupu.

Po izvješću glavnog nadzornog inženjera br. 401/2016-1 građevinsko obrtnički i instalaterski radovi, odnosno vrijednost radova obnove i sanacije iznosi 59.197,65 kn, uvećano za PDV, a što sveukupno iznosi 73.997,06 kn.

Zakupnik PERFEX PERADARSTVO d.o.o. prilikom podnošenja ponude na žiro račun zakupodavca uplatio je jamčevinu u iznosu od 25.000,00 kn, a nakon zaključenja Ugovora o zakupu je plaćao zakupninu sukladno zaključenom Ugovoru u razdoblju od 27.04.2015. – 15.12.2015. godine, te je s naslova uplate jamčevina i zakupnina ukupno uplatio na račun zakupodavca iznos od 49.721,24 kn.

Stečajni upravitelj je uputio prijedlog Sporazumnog raskida Ugovora o zakupu zakupniku PERFEX PERADARSTVO d.o.o. sa danom 15.03.2016. i čeka se njegovo očitovanje o prijedlogu.

Pokretnine

Vozilo - neopterećena imovina

1. M1-Osobni automobil VOLKSWAGEN VENTO CL B1.8, godina 1996, broj šasije: WVWZZZ1HZVW253735, registarske oznake: KR 689-GJ
Vozilo je procijenjeno na iznos 3.500,00 kn + PDV , vozilo je u posjedu stečajnog upravitelja
U dosadnašnjem tijeku stečajnog postupka objavljena su 3 oglasa. Na ni jedan oglas nije pristigla ni jedna ponuda. U daljnjem tijeku postupka stečajni upravitelj će nastaviti oglašavati vozilo.

Vozila – opterećena imovina

Za vozila koja imaju zabranu otuđenja stečajni upravitelj je zatražio upis brisanja zabrane otuđenja i opterećenja motornih vozila po ovrsi Općinskog suda u Zlataru poslovni broj 1 s Ovr-66/14, obzirom da je ovrha povučena.

2. N1-teretni automobil VOLKSWAGEN TRANSPOTER 1,9TD, godina 2001, broj šasije: WV1ZZZ7012H150669, registarske oznake: KR 877-CZ,
Vozilo je procijenjeno na iznos 18.000,00 kn + PDV, vozilo je u posjedu stečajnog upravitelja
3. M1-Osobni automobil LAND ROVER 2.0 TD, godina 2003, broj šasije: SALNABE24A406249, registarske oznake: KR 111-DM, u posjedu stečajnog upravitelja, Vozilo je procijenjeno na iznos 35.000,00 kn + PDV
4. T-traktor IMT 539, godina 2006, broj šasije: 601304952, registarske oznake: KR 396-EK u posjedu stečajnog upravitelja, Vozilo je procijenjeno na iznos 20.000,00 kn + PDV

Vozila i brodice koja su bila u posjedu PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj je uputio obavijest o izlučnom pravu prema društvu PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju od dana 07.01.2016. godine za vozila :

1. T-traktor IMT 539 1,9TD, godina 2006, broj šasije: 6013004958, registarske oznake: KR 403-EK
2. Teretni automobil TAM 81T 6B/3.1, godina 1989, broj šasije: 890003422, registarske oznake: KR 328-0
3. *Osobni automobil VOLKSWAGEN GOLF JXD, godina 1990, broj šasije: WVWZZZ1GZLE750272, registarske oznake: KR 861-HE*
4. *Traktor IMT 539 S, godina 2004, broj šasije: 601298458, registarske oznake: KR 298-EE*
5. *M1-osobni automobil OPEL TIGRA 1.4I, godina 1997, broj šasije: W0L000075V4077330, registarske oznake: KR 487-FV*
6. *Brodica BALTIK*

7. Prikolica za brodicu

Stečajni upravitelj PPI VARAŽDINKA d.o.o u stečaju je udovoljio izlučnom zahtjevu te je stečajnom upravitelju HTP MATIJA GUBEC d.d. u stečaju predao u posjed pokretnine pod rednim brojevima 3, 4, 5, 6, 7.

Vozila pod rednim brojem 1., i 2. nisu u posjedu stečajnog upravitelja, a nisu ni pronađena u posjedu društva PPI VARAŽDINKA d.o.o u stečaju, no bivša zakonska zastupnica Mirjana Sajko se očitovala izjavom od 29.01.2015. godine prema kojoj je traktor pod rednim brojem 1. traktor IMT 539 1,9TD, godina 2006, broj šasijske: 6013004958, registarske oznake: KR 403-EK otuđeni, a teretni automobil pod rednim brojem 2. TAM 81T 6B/3.1, godina 1989, broj šasijske: 890003422, rashodovan. U daljnjem tijeku postupka stečajni upravitelj će obavijestiti policiju o navedenom.

Pokretnine su dane na procjenu, te će se nakon procjene prodavati sukladno odredbama Stečajnog zakona.

Osnovna sredstva i sitni inventar

U tijeku je procjena osnovnih sredstava i sitnog inventara po stalnom sudskom vještaku Krunoslav Ormužu.

Dionice

Imovina društva sastoji se i od 92 dionice Croatia Airlinesa d.d. Sukladno odluci Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta od dana 16.12.2014. godine stečajni upravitelj je pokrenuo postupak prodaje dionica.

Potraživanja od kupaca

Potraživanje prema društvu HEMERSON d.o.o. u iznosu od 1.312.281,49 kn glavnice I 677.549.32 kn kamata, odnosno ukupno 1.989.830,81 kn prijavljeno je po stečajnoj upraviteljici Mariji Vujičić Turkulin dana 05.10.2015. godine. Tražbina je osporena te je stečajni vjerovnik Rješenjem od dana 03.12.2015. godine upućen u parnicu. Podnijeta je tužba radi utvrđivanja osnovanosti osporene tražbine.

Potraživanje prema društvu VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju, Varaždin, Optujska 184, u iznosu glavnice od 5.300.155,55 kn i kamata u iznosu od 6.575.559,56 kn, odnosno ukupno 11.875.715,11 kn. Tražbina je osporena na ispitnom ročištu održanom dana 08.03.2016. godine. Stečajni upravitelj nema dokumentaciju kojom bi mogao dokazati osnovanost tražbine, pa neće podnijeti tužbu za utvrđivanje osnovanosti osporene tražbine jer bi se time jedino prouzročili veliki parnični troškovi, a i potraživanje je u zastari. Stečajni upravitelj je u tijeku izrade prijave tražbine prema PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju s osnova Ugovora o otplati duga od 31.12.2010. godine za posebno ispitno ročište.

Posebno ispitno ročište održano 12.02.2016. godine

I.	viši ispladni red utvrđene tražbine ukupno	94.042,19 kn
II.	viši ispladni red utvrđene tražbine ukupno	234.963,81 kn

- I. viši isplatni red osporene tražbine ukupno 187.524,32 kn
- II. viši isplatni red osporene tražbine ukupno 142.088.171,83 kn

Izlučni zahtjevi

PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju postavilo je izlučni zahtjev dopisom od dana 04.04.2016. godine za dio pokretnina koje se nalaze u hotelu Matija Gubec. Stečajni upravitelj je dopisom od dana 05.04.2016. godine zatražio da se izlučni zahtjev dopuni dokazima o vlasništvu predmetnih pokretnina dok prema dokumentaciji HTP MATIJA GUBEC d.d. u stečaju proizlazi da predmetne pokretnine nisu u vlasništvu HTP MATIJA GUBEC d.d. u stečaju.

Pravni predmeti

U odnosu na izvješće stečajnog upravitelja u pravnim predmetima od dana 16.11.2015. nije bilo nikakvih promjena.

Nekretnina sada u vlasništvu Općina Stubičke Toplice, a do dana 03.05.2013. godine u vlasništvu HTP MATIJA GUBEC d.d.

HTP MATIJA GUBEC d.d. bio je vlasnik poslovnog prostora i to: poslovnog prostora lokal 1, u prizemlju, prvo stubište, ukupne površine 96 m² i poslovnog prostora u prizemlju, ukupne površine 20 m², a koji se poslovni prostori nalaze u zgradi u Stubičkim Toplicama, u Ulici Viktora Šipeka 16, sagrađeno na z.k.č. 72/1, k.o. Oroslavje i koji su upisani u knjigu položenih Ugovora koja se vodi kod Općinskog suda u Zataru, poduložak 279, k.o. Oroslavje.

Na temelju kupoprodajnog ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03.05.2013. godine HTP MATIJA GUBEC d.d., Stubičke Toplice predmetne nekretnine prodao je Mirjani Sajko, Zagreb, Gupčeva Zvijezda 3. Kupoprodajna cijena za navedene nekretnine iznosila je 440.200,00 kn.

Ovdje valja istaći da stečajni upravitelj nije u posjedu navedenog Kupoprodajnog Ugovora, a obzirom da se isti ne nalazi u dokumentaciji koju je preuzeo prilikom uvođenja u posjed stečajnog dužnika HTP MATIJA GUBEC d.d. niti je isti uspio ishoditi od gospođe Mirjane Sajko, već podaci koji su ovdje navedeni proizlaze iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog između Mirjane Sajko i Općine Stubičke Toplice i Ugovora o zatvaranju duga kompenzacijom i ustupanjem potraživanja između HTP MATIJA GUBEC d.d. i Mirjane Sajko.

U daljnjem tijeku postupka stečajni upravitelj će pokušati predmetni Ugovor pribaviti iz zbirke isprava položenih ugovora ili kod javnog bilježnika ili u Poreznoj upravi ili ukoliko ga ima u posjedu Općina Stubičke Toplice.

Predmetni Ugovor svakako je važan i zato da bi se utvrdilo da li ga je gospođa Mirjana Sajko zaključila sama sa sobom, obzirom da je u to vrijeme bila i direktorica HTP MATIJA GUBEC d.d.

Dana 26.05. 2014. godine zaključen je Ugovor o preuzimanju duga između Mirjane Sajko, Zagreb, Gupčeva Zvijezda 3, kao preuzimatelja duga i HTP MATIJA GUBEC d.d., Stubičke Toplice, V. Šipeka 31 kao dužnika.

Predmetnim Ugovorom je utvrđeno da je dužnik sa danom zaključenja Ugovora dužan vjerovniku Općini Stubičke Toplice ukupni iznos od 244.701,56 kn i to s osnova troška ovršnog postupka 10.259,03 kn, s osnova poreza na potrošnju sa zakonskom zateznom kamatom do 26.05.2014. godine iznos od 7.259,84 kn, te s osnova komunalne naknade i poreza na tvrtku sa zakonskom zateznom kamatom obračunatom do 05.05.2014. godine u iznosu od 227.182,69 kn.

Prema članku 2. navedenog Ugovora ugovorne strane su suglasne da u skladu sa čl. 96. Zakona o obveznim odnosima preuzimatelj duga preuzima navedeni dug i sve sporedne obveze prema gore navedenom vjerovniku.

U čl. 3. predmetnog Ugovora navedeno je da Ugovor ima učinak ugovora o preuzimanju ispunjenja duga sve dok vjerovnik ne bude dao svoj pristanak na Ugovor o preuzimanju duga, ili odbije pristanak, s time da preuzimatelj duga preuzima obvezu podmirenja navedenog duga samo u slučaju da se navedeni dug prema vjerovniku isplati kompenzacijom međusobnih potraživanja između preuzimatelja duga i vjerovnika.

Ovdje svakako valja istaći da je gospođa Mirjana Sajko predmetni Ugovor potpisala sama sa sobom, tj. potpisala ga je kao preuzimatelj duga te kao direktorica HTP MATIJA GUBEC d.d.

Dana 26.04.2014. godine Mirjana Sajko iz Zagreba, Gupčeva Zvijezda 3, kao prodavatelj i Općina Stubičke Toplice, Viktora Šipeka 16, kao kupac zaključili su Ugovor o kupoprodaji nekretnina, a predmet kojega je prema čl. 1. Ugovora poslovni prostor lokal 1, u prizemlju, prvo stubište, ukupne površine 96 m² i poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine 20 m², a koji se poslovni prostori nalaze u zgradi u Stubičkim Toplicama, u Ulici Viktora Šipeka 16, sagrađeno na z.k.č. 72/1, k.o. Oroslavje i koji su upisani u knjigu položenih Ugovora koja se vodi kod Općinskog suda u Zataru, poduložak 279, k.o. Oroslavje.

Dakle, radi se o nekretnini koju je Mirjana Sajko kupila od HTP MATIJA GUBEC d.d. dana 03.05.2013. godine, a kako je to navedeno Ugovorom o zatvaranju duga kompenzacijom i ustupanjem potraživanja.

Kupoprodajna cijena po navedenom Ugovoru iznosi 754.859,23 kn (čl. 2. Ugovora), a isplaćuje se u dinamici od 01.07.2014. pa do 30.11.2015. godine, a kako je to navedeo u čl. 3. predmetnog Ugovora.

Međutim, istog dana kada je zaključen Ugovor o Kupoprodaji nekretnina Općina Stubičke Toplice s jedne strane i Mirjana Sajko s druge strane zaključuju Ugovor o kompenzaciji prema kojem Mirjana Sajko po Ugovoru o preuzimanju duga sklopljenog sa trgovačkim društvom HTP MATIJA GUBEC d.d. dana 26.05.2014. godine i Ugovoru o preuzimanju duga sklopljenog sa trgovačkim društvom HEMERSON d.d. dana 26.05.2014. godine duguje Općini Stubičke Toplice iznos od 407.107,46 kn i to s osnova troška ovršnog postupka 10.855,09 kn, zatim s osnova poreza na potrošnju HTP MATIJA GUBEC d.d., zajedno sa zakonskim zateznim kamata iznos od 7.322,74 kn, nadalje s osnova poreza na potrošnju HEMERSON d.o.o. zajedno sa zakonskim zateznim kamata iznos od 2.880,59 kn, nadalje s osnova komunalne naknade te s osnove poreza na tvrtku HTP MATIJA GUBEC d.d., zajedno sa zakonskim zateznim kamata iznos od 230.565,12 kn, te o osnova komunalne naknade i poreza na tvrtku HEMERSON d.o.o. zajedno sa zakonskim zateznim kamata iznos od 155.483,92 kn, dok Općina Stubičke Toplice Mirjani Sajko duguje po Ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 26.06.2014. godine iznos od 754.859,23 kn, od čega je na dan sklapanja Ugovora o kompenzaciji dospjelo 407.107,46 kn, te iznos od 35.888,25 kn koji iznos se kupac obvezuje uplatiti na račun prodavatelja.

Člankom 2. navedenog Ugovora je navedeno da su Ugovorne strane suglasne da se navedeno potraživanje do iznosa od 407.107,46 kn međusobno zatvori kompenzacijom i knjigovodstveno

provede temeljem izjave o kompenzaciji dana 01.07.2014. godine, a koja bi izjava bila sastavnim dijelom tog Ugovora.

Ovdje svakako valja napomenuti da Mirjana Sajko putem Ugovora o kupoprodaji nekretnine i ovog Ugovora o kompenzaciji nije zatvarala samo obveze HTP MATIJA GUBEC d.d. već i obveze HEMERSONA d.o.o. kako je to naprijed navedeno.

Dana 01.07.2014. godine zaključen je Ugovor o zatvaranju duga kompenzacijom i ustupanjem potraživanja između HTP MATIJA GUBEC d.d. Stubičke Toplice, V. Šipeka 31 kao cedenta s jedne strane i Mirjane Sajko iz Zagreba, Gupčeva Zvijezda 3 kao cesusa s druge strane.

U članku 1. (vjerojatno je omaškom naznačeno čl.2) je navedeno da ugovorne strane suglasno utvrđuju da cedent s osnove kupoprodajnog Ugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 03.05.2013. godine ima potraživanja prema cesusu u iznosu od 440.200,00 kn koje na dan sklapanja Ugovora o zatvaranju duga kompenzacijom i ustupanjem potraživanja dakle na dan 01.07.2014. godine sa obračunatom zakonskom zateznom kamatom od 114.186,68 kn iznosi ukupno 554.386,68 kn, te da ugovorne strane suglasno utvrđuju da je cesus greškom glavnični iznos od 305.643,73 kn uplatio društvu HEMERSON d.o.o., Zagreb, Gupčeva zvijezda 3, te da prema navedenom društvu sada ima potraživanje kako je navedeno.

Člankom 2. Ugovora je navedeno da ugovorne strane suglasno utvrđuju da je cesus preuzeo i sa danom 01.07.2014. godine kompenzacijom platio cedentov dug koji je isti imao prema Općini Stubičke Toplice u sveukupnom iznosu od 248.742,95 kn, te da na dan sklapanja Ugovora o zatvaranju duga kompenzacijom i ustupanjem potraživanja tj. 01.07.2014. godine ukupni preostali dug cesusa prema cedentu iznosi 305.643,73 kn.

Nadalje je u čl. 3. Ugovora navedeno da je radi naplate preostalog potraživanja, dakle iznosa od 305.643,73 kn, cesus ustupa cedentu dio svojeg potraživanja prema HEMERSON d.o.o., a koji je imao prema navedenom društvu radi krive uplate tako da danom sklapanja ugovora cedent u cijelosti preuzima potraživanja prema HEMERSON d.o.o.

Ovdje svakako valja istaći da je i ovaj Ugovor gospođa Mirjana Sajko zaključila sama sa sobom tj. kao fizička osoba – cesus i kao direktorica HTP MATIJA GUBEC d.d. – cedent, a osim toga ugovor je i tehnički potpuno neispravan i pravno promašen.

Ovdje dakle imamo ukupno 5 Ugovora od kojih su četiri Ugovora u posjedu stečajnog upravitelja, dok u posjedu stečajnog upravitelja nije Ugovor i to kupoprodajni ugovor o kupoprodaji nekretnina od 03.05.2013. godine kojim je Mirjana Sajko od HTP MATIJA GUBEC d.d. kupila naprijed opisanu nekretninu, s svih pet Ugovora zapravo se odnosi na razne pravne aspekte plaćanja po osnovi kupljene nekretnine.

Isto tako valja istaći, da su Ugovor o preuzimanju duga, Ugovor o zatvaranju duga kompenzacijom i ustupanjem potraživanja te vjerojatno i Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 03.05.2013. godine ništetni, obzirom da ih je gospođa Mirjana Sajko zaključila sama sa sobom, a da ni u jednom dokumentu dostupnom stečajnom upravitelju nije imala takovo izričito dopuštenje.

Međutim, ovdje svakako valja ukazati na činjenicu da ništetnost ne nastupa samo po sebi već ju presudom utvrđuje sud nakon provedenog postupka.

Nadalje valja istaći da je predmetnu nekretninu kupac Mirjana Sajko tzv. omaškom djelomično uplatila na račun trgovačkog društva HEMERSON d.o.o., a koje trgovačko društvo nije bilo vlasnik predmetne nekretnine.

Valja istaći i to da je drugim pravnim poslom gospođa Mirjana Sajko istu nekretninu prodala Općini Stubičke Toplice koja sada koristi predmetnu nekretninu za svoje potrebe.

Ugovor o zatvaranju duga kompenzacijom i ustupanjem potraživanja zaključen između HTP MATIJA GUBEC d.d. kao cedenta i Mirjane Sajko kao cesusa a koji je također gospođa Mirjana Sajko zaključila sama sa sobom, za stečajnog upravitelja, odnosno HTP MATIJA GUBEC d.d. u stečaju je apsolutno neprihvatljiv jer njime Mirjana Sajko svoje potraživanje prema HEMERSONU d.o.o. s navodno krive uplate, a po osnovi kupljene nekretnine koja je bila u vlasništvu prodavatelja HTP MATIJA GUBEC d.d., prenosi na HTP MATIJA GUBEC d.d.

Naime, činjenica je da je predmetna nekretnina bila vlasništvo HTP MATIJA GUBEC d.d. i da ju je HTP MATIJA GUBEC d.d. prodalo Mirjani Sajko za iznos naveden u Ugovoru te je predmetni iznos kupac, odnosno Mirjana Sajko, dužna je platiti HTP MATIJA GUBEC d.d., sada u stečaju.

Stečajni upravitelj smatra da se ne bi trebalo iscrpljivati pokretanjem većeg niza parnica radi utvrđenja ništetnosti određenih Ugovora, kako je to naprijed opisano, obzirom da bi ti postupci trajali određeno vrijeme i iziskivali znatnija sredstva, a vlasnik nekretnine sada je treća osoba, znači Općina stubičke Toplice, stoga će stečajni upravitelj u daljnjem tijeku postupka svu pažnju usmjeriti na podnošenje tužbe protiv gospođe Mirjane Sajko za isplatu razlike kupoprodajne cijene, tj. kupoprodajne cijene nekretnine, umanjeno za iznos kojim je gospođa Sajko zatvarala dio duga HTP MATIJA GUBEC d.d. prema Općini Stubičke Toplice i uvećano za zakonske zatezne kamate, dok bi eventualno druge parnice stečajni upravitelj pokretao samo u smislu uspjeha u ovoj parnici i koje bi bile eventualno nužne za postizanje uspjeha u ovoj glavnoj parnici.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U daljnjem tijeku postupka stečajni upravitelj će nastaviti unovčavati pokretnu imovinu stečajnog dužnika, dionice Croatia Airlines-a u vlasništvu stečajnog dužnika. Također će podijeti tužbu protiv bivše direktorice Mirjane Sajko za naknadu štete, a vezano uz kupoprodajni ugovor za lokal.

Stečajni upravitelj
Marinko Paić. dipl. ing.

U privitku :

- financijsko izvješće stečajnog upravitelja za razdoblje od 30.10.2015. – 06.04.2016. godine
- Izvješća nadzornih inženjera