

## OBRAZAC 18

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa: **St- 4489/2016**

Dužnik: CROATEH d.o.o. u stečaju  
Zagreb, Draškovićeve 47a  
OIB 43573088763

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

### I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 11. OŽUJKA 2019. DO 21. TRAVNJA 2020.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu poslovnog broja St-4489/2016 je nad dužnikom CROATEH d.o.o. otvoren stečajni postupak.

CROATEH d.o.o. za savjetovanje i inženjering usluge osnivanja i razvoja poslovnih pothvata i poduzeća osnovano je Ugovorom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću u ožujku 1991. godine. Osnovani su ga Hrvatski fond za razvoj (kasnije Hrvatski fond za privatizaciju), Privredna komora Hrvatske i Poslovna zajednica za razvoj i poslovanje udruženih poduzeća Zagreb. Temeljni kapital društva iznosio je 37.861.813,00 dinara uložen u novcu i stvarima.

Na dan otvaranja stečaja kod dužnika su bila zaposlena dva zaposlenika sa kojima je istog dana otkazan ugovor o radu uz otkazni rok od mjesec dana. Radi se o direktoru Vedranu Kraljети i rukovodiocu poslovnog centra Karlovac Darku Matakoviću. Agencija za radnička potraživanja doznala je na poseban račun dužnika iznos od 24.131,38 kuna na ime dijela plaće za tri mjeseca koja prethode stečaju i dijela otpremnine za Darka Matakovića, koji je isplaćen radniku.

Ministarstvu državne imovine obratila sam se sa zahtjevom za potvrdu činjenica o osnivanju Croateh d.o.o. i dostavljene dokumentacije dužnika. Obzirom da je nenadležno, Ministarstvo državne imovine je naš zahtjev prosljedilo Centru za restrukturiranje i prodaju Republike Hrvatske. CERP kao pravni slijednik osnivača dužnika, Hrvatskog fonda za privatizaciju potvrdio je činjenično stanje navedeno u zahtjevu koje se odnosi na osnivanje društva CROATEH d.o.o.. CERP nije bio u mogućnosti niti se smatra nadležnim potvrditi činjenično stanje koje se odnosi na nekretnine i u tom dijelu nas je uputio na nadležni sud Republike Hrvatske. Dužnik već ima pribavljene dokumente iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu sa podacima o nekretninama unesenim kao osnivački ulog u društvo.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### Imovina dužnika

Pregled predmeta koji bi nakon provođenja odgovarajućih postupaka činili unovčivu imovinu i stečajnu masu

Popis predmeta stečajne mase				
Rbr	Predmeti stečajne mase/ opis	Površina u m <sup>2</sup>	Knjigovodstvena vrijednost po trošku ulaganja - pojedinačno proporcionalno kvadratima	Orientaciona tržišna vrijednost po 7.000,00 kn /m <sup>2</sup> , odnosno 3.500,00 za Karlovac i 5.000,00 za Split
1	Poslovni prostor u Splitu - razzemlje	212	436.386,74 kn	<b>1.060.000,00 kn</b>
2	Poslovni prostor u Karlovcu I kat	86,8	178.671,55 kn	<b>303.800,00 kn</b>
3	Poslovni prostor u Rijeci III kat	141,34	290.938,22 kn	<b>989.380,00 kn</b>
4	Poslovni prostor u Puli II kat- potkrovlje	169	347.874,33 kn	
<b>U K U P N O</b>		<b>609,14</b>	1.253.870,84 kn	<b>2.353.180,00 kn</b>

Orijentacioni prikaz vrijednosti stečajne mase je promijenjen sukladno saznanjima iz proteklog izvještajnog razdoblja. Naime orijentaciona vrijednost prostora u Karlovcu je umanjena obzirom na veliku ponudu ovakvih prostora i njihovu tržišnu vrijednost a obzirom na stanje nekretnine. Sukladno navedenom obrazloženju dalje u izvješću prostor, vrijednost prostora u Puli je uklonjena iz tablice.

#### Ad. 1. Poslovni prostor u Splitu.

Radi se o poslovnom prostoru koji se nalazi na adresi Šižgorićeva 20, površine 212 m<sup>2</sup>, od čega je oko 80 m<sup>2</sup> s lica zgrade i ima prozore, dok je ostali dio u unutrašnjosti i predstavlja skladište. Prostor je u niskom prizemlju. Postoji kupoprodajni ugovor između CENTAR, Poslovne zajednice za malu privredu i Stambene zadruge PREDVODNIK iz Splita o kupovini ovog prostora.

Utvrđeno je da u zemljišnim knjigama ne postoji formirana čestica za navedeni prostor.

U prostoru je zatečen zakupnik HALOFON d.o.o. koji je do stečaja plaćao režije osim komunalne naknade i zakupninu. Sa zakupcem je zaključen drugi ugovor o zakupu na razdoblje od 6 mjeseci po cijeni od 800,00 kuna za 31 m<sup>2</sup> koji koristi uz obvezu plaćanja režija.

Preostali uredski i skladišni prostor koristi PLESNI STUDIO DNF SPLIT, s kojim je zaključen ugovor o o zakupu na određeno vrijeme u skladu sa ovlaštenjima stečajnog upravitelja. Obzirom da prostor koristi Plesni studio DNF, Grad Split, Odjel za komunalno gospodarstvo, redarstvo i mjesnu samoupravu je sa danom 01. travnja 2019 riješio da za CROATEH d.o.o. prestaje obveza plaćanja komunalne naknade i naknade za uređenje voda.

Zakupnine se mjesečno fakturiraju i naplaćuju.

#### Ad.2. Poslovni prostor u Karlovcu

Radi se o poslovnom prostoru od 86 m<sup>2</sup>, na prvom katu, ulaz sa terase uz posebno stepenište. Adresa je Maksimilijana Vrhovca 15. Za ovaj prostor postoji također kupoprodajni ugovor CENTRA sa starim oznakama zemljišnoknjižnih čestica. Uvidom u zemljišno knjižni izvadak nije bilo moguće pronaći odgovarajuću etažu radi čega je poslan upit u Zemljišnoknjižni odjel u Karlovcu. Za ovaj prostor također ne postoji formirana etaža.

U prostoru se nalazi arhiva dužnika i nešto starog uredskog namještaja. Prostor nije uopće održavan nakon izgradnje, te zahtijeva znatna ulaganja.

U proteklom razdoblju nije bilo interesa za zakup prostora. Natječaj za zakup prostora objavljen je na njuškalu 28. listopada 2019. godine u trajanju od 45 dana. Nije bilo niti jednog upita za zakup. Obzirom da interesa za zakup nije bilo upućeni su dopisi na adrese Vodovoda i kanalizacije d.o.o. radi zatvaranja priključka za vodu i Gradske toplane d.o.o. Karlovac radi izdvajanja iz zajedničkog toplinskog sustava. Tada su ove službe zamoljene i da poštu ubuduće dostavljaju na adresu stečajne upraviteljice kako bi ona imala saznanja o visini troškova. Iz odgovora Gradske Toplane d.o.o. proizlazi da je izdvajanje moguće jedino uz suglasnost većine suvlasnika i izvođenje radova ( uklanjanje radijatora) na samoj instalaciji centralnog grijanja od strane ovlaštenih izvođača. I nakon eventualnog izdvajanja prostora iz zajedničkog toplinskog sustava dužnik bi i dalje bio dužan plaćati sve troškove osim troškova toplinske energije za svoju samostalnu uporabnu cjelinu. Dužnik ne raspolaže novcem niti za plaćanje izvođača.

Režije za ovaj stan, osim grijanja i pričuve, iznose ukupno 580,00 kuna, od čega na komunalnu naknadu otpada 243,60 kuna, na NUV 91,35 kuna te preostali dio na vodoopskrbu i odvodnju. Trošak za grijanje iznosi od 560,00 kuna u ljetnim mjesecima do 1998,62 kuna za mjesec siječanj 2020. odnosno 2.500,47 kuna za veljaču ove godine.

Iznos zakupnina od 1.600,00 kuna mjesečno, koji se ostvaruje u prostoru u Splitu nije dovoljan za namirenje režija prostora u Karlovcu.

#### Ad.3. Poslovni prostor u Rijeci

Radi se o poslovnom prostoru od 134 m<sup>2</sup> na trećem katu zgrade na adresi Pomerio 22 u centru Rijeke. Također postoji ugovor o kupoprodaji stana od strane CENTRA.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci je upisan na k.č. 1016/4, k.o. Rijeka. U vlasništvu je Republike Hrvatske temeljem rješenja Z-12020/14 koje je doneseno sukladno prijedlogu ODO-a Rijeka na osnovi potvrda sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu iz kojih proizlazi da je Centar Poslovna zajednica za malu privredu Hrvatske u konačnici postao Centar d.o.o. nad kojim je pokrenut i proveden postupak likvidacije. Nakon brisanja iz

sudskog registra Republika Hrvatska je postala vlasnikom prema članku 84.st.4. Zakona o sudskom registru. Likvidacijski postupak je otvoren stoga što društvo nije provelo usklađivanje sa Zakonom o trgovačkim društvima. Tada je ostatak likvidacijske mase bio prihod državnog proračuna.

Sa Županijskim državnim odvjetništvom u Rijeci je proveden uvodni razgovor. Obzirom da je u ovom slučaju nadležnost Županijskog državnog odvjetništva u Karlovcu, o utvrđenom će se obavijestiti nadležno odvjetništvo.

Bivši zakupac u ovom prostoru je posjed predao Republici Hrvatskoj. Grad Rijeka tereti dužnika za komunalnu naknadu. U prosincu 2019. su Gradu Rijeci vraćene uplatnice za komunalnu naknadu uz obrazloženje da je vlasnik i posjednik prostora Republika Hrvatska.

#### Ad. 4. Poslovni prostor u Puli

Prostor koji je CENTAR, Poslovna zajednica kupio od Zanatopreme godine 1988. se nalazi u potkrovlju zgrade u Puli, Amfiteatarska 2, prazan je i vidi se da je uništen u požaru. Prostor je unesen u temeljni kapital CROATEH d.o.o..

Zgrada u kojoj se nalazi taj prostor upisana je u Zemljišnoknjižnom odjelu Pula u k.o. Pula na k.č, 515/1 na 4 etaže. Zgrada je u trenutku otvaranja stečaja bila u vlasništvu je TRP d.o.o. iz Pule. Dana 20. veljače 2020. godine uknjiženo je pravo vlasništva u korist Tamare Florinčić ( E-1 i E-4) i Giuseppea Lupieri ( E-2 i E-3) temeljem Rješenja o dosudi nekretnine od 15.05.2018. u ovršnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Puli vodio pod brojem Ovr-2172/2013. Prvi puta su Tamara Florinčić i Giuseppe Lupieri bili upisani kao vlasnici ove nekretnine pod Z-17171/2018, dana 28.05.2018. godine, međutim je taj upis bio poništen nakon čega je u cijelosti bilo vraćeno zemljišnoknjižno stanje prije provedbe ovog rješenja o dosudi, kakvo je bilo zatečeno kod otvaranja stečaja.

Pregledom povijesnog vlasničkog lista i dobivene dokumentacije iz zbirke isprava utvrđeno je da je etažiranje zgrade provedeno 09. siječnja 1986. godine pod Z-54/1986, kada je utvrđeno da se zgrada dijeli na 4 posebna dijela, dva u prizemlju i dva na prvom katu. U rješenju o potvrdi plana posebnih dijelova zgrade SRH Općine Pula od 27.06.1985. godine, u točki 3. stoji da prostorije u potkrovlju koje, između ostalih koristi Zanatoprema Pula, spadaju u zajedničke dijelove zgrade. Kada je CENTAR, Poslovna zajednica kupila ovaj prostor u potkrovlju radilo se o zajedničkim dijelovima zgrade. U kupoprodajnom ugovoru od 25.03.1988. stoji da se radi o „izdvojenom poslovnom prostoru, polovica ukupnog halla i polovica kotlovnice što ukupno iznosi 169 m<sup>2</sup>“. Da se radi o prostoru u potkrovlju vidimo iz Projekta unutarnjeg uređenja od 14.02.1988. godine kojeg potpisuje ing. Anton Barac.

Dokumentacija dužnika sadrži dokaze o požaru u potkrovlju ove zgrade koji se dogodio 06.05.1998. godine. U kontekstu podjele troškova za sanaciju šteta od požara nalaze se dokumenti u kojima se CROATEH smatra suvlasnikom zgrade sukladno kupoprodajnom ugovoru. Postoji i plan posebnih dijelova zgrade naslovljen na Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Puli koji zgradu dijeli na 7 posebnih dijelova, od kojih dva bi bila u vlasništvu CENTRA Poslovne zajednice. Ovakav dokument nije pronađen u povijesnom zemljišnoknjižnom izvatku.

U zemljišnim knjigama postoje i zabilježbe o sudskim sporovima koji bi mogli biti značajni za donošenje odluka o daljnjim radnjama koje će se poduzeti u svezi sa ovim prostorom.

U zemljišnim knjigama postoji zabilježba otvaranja postupka predstečajne nagodbe nad TRP d.o.o. od 26.03.2014. koja je brisana nakon dvije godine.

### **Obveze dužnika**

Zaprimljeno je i utvrđeno 13 tražbina. Tri tražbine prvog višeg isplatnog utvrđene su u iznosu od 1.856.214,27 kuna. Utvrđeni iznos tražbina drugog višeg isplatnog reda iznosi 373.091,29 kuna.

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Prikupiti dodatnu dokumentaciju potrebnu za provedbu vlasništva nad prostorima u Karlovcu, Splitu i Rijeci. Kada se kompletira raspoloživa dokumentacija predložiti sudu sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluka o daljem tijeku stečajnog postupka.

U Rijeci, 24. travnja 2020.

Stečajna upraviteljica: