

**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU****Poslovni broj 3 St- 121/2022-11****IZVJEŠĆE
O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA
I NJEGOVIH UZROCIMA**

za izvještajno ročište zakazano za dan 14. prosinca 2022. u stečajnom postupku otvorenim nad stečajnim dužnikom QUINTUS d.o.o. u stečaju, OIB 54851840367, Gračanske dužice 8C, Zagreb sukladno čl. 277 Stečajnog zakona.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, dana 9. rujna 2022. pokrenut je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom QUINTUS d.o.o. u stečaju, OIB 54851840367, Gračanske dužice 8C, Zagreb, u kojem je za stečajnu upraviteljicu imenovana Sanja Pola Katavić.

I. OPĆI PODACI O DUŽNIKU _____

MBS:	080419328
Nadležni sud:	Trgovački sud u Zagrebu
Tvrtka:	QUINTUS d.o.o. za graditeljstvo
Pravni oblik:	društvo s ograničenom odgovornošću
Sjedište:	Gračanske dužice 8C, Zagreb
OIB:	54851840367
Temeljni kapital:	20.000 kn (2.654,45 €)
Predmet poslovanja/djelatnosti	Projektiranje, građenje i nadzor nad građenjem
Osnivači/članovi društva	
Zakonski zastupnici do otvaranja stečaja:	Gordan Mehmet, OIB 99083933539 Damir Premelić, OIB 35360218676

Ugovorom o podjeli s preuzimanjem od 6.7.2020. godine odobrenog odlukom skupštine društva Quintus d.o.o. i društva preuzimatelja od 10.8.2020. godine izvršena je podjela - odvajanje s preuzimanjem društva Quintus d.o.o. prijenosom dijela njegove imovine na društvo ADAPTOR INTERIJERI d.o.o. za graditeljstvo, Zagreb, Gračanske dužice 8/D, OIB: 47097437389, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 081314282. Odluke o podjeli nisu pobijane.

II. **POVIJESNO-PRAVNI RAZVOJ STEČAJNOG DUŽNIKA** _____

Trgovačko društvo – dužnik QUINTUS d.o.o. osnovano je u siječnju 2002. godine a bavilo se projektiranjem, građenjem te nadzorom nad građenjem.

U razdoblju od 2002. do 2008. dužnik je na području grada Zagreba izgradio 6 stambenih zgrada s po 6 stanova (s pripadajućim, spremištima, garažama ili parkirnim mjestima), od kojih su 4 stambene zgrade izgrađene u Gračanima na adresi Gračanske dužice 8C, 8C i 8D i 18, a 2 u Šestinama na adresi Štirovnička 4 i 4A, a sve financirano s tri stambena kredita od ERSTE Banke.

Tijekom 2008. godine za vrijeme svjetske gospodarske krize kojom je posebno pogođen građevinski sektor, dužnik je uslijed smanjenje potražnje prisiljen preostale stanove prodavati za polovicu njihove vrijednosti tržišne cijene prije krize te ne uspijeva uredno otplaćivati kredite od ERSTE Banke koja u konačnici vrši zapljenu 3 stana.

Nužno je naglasiti da je dužnik pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem 67. Stpn-38/15-7 od 21. srpnja 2016. sklopio s vjerovnicima predstečajnu nagodbu kojom mu je otpisano 70 % tražbina dok je za preostalih 30 % predviđena otplata u 36 jednakih mjesečnih obroka nakon počeka od godine dana, odnosno s mjesecom kolovozom 2017. Predstečajni dužnik nije vjerovnicima podmirio niti jedan mjesečni obrok dugovanja po sklopljenoj nagodbi.

Nakon toga su nad dužnikom više puta pokretani stečajni postupci:

1.

Trgovački sud u Zagrebu, pod poslovnim brojem St-1965/2017, dana 15. prosinca 2017. pokreće skraćeni stečajni postupak na temelju zahtjeva FINA-e radi duga od 66.468,43 kn (8.821.88 €), a koji se obustavlja rješenjem istog suda od 8. siječnja 2018. iz razloga što je ZZ dostavio prokazni popis imovine iz kojeg je bilo razvidno da dužnik ima imovinu i to nekretnine.

2.

Slijedom toga Trgovački sud u Zagrebu pokreće prethodni postupak pod poslovnim St-1326/2018 od 27. studenog 2018. a koji se obustavlja rješenjem od 15. siječnja 2019. iz razloga što dužnik dokazuje da nema nepodmirenih obveza te mu račun više nije u blokadi.

3.

Po zahtjevu FINA-e (dug 193.724,30kn (25.711,63 €)) Trgovački sud u Zagrebu pokreće skraćeni stečajni postupak pod poslovnim brojem 4 ST-1384/2019-1, a koji se obustavlja rješenjem od 22. studenog 2019. iz razloga što je RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, podnio prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom iz razloga što ima novčanu tražbinu koju temelji na ovršnim ispravama te navodi da dužnik ima imovinu i to nekretnine.

4.

Slijedom toga Trgovački sud u Zagrebu rješenjem od 3. veljače 2020. pokreće prethodni postupak pod poslovnim brojem St-307/2020-2 nad dužnikom, a rješenjem od 18. lipnja 2020. odbacuje prijedlog za otvaranje stečajnog postupka jer je dužnik dokazao da je podmirio sve obveze.

5.

Trgovački sud u Zagrebu dana 16. srpnja 2021. ponovno pokreće skraćeni stečajni postupak nad dužnikom pod poslovnim brojem St-301/2021 po zahtjevu FINA-e radi nepodmirenih dugova od 473.841,63 kn (62.889,60 €).

Nad gore naznačenim dužnikom rješenjem poslovni broj St-301/21 od 13. rujna 2021. obustavljeno je postupanje povodom zahtjeva FINA-e za provedbom skraćenog stečajnog postupka, budući da je vjerovnik RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, podnio prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom iz razloga što ima novčanu tražbinu koju temelji na ovršnim ispravama te navodi da dužnik ima imovinu i to nekretnine.

6.

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu pod poslovnim brojem 3 St-121/2022. pokreće prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka, a koji je otvoren 09. rujna 2022. godine.

Iz svega navedenog razvidno je da je stečajni dužnik nekoliko puta uspio podmiriti dospjele obveze i tako obustaviti stečajne postupke.

Stečajni dužnik nema zaposlenih još od 2014. godine.

Prema bilanci stanje ukupnog gubitka kumuliranog tijekom prijašnjih razdoblja na dan prije otvaranja stečajnog postupka iznosilo je 488.045 kn (64.774,70 €), dok je dužnik u 2022. godini poslovao s gubitkom u iznosu 48.716 kn (6.465,72 €).

Dužnikove obveze velikim dijelom proizlaze i iz obveza za komunalne doprinose. Za neke nekretnine zadužavan je po osnovama raznih komunlanih doprinosa i naknada, iako su iste prodane, posedirane ili će vjerojatno biti prenamijenjene u javno dobro (detaljno opisano u nastavku), no novi vlasnici nisu izvršili prijenos obveza.

III. IZVJEŠĆE O DOSADAŠNJEM TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA _____

Po otvaranju stečajnog postupka doveden je u red očevidnik knjigovodstvenih podataka stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka te je izrada početne bilance kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova povjereno stručnom knjigovodstvenom servisu.

Dužnik je prijavljen u sustav PDV-a te se Poreznoj upravi uredno dostavljaju obrazci.

Izvršen je obilazak svih dostupnih, u nastavku opisanih lokacija te fotografiranje postojećeg stanja.

Izvršen je uvid u sve dostupne javne evidencije .

Zatraženo je očitovanje od GRAD-a ZAGREB-a o namjeri uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama nad nekretninama dužnika koje su prema dostupnoj dokumentaciji posedirane i prenamjenjene u javno dobro (nerazvrstane ceste) za koju je u potpunosti isplaćena naknada za izvlaštenje te su se time stekle svi preduvjeti za upis prava vlasništva.

Zatraženo je očitovanje od GRAD ZAGREB o nekretninama upisanim u ZKU 540 k.o. Remete i ZKU 2209 k.o. Šestine za koje je navodno predviđena prenamjena u javno dobro (nerazvrstane ceste), o tome da li će se i kada provoditi postupak izvlaštenja, te da li je izvršena procjena vrijednosti navedenih nekretnina, odnosno kolika bi mogla biti iznositi naknada za njihovo izvlaštenje.

Obzirom na saznanje da je od strane GRAD-a ZAGREB-a izrađen Projekt „Rekonstrukcija ulice Gračanske dužice“, zatraženo je očitovanje da li su i predmetne nekretnine obuhvaćene dio projekta.

IV. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Iz svih pribavljenih podataka iz javnih evidencija te iz uvida u stvarno stanje proizlazi je kako stečajni dužnik posjeduje imovinu u vidu nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Zagrebu i to slijedećih:

1. Nekretnina – oranica – u naravi - dio ceste
ZK uložak 540 k.o. REMETE, Zagreb, zkč. 3407/3 REMETE, suvlasnički dio 22/240, površine 8,8 m²
2. Nekretnina - oranica – u naravi - cesta
ZK uložak 1855 k.o. REMETE, Zagreb, zkč. 3398/1 i 3398/2, ukupno 362 m²
3. Nekretnina – oranica – u naravi - dio ceste
ZK uložak 10477 k.o. REMETE, Zagreb, zkč. 3400/11, ukupno 70 m²
4. Nekretnina – dvorište Štirovnička – u naravi - dio ceste
ZK uložak 2209 k.o. ŠESTINE, Zagreb, zkč. 219/6, ukupno 51 m²
5. Nekretnina – poslovni prostor
ZK uložak 1285 k.o. REMETE, Zagreb, zkč. 3397/4, suvlasnički dio 13,7/100 etažno vlasništvo (E-8), ukupno 81 m²

1.
Radi se o nekretnini koja je dio ceste u naravi, odnosno dio zemljišta predviđen za potpuno izvlaštenje i preoblikovanje u javnu površinu – cestu.
Za navedenu nekretninu postoji upis zabilježbe postupka izvlaštenja za sve udjele od 7. studenog 2019. pod brojem Z-52503/2019. Prijedlog za potpuno izvlaštenje zaprimljen kod Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu Grada pod br. Klase : UP/I-943-04/19-001/99, ur.broj 251-03-02-19-1 dana 31. listopada 2019.

2.
Radi se dijelu zemljišta koje je moguće deposedirano te prenamijenjeno u javno dobro (nerazvrstane ceste) temeljem Zakona o vlasništvu i Zakona o cestama, a što je proizlazi iz, već Sudu u spis dostavljene, Presude Visokog trgovačkog suda RH, poslovni broj 71 PŽ-4225/2019-3 od 13. travnja 2019. kojom se potvrđuje zahtjev za isplatu iznosa od 744.000,00 kn na ime pravične naknade za deposedirane nekretnine z.k.č. 3398, 3397/3 i 3400/11 k.o. Remete.

Da se radi o pristupnom putu u prilog govori i činjenica da je od stečajne upraviteljice zatraženo pravo služnosti na navedenoj čestici od strane investitora koji ima namjeru

graditi stambene zgrade na susjednoj čestici a za koju ne može dobiti građevinsku dozvolu ukoliko ne dobije suglasnost iz razloga što istom prolazi javni vodoopskrbni cjevovod na koji se mora spojiti.

Prema izjavama bivših zakonskih zastupnika naknada je dužniku isplaćena u cjelosti, što bi značilo da je GRAD ZAGERB stekao pretpostavke za upis prava vlasništva na nerazvrstanim cestama.

Zabilježbe o navedenom u izvratku iz zemljišnih knjiga nema, te je stoga zatraženo očitovanje od GRADa ZAGREBa.

3.

Radi se, kao i u prethodnoj točki, o nekretnini – oranici, u naravi dijelu ceste koja je moguće depozirana i prenamijenjena u javno dobro (nerazvrstane ceste) a obuhvaćena je Presudom Visokog trgovačkog suda iz prehodnog odlomka a o čemu je zatraženo očitovanje od GRADa ZAGREBa.

4.

Radi se o nekretnini koja je u naravi izgleda kao dio ceste Štirovnička ulica.

Prema izdanoj Građevinskoj dozvoli kojom se dužniku Quintus d.o.o. dopušta izgradnja stambene zgrade na zkč. 2664/1 u točki XIV određuje se da prije izdavanja uporabne dozvole, građevina mora biti priključena na javno prometnu površinu a kojoj se pristupa preko k.č. 2664/2, iz čega proizlazi da bi predmetna nekretnina bila predviđena za prenamjenu u javno dobro (nerazvrstane ceste) odnosno da bi bio proveden postupak izvlaštenja o čemu je također zatraženo očitovanje od GRADa ZAGREBa.

5.

Radi se o poslovnom prostoru oznake PP-1 u podrumu kuće neto površine 81,80 m².

Za navedenu nekretninu je dostavljen zahtjev o izlučnom pravu na temelju Ugovora o prodaji između dužnika QUINTUS d.o.o. i Božene Premelić, od 1. veljače 2006., računu na iznos od 375.387,50 kn (49.753,15 €) izdanom od strane dužnika te tabularnoj izjavi od 10. veljače 2006.

Upis prava vlasništva na Premelić Božena, OIB 52686835940, Frane Cote 27, 10040 Zagreb, a koja je bliska srodnica (majka) jednog od zastupnika dužnika po zakonu do otvaranja stečajnog postupka Damira Premelića, izvršen je 8. studenog 2022., što znači nakon otvaranja i nakon upisa zabilježbe stečajnog postupka u zemljišne knjige te je na isti, opreza radi, uloženi pravovremeni prigovor od strane stečajne upraviteljice. Bivši zakonski zastupnici dužnika pozvani su na očitovanje i dopunu izlučnog zahtjeva dostavom dokaza da je naknada za prodaju predmetne nekretnine uplaćena na račun dužnika.

Vezano za nekretninu navedenu u Rješenju o otvaranju stečajnog postupka a upisane u ZK uložak 7048 k.o. REMETE, Zagreb, zkč. 3397/1, kuća br. 8D i dvorište, suvlasnički dio 0,3/100 (E-9), a radi se o spremištu u podrumu kuće oznake SP-5 neto površine 1,43 m²., iz izvatka iz ZK knjiga u trenutku otvaranja stečajnog postupka nije vidljiv upis vlasništva dužnika QUINTUS d.o.o.

Iz povijesnog izvatka vidljiva je zabilježba o odbačaju prijedloga radi uknjižbe vlasništva od strane bivših zakonskih zastupnika dužnika Gordana Mehmeta i Damira Premelića na dijelu 9.1, dok je na dijelu suvlasničke etaže 9.2 u jednoj ½ izvršena uknjižba vlasništva 20. svibnja 2022. od strane Damira Premelića, a na dijelu 9.3 u jednoj ½ od strane Gordana Mehmeta temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina broj 002/2019 od 29. 12. 2019. te dodatkom ugovora od 31. 03. 2022.

Promjena vlasništva izvršena je dok je trajao prethodni stečajni postupak a koji je otvoren 25. veljače 2022. godine

Obzirom da su nekretnine pod točkama 1., 2., 3. i 4. pristupni putevi drugim nekretninama odnosno vjerojatno nerazvrstane ceste koje su prema odredbi čl. 101. st. 1. Zakona o cestama javno dobro u općoj uporabi, u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze te se prema st. 2 ne mogu otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava. Dakle, radi se o stvarima izvan prometa odnosno o res extra commercium koja ne mogu biti predmet prodaje.

Opreza radi predlaže se pričekati potvrdu odnosno očitovanje o navedenom od GRAD-a ZAGREB-a, no ukoliko bi se isto potvrdilo, prodaja navedenih nekretnina unutar stečajnog postupka ne bi bila moguća.

Postoji mogućnost sukladno čl. 170. Zakona o prostornom uređenju jedinici lokalne samouprave (Gradu Zagrebu) ponuditi da preuzme iste nekretnine obzirom da iste vjerojatno predstavljaju neizgrađeno zemljište na kojem se ne može graditi, a služe za javnu namjenu. U slučaju pristanka jedinice lokalne samouprave sukladno čl. 172. istog zakona, jedinica je dužna isplatiti tržišnu vrijednost prenesene nekretnine.

Mogući iznos naknade za izvlaštenje nekretnina pod točkom 1. i 4. nije moguće predvidjeti dok se za iste ne izvrši procjena njihove vrijednosti, kao ni vrijeme moguće isplate iste.

Druge imovine dužnik nema.

V. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA _____

Ukupne obveze stečajnog dužnika po pristiglim i ispitanim tražbinama stečajnih vjerovnika II. višeg reda iznose **647.345,77 kn (85.917,55 €)**.

VI. SUDSKI I DRUGI UPISI _____

Po saznanju stečajne upraviteljice protiv dužnika se ne vode sudski postupci koji bili relevantni za stečajnu masu.

VII. ZAKLJUČAK _____

Slijedom svega iznesenog, predlažem da vjerovnici na izvještajnom ročištu rasprave i donesu slijedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima kao i sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
2. Utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi ili ponovno pokrene.
3. Odobrava se stečajnoj upraviteljici da nekretnine pod točkom 1., 2., 3. 4., na osnovu očitovanja GRAD ZAGREB utvrdi stvarno stanje, te da sukladno čl.170. Zakona o prostornom uređenju ponudi Gradu Zagrebu kao lokalnoj jedinici gdje se nekretnine nalaze, da se izvrši prijenos zemljišta u vlasništvo Grada Zagreb uz naknadu za izvlaštenje prema procijenjenoj vrijednosti sukladno vještačenju.
4. Za nekretninu pod točkom 5. iznijeti će se daljnji prijedlozi ovisno ishodu upisa u zemljišne knjige.

U Zadru, 01. prosinca 2022.

S poštovanjem,
Stečajna upraviteljica