

Obrazac 18.
IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU
STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: 48.St-2258/16-10

Dužnik: ROBERTO PLUS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Velikopoljska 42, OIB:66385801110

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 10.09.2020. godine do 10.12.2020. godine

1. Nekretnine u vlasništvu i vanknjižnom vlasništvu

a) Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika Zagreb, Velikopoljska 42

U ovršnom postupku koji se vodi pred RH Općinski sud u Novom Zagrebu, poslovni broj 18 Ovr-1236/18 (raniji broj Ovr-7088/15) radi prodaje nekretnina dana 7. kolovoza 2020. nadležni sud je donio rješenje o obustavi ovrhe, te je određen upis brisanja zabilježbe ovrhe posl broj Z-21637/15 u korist BAT HRVATSKA po pravomoćnosti odluke, a iz razloga jer ovrhovoditelj nije predumio troškove za provedbu prodaje nekretnina po pozivu FINE.

Dana 15. rujna 2020. Općinski sud u Novom Zagrebu donio je rješenje o brisanju zabilježbe ovrhe upisane rješenjem posl broj Z-21637/15. Po brisanju zabilježbe ovrhe stečajni upravitelj je dostavio stečajnom sudu prijedlog za unovčenje nekretnine u stečajnom postupku sa procjenom nekretnina, te ispravak istoga u odnosu na dio nekretnine upisan u zk ul 1017, zkč broj 1072/4 površine 216 m² obzirom da je u tijeku upravni spor.

Podnesci stečajnog upravitelja objavljeni su na e oglasna ploča.

b) Nekretnine u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, Zagreb Zelengaj i nekretnina u Rijeci, stečajni upravitelj je uputio razlučnim vjerovnicima prijedlog mirnog rješenja sporova koji se u nastavku navodi u cijelosti:

"U ovršnim postupcima prodaju se nekretnine u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika Roberto plus d.o.o. u stečaju koje nekretnine je stečajni dužnik stekao kupoprodajnim ugovorom od zemljišno knjižnog vlasnika RAUL d.o.o. u stečaju.

U stečajnom postupku nad RAUL d.o.o. na izvještajnom ročištu, po postavljenom izlučnom zahtjevu stečajnog upravitelja Roberto plus d.o.o. u stečaju, stečajna upraviteljica RAUL d.o.o. u stečaju se očitovala da su to nekretnine koje je kupoprodajnim ugovorom stekao i platio Roberto plus d.o.o. prije stečaja, te takav zahtjev nije osporila.

Radi se o slijedećim nekretninama:

1. Nekretnine upisane u zk.ul. 24936 k.o. Grad Zagreb na zk.č. 8585/56 kuća br. 26 dvije zgrade i dvorište u Zelengaju i to:

3. suvlasnički dio: 12,474/100 Etažno vlasništvo (E-3) u naravi peterosobni stan u suterenu I (kota-4,50) i spremište br. 1 u suterenu II (kota-6,00) i natkriveno parkiralište br. 1 i 2 u prizemlju (kota-0,00) ukupne površine 124,15 čm u etažnom nacrtu označeno narandžastom bojom,

4. suvlasnički dio: 2,079/100 Etažno vlasništvo (E-4) u naravi garaža broj 1 u suterenu I (kota-3,00) ukupne površine 20,70 čm u etažnom nacrtu označeno zelenom bojom,

5. suvlasnički dio: 2,241/100 Etažno vlasništvo (E-5) u naravi garaža broj 2 u suterenu I (kota-3,00) ukupne površine 22,30 čm u etažnom nacrtu označeno ljubičastom bojom,

6. suvlasnički dio: 3,05/100 Etažno vlasništvo (E-6) u naravi radni prostor u suterenu I (kota-4,50) ukupne površine 30,36 čm u etažnom nacrtu označeno ciklama bojom.

Nekretninu je sada stečajni dužnik stekao Ugovorom o kupoprodaji nekretnina zaključen dana 01.04.2013. godine sa društvom RAUL d.o.o. kao prodavateljem, javni bilježnik Anica Hukelj, OV-4828/13 od 25.04.2013.g

Na nekretnini je upisano založno pravo na sva četiri suvlasnička dijela :

1. Zaprimljeno 2009. Hypo Alpe-adria Bank d.d., koja je ustupila založnog prava u korist H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB
2. Zaprimljeno 2014. za korist BAT HRVATSKA D.O.O., OIB: 54048742203, ZAGREB, NOVA VES 17

Za navedene nekretnine u tijeku je ovršni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl broj Ovr-304/2017 (vezni spis Ovr-944/2015).

2. Nekretnina upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka, katastarska općina 999906 Podvežica, zk ul broj 668, kč broj 1341/3, 1342/3 i 1343/1 u naravi kuća broj 72, ukupne površine 71 m²

Nekretninu je sada stečajni dužnik stekao Ugovorom o kupoprodaji nekretnina zaključen dana 01.04.2013. godine sa društvom RAUL d.o.o. kao prodavateljem, javni bilježnik Anica Hukelj, broj. OV-4826 od 25.04.2013.g

Na nekretnini je upisano založno pravo i to:

1. Zaprimljeno **15.03.2011.** broj Z-3770/11 za korist Hypo Alpe-adria Bank d.d., dana 28.11.2016.g. pod brojem Z-30890/2016, ustupanje založnog prava u korist H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB
2. Zaprimljeno **20.10.2014.** broj Z-12655/14 za korist BAT HRVATSKA D.O.O., OIB: 54048742203, ZAGREB, NOVA VES 17

Nekretnine se prodaju u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci posl broj Ovr-2618/18. Trenutno aktivan predmet Trgovački sud u Rijeci, posl broj 4.P-142/2020, tužitelj Roberto plus d.o.o. radi proglašenje ovrhe nedopuštenom.

Za nekretninu pod rednim brojem 2 (Rijeka), stečajni upravitelj je pokrenuo parnični postupak radi proglašenja ovrhe nedopuštene iz razloga jer je ovršenik RAUL d.o.o. kao knjižni vlasnik, a stvarni vlasnik je Roberto plus d.o.o. u stečaju.

Iz navedenog nameće se prijedlog rješenja koji bi bio efikasan u pogledu brzine unovčenja nekretnina, a time i smanjenja troškova ovršnih i parničnih postupaka.

Stoga je prijedlog stečajnog upravitelja Roberto plus d.o.o. da razlučni vjerovnik BAT HRVATSKA d.d. koji je pokrenuo ovrhe na obje nekretnine povuče ovrhe, s time da ostaje njegovo upisano razlučno pravo.

Po povlačenju prijedloga za ovrhu i obustavi ovrhe (pravomoćnost) nekretnine bi se prodavale u stečajnom postupku sukladno članku 167. Stečajnog zakona.

Ovakav prijedlog načina unovčenja ničim ne bi umanjio prava razlučnih vjerovnika.

Osim navedenog uz povlačenje ovršnih prijedloga razlučni vjerovnik BAT HRVATSKA d.o.o. koji je pokrenuo ovrhe treba izdati suglasnost stečajnom dužniku a ujedno i vanknjižnom vlasniku da se može temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina uknjižiti kao vlasnik u ovom slučaju kao knjižni ovršenik, s time da je razlučnom vjerovniku svejedno tko je vlasnik, jer razlučna prava ne prate vlasnika nego nekretninu.

Takvu suglasnost treba izdati i razlučni vjerovnik H ABDUCO d.o.o. koji nije pokrenuo ovrhe, sada POLIS d.o.o. „Hrašće Turopoljsko, OIB:87142260560.

U tom slučaju stečajni upravitelj Roberto plus d.o.o. u stečaju bi odustao od vođenja parnica radi nedopuštenosti ovrhe, s time da u tim parnicama svaka strana snosi svoje troškove“.

Nekretnine u Zagreb, Velikopoljska 42 i u Zagrebu, Zelengaj i dalje su u zakupu uz napomenu da je nekretnina u Zagrebu, Zelengaj u zakupu od 01.03.2020. društva NEPCE SVIJET d.o.o. Zagreb, Ulica Pavla Hatza 14, po istim uvjetima po kojima je bio u zakupu prethodnik.

Obzirom na ograničenu mogućnost poslovanja koja se nastavlja na razdoblje (3-6 mjesec 2020.), uvjetovanu Odlukom stožera civilne zaštite o zatvaranju određenih djelatnosti očekuje se ponovljeni zahtjev najmpoprimalaca nekretnina u Velikopoljskoj za smanjenje iznosa zakupnine sa dokazima o smanjenju prihoda do unovčenja nekretnine.

4. Financijsko izvješće

4.1. Priliv na račun stečajnog dužnika od 10.09.2020. g. do 10.12.2020. g

rb	Priljev po osnovu	
1.	Donos sredstava 10.09.2020.	63.051,84
2.	FINA- uplate po ovrhama i zadužnicama	17.571,02
3.	Režije i zakup po Ugovoru nekretnine Zelengaj, Velikopoljska	23.690,04
4.	Kamate na sredstva po računu	0,16
5.	Ukupno priljev	41.261,22
6.	Ukupno raspoloživa sredstva	104.313,06

4.2. Odliv od 10.09.2020 g. do 10. 12.2020. g

rb	Troškovi / odljev	Iznos u kn
1.	Naknada banci za platni promet	357,94
2.	Režijski troškovi Zelengaj 26	18.141,41
3.	Režijski troškovi nekretnina u Velikopoljskoj	480,68
4.	Režijski troškovi nekretnina u Rijeci	305,60
5.	Knjigovodstvene usluge bruto 1.500,00 mj	4.500,00
6.	Materijalni i administrativni troškovi (uredski materijal, trošak telefona 100,00 kn/mj mj.; zakup ureda 1.500,00 kn bruto/mj.; administrativni poslovi 1.000,00 kn bruto/mj)x6	8.153,38
7.	Trošak punomoćnika za zastupanje po računu	3.125,00
8.	FINA obavijest promjena računa ovrhovoditelja, naplata po zadužnicama	40,00
9.	Procjena nekretnina Velikopoljska po računu ZEM nadzor d.o.o.	5.000,00
10.	Selektiranje dokumentacije prije stečaja po rn	5.000,00
11.	Ukupno	45.104,01
12.	Raspoloživa sredstva na računu na dan 10.12.2020.	63.051,84

Odliv u ovome izvještajnom razdoblju odnosi se na podmirenje režijskih troškova, te na podmirenje troškova provođenje stečajnog postupka prema predračunu troškova za šestomjesečno razdoblje od 01.07.2020. do 31.12.2020. osim nepredvidivih troškova (trošak punomoćnika, procjena, selektiranje dokumentacije i odvoz) Dokumentacija temeljem kojih su izvršena plaćanja nalazi se u knjigovodstvenom servisu.

4.3. Dospjeli nepodmireni troškovi na dan 10.12.2020.

rb	Troškovi	Iznos u kn
1.	Režijski fiksni troškovi nekretnina u vlasništvu dužnika komunalna naknada, plin, elektra Zelengaj	34.868,21
2.	Režijski fiksni troškovi nekretnina u vlasništvu dužnika komunalna naknada, plin, elektra Velikopoljska	78.492,94
3.	Režijski troškovi za nekretnine prije zaključenja Ugovora o najmu	7.566,28
4.	Porez na dodanu vrijednost 25%	60.548,43
5.	Ukupno	181.475,86

Napomena: dospjeli nepodmireni troškovi – stanje iskazano na karticama knjigovodstva stečajnog dužnika.

4.4. Plan troškova za iduće šestomjesečno razdoblje od 01.01.2021. do 30.06.2021.

rb	Troškovi	Iznos u kn
1.	Materijalni i administrativni troškovi (uredski materijal, trošak telefona 100,00 kn/mj mj.; zakup ureda 1.500,00 kn bruto/mj.; administracija 1.000,00 kn bruto/mj)x6	15.600,00
2.	Bankarska naknada 36,00 x 6 mj.	216,00
3.	Pričuva Zelengaj (459,95 kn /m)x6)	2.759,70
4.	Režijski fiksni troškovi nekretnina Rijeka 50,00 kn /6 mj	300,00

5.	Knjigovodstvene usluge bruto 1.500,00 kn/mj. x 6 mj.	9.000,00
6.	Troškovi loko vožnje Velikopoljska 300,00 kn /mj x 6 mj	1.800,00
7.	Putni trošak Zagreb -Rijeka-Zagreb (1.350,00 kn, 1x u dva mjeseca x 3)	4.050,00
8.	Ukupno	33.725,70

Napomena: Obzirom da plan troškova za prethodno razdoblje od 6 mjeseci (01.07.2020. do 31.12.2020.) ističe u ovom izvještajnom razdoblju, sačinjen je plan troškova za iduće razdoblje od 6 mjeseci, odnosno za razdoblje od 01.01.2021. do 30.06.2021.

II. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom tromjesečnom razdoblju stečajni upravitelj će pratiti pravomoćnost rješenja nadležnog suda o prodaji nekretnine u Velikopoljskoj, te potom zaključak o prodaji odnosno unovčenje putem FINE.

Što se pak tiče nekretnina u vanknjižnom vlasništvu (Rijeka i Zelengaj) očekuje odgovore razlučnih vjerovnika na upućen im dopis za mirnim rješenjem sporova od dana 11.12.2020. citiran u ovome izvješću.

Ovisno o odgovoru razlučnih vjerovnika na navedene ovršne postupke također će se razmotriti mogućnost mirnog rješenja sporova također na način da se u odnosu na Robeto plus d.o.o. u stečaju okončaju sprovedi s tim da svaka strana snosi svoje troškove, pogotovo jer svi sporovi imaju isti osnovu, odnosno tražbinu BAT Hrvatska d.o.o. u likvidaciji u iznosu od =1.38.437.011,36 kn koja je priznata u stečajnom postupku Roberto plus d.o.o. u stečaju.

Radi se o slijedećim sporovima:

-parnice broja P-2696/15 (sada, broja P-323/20) koja se vodi kod Trgovačkog suda Zagrebu, tužitelj: Robeto plus d.o.o. u stečaju, tuženik BAT HRVATSKA d.o.o. sada u likvidaciji

-parnica broja P-766/16, pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, za proglašenje ovrhe broj Ovr-7559/15 nedopuštenom (u prekidu); I tužitelj Roberto plus d.o.o. u stečaju, I tužitelj SMOKING d.o.o. tuženik BAT Hrvatska d.o.o.

III. STEČAJNI UPRAVITELJ PREDLAŽE STEČAJNOM SUCU

Da primi na znanje izvješće stečajnog upravitelja za ovo izvještajno razdoblje i sve učinjene radnje u odnosu na stanje stečajne mase, parnične i ovršne postupke, te financijsko izvješće stečajnog upravitelja pobliže opisano u točki 4 ovoga izvješća.

Zagreb, 14.12.2020.

Stečajni upravitelj
Marinko Paić, univ.spec.oec.