

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Z A P I S N I K

od 15. veljače 2023.

skupštine vjerovnika u stečajnom postupku nad dužnikom KVARNERSKE
NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za građenje, trgovinu i usluge
Viškovo, Vozišće 5, OIB: 40498301834

OD SUDA PRISUTNI:

Vera Jelenović, stečajni sudac
Danijela Fumić, zapisničar
Mirjana Gašparović, stečajni upravitelj

Početak u 9,00 sati.

Utvrđuje se da se ovo ročište održava na daljinu uz korištenje audio-vizualnih uređaja u skladu s odredbom čl. 115. st. 2. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP, "Narodne novine" broj 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 28/13, 89/14 i 70/19) i to putem poveznice <https://meet.cdu.gov.hr/1026-16>, a u skladu sa rješenjem ovog suda gornji poslovni broj od 10. siječnja 2023.

Utvrđuje se da su pristupili sljedeći vjerovnici:

1. za REPUBLIKU HRVATSKU: Gordan Rokić zamj. ŽDO u Rijeci
122.685,88 eura / 924.376,74 kn
2. JASMINKA HODŽIĆ osobno
14.095,10 eura / 106.199,52 kn

Utvrđuje se da Jasminka Hodžić zbog tehničkih problema ima isključenu kameru, ali ima zvuk, može komunicirati i ističe kako vidi i ostale sudionike ročišta na ekranu i zapisnik.

3. za HRVATSKE ŠUME d.o.o. Zagreb: Marijan Gridić odv. vježbenik u OD Tomić & partneri d.o.o. Zagreb.
5.371,38 eura / 40.470,64 kn

4. za H-ABDUCO društvo s ograničenom odgovornošću za usluge Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 13667298928: Juraj Marijačić, gen. punomoć Su-176/19
2.186.037,83 eura / 16.470.702,06 kn

Utvrđuje se da je sud na prijedlog stečajnog upravitelja sazvao Skupštinu vjerovnika stečajnog dužnika s predloženim dnevnim redom.

Utvrđuje se da je poziv za skupštinu vjerovnika za 15. veljače 2023. sa dnevnim redom javno priopćen na način da je istaknut na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova dana 10. siječnja 2023.

Utvrđuje se da je spisu priložen podnesak odv. Zinka Grgurića od 14. veljače 2023. koji obavještava sud o podnesenoj tužbi i zabilježbi spora, te predlaže odgodu prodaje predmetnih nekretnina. Navedeni je podnesak istaknut na e-Oglasnoj ploči suda 14. veljače 2023. kao i podnesak Zorana Gnjiđića kao osobe ovlaštene za

zastupanje K.N. GRAD d.o.o. od 14. veljače 2023. koji je također istaknut na e-Oglasnoj ploči suda istoga dana.

Utvrđuje se da je dnevni red današnje skupštine vjerovnika:

1. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane zk.ul. 5617 k.o. SUŠAK-NOVA (ranije u zk.ul. 2791, 67, 5072 k.o. Trsat-Sušak)
2. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane u katastarska općina Viškovo, zk.ul.1955 kč. br 1469/1
3. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane u katastarska općina Viškovo zk.ul 1508, k.č.1469/1 poslovna zgrada, dvorište i garaža:
4. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane u Katastarska općina Viškovo, zk.ul.1955 kč. br 1469/2 pašnjak petričanec 239 m2.
5. Otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostora društvu K.N. GRAD d.o.o.
6. Davanje ovlaštenja stečajnoj upraviteljici radi preuzimanja posjeda poslovnih prostora u vlasništvu KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. koji su dotad bili u zakupu društva K.N. GRAD d.o.o.

Prelazi se na prvu točku dnevnog reda:

1. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane zk.ul. 5617 k.o. SUŠAK-NOVA (ranije u zk.ul. 2791, 67, 5072 k.o. Trsat-Sušak)

H-ABDUCO d.o.o. ističe kako su se u međuvremenu u zemljišnim knjigama izmijenile naznake predmetnih nekretnina, što ne predstavlja prepreku za prodaju, već će stečajni upravitelj naknadno precizirati kako se te nekretnine sada označavaju.

Jasminka Hodžić predlaže da se kod predmetne nekretnine (radi se o zgradi sa tri stana, svaki stan je zasebna etaža u stanju visoke roh bau izvedbe) ide na prodaju svakog stana zasebno. Smatra da će se tako dobiti bolja cijena, jer na taj način postoji veći broj potencijalnih ponuditelja. Navodi kako je laik, ali joj nije jasno zašto je cijena m2 navedenih stanova niža od m2 terase u Viškovu, a prosječan m2 stana u tom kvartu (Bulevard) trenutno je nekih 2.000,00 eura, odnosno više ako se radi o uređenom stanu.

H-ABDUCO d.o.o. navodi da se radi o nedovršenom objektu u roh bau stanu, smatra da je primjerenija prodaja cijele zgrade kao cjeline. Navodi da ta tri stana nisu zajednička cjelina, ali je cijela zgrada roh bau i smatra da bi najpovoljnije bilo da jedan kupac obnavlja cijelu zgradu i ulaže u nju. Na izričit upit suda, H-ABDUCO d.o.o. navodi da je zainteresiran i kao potencijalni kupac te zgrade, ali da bi se u svakom slučaju i da se prodaje zasebno po stanovima u određenom trenutku javio kao kupac da brani određenu cijenu. Navodi da su u firmi kalkulirali što bi bilo bolje kako bi se što više zaradilo i da su zauzeli ovakav stav.

Na izričit upit suda glede njezinog stava o tome kako bi bilo najpovoljnije prodati ovu zgradu (pojedinačno po stanovima ili kao zgradu), stečajni upravitelj smatra da se radi o stanovima koji su povezani unutarnjim stepeništem, da sve predstavlja jednu cjelinu i da bi prepustila odluku vjerovnicima glede odluke o prodaji ove nekretnine po pojedinim stanovima ili kao cijelu zgradu.

Skupština vjerovnika većinom glasova (Republika Hrvatska, Jasminka Hodžić i Hrvatske šume d.o.o. Zagreb s ukupnim brojem glasova od 142152,35 eura /

1.071.046,89 kn glasuje protiv, a H-ABDUCO d.o.o. Zagreb s 2.186.037,83 eura / 16.470.702,06 kn glasuje za) donosi

O D L U K U

"Nekretnina upisana u zk.ul. 5617 k.o. SUŠAK-NOVA (ranije u zk.ul. 2791, 67, 5072 k.o. Trsat-Sušak prodavati će se kao jedna cjelina, odnosno prodavati će se cijela zgrada u jednoj prodaji, a ne zasebno svaki od tri stana iz te zgrade u pojedinoj prodaji."

Prelazi se na drugu točku dnevnog reda:

2. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane u katastarska općina Viškovo, zk.ul.1955 kč. br 1469/1

H-ABDUCO d.o.o. predlaže nastavak prodaje po svim nekretninama u Viškovu koje su predmet odlučivanja na današnjoj skupštini vjerovnika.

Jasminka Hodžić smatra oportunističkim glede nekretnina u Viškovu pokušati prije prodaja garaže i terase riješiti dogovorno s ostalim suvlasnicima kojim ima 35 probleme njihovih potraživanja za sanaciju i pričuvu. Navodi kako se trgovački centar gdje ostali suvlasnici imaju svoje prostore može zatvoriti ako se trećoj osobi proda parkiralište, zbog čega je moguće sa ostalim suvlasnicima naći neki zajednički jezik glede stečajnog plana i tako izbjegavanja nepotrebnih dugotrajnih sporova.

H-ABDUCO d.o.o. ističe da su K.n. Agencija i K.N. Poslovodstvo povezane firma sa K.N. Gradom, kako na njihovim poslovnim prostorima ima H-ABDUCO uknjiženo založno pravo, kako na tim prostorima dugo već vodi ovrhe zbog njihovih opstrukcija i kako su svi oni povezani i žele odgoditi prodaju jer im odgovara sadašnje stanje. Od prostora koji su iznajmili Konzumu, Mani i Milleru imaju prihode, a H-ABDUCO i stečajna masa tu trpe štetu. Prema pravnom mišljenju koje j stečajni upravitelj dostavila u spis, nema pravnih prepreka prodaji, a i K.N. Grad je sklapanjem ugovora o zakupu 2017. osim plaćanja zakupnine time priznao položaj stečajnog dužnika kao samovlasnika. Tužbom sad pokušava stopirati prodaju.

Stečajni upravitelj napominje da ugovor o zakupu nije uzrokovao opterećenje stečajne mase s obzirom da sve troškove zakupa snosi zakupoprimac.

Republika Hrvatska ističe da ako bi se zaključilo da je tužba koja se podnosi dan prije zaključka o prodaji usmjerena na odugovlačenje postupka, ne može ju se zanemariti, te postavlja pitanje o kojim se sanacijama radi.

Stečajni upravitelj pojašnjava da je pristupni pješački most bio napravljen od dasaka koje su vremenom propale. Po nalogu inspekcije su se morale zamijeniti i sad su metalne, a tu je zamjenu učinio K.N. Grad. Smatra da se radi o redovnom održavanju, te bi tu odgovornost bila podijeljena s obzirom da se K.N. Grad ugovorom o zakupu obvezao redovno održavati nekretninu.

Jasminka Hodžić predlaže da stečajni upravitelj pokuša razgovarati i pregovarati s ostalim suvlasnicima prije pristupanja daljnjoj prodaji, a u cilju izbjegavanja parničnih troškova sa kojima se umanjuje stečajna masa.

H-ABDUCO d.o.o. napominje da Jasminka Hodžić ovdje istupa kao stečajni vjerovnik, a da istovremeno ima i status punomoćnika K.N. Agencije i K.N. Poslovodstva, te tako i određeni interes za stopiranje prodaje.

Jasminka Hodžić ističe da se radi o neistini jer nigdje ne zastupa kao odvjetnik protiv stečajnog dužnika. Ističe da će se kao stečajni vjerovnik osobno pridružiti u parnici

protiv H-ABDUCA d.o.o. gdje god postoji mogućnost povećanja stečajne mase i da joj je cilj stečajnom dužniku vratiti iznos koji se nezakonito isplatio.

H-ABDUCO d.o.o. smatra da nema smisla odugovlačiti dalje s prodajom jer ova situacija odgovara K.N. Gradu s njegovim povezanim firmama. Ako su suvlasnici zainteresirani, mogu doći na dražbu. Međutim se H-ABDUCO d.o.o. ne protivi tome da stečajni upravitelj tijekom prodaje komunicira s ostalim suvlasnicima ako bi se na taj način moglo izbjeći dodatne sudske troškove odnosno sudske sporove.

Republika Hrvatska ističući kako je na sudu odluka o eventualnom donošenju zaključka o prodaji navodi da je suglasna s odgodom daljnjeg raspravljanja na današnjoj skupštini vjerovnika do 15. ožujka 2023.

H-ABDUCO d.o.o. ističe da bi bio suglasan odgoditi daljnje raspravljanje do 15. ožujka do kada bi i stečajni upravitelj komunicirala s ostalim suvlasnicima nekretnine u Viškovu, te pokušala naći zajednički interes.

Stečajni upravitelj navodi da bi se i raspravljanje po posljednjoj točki dnevnog reda moglo odgoditi za 15. ožujka s obzirom da je zakupoprimac 10. veljače 2023. platio 1.300,00 eura zaostalih rata, te je preostalo za plaćanje samo siječanj 2023. Pojašnjava kako zakupoprimac ima ugovor o zakupu, te da njegovo plaćanje zakupnine fakture nisu nužni. U računima koje stečajni dužnik izdaje za zakupninu bio je pogrešno naznačen IBANM, što je po urgiranju zakupoprimalca ispravljeno i zaostatak od četiri rate (ako je upitan bio IBAN) mogao sa podmiriti već 15. prosinca 2022. a plaćen je tek 10. veljače 2023. Ističe da stečajni dužnik može i jednostrano otkazati ugovor u slučaju zakašnjenja od tri rate, što je bila situacija 1. siječnja 2023., te da ovo nije prvi puta da zakupoprimac sa zakašnjenjem podmiruje dugovane zakupnine. Kako se ipak radi o prihodu u stečajnu masu, za sada ne predlaže raskid ugovora o zakupu.

Sud donosi

r j e š e n j e

I. Nalaže se stečajnom upravitelju da najkasnije do 8. ožujka 2023. dostavi u spis izvješće o kontaktima sa suvlasnicima zgrade u Viškovu koje će poduzeti nakon današnjeg ročišta, te o rezultatima tih kontakata upravljenih na pokušaj mirnog rješenja spora.

II. Odgađa se daljnje raspravljanje po točkama 2. do 6. dnevnog reda

(2. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane u katastarska općina Viškovo, zk.ul.1955 kč. br 1469/1

3. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane u katastarska općina Viškovo zk.ul 1508, k.č.1469/1 poslovna zgrada, dvorište i garaža:

4. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane u Katastarska općina Viškovo, zk.ul.1955 kč. br 1469/2 pašnjak petričanec 239 m2.

5. Otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostora društvu K.N. GRAD d.o.o.

6. Davanje ovlaštenja stečajnoj upraviteljici radi preuzimanja posjeda poslovnih prostora u vlasništvu KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. koji su dotad bili u zakupu društva K.N. GRAD d.o.o.) za

15. ožujka 2023. u 9,00 sati

koje će se ročište održati na daljinu uz korištenje audio-vizualnih uređaja, u skladu s odredbom čl. 115. st. 3. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP, "Narodne novine" broj 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 28/13, 89/14 i 70/19), a uzimajući u obzir i Naputak u vezi s održavanjem ročišta na daljinu Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske Klasa:011-01/20-01/50, Ur. broj:514-05-01-02-01/3-20-08 od 10. studenog 2020. i to putem poveznice: <https://meet.cdu.gov.hr/1026-16>

Na predmetno ročište pristupa se putem gore navedene poveznice koja se otvara u internetskom pregledniku Google Chrome, s tim da uređaj mora biti opremljen kamerom i mikrofonom.

S obzirom da je današnje ročište u skladu s njegovim određivanjem održano na daljinu, punomoćnici stranaka ne potpisuju zapisnik koji im se ne uručuje, već će im se dostaviti putem sustava e-komunikacije odmah nakon održanog ročišta.

Utvrdjuje se da su strane pratile unos teksta u zapisnik na način da je prilikom održavanja ročišta tekst zapisnika podijeljen na ekranu strankama, koje iskazuju da nemaju primjedbi na sadržaj zapisnika.

Dovršeno u 11,40 sati.

Sudac

Stečajni upravitelj

Zapisničar

Stranke

Broj zapisa: **eb319-9ed85**

Kontrolni broj: **0cba4-1b3a8-11964**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VERA JELENOVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.