

MAROJE STJEPOVIĆ
Preradovićeve ulica 25, 10 000 Zagreb
stečajni upravitelj za
STEČAJNA MASA IZA LAURUS d.d. u stečaju, Split

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Na posl. br. St. 17/2021

**Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka
i stanju stečajne mase
(za skupštinu vjerovnika zakazanu 26.08.2022.g.)**

Izvješće u odnosu na točku 1. dnevnog reda
(izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase)

U odnosu na teme koje su bile predmet usmene rasprave, te odluke i upute donesene na skupštini vjerovnika održanoj 27.05.2022.g. kao i na ranijim skupštinama vjerovnika, vjerovnike i sud u kratkim crtama izvješćujem kako slijedi;

- Odluka skupštine vjerovnika kojom je meni kao stečajnom upravitelju naložena prodaja dijela zgrade hotela BELLEVUE stečajnom vjerovniku TU DOMA d.o.o. iz Vranjica ukinuta je rješenjem suda od 06.06.2022.g. pod posl.br. St-17/2021-129. Na nevedeno je rješenje izjavljena žalba te se predmet na dan pisanja ovog izvješća i dalje nalazi na rješavanju pred Visokim Trgovačkim sudom pod posl.br. PŽ-3076/2022
- Izrađen je još jedan elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine, i to od strane AGENCIJE MIJANOVIĆ iz Splita, odnosno ovlaštenog sudskog procjenitelja Ivana Mijanovića koji je elaboratom nadnevka 28.06.2022.g. vrijednost nekretnine, unaravi dijela hotela BELLEVUE utvrdio u iznosu od 12.241.147,57 Eura (elaborat u spis dostavljen dana 28.07.2022.g.)
- Zaključena je polica osiguranja nekretnine (zgrade hotela BELLEVUE) sa pokrivenim svim rizicima. Polica je zaključena sa CROATIA OSIGURANJE d.d. iz Zagreba.
- U zgradu hotela BELLEVUE je postavljen sustav nadzora dojave požara, alarmni protuprovalni sustav kao i 24 satni video nadzor sa ukupno 13 video kamera. Ugovor je zaključen sa društvom LAPLACIAN d.o.o. iz Splita.
- Za zgradu hotela BELLEVUE je ugovoren 24 satni nadzor alarmnog protuprovalnog sustava putem CDS-a kao i video nadzor sa intervencijom po dojavnom događaju. Ugovor je zaključen sa ovlaštenim društvom M4 MARKIOLI GRUPA d.o.o. iz Solina.

Kao prilog ovom izvješću dostavljam i tablicu prometa računa stečajnog dužnika od 31.08.2021.g. (datum predanog konačnog završnog računa iz prve naknadne diobe) do zaključno 16.08.2022.g. Na dan 16.08.2022.g. stečajni dužnik na računu ima novčana sredstva u iznosu od **1.422.969,47 kn.**

Izvješće u odnosu na točku 2. dnevnog reda
(Donošenje odluke o načinu i uvjetima unovčenja nekretnina, u naravi dijela zgrade hotela "Bellevue" u Splitu, površine 2.209,19 m2, koja je izgrađena na kat. čest. 957/2 i 957/8 K.O. Split, kao izvanknjižnog vlasništva)

Ovu točku dnevnog reda predlažem raspraviti samo u slučaju da do dana održavanja skupštine vjerovnika bude donesena odluka u predmetu po žalbi ukidne odluke skupštine vjerovnika, a koji predmet je na rješavanju pred Visokim Trgovačkim sudom pod posl.br. PŽ-3076/2022.

Dakle, u slučaju da Visoki trgovački sud potvrdi rješenje o ukidanju odluke skupštine vjerovnika od 06.06.2022.g. pod posl.br. St-17/2021-129, vjerovnicima predlažem odrediti način i uvjete unovčenja nekretnine ovog stečajnog dužnika, u naravi dijela zgrade hotela BELLEVUE u Splitu površine 2.209,19 m², izgrađenom na kat.čest. 957/2 i 957/8 k.o. Split, kao izvanknjižno vlasništvo, javnim prikupljanjem pisanih ponuda i to po uvjetima kako to predlažem u prijedlogu odluka na kraju ovog izvješća.

Obzirom da je Elaboratom o procjeni vrijednosti nekretnine ovlaštenog društva LIP PROJEKT d.o.o. iz Zagreba od 01.05.2022.g. tržišna vrijednost dijela zgrade hotela BELLEVUE u Splitu površine 2.209,19 m², (kat.čest. 957/2 i 957/8 k.o. Split) utvrđena u iznosu od 6.326.758 Eura (47.850.000,00 kn), dok je AGENCIJA MIJANOVIĆ iz Splita, odnosno ovlašteni sudski procjenitelj Ivan Mijanović elaboratom od 28.06.2022.g. vrijednost te iste nekretnine utvrdio u iznosu od 12.241.147,57 Eura, ne ulazeći u to koji od vještaka je pogrešno primjenio pravila o procjeni vrijednosti predmetne nekretnine, kako bi se izbjegla svaka daljnja dvojba oko stvarne tržišne vrijednosti, a u cilju onemogućavanja unovčenja nekretnine ispod njene tržišne vrijednosti, početnu cijenu kod prvog javnog prikupljanja ponuda predlažem utvrditi u iznosu od 12.000.000 Eura.

Izvješće u odnosu na točku 3. dnevnog reda

(Raspravljanje i donošenje odluke o kupnji ili odustajanju od kupnje pokretnina i opreme u vlasništvu stečajnog dužnika Laurus Bellevue d.o.o. u stečaju, u naravi opreme i namještaja hotela "Bellevue" po cijeni od 2.447.773,00 kn)

U parničnom postupku koji je ovaj stečajni dužnik pred Trgovačkim sudom u Splitu pod posl.br. P-259/2022 vodio protiv stečajnog dužnika LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju iz Splita, a radi naknade štete u iznosu od 6.000.000,00 kn, dana 27.05.2022.g. zaključena je sudska nagodba kojom nagodbom je društvu LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju naloženo ovom stečajnom dužniku isplatiti iznos od 2.447.773,00 kn u roku od 15 dana, dok je ovaj stečajni dužnik odustao od preostalog tužbenog zahtjeva, a sve sukladno odluci skupštine vjerovnika od 07.04.2022.g.

Odmah nakon sklapanja predmetne sudske nagodbe, sukladno odluci skupštine vjerovnika od 07.04.2022.g., pozvao sam Meri Šitić, stečajnu upraviteljicu LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju na zaključenje ugovora o prodaji, odnosno na ispostavljanje računa za sve pokretnine koje se nalaze u zgradi hotela BELLEVUE, a koje pokretnine su po ocjeni ovlaštenih sudskih vještaka procijenjene na iznos od 2.447.773,00 kn (1.958.218,40 kn uvećano za PDV). Takav zahtjev sam stečajnoj upraviteljici Meri Šitić uputio putem maila dana 28.05.2022.g., zatim 02.06.2022.g., te 13.06.2022.g. a na koje zahtjeve se ista oglasila.

Obzirom da je očigledno da Meri Šitić u ime LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju odbija zaključiti ugovor o prodaji predmetnih pokretnina, dana 28.07.2022.g., putem e-maila i preporučenom pisanom pošiljkom, obavijestio sam Meri Šitić da ovaj stečajni dužnik privremeno odustaje od interesa kupnje opreme i namještaja hotela BELLEVUE za iznosu od 2.447.773,00 kn, odnosno da izvan snage stavljam usmenu narudžbu, i to sve dok skupština vjerovnika LAURUS d.d. u stečaju o tome ponovo ne raspravi i donese novu odluku.

Naime, predmetne pokretnine ovaj je stečajni dužnik od LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju iz Splita odlučio kupiti isključivo i samo radi potencijalnog nastavka poslovanja u zgradi hotela BELLEVUE, bilo kroz nastavka poslovanja samog stečajnog dužnika, bilo kroz davanje u zakup nekretnine zajedno sa svim pokretnina koje čine jednu uporabnu i funkcionalnu cjelinu. Uzevši u obzir činjenice;

- da nikakav nastavak poslovanja u zgradi hotela BELLEVUE više nije moguć,

- da će ovaj stečajni dužnik u narednim mjesecima pristupiti unovčenju nekretnine, u naravi dijela zgrade hotela BELLEVUE
- da predmetne pokretne ni na koji način ne povećavaju vrijednost same nekretnine već upravo suprotno, njihovo bi unovčenje zajedno sa nekretninom ovog stečajnog dužnika nepotrebno povećavalo cijenu kupnje a potencijalnom bi kupcu predstavljalo neupotrebljive predmete koje će nakon kupnje u velikom dijelu rashodovati kao otpad
- da su predmetne pokretne prema mom osobnom mišljenju desetorostruko precijenjene, odnosno njihovim alternativnim unovčenjem stečajni dužnik LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju na slobodnom tržištu neće postići ukupnu kupovninu niti veću od 250.000,00 kn.

smatram da ovaj stečajni dužnik više nema ekonomski opravdan interes kupiti predmetne pokretne.

Vjerovnicima predlažim o ovoj temi raspraviti te donijeti odgovarajuću odluku. Osobno predlažem donijeti odluku o njihovoj kupnji za cijenu od 244.777,30 kn, odnosno uz popust od 90% u odnosu na njihovu procijenjenu vrijednost, u protivnom, u potpunosti odustati od njihove kupnje i pozvati stečajnu upraviteljicu LAURUSA BELLEVUE d.o.o. u stečaju da iste preuzme u roku od 30 dana.

Prijedlozi odluka

Sljedom svega iznesenog, vjerovnicima predlažem donijeti sljedeće odluke;

1. **Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase,**
2. **Ovlašćuje se stečajni upravitelj nekretninu, u naravi dio zgrade hotela BELLEVUE u Splitu površine 2.209,19 m², izgrađenu na kat.čest. 957/2 i 957/8 k.o. Split, kao izvanaknjižno vlasništvo, unovčiti javnim prikupljanjem pisanih ponuda i to po sljedećim uvjetima;**
 - a) **Početna cijena kod 1. javnog prikupljanja pisanih ponuda utvrđuje se u iznosu od 12.000.000,00 Eura. Ukoliko se nekretnina ne unovči kod prvog (1.) javnog prikupljanja pisanih ponuda, početna cijena kod drugog (2.) javnog prikupljanja ponuda utvrditi će se u iznosu od 9.000.000,00 Eura, kod trećeg (3.) u iznosu od 6.000.000,00 Eura, te kod četvrtog (4.) u iznosu od 3.000.000,00 Eur. Ukoliko se nekretnina ne unovči niti kod 4. javnog prikupljanja pisanih ponuda, stečajni će upravitelj ponovo sazvati skupštinu vjerovnika radi daljnjeg donošenja odluke o načinu i uvjetima unovčenja**
 - b) **Pravo podnijeti pisanu ponudu imaju sve domaće i strane pravne i fizičke osobe, pod uvjetima određenim zakonom i oglasom, uz preduvjet da su uplatile jamčevinu. Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na adresu stečajnog upravitelja: Maroje Stjepović, Preradovićeva ulica 25, 10 000 Zagreb, s naznakom «ponuda za St-17/2021 – ne otvaraj». Ponuda se mora dostaviti stečajnom upravitelju najkasnije tri radna dana prije dana otvaranja pisanih ponuda. Pod pojmom „dostaviti“ podrazumijeva se da je pisana ponuda, kao preporučena pošiljka, najkasnije 3 radna dana prije dana otvaranja, prispjela u poštanski ured 10.000 Zagreb. Kasnije pristigle ponude smatrat će se nepravodobnim i neće se uzeti u obzir.**
 - c) **Pisana ponuda mora sadržavati sve bitne podatke o ponuditelju (ime i prezime/naziv, adresu/sjedište, OIB, broj telefona, broj žiro ili drugog računa), puno ime i prezime ovlaštene osobe sa potpisom, jasno istaknutu cijenu koja se nudi, te dokaz o uplati jamčevine u privitku.**
 - d) **Jamčevina iznosi 1.000.000,00 Eur i uplaćuju se u korist žiro računa stečajnog dužnika IBAN: HR8423900011101306774 uz opis plaćanja: «jamčevina», te uz upis OIB-a uplatitelja u pozivu na broj odobrenja. Zadnji pravovaljani dan uplate**

jamčevine je tri radna dana prije otvaranja ponuda što podrazumijeva da je tri radna dana prije dana otvaranja ponuda uplaćena jamčevina knjižena u poslovnoj banci u korist računa stečajnog dužnika.

- e) Kupcu će se plaćena jamčevina uračunati u cijenu, a ostalima će biti vraćena u roku od 8 dana od dana otvaranja ponuda, bez kamata.
 - f) Ponuditelj koji ponudu povuče prije javnog otvaranja ponuda ili ne uplati u cijelosti prodajnu cijenu u određenom roku, smatrat će se da je odustao od ponude u kojem slučaju nema pravo na povrat jamčevine.
 - g) Najpovoljnija pisana ponuda biti će ona koja ponudi najvišu cijenu. Ukoliko prispiju dvije ili više istovjetnih valjanih najviših ponuda, tada će se između ponuditelja, odmah nakon što se ponude otvore, održati usmeno javno nadmetanje po načelu «tko da više».
 - h) Ponuditelj čija se ponuda prihvati kao najpovoljnija biti će dužan u roku od 90 dana od dana javnog otvaranja ponuda, na isti račun kao i za uplatu jamčevine, uplatiti preostali dio kupoprodajnog iznosa iz ponude. Ovaj rok smatra se bitnim sastojkom što znači da će se propuštanjem tog roka smatrati da je ponuditelj odustao od ponude u kojem slučaju gubi pravo na povrat jamčevine. Prodaja se vrši po načelu «viđeno – kupljeno» u trenutku javnog otvaranja ponuda, pa prodavatelj ne odgovara kupcu za materijalne i pravne nedostatke kupljenog izvanknjižnog prava vlasništva nekretnine.
 - i) Javna otvaranja ponuda zakazivati će se u prostorijama Trgovačkog suda u Splitu, i provoditi će se u nazočnosti uređujućeg stečajnog suca.
 - j) Oglasi o javnom prikupljanju pisanih ponuda objavljivati će se na Internet stranicama HGK-a, Financijske agencije, Sudačke mreže, zatim u hrvatskim dnevnim tiskovinama Jutarnji list, Večernji list i Slobodna Dalmacija.
 - k) Rok između objave prodaje u dnevnim tiskovinama i dana otvaranja pisanih ponuda ne može biti kraći od 30 dana.
3. Ovlašćuje se stečajni upravitelj, sve pokretnine i opremu u vlasništvu stečajnog dužnika LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju (u naravi oprema i namještaj hotela BELLEVUE) procijenjene vrijednosti 2.447.773,00 kn (1.958.218,40 kn uvećano za PDV), kupiti za cijenu od 244.777,30 kn, odnosno uz popust od 90% u odnosu na njihovu procijenjenu vrijednost, u suprotnom u potpunosti odustati od njihove kupnje te pozvati stečajnu upraviteljicu Meri Šitić iz LAURUSA BELLEVUE d.o.o. u stečaju da iste preuzme u roku od 30 dana.

U Zagrebu, 18. kolovoza 2022.g.

S poštovanjem,
stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

Prilog:

- tablica prometa računa za razdoblje od 31.08.2021.g. do 16.08.2022.g.
- sudska nagodba zaključena pred Trgovačkim sudom u Splitu pod posl.br. P-259/2022