

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

PRIJEDLOG ZAKAZIVANJA POSEBNE SKUPŠTINE VJEROVNICA

I

IZVJEŠTAJ ZA PREDLOŽENU POSEBNU SKUPŠTINU VJEROVNICA

A/ PRIJEDLOG DNEVNOG REDA SKUPŠTINE VJEROVNICA

Dana 28.9.2023.g. održana je posebna skupština vjerovnika na kojoj je donesena odluka da se pozove Republika Hrvatska na podnošenje ponude utemeljene na procjeni vrijednosti po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu za kupnju nekretnine kčbr. 4712/1 upisane u zk.ul. 25814 k.o. Trnje i to 5. Suvlasničkog dijela od 277/10000 dijelova u vlasništvu stečajnog dužnika i to u roku od 60 dana od zaprimanja poziva stečajnog dužnika, a uz mogućnost produljenja roka za daljnjih 30 dana.

Stečajni dužnik je odmah nakon održane skupštine vjerovnika, svojim dopisom od 2.10.2023.g. koji je zaprimljen od Republike Hrvatske, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine dana 5.10.2023.g. pozvao na podnošenje ponude.

Dana 22.1.2024.g. stečajnom dužniku je proslijeđen e mail sa prilogom dopisa kojim se obavještava o odobravanju vještačenja po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu, te upućuje vještak radi očevida u nekretninu na stečajnog upravitelja.

Nakon telefonskog dogovora sa vještakom, izvršen je očevid nekretnine. Uslijed proteka vremena u više navrata je telefonski kontaktiran vještak radi dobivanja podataka o činjenici da li je isti okončan i predan naručitelju, Republici Hrvatskoj. Prema dostupnim podacima odobreni elaborat po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu je tijekom kraj travnja - početak svibnja dostavljen naručitelju. Kako stečajni upravitelj nije na svoju adresu primio ponudu, a u cilju otklanjanja eventualnog slanja na adresu nekretnine i sjedišta stečajnog dužnika, dana 17.5.2024.g. upućen je e mail Ministarstvu. Ministarstvo je svojim e mailom od 4.6.2024.g. zamolilo produljenje roka obrazlažući isto traženjem dodatnog očitovanja procjenitelja na okolnost utvrđene cijene nekretnine. Iz opisane kronologije nesporno proizlazi da je Republika Hrvatska kontinuirano poduzimala radnje, no i nesporna činjenica da je protekao rok od 60 dana + 30 dana mogućeg produljenja roka za podnošenje ponude Republike Hrvatske po pozivu stečajnog dužnika, a sve kako su

rokovi određeni odlukom Skupštine vjerovnika. No, predmetni period se poklopio sa raspuštanjem Sabora, tehničkom vladom, izborima i formiranjem nove Vlade RH, a što je objektivno moglo utjecati na dinamiku postupanja Republike Hrvatske u postupku davanja ponude.

S obzirom na činjenicu da su protekli rokovi određeni odlukom Skupštine vjerovnika, stečajni sudac je svojim Zaključkom od 10.6.2024.g. naložio stečajnom upravitelju da bez odgode dostavi sudu odgovarajući prijedlog usmjeren na unovčenje imovine u vlasništvu stečajnog dužnika, nekretnine kčbr. 4712/1 upisane u zk.ul. 25814 k.o. Trnje i to 5. Suvlasničkog dijela od 277/10000 dijelova.

Sukladno naprijed opisanom da su protekli rokovi iz skupštinske odluke od 28.9.2023.g., no da je zaprimljen i zahtjev za produljenje roka Republici Hrvatskoj, stečajni upravitelj predlaže da stečajni sudac zakaže posebnu skupštinu vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke po zahtjevu Republike Hrvatske radi produljenja roka za podnošenje ponude za kupnju nekretnine 277/10000 dijelova kč.br. 4712/1 zk.ul. 25814 k.o. Trnje
2. Donošenje odluke o načinu unovčenja nekretnine 277/10000 dijelova kč.br. 4712/1 zk.ul. 25814 k.o. Trnje, ukoliko se ne produlji rok Republici Hrvatskoj za podnošenje ponude iz točke 1. prijedloga ili Republika Hrvatska ne postupi u eventualnom naknadno određenom roku

B/ IZVJEŠTAJ ZA PREDLOŽENU POSEBNU SKUPŠTINU VJEROVNIKA

I OPĆENITO POVJESNI PODACI O NEKRETNINAMA

Povijesno u odnosu na nekretnine koje čine stečajnu masu (zk.ul. 25814 k.o. Trnje, 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova kčbr. 4712/1), u trenutku otvaranja stečajnog postupka u tijeku je bio ovršni postupak na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-1857/2004, te u navedenim okolnostima na izvještajnom ročištu nije donesena odluka o načinu unovčenja nekretnine. Naime, u to vrijeme na nekretninama koje su bile u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, a temeljem Sporazuma o osiguranju OU-261/97 na neupisanim nekretninama, o razlučnom pravu obavijestio je Stanko Josipović pri čemu je također prije otvaranja stečaja temeljem istog u navedenom ovršnom postupku donijeto rješenje o dosudi u korist Stanka Josipovića . Kasnije je tijekom ovršnog postupka i odluke Županijskog suda isto potvrđeno (Gžovr-3119/10), da bi u konačnosti ovršni sud ukinuo provedene radnje u ovrsi i obustavio ovrhu, a koje je rješenje prvostupanjskog suda također postalo pravomoćno odlukom Županijskog suda u Zagrebu (Gžovr-5120/13). Zahtjevi za reviziju su odbijeni. Navedene dijametralno suprotne odluke Županijskog suda prouzročile su parnice radi utvrđenja vlasništva po tužitelju Stanku Josipoviću na Trgovačkom sudu u Zagrebu (P-3285/13 i P-

1055/2020 /prije P-3189/15/) u kojima tužitelj Stanko Josipović nije uspio u sporu na utvrđenje vlasništva.

Također u trenutku otvaranja stečaja, o razlučnom pravu na predmetnim nekretninama, tada u vanknjižnom vlasništvu, obavijestio je Vjesnik d.d. i to temeljem Ugovora o založnom pravu broj OU-1111/2005 od 30.9.2005.g. sa pljenidbenim popisom. Sukladno suglasnosti stečajnog suca stečajni dužnik je ustao tužbom radi pobijanja predmetnog Ugovora o založnom pravu u kojoj je parnici stečajni dužnik uspio u cijelosti, te je utvrđeno da je isti bez pravnog učinka. O razlučnom pravu temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine (OU-261/97) na nekretninama u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, obavijestio je i Stanko Josipović, a koji je ujedno temeljem istog bio i ovrhovoditelj u postupku Ovr-1857/2004.

U odnosu na pitanje obavijesti o razlučnom pravu, kako je navedeno, u odnosu na Vjesnik d.d. stečajni dužnik je uspio u parnici radi pobijanja Ugovora o založnom pravu, te je isti bez učinka na stečajnu masu. Pak, u odnosu na obavijest Stanka Josipovića, u odnosu na visinu istaknute osigurane tražbine (2.923.051,74 kn), stečajni dužnik je uspio dokazati prestanak tražbine ispunjenjem prije dana otvaranja stečaja temeljem žalbe u ovršnom postupku u odnosu na iznos od 45.000,00 EUR-a i u posebnoj parnici u iznosu od 150.000,00 EUR-a. No, kako u preostalom dijelu tražbine prema obavijesti o postojanju razlučnog prava, takvo osiguranje na nekretnini nije upisano u zemljišne knjige, to isto niti ne egzistira kao pravo odvojenog namirenja iz predmetne nekretnine, te prema stavu stečajnog upravitelja, nekretnina čini opću stečajnu masu. Slijedom navedenog proizlazi da se radi o imovini koja nije opterećena razlučnim pravom i koju unovčava stečajni upravitelj.

Nekretnine u zatečenom stanju bile su predmet razmatranja ponude za kupnju neposrednom pogodbom na skupštini održanoj 18.12.2019.g. za ponuđeni iznos od 5.900.000,00 kn , no Skupština vjerovnika nije prihvatila ponudu.

Temeljem odluke Skupštine vjerovnika 28.9.2023.g. pozvana je Republika Hrvatska Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine na podnošenje ponude zasnovane na procjeni po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu u roku od 60 dana sa mogućnošću produljenja roka od 30 dana. Prema dostupnim podacima izvršeno je vještačenje po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu, no unatoč proteku roka Republika Hrvatska do dana podnošenja ovog prijedloga i izvještaja za Skupštinu vjerovnika nije podnijela ponudu, već je e mail porukom od 4.6.2024.g. zatražila produljenje roka.

II PRAVNI STATUS NEKRETNINA U TRENUTKU OTVARANJA STEČAJA

Zemljišnoknjižno stanje u trenutku otvaranja stečajnog postupka je bilo takvo da u zemljišnim knjigama nisu bili upisani suvlasnici nekretnina Poslovnog kompleksa „Vjesnik“, te je također u odnosu na pitanje vanknjižnog vlasništva i nesmetanog uživanja pojedinih dijelova poslovnog kompleksa Vjesnik, između suvlasnika bio napravljen

diobeni elaborat (tijekom 2002.g. uz dopunu 2003.g.), a koji diobeni elaborat nije nikada proveden u zemljišnim knjigama. Nastavno na navedeno, u trenutku otvaranja stečajnog postupka u naravi stečajnu masu su činili slijedeći dijelovi Poslovnog kompleksa „Vjesnik“ u vanknjižnom vlasništvu:

Opis u diobenom nacrtu suvlasnik	Površina m ²	Namjena
G2 074	25,50	ured
G2 075	11,60	predprostor
G2 076	14,60	arhiva
G2 077	28,00	ured
G2 078	15,20	ured
G2 071	696,20	Mehanografija (pogon)
G1 P045	66,00	Klima komora
G1 P068	108,20	garderoba
G1 P061	12,50	radionica
G1 P062	10,00	radionica
Ukupno u vanknjižnom vlasništvu	987,80	

III PODUZETE RADNJE NA UPISU VLASNIŠTVA TIJEKOM STEČAJNOG POSTUPKA

III-1. Provedba ZK ispravnog postupka

Tijekom stečajnog postupka, suvlasnici su pokrenuli ZK ispravni postupak, a u kojem su se postupku vanknjižni suvlasnici sada upisali kao idealni suvlasnici u suvlasničkim dijelovima kako je sada upisano u zemljišnim knjigama. Slijedom navedenog trenutačno je prema upisu u zemljišnim knjigama MULTIPRINT dd u stečaju idealni suvlasnik nekretnine upisane u zk.ul. 25814 k.o. Trnje, 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova kčbr. 4712/1 oznake zemljišta: Slavonska avenija – Odranska ulica sveukupne površine 32558 m², (Dvorište 508 m², Gospodarsko dvorište od 1118 m², Gospodarsko dvorište 12319 m², Nadstrešnica 283 m², Gospodarska zgrada Zagreb Odranska 1, 1/1, Zagreb, Slavonska avenija 2,4 18330 m²) .

III -2. Postupak etažiranja

Također je u međuvremenu nakon ZK ispravnog postupka pokrenut postupak etažiranja predmetnog poslovnog kompleksa „Vjesnik“ između suvlasnika sa polazišnom točkom u

diobenom nacrtu iz 2002. i 2003.g.. Na izradi etažnog elaborata angažirana je tvrtka PROING d.o.o. Zagreb.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 3.6.2022.g. Multiprint d.d. u stečaju dao je suglasnost na predloženi etažni elaborat kojim bi Multiprint postao vlasnik slijedećih etažnih dijelova:

Etažni dio	Površina m2	koeficijent	Korisna površina	Idealni dio
G01-01 -poslovni prostor 01 - parkirno mjesto PM113 Ukupno površine	112,38 12,50	1 0,20	112,38 2,50 114,88	29/10000
G1-02 poslovni prostor 02	14,00	1	14,00	4/10000
G1-03 poslovni prostor 03	15,30	1	15,30	4/10000
G1-04 poslovni prostor 04	5,32	1	5,32	1/10000
G01-05poslovni prostor 05	20,18	1	20,18	5/10000
G01-06 - poslovni prostor 06 -parkirno mjesto PM 114 ukupno	108,25 12,50	1 0,20	108,25 2,50 110,75	28/10000
G2-07 -poslovni prostor 07 - parkirno mjesto PM 115 -parkirno mjesto PM 116 -parkirno mjesto PM 117 ukupno	696,20 12,50 12,50 12,50	1 0,20 0,20 0,20	696,20 2,50 2,50 2,50 703,70	178/10000
G2-08 poslovni prostor 08	15,20	1	15,20	4/10000
G2-09 poslovni prostor 09	79,70	1	79,70	20/10000
SVEUKUPNO			1.079,03	272/10000

Etažnim elaboratom predviđeno je povećanje korisne – izgrađene površine poslovnog kompleksa Vjesnik koji bi pripao Multiprintu na način da bi se sveukupna korisna površina povećala, te se istim ujedno usklađuju suvlasnički omjeri.

Tijekom postupka etažiranja kontaktirana je u više navrata angažirana odvjetnica Jasna Malkoč, te prema dostupnim podacima na predloženi etažni elaborat nije se očitovala Republika Hrvatska koja je u međuvremenu krajem 2022.g. postala vlasnik i suvlasničkog

dijela koji je bio vlasništvo trgovačkog društva „ Vjesnik“ d.d. u likvidaciji. Prema dostupnim podacima drugi suvlasnici su se suglasili sa predloženim etažnim elaboratom.

Slijedom navedenog, unatoč očekivanog bržeg rješavanja pitanja etažiranja kod donošenja odluke o načinu unovčenja nekretnina Multiprinta d.d. u stečaju 3.6.2022.g., sam postupak se prema dostupnim podacima otegnuo, te prema dostupnim podacima etažni elaborat nije niti predan Gradu Zagrebu na odobrenje, te je postalo nepredvidivo kada će isti biti usuglašen između suvlasnika i proveden u zemljišnim knjigama. Dapače, prema posljednjim podacima, Republika Hrvatska je izvršila samostalno vještačenje površina svojih prostora, te je utvrdila postojanje odstupanja u površinama u odnosu na iskazano u etažnom elaboratu, te je zahtijevala da se etažni elaborat uskladi u dijelu nekretnina koje odstupaju u površini izvan standardnih dopuštenih odstupanja. Slijedom navedenog nije moguće predvidjeti kada će biti okončan usklađen etažni elaborat sa kojim će biti suglasni svi suvlasnici.

IV FINACIJSKI POLOŽAJ STEČAJNOG DUŽNIKA

Tijekom postupka stečaja dio nekretnina je bio predmet zakupa od td Vjesnik d.d. koji je uslijed nemogućnosti urednog podmirivanja svojih obaveza ušao u postupak predstečajne nagodbe u 2013.g. S obzirom na otežanu likvidnost zakupca koji nije podmirivao svoje obaveze, izvršeno je otkazivanje ugovora o zakupu, no Vjesnik d.d. nije izvršio povrat posjeda prije zakupljenog prostora (dio ukupne površine u vanknjižnom vlasništvu Multiprint d.d. u stečaju), te je stečajni dužnik pokrenuo ovršni postupak radi predaje nekretnine, te ustao tužbom radi naknade izmakle zarade. U konačnosti je Vjesnik d.d. mirnim putem vratio posjed nekretnine tek krajem 2019.g.

U svrhu naplate izmakle zarade i alikvotnog dijela režijskih troškova, stečajni dužnik je pravomoćno uspio u sporu P-2390/17 na Trgovačkom sudu u Zagrebu, te u konačnosti je izvršena naplata iznosa od EUR 303.887,38 uz suglasnost stečajnog suca na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu. Kako je predmetnom parnicom bio obuhvaćen samo dio perioda korištenja prostora stečajnog dužnika, stečajni dužnik je nadalje ustao tužbom za period do povrata nekretnine u posjed, a koji se postupak vodi pod poslovnim brojem P-1338/2020 na Trgovačkom sudu u Zagrebu, vps EUR 109.824,58 / kn 827.473,34. Prvostupanjskom odlukom je udovoljeno tužbenom zahtjevu u visini utužene glavnice uvećano za zakonske zatezne kamate od 31.7.2020.g. i odbijen zahtjev u odnosu na kamate do 31.7.2020.g.. Po žalbi se predmet nalazi na Visokom trgovačkom sudu.

Tijekom cijelog stečajnog postupka, stečajni dužnik nije imao potrebnu likvidnost za podmirenje sudskih troškova parnica koje je vodio u cilju povećanja opće stečajne mase (dijelom opisane u točki I ovog izvješća), režijskih troškova koji su teretili stečajnog dužnika kao suvlasnika nekretnine u alikvotnom dijelu i usluge knjigovodstva.

V PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA UNOVČENJE NEKRETNINA

Polazeći od bitnih činjenica da se radi o nekretnini predviđenoj za gospodarsku djelatnost u kojoj je pretežito prestalo obavljanje gospodarske djelatnosti (u okviru istih se nalaze i nekretnine Multiprinta), te je nekretnina kao takva postala gospodarski „ mrtva”, da iz same činjenice poduzetih radnji Republike Hrvatske izvršene procjene vrijednosti po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu, te i sam e mail od 4.6.2024.g., ukazuje da nije prestao interes za kupnju, no očito uslijed administrativnih procedura sam postupak podnošenja ponude je spor i nije izvršen u skladu sa odlukom Skupštine vjerovnika od 28.9.2023.g., te da je nesporna hitnost unovčenja s obzirom na dugotrajnost ovog stečajnog postupka, stečajni upravitelj predlaže:

1. Da Skupština vjerovnika odluči da li se odobrava produljenje roka i na koji rok Republici Hrvatskoj za podnošenje ponude za kupnju nekretnine 5. Suvlasnički dio 277/10000 dijelova kč.br. 4721/1, k.o. Trnje, zk.ul. 25814, koju u naravi (prema diobenom elaboratu iz 2002.g. i dopuni iz 2003.g.) trenutačno čine: ured oznake G2 074 površine 25,00 m²; predprostor oznake G2 075 površine 11,60 m²; arhiva oznake G2 076 površine 14,60; ured oznake G2 077 površine 28,00 m²; ured oznake G2 078 površine 15,20 m², pogon Mehanografija oznake G2 071 površine 696,20 m², klima komora oznake G1 P045 površine 66,00 m², garderoba oznake G1 P068 površine 108,20 m², radionica oznake G1 P061 površine 12,50 m² i radionica oznake G1 P062 površine 10,00 m² (sveukupne površine 987,80 m²) sa svim pravima koja će proizaći iz postupka etažiranja (prema nacrtu etažnog elaborata površine 1.079,03 m²)
2. Da ukoliko Skupština vjerovnika ne odobri produljenje roka ili odobri, ali Republika Hrvatska ne dostavi ponudu u tako produljenom roku, donese odluku kojom se daje suglasnost stečajnom upravitelju da počne prodaju nekretnine upisane kao 5. Suvlasnički dio 277/10000 dijelova kč.br. 4721/1, k.o. Trnje, zk.ul. 25814, koju u naravi (prema diobenom elaboratu iz 2002.g. i dopuni iz 2003.g.) trenutačno čine: Ured oznake G2 074 površine 25,00 m²; predprostor oznake G2 075 površine 11,60 m²; arhiva oznake G2 076 površine 14,60; ured oznake G2 077 površine 28,00 m²; ured oznake G2 078 površine 15,20 m², pogon Mehanografina oznake G2 071 površine 696,20 m², klima komora oznake G1 P045 površine 66,00 m², garderoba oznake G1 P068 površine 108,20 m², radionica oznake G1 P061 površine 12,50 m² i radionica oznake G1 P062 površine 10,00 m² (sveukupne površine 987,80 m²) sa svim pravima koja će proizaći iz postupka etažiranja (prema nacrtu etažnog elaborata površine 1.079,03 m²) i to objavom oglasa o prodaji na stranicama Sudačke mreže i u očevidniku FINE, prikupljanjem pisanih ponuda, tako da se kod prve objave prodaja nekretnina oglasi po procijenjenoj vrijednosti nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku, a da se za svaki slijedeći oglas oglasi prodaja nekretnina po cijeni koja će se snižavati za svako daljnje oglašavanje za 10% u odnosu na prethodni oglas.

ili

Da Skupština vjerovnika donese odluku o prodaji nekretnine po stečajnom sucu (ukoliko je sa istim suglasan stečajni sudac) putem elektroničke javne dražbe kod FINE po utvrđenoj vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku primjenom početnih vrijednosti odgovarajućom primjenom odredbi članka 247. Stečajnog zakona

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

U Zagrebu, 12.6.2024. god.

Prilog: - obavijest – poziv RH

- e mail prepiska od 22.12.2023.g.
- e mail 22.1.2024. sa prilogom
- e mail od 17.5. i 4.6.2024.g.
- zk izvadak sa stanjem aktivnih plombi