

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

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Osijeku

Poslovni broj spisa: 7 St-1732/2018

Dužnik: Prepoz d.o.o., u stečaju, Zagreb, Puževa 5, OIB: 55425357362

Zakazana je Skupština vjerovnika za dan 01.10.2020. godine sa slijedećim dnevnim redom:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
2. Angažiranje odvjetnika za potrebe savjetovanja u sudskim postupcima
3. Odluka o eventualnom pobijanju pravih radnji sukladno odluci na izvještajnom ročištu

Stoga dajem detaljno izvješće po predviđenim točkama dnevnog reda.

1. IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE

a) Tijek stečajnog postupka do 28.09.2020. godine

Financijski podaci

Napominjem da niti do sada nisam dobila niti jedan financijski, niti knjigovodstveni dokument, niti podatak o poslovanju dužnika, kao ni pripojenog društva MBM d.o.o., unatoč višestrukom traženju i nalažanju suda za dostavom istog, budući da zakonski zastupnici tvrde da su im podaci nedostupni.

Stoga sa podacima o eventualno postojećim potraživanjima dužnika i trgovačkoj robi nisam raspolagala, niti ih mogu utvrditi jer mi dužnik nije dao na raspolaganje svoje financijske podatke.

Zaliha

Otputovala sam u Turanj (Sv.Filip i Jakov) kako bih utvrdila postojanje zalihe trgovačke robe dužnika koju je bivši zakonski zastupnik spominjao prilikom njegovog saslušanja na prethodnoj Skupštini, međutim kako sam u ranijim izvješćima opisala tamo nisam utvrdila postojanje bilo kakve robe koja bi pripadala dužniku. To je rasadnik koji koriste druge pravne osobe, zaliha robe bile bi biljke o kojima godinama nitko nije brinuo, a i ne može se utvrditi što bi kome pripadalo. Predzadnji zakonski zastupnik koji je sa mnom otišao utvrditi stanje zaliha potvrdio je da tamo nema robe dužnika, već da je iste i bilo ista bi bila propala.

Isto je i sa zalihom u Rugvici i Jaždovcu koju je spominjao zakonski zastupnik. Navedeni rasadnik je također u upotrebi drugih pravnih osoba, te bi eventualno zalihe ukoliko bi ih i bilo, propale radi toga što nitko o njima nije brinuo. Nitko od bivših zastupnika dužnika nije niti odlazio tamo, a navode da iste prostore koristi poduzeće koje koristi i rasadnik u Turnju, te da oni nemaju niti pristupa tamo.

Stoga nisam utvrdila postojanje bilo kakvih zaliha dužnika, a isto sam detaljnije opisala u ranijim izvješćima.

Vozila

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika odmah sam pristupila prodaji vozila, te sam putem sedam oglašavanja prodaje predmetnih devet vozila prodala osam vozila, a jedno vozilo mi je ostalo neprodano.

Prodaja vozila realizirana je kako slijedi:

- N1, FIAT DUCATO C-249701 2.3 JTD, god. proizvodnje 2009., broj šasije: ZFA25000001537336, procijenjena vrijednost je 38.706,72 kn, a prodan je po cijeni od 21.563,13 kn i
- O4, BURG BPM 18, god. proizvodnje 2007., broj šasije XLK2MM001870034628, registarskih oznaka ZG 2464 DF, procijenjena vrijednost je 25.000,00 kn, a prodan je po cijeni od 12.500,00 kn.
- N1, IVECO EUROCARGO 75 E17, zatvoren s rampom, god. proizvodnje 2005., diesel, registriran ZG 3603 DM, procijenjena vrijednost je 33.338,40 kn, a prodan je po cijeni od 17.050,00 kn
- N1, IVECO DAILY 35C15 C-268106, hladnjača s agregatom, god. proizvodnje 2008., diesel, registracija istekla, procijenjena vrijednost je 33.004,20 kn, a prodan je po cijeni od 16.810,00 kn
- M1, FORD FOKUS 1,6 god. proizvodnje 2008., benzin, registriran ZG 8192 DZ, procijenjena vrijednost je 20.574,64 kn, a prodan je po cijeni od 10.370,00 kn
- za vozilo IVECO EUROCARGO 75 E17, zatvoren s rampom, god. proizvodnje 2006., diesel, neregistriran, procijenjena vrijednost je 38.616,98 kn, a prodan je po cijeni od 19.500,00 kn
- za vozilo EUROCARGO 120 E25 C-217659, zatvoren s rampom, god. proizvodnje 2007., diesel, neregistriran, procijenjena vrijednost je 49.554,70 kn, a prodan je po cijeni od 25.000,00 kn
- za osobni automobile FORD FOKUS 1,6 god. proizvodnje 2008., benzin, registriran ZG 8191 DZ, procijenjena vrijednost je 20.574,64 kn, a prodan je po cijeni od 10.500,00 kn.

Za prodaju svih osam vozila kupovna je iznosila 133.293,13 kn, a u istoj je sadržan i PDV.

Neprodano je ostalo jedno vozilo i to:

- N3, marka SCANIA R420LB6X2MNA C-211265, godina proizvodnje 2007., broj šasije XLER6X20005173134, reg. oznake ZG 9801 DI, procijenjena vrijednost je 92.089,92 kn.

Prodaja predmetnog vozila oglašavana je sedam puta, ali prema mišljenju potencijalnih kupaca za isto nije bilo interesa radi previsoke cijene, obzirom da je predmetno vozilo prešlo preko 2 miliona kilometara.

b) Stanje stečajne mase

Vozila

U vlasništvu dužnika ostalo je još jedino neprodano vozilo:

- N3, marka SCANIA R420LB6X2MNA C-211265, godina proizvodnje 2007., broj šasije XLER6X20005173134, reg. oznake ZG 9801 DI, procijenjena vrijednost je 92.089,92 kn

Predmetno vozilo neregistrirano stoji parkirano u dvorištu MBM Vrtnog centra, te i oni žele da se isto čim prije ukloni. Međutim sukladno odluci Skupštine vjerovnika vozilo se ne može prodati ispod polovine procijenjene vrijednosti, te je utvrđena najniža cijena ispod koje se vozilo ne može prodati od 46.044,96 kn. Stoga smatram da moramo promijeniti uvjete prodaje kako bi se vozilo prodalo.

Stoga predlažem da se ovlasti stečajnu upraviteljicu da predmetno vozilo proda neposrednom pogodbom ili da se proda prikupljanjem ponuda u kojima neće biti određena najniža cijena ispod koje se predmetno vozilo ne može prodati ili pak da najniža cijena ispod koje se vozilo ne može prodati bude utvrđena u manjem iznosu nego li je to bilo do sada, a sve u interesu da se predmetno vozilo unovči čim prije, kako bi se izbjegli dalji troškovi radi odugovlačenja stečajnog postupka.

Novčana sredstva

Na žiro račun su tijekom stečajnog postupka uplaćeni slijedeći primici:

Zakup vozila	96.625,00 kn
Naplata potraživanja	9.099,24 kn
Kamata	0,16 kn
Croatia osiguranje	2.000,00 kn
UKUPNO	107.724,40 kn

Tijekom stečajnog postupka realizirani su slijedeći troškovi:

Naknada banke	1.056,48 kn
Plaćeni PDV	18.800,86 kn
Troškovi poštarina, fina, javni bilj...	1.711,70 kn
Procjena vozila	4.280,00 kn
Knjigovodstvene usluge	17.500,00 kn
Oglašavanje	3.405,00 kn
FINA	40,00 kn
Javni bilježnik	2.235,00 kn
UKUPNO	49.029,04 kn

Stanje žiro računa na dan 28.09.2020. godine iznosi 58.695,36 kn.

Kupovna za prodana vozila uplaćena je na depozitni račun suda, a stanje na istom je 133.293,13 kn. Navedeni iznos sadrži i PDV iz računa za prodana vozila koji će biti plaćen iz predmetne kupovnine prilikom diobe kupovnine.

Tijekom stečajnog postupka šest puta sam putovala za potrebe stečajnog postupka i to jedan puta u Lipik sa svrhom provođenja inventure i identifikacije vozila, četiri puta u Zagreb radi sastanaka sa zakonskim zastupnikom u svrhu pribave knjigovodstvenih podataka dužnika, identifikacije i procjene vozila, ugovaranja iznajmljivanja vozila, preuzimanja vozila, naplate najamnine za vozila, pokazivanja vozila potencijalnim kupcima, pregleda arhivskog gradiva dužnika i sl., te jedan puta u Turanj (Sv. Filip i Jakov) u svrhu utvrđivanja postojanja zaliha u rasadniku u kojem je prema izjavi zakonskog zastupnika dužnika, dužnik ranije imao svoju zalihu.

Ukupni troškovi navedenih 6 putnih naloga iznose 8.313,00 kuna neto, odnosno 13.274,62 kn bruto, za što su sačinjeni i sudu dostavljeni obračuni, te dužnik ima obvezu plaćanja istih.

2. Angažiranje odvjetnika za potrebe savjetovanja u sudskim postupcima

Prije otvaranja stečajnog postupka protiv dužnika je pokrenuto više sudskih postupaka na Trgovačkom sudu u Zagrebu. Svi vjerovnici koji su prijavili svoje tražbine temeljem kojih se vode sudski postupci upućeni su u parnice, te su isti postupci radi otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom prekinuti, a većina njih i nastavljeni. Dužnika je prije otvaranja stečajnog postupka u istima zastupala odvjetnica Alemka Šodan. Njezino mišljenje je da dužnik nema velike šanse da uspije u predmetnim sporovima, a isto mi je potvrdila i svojim dopisom.

To su slijedeći sporovi:

- 99 Povrv-594/20 (ranije Povrv-1873/18, Povrv-1707/17, Ovr-269/17), Skovfoged Jacobs Frank, Kraljevina Danska – povučen je prijedlog za nastavak postupka
- 25 Povrv-903/2020 (ranije Povrv-893/2018), Vivai Piante Innocenti Virgilio S.S. di Francesco e Melania Innocenti Italija Chiazano (Pistoia), Via del Girone di Mezzo 19/A – bilo je zakazano ročište, koje je odgođeno, predložila sam ustupanje istog Trgovačkom sudu u Osijeku
- 28 P-2050/18 Vivai Piante Innocenti Virgilio S.S. di Francesco e Melania Innocenti Italija Via del Girone di Mezzo 19/A, Chiazano, Pistoia – postupak je obustavljen i odbijen je nastavak dok se ne okonča Povrv-903/20, (ranije Povrv-893/18)
- 94 Povrv-3034/18 (VTS: PŽ-1238/2020) HEP operator distribucijskog sustava d.o.o. Elektra Križ – nastavljen postupak, obavijestila sam sud da nije prijavio svoju tražbinu, a VTS donio je presudu da odbija žalbu dužnika i potvrđuje presudu Trgovačkog suda u Zagrebu Povrv-3034/2018-5 od 19.12.2018.
- 74 Povrv-988/20 (ranije Povrv-3208/2018), IC Managementservice GmbH, Austria – nastavljen postupak Povrv-3208/18, tužitelj pozvan da uredi tužbu Povrv-988/20, što je tužitelj i učinio
- 58 Povrv-5060/2016, Nastavni zavod za javno zdravstvo „Dr. Andrija Štampar“ Zagreb – postupak se nastavlja
- 58. Povrv-2161/208, Alfa Acciai s.p.a. Italija Brescia, Via San Paolo – tužitelj povukao prijedlog za nastavak postupka

- 73. Povrv-2780/2018, F.J. Elsner Trading GmbH, Millennium Tower Handelskai 94-96, Wien, Austrija – nastavljen postupak
- 86. Povrv-2770/2018, Eko-monitoring d.o.o. Varaždin – postupak nastavljen
- 21. Povrv-135/2017, Frigo-ing d.o.o. Kašina, Veliki dol 4 – nastavlja se postupak, a nije prijavio tražbinu
- 58. P-696/2019, Agrokemija d.o.o. Zagreb, osporena tražbina, tužitelj se žalio VTS-u umjesto da je tražio nastavak parnice, pa je njegova žalba osporena, sada podneskom traži nastavak postupka
- 31. Povrv-2429/2018, Viliem Behher B.V. Nizozemska, postupak se nastavlja, a nije prijavio tražbinu, u rješenju o nastavku piše da je tužitelj dužan u roku od 8 dana obavijestiti sud da li je prijavio tražbinu i da li je priznata ili osporena i kada, jer će donijeti rješenje da je povukao tužbu, tužitelj je obavijestio sud da je njegova tražbina priznata u stečajnom postupku, pa sud smatra da je povukao tužbu
- 86. Povrv-1958/2018, Ferriera Valsabbia s.p.a, Via Marconi, Odolo, Italija – postupak prekinut, nije još nastavljen.

Pristiglo mi je i rješenje Općinskog suda u Zagrebu predmet broj 4. Pr-4102/2018, tužitelja Viktora Antolovića iz Križevaca protiv dužnika kao tuženika, postupak je prekinut i nastavljen, ali tužitelj nije prijavio tražbinu.

Od Općinskog suda u Zadru obaviještena sam da se pred istim sudom vodi kazneni postupak protiv okrivljenika Zlatka Jelinića s prebivalištem u Adžamovcima zbog kaznenog djela protiv imovine – teškom krađom povodom optužnice ODO u Zadru. Oštećenik je bio MBM d.o.o. koji je pripojen dužniku. U istom postupku potrebno je da se izjasnim da li postavljam imovinskopravni zahtjev i u kojem iznosu. U optužnici se navodi da je okrivljenik otuđio 160 komada polovnih akumulatora vrijednih 5.000,00 kn. Bivši zakonski zastupnici dužnika ne znaju mi reći o čemu se radi. Sutkinja koja vodi isti predmet prenijela mi je da je okrivljenik u zatvoru. Kao pravni sljednik oštećene osobe primila sam poziv za ročište koje će se održati 19.10.2020. godine.

Budući da je dužnik sudionik u mnogim sudskim postupcima potrebno mi je savjetovanje u istima sa odvjetnikom, obzirom da sam ja po struci diplomirani ekonomist, te predlažem da mi Skupština vjerovnika isto odobri.

3. Odluka o eventualnom pobijanju pravih radnji sukladno odluci na izvještajnom ročištu

Dužnik je u registru Trgovačkog suda u Zagrebu upisan temeljem odluke o osnivanju dana 03.11.2015. godine, a dana 29.12.2017. godine dužniku je izvršeno pripajanje društva MARIJANA I MLADEN BAKOVIĆ d.o.o. (skraćeno MBM d.o.o.), sa sjedištem u Zagrebu, Lučko, Dolenica 8, MBS: 080332327, OIB: 35375001016.

Pripojeno društvo MBM d.o.o Lučko, Dolenica 8, OIB: 35375001016 prije pripajanja dužniku imalo je u vlasništvu nekretnine koje je prodalo društvu MBM Vrtni centar d.o.o. Lučko, Dolenica 8, OIB: 19462674595, a za koju kupoprodaju su uložene tri tužbe radi pobijanja

dužnikovih pravnih radnji, obzirom da su pripojeno društvo MBM - sada PREPOZ d.o.o., kao prodavatelj predmetnih nekretnina i kupac istih MBM Vrtini centar d.o.o. povezane osobe. U sve tri pravne osobe osnivač i direktor je bio Mario Blažević.

Tužbe protiv dužnika Prepoz d.o.o., kao I.tuženika i MBM Vrtinog centra d.o.o., kao II. tuženika, u svrhu pobijanje pravnih radnji kupoprodaje predmetnih nekretnina podigli su:

-Raiffeisen Factoring d.o.o. Zagreb, Petrinjska 59, sada promijenjeno u Raiffeisen usluge d.o.o. Zagreb, Magazinska cesta 69, OIB:95180802194, tužba pri Trgovačkom sudu u Zagrebu pod posl.brojem P-1185/2018

-Vivai Piante Innocenti Virgilio S.S. di Francesco e Melania Innocenti, Italia, 51100 Chiazano (Pistoia), Via del Girone di Mezzo 19/A, OIB: 78692519648, tužba pri Trgovačkom sudu u Zagrebu pod posl.brojem P-2050/2018 i

-Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Zagreb, Avenija Dubrovnik 32, OIB:18683136487, tužba pri Trgovačkom sudu u Zagrebu pod posl.brojem P-1185/2018.

U navedenim sudskim postupcima tuženici osporavaju tužbe navodeći da predmetnim kupoprodajama nekretnina nisu oštetili tužitelje, budući da su razlučna prava na predmetnim nekretninama veća od vrijednosti nekretnina, a obzirom da se ona odvojeno namiruju, po namirenju razlučnih prava ne bi preostala sredstva za namirenje ostalih vjerovnika, dok razlučni vjerovnici nisu oštećeni jer se njihove tražbine namiruju iz predmetnih nekretnina.

Stoga je skupština predložila stečajnoj upraviteljici da u vezi pobijanja pravnih radnji prodaje devet nekretnina pribavi podatke o upisanim pravima i teretima za svaku nekretninu, kao i zadnju procijenjenu vrijednost pojedine nekretnine, budući da je bivši zakonski zastupnik Mario Blažević izjavio da posjeduje procjene svih predmetnih nekretnina koje su učinjene od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja. Isto je potrebno skupštini radi donošenja odluke o eventualnom pobijanju pravih radnji prodaje nekretnina, a bivši zakonski zastupnik tada je izjavio da se istome ne bi protivio.

Stoga sam iz dostavljenih mi procjena od strane bivšeg zastupnika dužnika, utvrdila vrijednost pojedine nekretnine. Obzirom da je nad MBM Vrtini centar d.o.o. bio pokrenut predstečajni postupak izvršila sam uvid u prijave tražbina razlučnih vjerovnika MBM Vrtinog centra d.o.o. u predstečajnom postupku, koje terete predmetne nekretnine, te sam utvrdila da su razlučni vjerovnici prijavili svoja razlučna prava na predmetnim nekretninama u srpnju 2019. godine. Međutim ima i novih razlučnih prava upisanih u prosincu 2019. i siječnju 2020. godine u korist Republike Hrvatske, te sam i njih prilikom utvrđivanja trenutnih tražbina vjerovnika osiguranih razlučnim pravima predmetnih nekretnina, dodala ranije upisanim i prijavljenim razlučnim pravima vjerovnika u predstečajnom postupku MBM Vrtinog centra d.o.o.

U nastavku dajem pregled svih nekretnina koje su bile u vlasništvu dužnika, čije je vlasništvo preneseno MBM Vrtinom centru d.o.o., a za čije pobijanje pravnih radnji su pokrenuti sudski postupci.

Nekretnine koje su prodane MBM Vrtinom centru d.o.o. prije otvaranja stečajnog postupka		Procjenjena vrijednost	Razlučni vjerovnik	Tereti prijavljeni u predstečaj. postupak MBM Vrtini centar i kasnije uknjiženi
1.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, z.k. odjel Jastrebarsko, upisana u A posjedovnici, prvi odjeljak, r.br. 1 k.č.br.981, u naravi oranica BOKI ukupne površine 21698 m2, upisano u br. uložka 495 k.o. Kupinec,	3.271.524,44	DDM Invest III Švicarska (ZABA) RH Ministar. financija Ukupno:	4.613.525,61 2.080.247,21 6.693.772,82
2.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, z.k. odjel Jastrebarsko, upisana u A posjedovnici, prvi odjeljak, r.br. 1 k.č.br.982, u naravi oranica BOKI ukupne površine 11614 m2, upisano u br. uložka 1819 k.o. Kupinec,	1.751.158,92	DDM Invest III Švicarska (ZABA) RH Ministar. financija Ukupno:	4.613.525,61 2.080.247,21 6.693.772,82
3.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.č.br.87/2, upisano u br. uložka 10119, k.o. Stupnik, u naravi oraica, površine 1 jutro i 664 čhv,	5.917.152,06	Podravska banka RH Ministar. financija Ukupno:	14.006.062,25 2.080.247,21 16.086.309,46
4.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.č.br.88/4, upisano u br. uložka 7168, k.o. Stupnik, u naravi nadstrešnica oranica, površine 4995 m2,	5.100.329,58	Podravska banka RH Ministar. financija Ukupno:	14.006.062,25 2.080.247,21 16.086.309,46
5.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.č.br.86/24, upisano u br. uložka 687, k.o. Lučko, u naravi oranica Dolenica, površine 1541 čhv i 5544 m2,	4.027.092,04	Podravska banka RH Ministar. financija Ukupno:	14.006.062,25 5.333.202,51 19.339.264,76
6.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, upisana u A posjedovnici, prvi odjeljak, r.br. 1 k.č.br.86/7, zgrada br.8,dvije nadstrešnice i dvorište, Dolenica, ukupne površine 4005 m2 i r.br.2, k.č.br.86/17, poslovno stambena zgrada br.8 i dvorište Dolenica, površine 1358 m2, poslovno stambena zgrada br.8, zgrada, Dolenica površine 323 m2, dvorište 1035, sveukupne površine 5363 m2, sve upisano u zk.ul.br 683 k.o. Lučko.	9.530.385,70	ADDIKO Bank d.d. RH Ministar. financija Ukupno:	12.972.052,97 5.333.202,51 18.305.255,48
7.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Đakovu, upisana u A posjedovnici, prvi odjeljak, r.br. 1 k.č.br.1157/4, poslovna zgrada i dvorište u mjestu, ukupne površine 1843 m2, poslovno zgrada površine 770 m2, dvorište površine 1073 m2, upisano u br. uložka 1543 k.o. Budrovci,	1.537.500,00	ADDIKO Bank d.d. RH Ministar. financija Ukupno:	12.972.052,97 3.252.955,39 16.225.008,36
8.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, z.k. odjel Pakrac, upisana u A posjedovnici, prvi odjeljak, r.br. 1 k.č.br.890/1, u naravi staklenici ukupne površine 84557 m2,	21.749.796,71	Erste & Steiermarkis. Kent banka d.d. Podravska banka RH Ministar. financija	9.075.008,32 2.962.272,59 14.006.062,25 2.141.317,10

	oranica 44979 m ² , 2 objekta staklenika, upr. zgrada, skladište, porta, plinska st. površine 33089 m ² , dvorište površine 1189 m ² , put površine 4729 m ² , pomoćna zgrada, kotlovnica površine 571 m ² , sve upisano u uložak br. 1699, k.o. Lipik,			Ukupno:	28.184.660,26
9.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, upisana u A posjedovnici, prvi odjeljak, r.br. 1 k.č.br.1289/188, u naravi pašnjak ukupne površine 1894 m ² , upisano u br. uložka 4897 k.o. Cernik-Čavle,	nema procjene	Podravska banka RH Ministar. financija	8.252.053,54 2.076.733,00 Ukupno:	10.328.786,54
10.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.č.br.86/8, oranica površine 1003 čhv i 3608 m ² , upisano u br. uložka 696 k.o. Lučko i k.č.br. 86/19, kuća br.6 A, zgrada, dvorište i oranica, površine 479 čhv, upisan u zk.ul. 684, k.o. Lučko	1.869.046,82	Erste & Steiermarkis. RH Ministar. financija	9.075.008,32 2.080.247,21 Ukupno:	11.155.255,53
	UKUPNO:	54.753.986,27			

Na nekretninama navedenim pod rednim brojem 1. i 2. na mjesto razlučnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d. stupio je novi razlučni vjerovnik DDM Invest III iz Švicarske temeljem ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 27.09.2019. godine.

Kontaktirala sam sa Hrvatskom agencijom za malo gospodarstvo i investicije, budući da je na nekretnini navedenoj pod rednim brojem 10, upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.č.br.86/8, upisanoj u br. uložka 696 k.o. Lučko, upisano njihovo založno pravo u iznosu od 1.327.216,10 kn, a oni nisu prijavili svoje razlučno pravo u predstečajni postupak MBM Vrtnog centra d.o.o. Od njih sam dobila informaciju da se predmetno razlučno pravo odnosilo na jamstvo po ugovoru o kreditu broj 2402006-1031262160/34016007-510963 kojega je MBM d.o.o. koji je pripojen dužniku, zaključio sa Erste & Steiermarkische bank d.d. 22.10.2013. godine na iznos 2.654.432,00 kn, te da banka od Hrvatske agencije za malo gospodarstvo i investicije nije tražila plaćanje po predmetnom kreditu u ime dužnika.

Tražbinu po istom kreditu niti banka nije navela u svojoj prijavi tražbina i obavijesti o razlučnom pravu MBM Vrtnom centru d.o.o. To znači da razlučno pravo Hrvatske agencije za malo gospodarstvo i investicije više ne bi imalo osnove iako je uknjiženo na predmetnoj nekretnini, te ga u pregledu razlučnih prava nisam prikazala.

Ukupna procjenjena vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 54.753.986,27 kn, s tim da vrijednost nekretnine pod rednim brojem 9 nije navedena jer za nju nemam procjenu. Procjenjene vrijednosti nekretnina su, sukladno dogovoru na skupštini vjerovnika, uzete iz procjena koje sam dobila od dužnika, budući da nekretnine nisu procjenjivane u stečajnom postupku.

Pojedinačno gledano na svakoj od predmetnih nekretnina vrijednost uknjiženih razlučnih prava je veća od vrijednosti nekretnine, međutim neka razlučna prava upisana su na više nekretnina, te dajem pregled ukupnog iznosa razlučnog prava po pojedinom razlučnom vjerovniku, s tim da su uzeti u obzir iznosi tražbina vjerovnika osiguranih razlučnim pravima

koje su različni vjerovnici osobno naveli u svojim prijavama u predstečajnom postupku nad MBM Vrtim centrom d.d. :

DDM Invest III Švicarska	4.613.525,61
Podravska banka d.d.	14.006.062,25
ADDIKO Bank d.d.	12.972.052,97
Erste & Steiermarkische bank d.d.	9.075.008,32
Kent banka d.d.	2.962.272,59
RH Ministarstvo financija	9.551.252,70
<u>Ukupno</u>	<u>53.180.174,44</u>

Dakle, ukupna procjenjena vrijednost nekretnina je 54.753.986,27 kn, a ukupan preostali dug po uknjiženim različnim pravima iznosi 53.180.174,44 kn.

Razlučna prava na pojedinoj nekretnini upisana su u gornjem pregledu prema redosljedu istih kako su uknjižena i kojim bi redom išlo namirenje razlučnih prava u slučaju namirenja istih prodajom nekretnina.

U nastavku sam proanalizirala kojim redom i po kojim nekretninama bi se vršila naplata ukoliko bi došlo do namirenja razlučnih vjerovnika prodajom nekretnina. Tom prilikom sam iznos tražbina uspoređivala s procijenjenom vrijednošću nekretnine, jer u ovom momentu ne možemo predvidjeti po kojoj cijeni bi nekretnine mogle biti prodane, međutim malo je vjerojatno da bi iste bile prodane po procijenjenoj vrijednosti.

Nekretnine upisane pod rednim brojem 1 i 2 vrijedne su ukupno 5.022.683,36 kn, a na njima su uknjižena razlučna prava DDM Invest III i Republike Hrvatske u ukupnom iznosu od 6.693.772,82 kn. To znači da nakon namirenja razlučnih vjerovnika iz predmetnih nekretnina nebi ostalo prostora za namirenje ostalih vjerovnika.

Podravska banka d.d. ima razlučna prava na nekretninama upisanim pod rednim brojem 3,4,5,8 i 9. Kao glavni ulošci navedene su uknjižbe razlučnih prava na nekretninama pod rednim brojem 4 i 5. Vrijednost nekretnina pod rednim brojem 3,4 i 5 iznosi ukupno 15.044.573,68 kn, a vrijednost tražbina banke osiguranih razlučnim pravom iznosi 14.006.062,25 kn. To znači da bi se prodajom nekretnina pod rednim brojem 3, 4 i 5 namirila Podravska banka, a ako bi preostalo prostora, ovisno o prodajnoj vrijednosti, preostalim dijelom bi se namirila RH.

Addiko banka d.d. ima razlučna prava na nekretninama pod rednim bojem 6 i 7, čija je ukupna vrijednost 11.067.885,70 kn. Ukupna tražbina banke osigurane razlučnim pravima iznosi 12.972.052,97 kn, što znači da prodajom predmetnih nekretnina nebi ostalo prostora za namirenje ostalih vjerovnika.

Nekretnina pod rednim brojem 8 vrijedna je 21.749.796,71 kn, a istom su osigurana razlučna prava Erste & Steiermarkische bank d.d., Kent banke d.d., Podravske banke d.d. i RH u ukupnom iznosu od 28.184.660,26 kn. Prodajom predmetne nekretnine po procijenjenoj vrijednosti bilo bi moguće namiriti tražbine osigurane razlučnim pravom Erste & Steiermarkische bank d.d. i Kent banke d.d., a ukoliko se nebi namirile tražbine Podravske banke d.d. iz prodaje ostalih nekretnina na kojima ista ima uknjižena razlučna prava, tada bi se preostalim dijelom namirila dijelom i njezina tražbina, a moguće i tražbina RH, ovisno o tome u kojem dijelu su prethodno namirene tražbine Podravske banke d.d. iz

prodaje ostalih nekretnina. Ukoliko bi se Podravska banka d.d. namirila iz prodaje ostalih nekretnina na kojima ona ima razlučna prava i to prije prodaje predmetne nekretnine pod rednim brojem 8, moguće bi bilo da se iz prodaje predmetne nekretnine namiri i RH, te da ostane dio kupovnine, a sve ovisno o iznosu ostvarenom unovčenjem predmetne nekretnine.

Tada bi se iz prodaje nekretnina pod rednim brojem 9 i 10, ukoliko bi se Erste & Steiermarkische bank d.d. namirila u cjelosti iz nekretnine pod rednim brojem 8, a Podravska banka iz prodaje ostalih nekretnina na kojima ona ima razlučna prava, namirila Republika Hrvatska.

Sve navedeno realiziralo bi se u idealnim uvjetima, u slučaju kada bi se sve nekretnine prodale po procijenjenoj vrijednosti i kada bi se prodavale redom od nekretnine pod rednim brojem 1 do nekretnine pod rednim brojem 10, uz naglasak da su u razmatranje uzete vrijednosti nekretnina iz procjena koje je dostavio dužnik (ne cjelovite) i koje su rađene u razdoblju od 2013. do 2017. godine.

Ukoliko bi se pak nekretnina broj 8 prodala prije prodaje ostalih nekretnina na kojima razlučni vjerovnici uknjiženi na nekretnini broj 8 također imaju razlučna prava, tada bi se kupovninom iz unovčene nekretnine broj 8 namirili njezini razlučni vjerovnici, a moguće bi bilo da na drugim nekretninama na kojima Podravska banka d.d. također ima razlučna prava, ostane nešto prostora za ostale vjerovnike, jer bi Podravska banka d.d. bila barem djelomično namirena iz nekretnine broj 8.

Sve navedeno ovisi o postignutoj kupovnici prilikom unovčenja predmetnih nekretnina i redosljedu njihovog unovčenja, a što nam u ovom momentu nije poznato.

Međutim u međuvremenu su pojedine nekretnine prodavane u ovršnim postupcima i to nekretnina u Lipiku i nekretnina u Lučkom, no iste nisu prodane, što znači da analiza vrijednosti nekretnina i njihovih tereta primjenom procjenjene vrijednosti nekretnina nije realna jer se najvjerojatnije nekretnine neće prodati po procijenjenoj vrijednosti koju sam pri prethodnoj analizi uzela u obzir kao realnu.

Sukladno prijedlogu skupštine izračunala sam koliko bi iznosili troškovi pobijanja pravnih radnji prodaje predmetnih nekretnina i isti iznose kako slijedi:

Dužnik je nekretnine prodao kupcu MBM Vrtni centar d.o.o. Dolenica 8, Lučko, Zagreb, zaključenjem 5 kupoprodajnih ugovora i to:

Red. br.	Datum ugovora	Prodavatelj	Vrijednost ugovora	Trošak postupka	Trošak suprot.strane	Sveukupno
1.	15.03.2018.	Prepoz d.o.o.	150.000,00	16.200,00	12.500,00	28.700,00
2.	15.03.2018.	Prepoz d.o.o.	500.000,00	35.000,00	25.000,00	60.000,00
3.	25.09.2017.	MBM d.o.o.	8.252.000,00	341.300,00	331.300,00	672.600,00
4.	25.09.2017.	MBM d.o.o.	1.500.000,00	85.000,00	75.000,00	160.000,00
5.	31.07.2017.	MBM d.o.o.	9.993.692,19	384.850,00	374.850,00	759.700,00
	Ukupno:		20.395.692,19	862.350,00	818.650,00	1.681.000,00

U nastavku sam specificirala od kojih troškova se sastoje navedeni iznosi po svakom od ugovora:

1. **VPS = 150.000,00 kn**, svaka radnja po odvjetničkoj tarifi iznosi 2.500,00 kn + 625,00 PDV = 3.125,00 kn

Tužba (Tbr. 7/1.) i tri ročišta (Tbr. 9/1) $3.125,00 \text{ kn} \times 4 = 12.500,00 \text{ kn}$

Sudska pristojba na tužbu 1.850,00 kn

Sudska pristojba za presudu 1.850,00 kn

Ukupno 16.200,00 kn

Troškovi suprotne strane u slučaju gubitka spora iznosili bi:

Odgovor na tužbu (Tbr. 8/1) i tri ročišta (Tbr. 9/1) $3.125,00 \text{ kn} \times 4 = 12.500,00 \text{ kn}$.

Troškovi ako izgubimo spor uključujući i troškove suprotne strane iznose 28.700,00 kn.

2. **VPS = 500.000,00 kn**, svaka radnja po odvjetničkoj tarifi iznosi 5.000,00 kn + 1.250,00 PDV = 6.250,00 kn

Tužba (Tbr. 7/1) i tri ročišta (Tbr. 9/1) $6.250,00 \text{ kn} \times 4 = 25.000,00 \text{ kn}$

Sudska pristojba na tužbu 5.000,00 kn

Sudska pristojba za presudu 5.000,00 kn

Ukupno 35.000,00 kn

Troškovi suprotne strane u slučaju gubitka spora iznosili bi:

Odgovor na tužbu (Tbr. 8/1) i tri ročišta (Tbr. 9/1) $6.250,00 \text{ kn} \times 4 = 25.000,00 \text{ kn}$.

Troškovi ako izgubimo spor uključujući i troškove suprotne strane iznose 60.000,00 kn.

3. **VPS = 8.252.000,00 kn**, svaka radnja po odvjetničkoj tarifi iznosi 66.260,00 kn + 16.565,00 PDV = 82.825,00 kn

Tužba (Tbr. 7/1) i tri ročišta (Tbr. 9/1) $82.825,00 \text{ kn} \times 4 = 331.300,00 \text{ kn}$

Sudska pristojba na tužbu 5.000,00 kn

Sudska pristojba za presudu 5.000,00 kn

Ukupno 341.300,00 kn

Troškovi suprotne strane u slučaju gubitka spora iznosili bi:

Odgovor na tužbu (Tbr. 8/1) i tri ročišta (Tbr. 9/1) $82.825,00 \text{ kn} \times 4 = 331.300,00 \text{ kn}$.

Troškovi ako izgubimo spor uključujući i troškove suprotne strane iznose 672.600,00 kn.

4. **VPS = 1.500.000,00 kn**, svaka radnja po odvjetničkoj tarifi iznosi 15.000,00 kn + 3.750,00 PDV = 18.750,00 kn

Tužba (Tbr. 7/1) i tri ročišta (Tbr. 9/1) $18.750,00 \text{ kn} \times 4 = 75.000,00 \text{ kn}$

Sudska pristojba na tužbu 5.000,00 kn

Sudska pristojba za presudu 5.000,00 kn

Ukupno 85.000,00 kn

Troškovi suprotne strane u slučaju gubitka spora iznosili bi:

Odgovor na tužbu (Tbr. 8/1) i tri ročišta (Tbr. 9/1) $18.750,00 \text{ kn} \times 4 = 75.000,00 \text{ kn}$.

Troškovi ako izgubimo spor uključujući i troškove suprotne strane iznose 160.000,00 kn.

5. **VPS = 9.993.692,19 kn**, svaka radnja po odvjetničkoj tarifi iznosi 74.970,00 kn + 18.742,50 PDV = 93.712,50 kn

Tužba (Tbr. 7/1) i tri ročišta (Tbr. 9/1) $93.712,50 \text{ kn} \times 4 = 374.850,00 \text{ kn}$

Sudska pristojba na tužbu 5.000,00 kn

Sudska pristojba za presudu 5.000,00 kn

Ukupno 384.850,00 kn

Troškovi suprotne strane u slučaju gubitka spora iznosili bi:

Odgovor na tužbu (Tbr. 8/1) i tri ročišta (Tbr. 9/1) $93.712,50 \text{ kn} \times 4 = 374.850,00 \text{ kn}$.

Troškovi ako izgubimo spor uključujući i troškove suprotne strane iznose 759.700,00 kn.

Sveukupno troškovi eventualnog pobijanja pravnih radnji iznosili bi 862.350,00 kn, troškovi suprotne strane u slučaju gubitka spora 818.650,00 kn, odnosno ukupno u slučaju gubitka spora 1.681.000,00 kn, a ista sredstva bi trebali predujmiti vjerovnici koji imaju interes za eventualno pobijanje pravnih radnji.

Napominjem da su to predvidivi troškovi sukladno navedenom broju predviđenih pravnih radnji, te da u konačnici isti mogu biti realizirani u manjem ili većem iznosu ovisno o stvarno realiziranom broju pravnih radnji.

Iz analize vrijednosti nekretnina i njihovih tereta, smatram da vjerovnici koji nisu i razlučni vjerovnici nemaju interes pobijanja pravnih radnji prodaje predmetnih nekretnina, a razlučni vjerovnici će se naplatiti temeljem svojih razlučnih prava neovisno u čijem je vlasništvu nekretnina iz koje se naplaćuju.

Također pretpostavljeni troškovi pobijanja predmetnih pravnih radnji vrlo su veliki, te bi ista sredstva, ukoliko Skupština donese odluku da se ide u pobijanje pravnih radnji, trebali predujmiti vjerovnici koji za isto imaju pravni interes.

Uvidom u stečajne objave utvrdila sam da je nad MBM Vrti centar d.o.o Zagreb koji je kupio i na čije ime se vodi vlasništvo nad predmetnim nekretninama, pokrenuo predstečajni postupak, koji je kasnije obustavljen.

Bilje, 28.09.2020.

Stečajna upraviteljica:
Lidija Balog, dipl.oec.