

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**

Poslovni broj spisa **3 St-121/2021-11**

Dužnik (ime i prezime/tvrtka ili naziv, OIB, adresa/sjedište)

QUINTUS d.o.o. u stečaju, OIB 54851840367, Gračanske dužice 8 C, Zagreb

I. **TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 27. kolovoza 2023. DO 28. studenog 2023.**

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.

1.

Stečajnu masu u ovom stečajnom postupku čine nekretnine kako slijedi:

PREDMET STEČAJNE MASE			ZEMLJIŠNE KNJIGE			VRIJEDNOST
R.b.	Opis	Adresa	zk.uložak	z.k.čestica	Površina m ²	
1.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice 8c, 8d i 8e	1855 k.o.REMETE	3398/1 k.o.REMETE	38,00	
			1855 k.o.REMETE	3398/2 k.o.REMETE	324,00	
2.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice 18	10477 k.o.REMETE	3400/11 k.o.REMETE	70,00	
3.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice bb	540 k.o. REMETE	3407/3 k.o.REMETE	8,80	
4.	oranica/u naravi cesta	Štirovnička 4	2209 k.o.ŠESTINE	219/6 k.o. ŠESTINE	51,00	
5.	poslovni prostor	Gračanske dužice 8e	1285 k.o.REMETE	3397/4 k.o.REMETE	81,80	

2.

Vezano za nekretnine označene pod brojevima od 1., 2., 3. i 4. u priloženoj tablici još u izvješću za izvještajno ročište pojašnjeno je da se vjerojatno radi o pristupnim putevima drugim nekretninama odnosno o nerazvrstanim cestama odnosno javnom dobru koje bi u tom slučaju prema odredbi čl. 101. st. 1, Zakona o cestama bile javno dobro u općoj uporabi a u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze što je u ovom sučaju GRAD ZAGREB.

Slijedom navedenog i u skladu s odlukama skupštine vjerovnika zatraženo je službeno očitovanje od GRAD ZAGREB da li se radi o nerazvrstanim cestama te da li bi u slučaju izvlaštenja stečajnom dužniku mogla biti isplaćena naknada ili o javnom dobru bez prava na naknadu.

3.

Nakon bezbrojnih kontakata s raznim službama, stečajna upraviteljica je u konačnici zaprimila i službeni dopis od pročelnika Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove GRADA ZAGREBA, Stanka Kordića koji prileži ovom izvješću.

U službenom očitovanju Grada Zagreba navodi se:

- 3.1. Nekretnina označena pod brojem 1 u tablici – u naravi javno dostupni dijelovi prometne površine ulice Gračanske dužice – dana 28. srpnja 2011. godine stupanjem na snagu Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/23, 4/23, 133/23), evidentirana su bila kao dvorišta, na čijim je površinama u to vrijeme bila i ostala izvedena javna prometna površina, te se kao takva prema članku 131. Zakona o cestama u bazi podataka i katastru nerazvrstanih cesta i cestovnih objekata vode kao dijelovi nerazvrstane ceste – javnog dobra u općoj uporabi, **u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba.**

Napomena: U vlastovnici ZK izvadka 1885 k.o. Remete na dan pisanja ovog izvješća – i dalje je upisan Quintus d.o.o. – prileži izvješću

- 3.2. Nekretnina označena u tablici pod brojem 4 – u naravi javno dostupni dijelovi prometne površine ulice Štirovničke – dana 28. srpnja 2011. godine, stupanjem na snagu Zakona o cestama, evidentirano je kao dvorište, na kojem je u to vrijeme bila i ostala izvedena javna prometna površina, te se kao takva prema članku 131. Zakona o cestama u bazi podataka i katastru nerazvrstanih cesta i cestovnih objekata vode kao dijelovi nerazvrstane ceste – javnog dobra u općoj uporabi, **u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba.**

Napomena: U vlastovnici ZK izvadka 2209 k.o. Šestine na dan pisanja ovog izvješća – i dalje je upisan Quintus d.o.o. u stečaju – prileži izvješć

- 3.3. Nekretnine označene pod brojem 2 i 3 u tablici – za točno utvrđivanje granica izvedenog stanja nerazvrstanih cesta Gračanske dužice i Štirovnička ulica, za provedbu promjena u katastru i zemljišnoknjižnom odjelu u svrhu upisa predmetnih čestica kao dijelova nerazvrstanih cesta – javnog dobra u općoj uporabi, u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba, neophodno je snimiti izvedeno izdanje i izraditi geodetski elaborat izvedenog (zatečenog) stanja nerazvrstane ceste, što je u programu Gradskog ureda. U dosad provedenim aktivnostima Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove snimljeno je izvedeno stanje nerazvrstane ceste Gračanske dužice, čiji elaborat je u postupku izrade od strane ovlaštene geodetske tvrtke i pregleda od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, dok se pokretanje postupka izrade geodetskog elaborata izvedenog stanja Štirovničke ulice planira početkom 2024. godine.

U svakom slučaju Grad Zagreb iste smatra javnim dobrom u općoj uporabi, u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba.

U odnosu na navedeno nije sporno da će u konačnici Grad Zagreb temeljem navedenog postupka biti i treba biti vlasnik međutim stečajna upraviteljica je mišljenja da nije utemeljeno da se isti postupak provodi „ex lege“ izbjegavajući naknadu radi izvlaštenja.

Napomena: - za nekretninu pod brojem 2 - u vlastovnici ZK izvadka 10477 k.o. Remete na dan pisanja ovog izvješća – i dalje je upisan Quintus d.o.o. u stečaju – prileži izvješću
- za nekretninu pod brojem 3 - u vlastovnici ZK izvadka 540 k.o. Remete na dan pisanja ovog izvješća – **Quintus d.o.o. je brisan te je upisan GRAD ZAGREB** – prileži izvješću

- 3.4. Zaključno, u službenom očitovanju Grada Zagreba navodi se da će se evidentiranje izvedenog stanja predmetnih nerazvrstanih cesta provesti „ex lege“ (kao što je razvidno iz postupanja s nekretninom broj 3) a prema izvedenom stanju kakvo je ono bilo 28. srpnja 2011. godine kada je stupio na snagu Zakon o cestama, **pri čemu je upis u zemljišne knjige deklaratorne naravi**, odnosno tim postupkom nije predviđeno provođenje posebnog postupka izvlaštenja, već navedeni postupak predstavlja samo niz tehničko-pravnih radnji i postupaka potrebnih za katastarsko i zemljišnoknjižno evidentiranje stvarnog stanja koje su u naravi ceste.

Također se navodi da su ceste dobra koja služe svima, imaju gospodarsku, stratešku ili neku drugu važnost te predstavljaju dobra koja su od interesa Republike Hrvatske te na njima nije moguće stjecanje vlasništva privatno-pravnih subjekata (fizičkih i pravnih osoba).

Nadalje, navodi se da su prethodno navedene činjenice utvrđene uvidom u katastar nekretnina (posjedovni list i katastarski operat), uvidom u Zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu i Općinskog suda u Zagrebu, Zakonom o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/23, 4/23, 133/23), Odlukom o cestama na području velikih gradova koje prestaju biti razvrstane u javne ceste (NN 44/12) i Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba o izmjenama i dopunama Odluke o nerazvrstanim cestama (Službeni glasnik Grada Zagreba 18/13, 16/14, 25/15, 02/17, 07/18, 20/18, 22/20, 34/20, 26/21, 29/22).

Zaključno, nekretnine pod brojevima 1, 2, 3 i 4 javno su dobro na kojima nije moguće stjecati vlasništvo privatno-pravnih subjekata te će njihov upis u zemljišne knjige biti deklaratorne naravi odnosno nije predviđeno provođenje postupka izvlaštenja pa tako niti naknada za isto (kao što je to već učinjeno na nekretnini broj 3 – ZKU 540 k.o. Remete na koju se upisao GRAD ZAGREB).

4.

Uvidom u zemljišne knjige i katastarski aparat na dan pisanja izvješća koji prileže ovom izvješću, tablica s nekretninama stečajnog dužnika s početka stečajnog postupka izgleda kako slijedi:

PREDMET STEČAJNE MASE				ZEMLJIŠNE KNJIGE			KATASTAR		VLASTOVNICA
R.b.	Adresa	Opis	zk.uložak	z.k.čestica	Površina m2	k. čestica	Posjedovni list	17.01.2024.	
1.	Gračanske dužice 8c, 8d i 8e	oranica/ u naravi cesta	1855 k.o.REMETE	3398/1 k.o.REMETE	38,00	813/1 k.o.GRAČANI	2245 k.o.GRAČANI	QUINTUS	
			1855 k.o.REMETE	3398/2 k.o.REMETE	324,00	813/2 k.o.GRAČANI	2245 k.o.GRAČANI		
2.	Gračanske dužice 18	oranica/ u naravi cesta	10477 k.o.REMETE	3400/11 k.o.REMETE	70,00	769/2 k.o.GRAČANI	2245 k.o.GRAČANI	QUINTUS	
3.	Gračanske dužice bb	oranica/ u naravi cesta	540 k.o. REMETE	3407/3 k.o.REMETE	8,80	658/2 k.o. GRAČANI	/nema parcelacije	GRAD ZAGREB	
4.	Štirovnička 4	oranica/u naravi cesta	2209 k.o.ŠESTINE	219/6 k.o. ŠESTINE	51,00	2264/2 k.o.ŠESTINE	821 k.o.ŠESTINE	QUINTUS	
5.	Gračanske dužice 8e	poslovni prostor	1285 k.o.REMETE	3397/4 k.o.REMETE	81,80	3397/4k.o. ŠESTINE	5796 k.o. GRAČANI	B. PREMELIĆ	

Nekretnine pod brojevima 1, 2, 3 i 4 javno su dobro na kojima nije moguće stjecati vlasništvo privatno-pravnih subjekata te će njihov upis u zemljišne knjige biti deklaratorne naravi odnosno nije predviđeno provođenje postupka izvlaštenja pa tako niti naknada za isto (kao što je to već učinjeno na nekretnini broj 3 – ZKU 540 k.o. Remete na koju se upisao GRAD ZAGREB).

Za nekretninu pod brojem 5. dostavljen je 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.

Po nalogu skupštine vjerovnika izvršena je dodatna provjera sklopljenih ugovora te uvid u poslovne knjige iz kojih proizlazi da je nekretnina isplaćena preko poslovnog računa dužnika.

5.

U ovom stečajnom postupku obzirom da nije bilo mogućeg unovčenja stečajne mase, a malo je vjerojatno da će, temeljem prethodno navedenog, i biti, pa posljedično nema sredstava niti za podmirenje stečajnog postupka valjalo bi temeljem čl. 293 st. 1 Stečajnog zakona predložiti obustavu postupka.

No, kako zemljišne knjige i dalje bilježe nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika unatoč službenoj izjavi Grada Zagreba da će iste biti uskoro isknjižene u korist lokalne zajednice bez posebne naknade, što bi značilo da više ne bi niti bilo stečajne mase za unovčenje, stečajna upraviteljica predložiti će sudu u smislu čl. 293. st. 2 sazivanje skupštine vjerovnika kako bi se donijela odluka o obustavi odnosno o načinu nastavka ovog stečajnog postupka.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona _____

PREDMET STEČAJNE MASE			ZEMLJIŠNE KNJIGE			VRIJEDNOST
R.b.	Opis	Adresa	zk.uložak	z.k.čestica	Površina m ²	
1.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice 8c, 8d i 8e	1855 k.o.REMETE	3398/1 k.o.REMETE	38,00	
			1855 k.o.REMETE	3398/2 k.o.REMETE	324,00	
2.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice 18	10477 k.o.REMETE	3400/11 k.o.REMETE	70,00	
3.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice bb	540 k.o. REMETE	3407/3 k.o.REMETE	8,80	
4.	oranica/u naravi cesta	Štirovnička 4	2209 k.o.ŠESTINE	219/6 k.o. ŠESTINE	51,00	
5.	poslovni prostor	Gračanske dužice 8e	1285 k.o.REMETE	3397/4 k.o.REMETE	81,80	

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu _____

U izvještajnom razdoblju nije bilo unovčenja predmeta stečajne mase.

3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga ____

Nije unovčeno:

PREDMET STEČAJNE MASE			ZEMLJIŠNE KNJIGE			VRIJEDNOST
R.b.	Opis	Adresa	zk.uložak	z.k.čestica	Površina m ²	
1.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice 8c, 8d i 8e	1855 k.o.REMETE	3398/1 k.o.REMETE	38,00	
			1855 k.o.REMETE	3398/2 k.o.REMETE	324,00	
2.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice 18	10477 k.o.REMETE	3400/11 k.o.REMETE	70,00	
3.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice bb	540 k.o. REMETE	3407/3 k.o.REMETE	8,80	
4.	oranica/u naravi cesta	Štirovnička 4	2209 k.o.ŠESTINE	219/6 k.o. ŠESTINE	51,00	
5.	poslovni prostor	Gračanske dužice 8e	1285 k.o.REMETE	3397/4 k.o.REMETE	81,80	

Nekretnine pod brojevima 1, 2, 3 i 4 javno su dobro na kojima nije moguće stjecati vlasništvo privatno-pravnih subjekata te će njihov upis u zemljišne knjige biti deklaratorne naravi odnosno nije predviđeno provođenje postupka izvlaštenja pa tako niti naknada za isto (kao što je to već učinjeno na nekretnini broj 3 - ZKU 540 k.o. Remete na koju se upisao GRAD ZAGREB).

Za nekretninu pod brojem 5. dostavljen je 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. izvršena je dodatna provjera sklopljenih ugovora te uvid u poslovne knjige iz kojih proizlazi da je nekretnina isplaćena preko poslovnog računa dužnika.

4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji _____

Ne postoji razlučno pravo.

5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji -----

Postoji izlučno pravo na nekretnini broj 5. – PP-1 u podrumu kuće, poslovni prostor, 81,80 m².

6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju _____

U izvještajnom razdoblju nije bilo namirenja vjerovnika stečajne mase.

7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka _____

Nema radnika koji su nastavili sa radom.

8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe) _____

U izvještajnom razdoblju nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika.

9. ostali podaci _____

Nema

II. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 29. studenog 2023. do 30. veljače 2024.

1. Predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika s dnevnim redom:

- Donošenje odluke o obustavi stečajnog postupka u smislu čl. 293. st 1 Stečajnog zakona

odnosno

- Donošenje odluke o daljnjem postupanju vezano uz nekretnine za koje je predviđena provedba upisa javnog dobra – ceste od strane GRADA ZAGREBA. Prema dopisu Grada Zagreba postupak upisa namjerava se provesti izbjegavajući plaćanje bilo kakve naknade radi izvlaštenja. U odnosu na izjavljenu namjeru Grada Zagreba stečajna upraviteljica smatra da ista nije utemeljena na važećim odredbama Zakona o cestama na koji se pozivaju pogotovo ne sa Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Međutim traženje naknade radi izvlaštenja zahtijevalo bi pokretanje i vođenje parničnog postupka sa neizvjesnim ishodom u kojem bi dužnik bio tužitelj te bi isto zahtijevalo minimalne troškove pokretanja postupka u iznosu cca. 12.000,00 eura uz rezervaciju za troškove druge strane ukoliko se ista izgubi.

U slučaju da se donese odluka o pokretanju takovog postupka, vjerovnici bi trebali predujmiti nevedene troškove.

S obzirom na navedeno prijedlog odluke po ovoj točki je ne pokretati parnični postupak radi naknade za izvlaštenje.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

Mjesto i datum

Zadar, 15. siječnja 2024.

Stečajni upravitelj

Sanja-Pola Katavic

Privici:

1. GRAD ZAGREB Službeno očitovanje o nekretninama stečajnog dužnika
2. Nekretnina 1 – ZKU, posjedovni list, katastarski plan
3. Nekretnina 2 – ZKU, posjedovni list, katastarski plan
4. Nekretnina 3 – ZKU, posjedovni list, katastarski plan
5. Nekretnina 4 – ZKU, posjedovni list, katastarski plan
6. Nekretnina 5 – ZKU, posjedovni list, katastarski p

