

STEČAJNI UPRAVITELJ
VIŠNJA PETRUŠIĆ

Zagreb, Đorđićeva 3 B, 01/48 19 657
e-mail: stecajniupravitelj3b@gmail.com

Stečajna masa iza PASSAGE - GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge u stečaju
OIB:71010751713, MBS:081281663,
Zagreb (Grad Zagreb), Đorđićeva ulica 3B

Trgovački sud u Zagrebu

Na posl.br.: St-443/2020

Predmet: Popis radnji stečajnog upravitelja poduzetih nakon imenovanja za stečajnog upravitelja

Sukladno Zaključku Suda od 14. ožujka 2023. godine dostavljam popis radnji stečajnog upravitelja poduzetih u ovom stečajnom postupku, od imenovanja za stečajnog upravitelja - dana 02.11.2021. godine.

Od bivšeg stečajnog upravitelja, g. Vatroslava Plejića preuzela sam cjelokupnu dokumentaciju Dužnika.

Sklopljen je Ugovor o vođenju knjigovodstvenih poslova za stečajnog dužnika sa FBS PROMET društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, OIB:02310382331, Stankovo (Grad Jastrebarsko), Stankovo 8, kojim je ugovorena mjesečna naknada u iznosu od 400,00 kn uvećano za pdv = 500,00 kn.

Od Ministarstva financija, Porezne uprave, Službe za naplatu i ovrhu ishođeni su podaci o prosječnim tržišnim vrijednostima spremišta i parkirališta u mjesnoj zajednici Trnje.

Izvršen je obilazak nekretnina koje čine stečajnu masu.

Sudu je dostavljeno Očitovanje stečajnog upravitelja o stečajnoj masi, Prijedlog za zakazivanjem ročišta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina koje su opterećene razlučnim pravom te Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o utvrđivanju vrijednosti nekretnine koja nije opterećena razlučnim pravom i odluke o načinu unovčenja iste nekretnine.

Dana 13. rujna 2022. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina koje su opterećene razlučnim pravom, na kojem je razlučni vjerovnik izjavio suglasnost sa predloženim procjenama tržište vrijednosti.

Sud je Zaključkom o prodaji od 14. rujna 2022. godine odredio prodaju nekretnina upisanih kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 8357 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3695/1 u naravi:

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 59 I 59A, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 61 I 61A, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE TRNJANSKA CESTA površine 3539 m², i to:

114. Suvlasnički dio: 5/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114);

spremište oznake S5 u podrumu, površine 5,00čm, korisne vrijednosti 2,50 čm,

- u ½ dijela -

116. Suvlasnički dio: 3/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-116);

spremište oznake S7 u podrumu, površine 3,00čm, korisne vrijednosti 1,50 čm,

- u ½ dijela -

i to prodajom putem elektroničke javne dražbe.

Stečajni upravitelj je FINI dostavio Zahtjeve za prodaju gore opisanih nekretnina u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom te je ishodio Zaključak Suda kojim je utvrđeno da stečajni upravitelj nije dužan platiti predujam za pokriće

troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom, prije nego što su unovčeni predmeti prodaje, kako bi FINA nastavila sa provedbom prodaje.

Dana 13. rujna 2022. godine održana je skupština vjerovnika na kojoj je donijeta odluka o utvrđenju vrijednosti nekretnine koja nije opterećena razlučnim pravom te je donijeta odluka o načinu unovčenja iste nekretnine i to nekretnine: upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 8357 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3695/1 u naravi: STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 59 I 59A, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 61 I 61A, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE TRNJANSKA CESTA površine 3539 m2, i to:

162. Suvlasnički dio: 11/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-162)
parkiralište oznake P5 u prizemlju, površine 11,75čm, korisne vrijednosti 5,88čm
- u cijelosti -

Sukladno navedenim odlukama, stečajni upravitelj je zatražio objavu Oglasa za prvu prodaju nekretnine stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda na Sudačkoj mreži i na stranicama FINE, Očevidnik nekretnina i pokretnina.

Kod Hrvatske poštanske banke d.d. otvoren je dana 13.10.2022. godine račun za STEČAJNU MASU IZA PASSAGE - GRADNJA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GRADITELJSTVO I USLUGE U STEČAJU. IBAN računa je HR7423900011101357006.

Na nekretninama koje čine stečajnu masu ishođeno je brisanje zabilježbe upisane pod posl.br. Z-58982/2013, sadržaja: „Na temelju naloga posl.br.Ovr-1607/13-5 od 18. prosinca 2013.g. i isprave uložene u zbirku ovog suda pod posl.br.Z-28171/13 zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak na dijelu PASSAGE GRADNJA d.o.o.“

Sa zainteresiranim ponuditeljima izvršeni su obilasci nekretnine.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 13. rujna 2022. godine, o načinu i uvjetima unovčenja nekretnine - upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 8357 k.o. Trnje, kč.br. 3695/1 oznaka zemljišta Stambeno-poslovna zgrada br.59 i 59A, stambeno-poslovna zgrada br. 61 i 61A, podzemna garaža i dvorište Trnjanska cesta, površine 3539m2, i to: 162. Suvlasnički dio: 11/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-162), parkiralište oznake P5 u prizemlju, površine 11,75 čm, korisne vrijednosti 5,88 čm, proveden je postupak prodaje navedene nekretnine koja čini stečajnu masu stečajnog dužnika i to oglašavanjem na Sudačkoj mreži, prikupljanjem pisanih ponuda te je predmetna nekretnina prodana najpovoljnijem ponuditelju - kupcu Tomislav Rosić, OIB:50124849450, Zagreb, Vugrinka 34, za iznos od 85.234,00 kn.

Kupac je izvršio isplatu kupoprodajne cijene na račun Stečajne mase iza PASSAGE - GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge u stečaju te je dana 21. prosinca 2022. godine sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine, na kojem je potpis prodavatelja ovjeren kod javnog bilježnika Jasne Žitko iz Zagreba, istog dana, pod posl.br. Ov-1875/2022.

Rješenjem, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Z-68401/2022 od 22. prosinca 2022. uknjiženo je pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini, za korist kupca Tomislav Rosić.

Zaključkom Suda od 16. siječnja 2023 godine određeno je brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka upisane pod brojem Z-31211/2020.

Sud je Zaključkom o prodaji od 14. rujna 2022. godine odredio prodaju nekretnina upisanih kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 8357 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3695/1 u naravi: STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 59 I 59A, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 61 I 61A, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE TRNJANSKA CESTA površine 3539 m2, i to: 114. Suvlasnički dio: 5/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114);

spremište oznake S5 u podrumu, površine 5,00čm, korisne vrijednosti 2,50 čm,
- u ½ dijela -
116. Suvlasnički dio: 3/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-116);
spremište oznake S7 u podrumu, površine 3,00čm, korisne vrijednosti 1,50 čm,
- u ½ dijela -
i to prodajom putem elektroničke javne dražbe.

Dana 28. listopada 2022. godine Financijska agencija objavila je Pozive za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi - prva elektronička javna dražba počinje dana 28.10.2022.godine, a završava dana 01.02.2023.godine.

Ponude na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi prikupljane su elektroničkim putem od 18.01.2023.godine do 01.02.2023.godine.

Obje nekretnine prodane su na prvoj elektroničkoj dražbi.

U tijeku ovog stečajnog postupka ishodila sam od Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb Tlocrt prostora nekretnina koje čine stečajnu masu te sam izvršila uvid u isprave predane u Zbirku isprava, kod upisa stambene zgrade u Zagrebu, Trnjanska cesta 61 i 61A.

Uvidom u navedene isprave te ponovnim obilaskom nekretnina utvrđeno je da je na nekretnini koja je utvrđena kao stečajna masa, i to nekretnini upisanoj kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOČNJAK TRNJANSKA C. površine 43 m2, izgrađena transformatorska stanica TS 800 Trnjanska 57, a koja zemljišno knjižna čestica odgovara kč.br. 3694/1 k.o. Trnje i dijelu kč.br. 3695/1 k.o. Trnje.

O istome sam zatražila očitovanje HEP d.d.

U svom Očitovanju od 08.12.2022. godine, HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. obavještava o svom izlučnom pravu na nekretnini upisanoj kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOČNJAK TRNJANSKA C. površine 43 m2, - u ½ dijela, navodeći:

- da je 2003. godine između HEP-DISTRIBUCIJA d.o.o. (sada: HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o.) i Živka Dobrilovića, OIB: 98138072692, iz Velike Gorice, Slavka Kolara 43, kao vlasnika, sklopljen Ugovor o ustupanju dijela zemljišta za izgradnju transformatorske stanice, temeljem kojeg Ugovora Živko Dobrilović, kao vlasnik kč.br. 3694 k.o. Trnje ustupa ELEKTRI ZAGREB dio predmetne parcele, površine cca 49 m2, za izgradnju transformatorske stanice NTS „TRNJANSKA CESTA“ te ELEKTRI ZAGREB daje pravo služnosti puta i služnosti polaganja vodova, radi izgradnje transformatorske stanice, bez naknade,

- da je na istom Ugovoru ovjeren potpis vlasnika Živka Dobrilovića, dana 24.06.2003. godine, kod javnog bilježnika Ranke Spevec iz Velike Gorice, pod posl.br. OV-4747/2003.

- da je za predmetnu lokaciju ishođena građevinska dozvola i dozvola za uporabu, te je izgrađena transformatorska stanica TS 800 Trnjanska 57, 10(20)/0,4 kV, građevinski je instalirana za snagu 1000 kVA, opremljena energetske transformatorom snage 1000 kVA.

- da je neusklađenost katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja nastala budući da je provedbom prijavnog lista za zemljišnu knjigu RN 518/2003 k.o. Trnje, u zemljišnoj knjizi nadležnog suda, nastala pogreška i to na način da je rješenjem pod posl. br. Z-6837/05 od 04.05.2005. naložena i provedena promjena površine zkč.br. 3694 k.o. Trnje, sa upisanih 595 m2 na 43 m2. Nastavno, spomenutim prijavnim listom, temeljem kojeg je izvršen upis, predviđena je i promjena broja zemljišnoknjižne čestice na način da se upiše zemljišnoknjižna čestica oznake zkč.br. 3694/1 k.o. Trnje u površini od 43 m2, koja bi odgovarala katastarskoj čestici oznake kč.br. 3694/1 k.o. Trnje, također površine 43 m2, a što je nadležni sud ispustio provesti.

- da je Ugovorima zaključenim između Dobrilović Živka, s jedne strane i TRICON d.o.o. i PASSAGE GRADNJA d.o.o., kao investitora stambeno poslovnog objekta na adresi Zagreb, Trnjanska cesta 61 i 61A s druge strane, predmetna nekretnina

prenesena u vlasništvo sadašnjih vlasnika, prije uknjižbe prava vlasništva društva HEP d.d., koje rješenje je u zemljišnim knjigama provedeno pod posl. br. Z-17486/2003.

- da se radi o objektu koji služi isključivo za obavljanje elektroenergetske djelatnosti, koju može obavljati samo pravni subjekt koji za to ima posebnu dozvolu, sukladno Zakonu o tržištu električne energije (čl. 46) i Zakona o energiji (čl. 16 i čl. 40),

- da ista nekretnina ne može biti vlasništvo bilo koje druge fizičke ili pravne osobe, kao niti predmet stjecanja prava vlasništva, osim onih osoba koje su registrirane za obavljanje elektroenergetske djelatnosti.

te predlažu da se prizna izlučno pravo HEP-ODS d.o.o. i zaključi Sporazum kojim bi se predmetna nekretnina, bez naknade, prenijela izlučnom vjerovniku.

Sukladno navedenom podnesen je Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika radi obavijesti vjerovnicima o zaprimljenom zahtjevu za izlučnim pravom i donošenju odluke o davanju suglasnosti stečajnom upravitelju za sklapanje i potpisivanje Sporazuma sa HEP-ODS d.o.o. temeljem kojeg bi se nekretnina upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOĆNJAK TRNJANSKA C.površine 43 m², - ½ dijela -
prenijela, bez naknade, u vlasništvo izlučnog vjerovnika.

Skupština vjerovnika održana je dana 17. siječnja 2023. godine.

Na temelju dokumentacije dostavljene od HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. priznat je zahtjev za izlučnim pravom te će se pristupiti sklapanju gore navedeno Sporazuma.

Stečajni upravitelj će sa HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. potpisati Sporazum temeljem kojeg stečajni dužnik prenosi na istoga u vlasništvu nekretninu upisanu kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOĆNJAK TRNJANSKA C.površine 43 m², - ½ dijela -, bez naknade -nakon što HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. ishodi brisanje tereta na opisanoj nekretnini.

Sastavljen je Obračun troškova unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo i prijedlog za namirenje razlučnog vjerovnika i Prijedlog za određivanje nagrade stečajnog upravitelja i naknade stvarnih troškova.

Po donošenju Rješenja o nagradi stečajnog upravitelja Sudu će se dostaviti Prijedlog za diobu te će se podmiriti nepodmireni troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase.

U Zagrebu, 29.03.2023. godine.

Stečajni upravitelj
Višnja Petrušić