

UVALA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
OIB: 33020527195
Pera Bakića 27 , Dubrovnik
(adresa nije aktivna)

Dubrovnik, 07. ožujka 2022.

TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU

Posl br. 6.St-67/2019-80

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
ZA SKUPŠTINU VJEROVNICA 17. OŽUJKA 2022.

U svezi zakazane skupštine vjerovnika stečajnog dužnika UVALA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju podnosim izvješće stečajnog upravitelja te iznosim kratku kronologiju događanja za Potvrdu glavnog projekta.

U kolovožu 2017. izvijestio sam dopisom Grad Dubrovnik, Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje da je 30.06.2017. nad investitorom UVALA NEKRETNINE d.o.o. pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku otvoren stečajni postupak i da sam imenovan stečajnim upraviteljem te da zastupam dužnika UVALA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju. Grad Dubrovnik je također izvješćen da nekretnina kat. čest. 4887/2, nova izmjera (k.č. 1775/1, stara izmjera), Z.U. 1171, K.O. Dubrovnik i Potvrda glavnog projekta predstavljaju stečajnu masu stečajnog dužnika.

Nadalje slijede dijelom nelogična i nezakonita postupanja u ovom predmetu na način:

- da je Potvrda glavnog projekta donesena 20. travnja 2018.
- da je Potvrda glavnog projekta dostavljena investitoru (stečajnom upravitelju) tek 01.06.2020.
- da je Potvrda glavnog projekta držana u Upravnom odjelu dvije godine i dva mjeseca nakon izdavanja.
- da sam kao stečajni upravitelj po prijemu Potvrde glavnog projekta od ovog odjela zatražio 16.06.2020. ispravak ili produženje Potvrde glavnog projekta, smatrajući da je u pitanju gruba administrativna pogreška.
- da na moj zahtjev za ispravak ili produženje Potvrde glavnog projekta Grad Dubrovnik nije uopće reagirao, pa sam kao Investitor 19. rujna 2020. Ministarstvu prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine uputio žalbu zbog šutnje uprave.
- da se Grad Dubrovnik tek na zahtjev Ministarstva prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine očitovao o navedenim okolnostima u smislu da je Investitor izvršio prijavu početka gradnje objekta za koji je izdana Potvrda glavnog projekta i to dana 26.03.2020.
- da je očito prijava početka gradnje podnesena od neovlaštene osobe. Nejasno je kako bi inače Investitor (stečajni upravitelj) prijavio početak gradnje objekta temeljem Potvrde glavnog

projekta 26.03.2020. kad mu je ista Potvrda glavnog projekta dostavljena tek 01.06.2020.

- naknadnom provjerom podataka utvrdio sam da je prijavom početka gradnje kao navodni izvođač radova označeno društvo IVY j.d.o.o. koje je u međuvremenu završilo u stečaju, dok je Zvonimir Franić imenovan za nadzor gradnje.

Prijavom početka gradnje počeo je teći rok od dvije godine iz Potvrde glavnog projekta.

- s navedenim činjenicama upoznao sam Ministarstvo dopisom od 04. 12. 2020. te poslao požurnicu na Žalbu zbog šutnje uprave dana 27. 10. 2021. Do podnošenja ovog izvješća Ministarstvo nije dostavilo odgovor vezano za šutnju uprave.

Smatram da se u konkretnom slučaju radi o određenim nezakonitim postupanjima zbog kojih vjerovnici ovog stečajnog dužnika mogu pretrpjeti materijalnu štetu.

Kao zakonski zastupnik stečajnog dužnika dužan sam brinuti o imovini stečajnog dužnika. Stoga temeljem svega izloženog i stojim na stajalištu da je potrebno poduzeti sve pravne radnje (pokretanje upravnog spora) kako bi se ishodila Potvrda glavnog projekta s novim datumom i cjelovitom u projektu navedenom dokumentacijom.

Također držim potrebnim Prijavu početka gradnje kroz upravni spor staviti van snage, iz razloga što je podnesena od neovlaštene osobe a imenovanja nadzornog inženjera i izvođača radova su nezakonita, te ovaj akt smatramo ništetnim.

Uvidom u spis navedenog odjela grada Dubrovnika utvrđeno je da je Prijavu početka gradnje za stečajnog dužnika dopisom od 26.03.2020. podnio Božidar Novak iz Zavrelja, Zavrelje 28A, općina Župa dubrovačka, meni osobno nepoznat. Iz navedenog dopisa uz koji je za podnositelja priložena kopija njegove osobne iskaznice vidljivo je da se prijavljuje početak radova izgradnje srednje stambene građevine, s izvođačem radova IVY j.d.o.o. iz Dubrovnika a da će nadzor vršiti DOMINO NEKRETNINE d.o.o. iz Dubrovnika, nadzorni inženjer Zvonimir Franić, dipl.ing.arh. (u prilogu ovog izvješća dostavlja se navedeni dopis Božidara Novaka).

Za napomenuti je da je Božidar Novak nakon otvaranja stečajnog postupka podmirio iznos od 63.000,00 kn za vodni doprinos (23.08.2017.) te iznos od 641.245,98,00 kn za komunalni doprinos (27.12.2017.) do kojih sam podataka došao posrednim putem i o kojim uplatama me uplatitelj nikada nije obavijestio.

Vezano za navedene osobe (Franić, Novak) iz sudskog registra je vidljivo da je u vrijeme otvaranja stečajnog postupka Zvonimir Franić bio direktor društva Uvala nekretnine d.o.o. dok je Božidar Novak bio jedini član ovog d.o.o.

Prosudujem da bi istekom predmetne Potvrde glavnog projekta, vrijednost nekretnine kat. čest. 4887/2 K.O. Dubrovnik, kao stečajne mase stečajnog dužnika bila znatno umanjena, zbog složenosti samog postupka njenog ishoda a i promjene urbanističkih uvjeta na lokalitetu, koji bi zasigurno uvjetovali manju izgrađenost parcele.

Nastavno na navedeno a i na dostavljeni prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika te njen predloženi dnevni red prosudujem potrebnim, kao što sam naprijed i naveo pokrenuti upravni spor protiv nadležnog ministarstva zbog šutnje uprave kao i upravni spor radi stavljanja van snage Prijave početka gradnje.

Kako je i navedeno u prijedlogu za sazivanje skupštine vjerovnika a vezano za „podnošenje, po potrebi, kaznene prijave“ zbog neovlaštenog podnošenja Prijave početka gradnje, prosuđujem potrebnim zauzimanje konkretnog stava a nakon iznošenja svih dostupnih saznanja.

Za navedene upravne postupke predlažem donošenje odluke kojom ću biti ovlašten izdati punomoć odvjetniku za zastupanje. Također predlažem donošenje odluke o uplati potrebnog predujma za podmiru pristojbi po pozivu nadležnog suda.

Budući da je punomoćnik vjerovnika RBA d.d. u prijedlogu za sazivanje skupštine vjerovnika od 28.01.2022. iznio određene nepreciznosti o radu stečajnog upravitelja dajem kraći osvrt na izrečene tvrdnje:

1. Na str. 2. točka b. prijedloga navodi se da „do dana podnošenja ovog prijedloga stečajni upravitelj nije podnio novo izvješće, predložio daljnje radnje ...“. Novo izvješće za period 25.10.2021. – 31.01.2022. podnio sam 04. veljače 2022. U tom sam izvješću predložio što planiram dalje poduzeti u ovom postupku. Naprijed opisano odnosi se i na tvrdnju u prijedlogu pod točkom b. da je dana 25.10.2021. podneseno i objavljeno posljednje izvješće stečajnog upravitelja.
2. Na str. 3. pod točkom c. prijedloga navodi se da „stečajni upravitelj nije podnio nove požurnice niti poduzeo bilo kakve druge radnje već više od 7 mjeseci“.

Iz mog naprijed danog objašnjenja vidljivo je da ova tvrdnja nije točna uz napomenu da je nadležnom ministarstvu 27.10.2021. upućena nova požurnica kako je i navedeno u redovitom izvješću stečajnog upravitelja.

Zaključno, kao stečajni upravitelj od mog imenovanja na ovu dužnost 28.07.2017. aktivno poduzimam sve moguće radnje u svrhu zaštite stečajne mase i interesa vjerovnika u postupku o čemu je redovito izvješćivano.

Prilog: - dopis B. Novaka od 26.03.2020.

Stečajni upravitelj
Dragan Josip Knežević, dipl.iur.