

870

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

(povodom razrješenja od 19. kolovoza 2019.g.)

Nadležni trgovački sud u Splitu

Poslovni broj spisa St-151/2019 (ex 6 St-2003/2016)

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) ZAKUP d.o.o. „u stečaju“ (OIB:), Split, Zrinjsko-Frankopanska 68

Uvod

Trgovački sud u Dubrovniku je Rješenjem od 19. kolovoza 2019. godine (prvi radni dan nakon godišnjih odmora) razriješio me dužnosti stečajnog upravitelja u postupku St-151/2019. (ex St-2003/2016). Istim rješenjem sam zadužen izraditi izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase s obvezom dostavljanja istog Sudu te predaje svoje dužnosti novom stečajnom upravitelju i sve u roku od 3 dana.

Uvažavajući Rješenje Suda i obveze koje proizlaze iz istog, odmah po uvidu u isto rješenje pristupio sam izradi ovog izvješća.

Slijedom toga ističem da sam Sudu dostavio 12.07.2019. tromjesečno izvješće koje se odnosilo na razdoblje od 06.04. do 12.07.2019. godine i objavljeno je na E-oglasnoj 18.07.2019.g. Imajući to u vidu ovo će izvješće obuhvaćati razdoblje od 13.07. do 21.08.2019. godine s nastojanjem da u istom budu sadržani svi relevantni podaci o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stečajni masi, kao i o dosadašnjim prilivima i odlivima sredstava, ispunjenim obvezama stečajne mase, do sada nastalim a neisplaćenim troškovima stečajnog postupka uključujući i obračun nagrade i troškova stečajnog upravitelja sukladno Stečajnom zakonu i važećoj Uredbi koja to regulira.

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU

OD 13.07.2019. DO 21.08.2019. godine

Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

U proteklih nešto više od mjesec dana na koje se odnosi ovo izvješće, pored tekućih aktivnosti, stečajni upravitelj je:

- isplatio iznos od 22.992,60 kuna vjerovniku Stečajna masa iza TOWN d.o.o. u stečaju nakon što mu je dostavljen broj transakcijskog računa tog vjerovnika, koji nije bio raspoloživim prilikom isplate ostalim vjerovnicima po prvoj djelomičnoj diobi,
- Ranije sam dostavio Sudu ispravljenu tablicu drugog višeg isplatnog reda u kojoj je bila uključena i navedena zaostala isplata,
- Pravovremeno, nakon uvida u Poziv FINA-e objavljenog na njenoj Web stranici, uplatio na njen račun iznos od 2.800,00 kuna na ime predujma troškova elektroničke dražbe koju ona provodi za prostor u Dubrovniku,
- Prema zaključcima sa ročišta od 03. srpnja 2019. godine angažirao sudskog vještaka za posebnu procjenu nekretnina-zemljišta, z.k.u. 15522, 15523 i 18846, koje se nalazi uz hotel Corner, te za dopunu vještva nekretnine – hotel Corner Split u kojoj bi trebala biti obrazložena prihodovna metoda.

Kod navedenog imao se u vidu i podnesak razlučnog vjerovnika KOTEKS d.d Split od 02. 07.2019.godine.

- Prema posebnom vještvu za čestice zemljišta obuhvaćene navedenim z.k. ulošcima, ukupne površine 1232 m2 procjenjena tržišna vrijednost iznosi 3.695.000,00 kuna, ili cca 400 EURA po metru kvadratnom. S obzirom na lokaciju na kojoj se nalazi zemljište procjena bi bila i veća kad bi procjenjivano zemljište bilo jedinstvena čestica i kad bi imalo osiguran adekvatan pristup, što bi značilo otkup graničnih čestica ili njihovih dijelova od vlasnika tih čestica, ili regulirano pravo služnosti. Nakon procjene zemljišta, ukupna procjenjena vrijednost hotela Corner i okolnog zemljišta u vlasništvu Zakup d.o.o. „u stečaju” iznosi 27.415.000,00 kuna (H Corner 23.720.000,00 kuna, a okolno zemljište površine 1232 m 3.695.000,00 kuna).
 - Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Split predmetno zemljište se nalazi u zoni M2, koja je dominantno gospodarska 70 % i stambena 30%. Minimalna površina za gradnju je 500 m2. Samo jedna čestica u sklopu ukupnog procjenjivanog zemljišta ima toliku površinu.
 - U svezi s pitanjem da li hotel Corner može prema važećim propisima poslovati i zadovoljiti uvjete za odobrenje poslovanja bez da ima parkiralište na okolnom zemljištu nema jednoznačnog odgovora. Prema GUP-u Grada Split hotel sa 4* (zvjezdice), kakav je Corner, mora imati minimum 0,7 parkirnih mjesta po smještajnoj jedinici, što 40 SJ x 0,7 PM zahtijeva ukupno 28 parkirnih mjesta. Zemljište koje je predmet posebne procjene, sada u funkciji parkirališta, nema reguliran legalan pristup na isto, a zašto je potrebno osigurati preduvjete i to ne samo vlasničke i prava služnosti već i standarde i suglasnosti prema važećim prometnim propisima. Drugo moguće rješenje je dugoročni zakup parkirališta u bližoj okolini hotela, što često prakticiraju i drugi hoteli koji nemaju vlastitih parkirališta. U konkretnom slučaju to bi bilo na uštrb javnih parkirališta.
 - Po pitanju vremenskog obuhvata planiranih prihoda, operativnih troškova i neto prihoda u prihodovnoj procjeni hotela Corner, sudski vještakje u dostavljenoj ranijoj procjeni korištenjem faktora M (faktor sadašnje vrijednosti kapitalizacije), koji iznosi 10,27, obuhvatio razdoblje duže od 10 godina, što nije adekvatno i dostatno obrazložio u procjeni. Inače, se desetogodišnje razdoblje smatra relevantnim kod procjene prihodovnom metodom kao i kod projekcija za druge potreba (investicijske studije i dr.). Suština je da se budući prihodi i neto prihodi diskontiranjem svode na sadašnju vrijednost za što je korišten već spominjani faktor M.
 - Što se tiče izvršnog građevinskog akta za nekretnine-zemljište usmeno je kontaktiran nadležni službenik Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Splita. Prem usmenoj informaciji nema izvršnog građevinskog akta za gradnju na zemljištu koje je naknadno procjenjivano, za što se očekuje i pismena potvrda.
 - Sve navedeno i činjenica da je hotel Corner nastanjen prije više od dvije godine ukazuje da po Zakonu na dodanu vrijednost, čl. 40. sve nekretnine, što znači Hotel Corner i okolno zemljište, nisu oporezive porezom na dodanu vrijednost (PDV).
 - Nakon svega navedenog stvorene su pretpostavke za održavanje novog ročišta za utvrđivanje vrijednosti nekretnina u Splitu (Hotel Corner i okolno zemljište, konkretno upisnih u K.O. Split, z.k.u. 15522, 15523 i 18846.
 - Nekretnina – poslovni prostor u Dubrovniku u postupku je prodaje putem elektroničke dražbe koju provodi Fina i za istu je plaćen predujam.
- Još nisu zakazana ročišta na Trgovačkom sudu u Splitu u predmetima 10 P-437/18 tužitelj CAPRICORNO d.o.o. i 10 P-438/18 u tužitelj ALCA ZAGREB d.o.o. a odnose na sporove u kojima tužitelji žele dokazati neosnovanost osporavanja njihovih tražbina.

II. STANJE STEČAJNE MASE

U pogledu stanja imovine koja čini stečajnu masu nije bilo nikakvih promjena, sa stajališta njenog unovčavanja.

Međutim, promjene su uslijedile kod naplate tekućih zakupnina koje su prihod stečajne mase, te kod već obavljene prve djelomične diobe.

U pregledu koji slijedi da je se prikaz visine i strukture priliva i odliva sredstava u ovom stečajnom postupku, kako za ovo izvještajno razdoblje, tako i za cijelo vrijeme dosadašnjeg tijeka stečajnog postupka.

Struktura priliva i odliva

	Do 12.07.19.	13.07. - 21.08.19.	Ukupno
Prilivi			
a) zakupnine	1.417.215,35	89.646,49	1.506.861,84
b) kamate	58,31	4,40	62,71
UKUPNO	1.417.273,66	89.650,89	1.506.924,55
Odlivi			
a) Isplata I dj. dioba	877.007,40	22.992,60	900.000,00
b) Plaćeni PDV	251.332,57	16.249,56	267.582,13
c) Vještva nekretnina(bruto)	39.375,00	15.000,00	54.375,00
d) Knjig. usl. Revicon	16.089,68	0,00	16.089,68
e) Bankarske naknade	1.271,97	70,30	1.342,27
f) Komun. naknada-Dbk	3.875,48	0,00	3.875,48
g) Komun. naknad-St	928,67	1.171,10	2.099,77
h) Kanc. materijal	1.171,80	0,00	1.171,80
i) Predujam FINA- el. dražba	0,00	2.800,00	2.800,00
j) Centar za vozila	17,94	0	17,94
UKUPNO	1.191.070,51	58.283,56	1.249.354,07
Prilivi -Odlivi			257.570,48

U prikazanom pregledu priliva i odliva vidljivo je da su ukupni prilivi u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka ostvareni u visini 1.506.924,55 kuna i to uglavnom od zakupnina i simbolično od kamata.

Na drugoj strani ukupni odlivi su iznosili 1.249.354,07 kuna, od čega se najveći dio odnosi na isplatu po prvoj djelomičnoj diobi određenoj u visini 1,3251485 % utvrđenih tražbina drugog isplatnog reda, ili nominalno 900.000,00 kuna, što čini 72,04% ukupnih odliva. Pored toga značajan udio u ukupnim odlivima ima i plaćeni PDV u nominalnom iznosu od 267.582,13 kuna, a u relativnom 21,42 % ukupnih odliva. Ukupno navedene dvije stavke čine 93,46 % ukupnih odliva.

Stanje sredstava na dan 21.08.2019. na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 257.570,48 kuna i jednako je razlici između ukupnih dosadašnjih priliva (1.506.924,55 kuna) i odliva 1.249.354,07 kuna).

S obzirom na razriješenje dosadašnjeg i imenovanje novog stečajnog upravitelja u nastavku je potrebno obračunati dosadašnje troškove stečajnog postupka i to s osnova nagrade dosadašnjem stečajnom upravitelju i naknade troškova koje je do sada financirao osobnim sredstvima.

Nagrada se u bruto iznosu obračunava na temelju do sada ostvarenih prihoda stečajne mase i uz primjenu kriterija i načina obračun iz važeće Uredbe (NN 71/15) i izgleda kako slijedi:

Obračun bruto nagrade dosadašnjem stečajnom upravitelju

Vrijednost unovčene stečajne mase – prihodi u kunama	Nagrada u %	Iznos
do 100.000,00	16	16.000,00
od 100.000,00 do 300.000,00	12	24.000,00
od 300.000,00 do 500.000,00	10	20.000,00
od 500.000,00 do 1.000.000,00	8	40.000,00
od 1.000.000,00 do 1.506.924,55	7	35.484,72
Ukupno		135.484,72

Pored bruto nagrade treba kao trošak stečajnog upravitelja predvidjeti i doprinos za zdravstveno osiguranje, kojeg plaća poslodavac, u visini od 10.161,35 kuna, ili 7,5 % na bruto nagradu. Prema tome, ukupni trošak dosadašnjeg stečajnog upravitelja s osnove nagrade iznosi 145.646,07 kuna.

Dosadašnji troškovi financirani osobnim sredstvima dosadašnjeg stečajnog upravitelja koji nisu odobreni od strane Suda i nisu refundirani odnose se na poštarine i to:

- Obična pošta-slanje računa zakupnicima poslovnih prostora 55 x 3,10 kuna = 170,50 kuna
- Preporučena pošta-podnesci Sudu – Dubrovnik 114,00 kuna

Ukupno: 284,50 kuna

Navedene troškove, ako ih Sud prihvati, trebao bi mi isplatiti novoimenoni stečajni upravitelj..

I na kraju slobodno mogu konstatirati da buduća nagrada novoimenovanog stečajnog upravitelja neće biti ugrožena, s obzirom na vrijednost neunovčene stečajne mase. Da li bi trebao dodatno sudjelovati u konačnom obračunu ukupne nagrade stečajnim upraviteljima bit će stvar objektivne ocjene i procjene na kraju stečajnog postupka, te tumačenja i primjene Uredbe o kriterijima i načinu obračuna....

Neunovčena stečajna masa je:

- Poslovni prostor u Dubrovniku – elektronička dražba u tijeku,
- Hotel Corner i okolna zemljišta u Splitu,
- Poslovni udio u Televizija Dalmacija d.o.o. nominalne vrijednosti 12.000,00 kuna, ili 40 % temeljnog kapitala. Kontaktirani i zainteresirani za kupnju.

IV. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U nadležnosti novog stečajnog upravitelja.

Mjesto i datum

Split, 23.08.2019.g.

ZAKUP d.o.o.
u stečaju
SPLIT

Stečajni upravitelj

Frano Krišto