

PUPA d.o.o., za usluge - u stečaju

Slavonski Brod

Nikole Zrinskog 44

OIB: 35206273148

TRGOVAČKOM SUDU U OSIJEKU
Osijek, Zagrebačka 2

Na broj: St-793/19

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
ZA SKUPŠTINU VJEROVNIKA SAZVANU 15. SVIBNJA 2024 GODINE

Rješenjem naslovnog suda br. 5 St-793/2019-253 od 23. travnja 2024 godine, na prijedlog stečajnog upravitelja, sud je sazvao Skupštinu vjerovnika za dan 15. svibnja 2024 godine u 10 sati, te sukladno predloženom dnevnom redu podnosim Izvješće kako slijedi.

Stečajni postupak otvoren je Rješenjem suda br. St-793/2019-15 od 16. listopada 2020 godine, s istim danom u 14 sati, a ispitno i izvještajno ročište održano je 29. siječnja 2021 godine.

Na ispitnom ročištu ispitane su tražbine vjerovnika, te su Rješenjem suda br. St-793/2019-29 od 29 siječnja 2021 godine utvrđene tražbine:

- I. I isplatnog reda u iznosu od 1.96 kn
- II. II višeg isplatnog reda u iznosu od 14.022.744,75 kn

Priznate tražbine nisu osporavane a niti je bilo sporova u svezi priznatih odnosno utvrđenih tražbina gore cit. Rješenjem suda.

Prijavljena su i razlučna prava u iznosu od 15.199.298,68 kn, a sukladno čl. 168 Stečajnog zakona ex lege prestalo je prijavljeno razlučno pravo u iznosu od 59.298,60 kn Hrvatskih voda Zagreb, što također nije bilo sporno.

Na izvještajnom ročištu podnio sam usmeno izvješće, sukladno pisanom izvješću koje je bilo objavljeno na stranicama e-oglasnoj ploči sudova 13. siječnja 2021. godine, te je izvješće u cijelosti prihvaćeno.

Budući da su na nekretninama stečajnog dužnika postojala razlučna prava, donijeta je odluka da će se nekretnine unovčavati sukladno Čl. 247 Stečajnog zakona i to odvojeno, svaka za sebe prema procijenjenoj vrijednosti u skladu s dostavljenim elaboratom o procjeni. Sukladno navedenom prodaja je objavljena posebno za svaku nekretninu i to:

- nekretnina upisana u zk.ul.br. 3769 kč.br. 3392 kuća br 21 i dvorište u ulici J. Gaja površine 305m² k.o. Slavonski Brod procijenjena je na iznos od 431.405,00 kn, a unovčena je za iznos od 495.702,50 kn, te je od navedenog iznosa sukladno Rješenju suda br. St-793/2019-90 od 22 studenog 2021 godine prvenstveno namirena stečajna masa na ime troškova unovčenja u iznosu od 39.296,56 kn, a razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. Zagreb namirena je u iznosu od 456.405,94 kn.
- druga nekretnina upisana u zk.ul.br. 3765 kč.br. 3388/1, hotel br. 44 i dvorište u ulici N. Zrinskog površine 614 m² k.o. Slavonski Brod procijenjena je na iznos 10.747.274,00 kn a unovčena je za iznos od 6.993.554,47 kn / 928.204,19 EUR-a.

Tijekom postupka unovčenja ove druge nekretnine, zadržane su jamčevine 3 ponuditelja i to:

- Antuna Divića, Wien, Austria, uplaćeni iznos od 142.640,84 EUR-a temeljem Rješenja naslovnog suda br. St-793/2019-163 od 4 kolovoza 2023 godine
- tvrtke BAŠIĆ COMMERCE d.o.o. iz Slavonskog Broda iznos od 14.264,08 EUR-a temeljem Rješenja suda br. St-793/2019-54 od 27 srpnja 2021 godine i
- tvrtka PROJEKT VIŠKOVO d.o.o. iznos od 142.640,84 EUR-a temeljem Rješenja suda br. St- 793/2019 – 121 od 16 studenog 2022 godine, tako da je ukupni zadržani iznos jamčevina iznosi 299.545,76 EUR-a.

Jamčevine su zadržane temeljem gore cit. Rješenja kojima su prodaje oglašene nevažećim a iznos jamčevine služiti će za troškove nove prodaje i namirenja eventualne razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj dražbi.

Sukladno navedenom naslovnom sudu dostavio sam dana 11. listopada 2023 godine podnesak za diobu kupovnine u kojemu dioba obuhvaća i zadržane jamčevine, temeljem gore navedenih Rješenja suda te se prema diobi namiruju troškovi prema navedenom izračunu u iznosu od 89.640,93 EUR-a, te razlučni vjerovnik u iznosu od 1.111.063,26 EUR-a.

Nadalje, na izvještajnom ročištu donijeta je odluka da se pokretnine stečajnog dužnika procijene po stalnom sudskom vještaku te da se izlože prodaji temeljem javnog poziva na prikupljanje ponuda i to na način da se izlože prodaji po prvom pozivu po utvrđenoj vrijednosti a na svakom narednom ukoliko se prodaja ne obavi po vrijednosti umanjenoj za 10%. Ukoliko se prodaja ne bude mogla obaviti niti nakon trećeg poziva, stečajni upravitelj se zadužuje predložiti zakazivanje Skupštine vjerovnika na kojoj će se donijeti konačna odluka o daljnjem načinu i uvjetima unovčenja pokretnina.

Sukladno donijetoj odluci pokretnine su procijenjene po stalnom sudskom vještaku Perici Dumačniću na iznos od 12.495,38 EUR-a (s PDV-om) te su prvi puta izložene prodaji po procijenjenoj cijeni, te drugi i treći puta po umanjenoj cijeni svaki puta za 10% od prethodne vrijednosti.

Budući da pokretnine na navedeni način nisu unovčene, te imajući u vidu da je na skupštini donijeta odluka, da stečajni upravitelj predloži zakazivanje Skupštine vjerovnika na kojoj će se donijeti konačna odluka o daljnjem unovčenju i uvjetima unovčenja na prijedlog stečajnog upravitelja sud je sazvao Skupštinu vjerovnika te pod točkom 2 dnevnog reda predložio donošenje odluke o konačnom unovčenju pokretnina.

Ovdje ističem da pokretnine koje se izlažu prodaji nisu opterećene razlučnim pravima. Nadalje, budući da je hotel bio u funkciji, dakle obavljao je svoju djelatnost, odmah nakon otvaranja stečajnog postupka i preuzimanja nekretnine zaključio sam ugovor o zakupu, kako ne bi došlo do devastacije sa tvrtkom KAIROS U.G.T. d.o.o. iz Slavonskog Broda uz mjesečni zakup od 5.000,00 kn sa PDV-om, a na izvještajnom ročištu dana je suglasnost stečajnom upravitelju za produženje ugovora o zakupu, do prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Nekretnina stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka bio je osiguran od posljedica požara, posljedica izlivanja vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, od posljedica potresa i nekih drugih opasnosti, te sam predložio nastavak daljnjeg osiguranja objekta što je na izvještajnom ročištu i prihvaćeno.

Napominjem da zakup hotela ne bi bio moguć bez pokretnina koje su se nalazile u hotelu, a na kojima su bila prijavljena izlučna prava, te sam dogovorio sa izlučnim vjerovnicima da se pokretnine zadrže u hotelu do prodaje, a novi vlasnik – kupac ako bude nastavio istu djelatnost vjerojatno će kupiti i njihove pokretnine, što je prodajom hotela i ostvareno, dakle, kupac je kupio i pokretnine u hotelu izlučnih vjerovnika, ali nije prihvatio prodajnu cijenu za pokretnine koje pripadaju stečajnom dužniku, te se sukladno navedenom treba donijeti nova odluka o konačnom unovčenju pokretnina stečajnog dužnika koje se nalaze u hotelu.

U Osijeku, 2. svibnja 2024. godine

Stečajni upravitelj:
Šimo Bošnjak, dipl.iur.