

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud u Zadru

Poslovni broj spisa St-424/2020

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) ŽIŽIĆ PETROL d.o.o.

Ulica Vinka Jelića 1, Zadar, OIB: 81359242673

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 31.08.2021 DO 09.12.2021.

Stečajni upravitelj nastavio je ugovore o zakupu kao prema zadnjem izvješću te se brine za uredno ispunjenje obveza plaćanja zakupnine od strane zakupnika.

Sklopljen je jedan novi ugovor o zakupu za poslovni prostor u naravi dio ureda broj 11 površine 12,00 m² za mjesečni iznos zakupnine od 1.250,00 kuna s Pdv-om na određeno vrijeme od 6 mjeseci odnosno najkasnije do unovčenja nekretnine.

Uredno se vrše plaćanja mjesečnih troškova režija i komunalne naknade za poslovni prostor i skladište u Aveniji Dubrovnik 10, Zagreb.

FINA je objavila pozive za elektroničke javne dražbe kao detaljnije navedeno niže u dijelu imovine stečajnog dužnika.

U odnosu na benzinsku postaju u Brezničkom humu gdje je zakupnik bila tvrtka Adria oil d.o.o. upravitelj je zaprimio Izjavu o raskidu ugovora o zakupu br. IP-01/2019 s danom 01.02.2021. godine. Izvornik izjave o raskidu nije pronađen u dokumentaciji stečajnog dužnika no prema stavu Adria oil d.o.o. isti smatraju da su raskinuli ugovor s danom 01.02.2021. godine. Benzinska postaja nije u funkciji te je trenutno i postupku prodaje putem FINA-e.

U odnosu na zakup benzinske postaje u Turanovcu, daljnjom provjerom Ugovora o zakupu kojeg je stečajni dužnik prije otvaranja stečaja imao sklopljen sa td DDD-benz d.o.o. upravitelj je utvrdio da je isti istekao dana 01.07.2021. godine jer prijašnji upravitelj nije sklopio novi ugovor o zakupu za razdoblje nakon otvaranja stečaja. S obzirom da je zakupnik u posjedu nekretnine i uredno ispunjuje svoje obveze, sa zakupnikom DDD benz d.o.o. stečajni dužnik je sklopio Ugovor o zakupu sa stupanjem na snagu od 01.07.2021. na određeno vrijeme a najkasnije do prodaje benzinske pumpe za mjesečnu cijenu zakupa 1.500,00 eur u protvrijednosti u kunama uvećano za pdv.

Zakupnik Dives projekti d.o.o. s kojim stečajni dužnik nakon otvaranja stečaja nema sklopljen ugovor o zakupu u pisanom obliku pozvan je na iseljenje iz prostora s danom 01.12.2021. godine.

S obzirom da su nekretnine u vlasništvu dužnika predmetom javne dražbe pred Financijskom agencijom, upravitelj gotovo svakodnevno sa zainteresiranim kupcima vrši pregled nekretnina.

I.II. SUDSKI POSTUPCI

1. Općinski građanski sud u Zagrebu

Posl.br. P-1956/13

Tužitelj: Žižić petrol d.o.o.

Tuženik: Iskra delta

Radi: utvrđenja prava vlasništva nad poslovnim prostorom od cca 35 m2 koji se nalazi u poslovnoj zgradi na adresi Av.Dubrovnik 10, Zagreb.

Rješenjem od 07.05.2021. postupak nastavljen. Glavna rasprava zakazan za dan 16.12.2021. godine.

2. Općinski sud u Velikoj gorici

Posl.br. P-11/2021

Tužitelj: Žižić petrol d.o.o.

Tuženik: B2 kapital d.o.o.

Radi proglašenja ovrhe nedopuštenom

VPS: 20.000.000,00 kuna

Tužba je povučena te je sud donio pravomoćno rješenje o povlačenju tužbe posl.br. P-290/2021 od 13.08.2021. godine. Postupak ide a/a.

3. Općinski sud u Virovitici, posl.br. K-254/2021

Tužitelj: Interpetrol d.o.o.

Tuženik: Ivan Lovrenc

Radi kaznenog djela iz čl. 233 KZ-a

Rješenjem suda od 23.09.2021. pravomoćno obustavljen postupak. Plaćen paušalni trošak postupka u iznosu od 500,00 kuna

4. Trgovački sud u Zadru, posl.br. P-170/2021

Tužitelj: Marica Turudić

Tuženik: Žižić petrol d.o.o. – u stečaju

Radi: utvrđenja osnovnim postojanje tražbine tužiteljice kao tražbine I-og višeg isplatnog reda u iznosu od 360.145,67 kuna.

Upravitelj je u odgovoru na tužbu od 09.07.2021. osporio tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti sve do konačnog reguliranja statusa tužiteljice pred Hrvatskim zavodom za mirovinsko osiguranje.

U odnosu na sudske postupke nema promjena.

I. III. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE

1. Priljev na račun od 31.08.2021 do 09.12.2021.

- prihod od zakupnina 106.896,18kn

PRILJEV UKUPNO: 106.896,18 kn

Odljev sa računa od 31.08.2021 do 09.12.2021.

- usluge čišćenja Blistavo čisto j.d.o.o.	7.250,00 kn
- knjigovodstvo Kala d.o.o.	5.000,00 kn
- uplata PDV-a.	21.889,20 kn
- članarina HGK	126,00 kn
- Bankarske naknade	325,80 kn
- Promjena brava	887,50 kn
- Račun za vodu Av.Dubrovnik	1.475,16 kn
- Električna energija Av.Dubrovnik	5.289,50 kn
- Toplinska energija 1./2021 do 10/2021	32.791,73 kn
- Komunalna naknada, naknada za uređenje voda Av.Dubrovnik, poslovni prostori na 3.em katu (8,9,10, mjesec)	12.377,62 kn
- Komunalna naknada skladište Av.Dubrovnik (8,9,10, mjesec)	4.267,06 kn
- Sudska pristojba na tužbu P-1971/2021, TS Zagreb	753,63
- Pričuva garaža br. 71, Siget	58,15 kn
- Troškovi kaznenog postupka, Općinski sud u Virovitici, posl.br. K-254/2021	500,00 kn

ODLJEV UKUPNO: 92.962,35 kn

Stanje računa na dan 09.12.2021. godine iznosi 125.579,56 kuna.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina koje se unovčuju u ovom stečajnom postupku provođenjem javne dražbe putem Financijske agencije kako slijedi:

1. Općinski sud u Novom Zagrebu, zk odjel Novi Zagreb, k.o. Klara, **zk.ul. 2724**, k.č.br. 633/10, u naravi poslovni objekt oznake PO - 2/4, ukupne površine 2102 m², neodvojivo povezan s vlasništvom posebnih dijelova i to:

7. suvlasnički dio: 7,04/100 dijela - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), u naravi poslovni prostor oznake PP-5 s nusprostorjama u trećem katu objekta, diletacija A, netto korisne površine 602,95 m², u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom, procijenjene vrijednosti od **3.766.437,62 kuna** bez poreza. **Prva elektronička dražba započela je 03.11.2021, a za početak nadmetanja određen je dan 12.01.2022 i traje do 26.01.2022 prema oglasu objavljenom u očevidniku nekretnina kod FINA-e. Utvrđena vrijednost 3.766.437,62 kuna. Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati je 2.824.828,21 kuna.**

8. suvlasnički dio: 2,41/100 dijela - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), u naravi skladišni prostor oznake SKL2 s nusprostorjama u podrumu objekta, diletacija B, netto korisne površine 206,40 m² u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom, procijenjene vrijednosti od **644.657,70 kuna** bez poreza; **Prva elektronička dražba započela je 03.11.2021, a za početak nadmetanja određen je dan 12.01.2022 i traje do 26.01.2022 prema oglasu objavljenom u očevidniku nekretnina kod FINA-e. Utvrđena vrijednost 644.657,70 kuna. Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati je 483.493,28 kuna.**

2. Općinski sud u Novom Zagrebu, zk odjel Zaprešić, k.o. Zaprešić, **zk.ul. 3726**, k.č.br. 5873, u naravi oranica Ruševje površine 2573 m²;

3. Općinski sud u Novom Zagrebu, zk odjel Zaprešić, k.o. Zaprešić, **zk.ul. 3732**, k.č.br. 5872, u naravi oranica Ruševje površine 1673 m²;

4. Općinski sud u Novom Zagrebu, zk odjel Zaprešić, k.o. Zaprešić, **zk.ul. 3745**, k.č.br. 5876, u naravi oranica Pri hiži ruševlje, površine 3031, sve tri nekretnine (rd.br. 2,3 i 4) se prodaju kao cjelina. **Prva elektronička dražba započela je 04.11.2021, a za početak nadmetanja određen je dan 12.01.2022 i traje do 26.01.2022 prema oglasu objavljenom u očevidniku nekretnina kod FINA-e. Utvrđena vrijednost 483.000,00 kuna. Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati je 362.250,00 kuna.**

5. Općinski sud u Varaždinu, zk odjel Novi Marof, k.o. Butkovec, **zk.ul. 1414**, k.č.br. 844/2, u naravi benzinska pumpa i dvorište u Brezničkom humu, površine 916 m². **Prva elektronička dražba započela je 09.11.2021, a za početak nadmetanja određen je dan 19.01.2022 i traje do 02.02.2022 prema oglasu objavljenom u očevidniku nekretnina kod FINA-e. Utvrđena vrijednost 1.190.000,00 kuna. Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati je 892.500,00 kuna.**

6. Općinski sud u Virovitici, zk odjel Virovitica, k.o. Turanovac, **zk.ul. 2203**, k.č.br. 269/11, u naravi benzinska postaja Selišće površine 415 čhv, 4/5 suvlasničkog dijela nekretnine

7. Općinski sud u Virovitici, zk odjel Virovitica, k.o. Turanovac, **zk.ul. 1853**, k.č.br. 269/12, u naravi autosalon i ekonomsko dvorište selišće površine 314 čhv, obje nekretnine se prodaju kao cjelina. **Prva elektronička dražba započela je 10.11.2021, a za početak nadmetanja određen je dan 19.01.2022 i traje do 02.02.2022 prema oglasu objavljenom u očevidniku nekretnina kod FINA-e. Utvrđena vrijednost 940.000,00 kuna. Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati je 705.000,00 kuna.**

8. Izvanknjižno vlasništvo nekretnine u naravi garaža br.71 koja se nalazi na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. Klara, k.č.br. 633/25 u naravi podzemna garaža Sortina, površine 5291 m². Garaža nije upisana u zemljišne knjige niti u knjigu položenih ugovora. Stečajni upravitelj je u arhivi dužnika pronašao dokumentaciju potrebnu za

upis prava vlasništva međutim ne postoje uvjeti za provedbu redovnog upisa prava vlasništva već će upravitelj kod Općinskog suda u Novom Zagrebu pokrenuti pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak.

Nekretnina je u posjedu stečajnog dužnika slobodna od osoba i stvari.

Na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Šibeniku, zk odjel Šibenik, k.o. Crnica, zk.ul. 410, k.č.br. 247 Zgr, u naravi zemljište za sport i rekreaciju, neplodno, dvorište i pumpna stanica sveukupne površine 7687 m² je upisano pravo vlasništva u korist trgovačkog društva Adria oil d.o.o. u cijelosti (1/1).

Analizom povijesnog zemljišno knjižnog uloška i dokumentacije stečajnog dužnika vidljivo je da je td Manšped d.o.o., OIB: 76154765407 (zemljišnoknjižni prednik) gornju nekretninu steklo u sudskom ovršnom postupku rješenjem o dosudi Općinskog suda u Šibeniku, posl.br. Ovr-1757/2015 od dana 05.06.2019. godine. Analizom bruto bilance stečajnog dužnika upravitelj je utvrdio da stečajni dužnik nije izvršio odgovarajuće ispravke dugotrajne imovine te kritična nekretnina nije rasknjižena iz imovine stečajnog dužnika što je trebalo učiniti budući da nekretnina više nije u vlasništvu stečajnog dužnika.

Osnivač stečajnog dužnika gđin Marko Žižić je upravitelju tvrdio da je nekretnina u suvlasništvu stečajnog dužnika međutim na upit upravitelja o postojanju ugovora ili druge dokumentacije kojom bi se potkrijepila takva tvrdnja gđin Marko Žižić upravitelju iste nije dostavio. Upravo suprotno upravitelj je u arhivi dužnika pronašao „Ugovor o zajedničkom pothvatu“ od 01.11.2017. godine sklopljen između Adria oil d.o.o. i trgovačkog društva Krka-oil d.o.o. iz Zagreb, OIB: 20344763993, MBS: 080889928 kojim se u članku 6. (u prilogu) navodi da će nakon parcelacije nekretnine Adria oil d.o.o. prenijeti u vlasništvo društvu Krka-oil d.o.o. motel, kafić i nogometno igralište. Dakle, iz dostupne dokumentacije i uvidom u povijesni zk izvadak za kritičnu nekretninu, stečajni upravitelj je stava da u ovom trenutku ne postoji pravna osnova za utvrđenje niti za pokretanje postupka radi utvrđenja prava vlasništva stečajnog dužnika nad navedenom nekretninom. Dodatno je za napomenuti da je su na nekretnini upisana dva založna prava u korist HPB d.d., jedno u iznosu od 5.500.000,00 kuna drugo u iznosu od 15.000.000,00 kuna.

POKRETNINE

1. Oprema benzinske pumpe i ureda, poslovna lokacija Turanovac, Virovitica, prema procijenjenoj vrijednosti od strane sudskog vještaka u iznosu od 188.780,00 kn + PDV;
2. Oprema benzinske pumpe i ureda, poslovna lokacija Breznički Hum, Butkovec, procijenjene vrijednosti od 16.600,00 kn + PDV;
3. Oprema benzinske pumpe, kuhinje, caffe bara te oprema ureda i skladišta, poslovna lokacija Štaglinec, Koprivnica procijenjene vrijednosti od 252.230,00 kn + PDV;
4. Namještaj prenoćišta, poslovna lokacija Crnica, Šibenik prema procijenjenoj vrijednosti iznosi 41.200,00 kn + PDV

Na navedenim pokretninama postoji razlučno pravo u korist vjerovnika B2 kapital d.o.o. koji se na temelju poziva upravitelja temeljem članka 250. očitovao da se iste unovče javnim oglašavanjem i prikupljanjem ponuda, kod čega ukoliko se pokretnine ne prodaju, kod idućeg oglašavanja prodajna cijena se spušta za 10%.

II.I. POBIJANJE PRAVNIH RADNJI

a) Stečajni dužnik bio je vlasnikom nekretnine upisane kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. Klara, zk.ul. 36216, k.č.br. 1629/1 u naravi stambena zgrada br.19 A, dvorište, cesta, Siget, ukupne površine 784 m², neodvojivo povezan s vlasništvom posebnih dijelova:

- Suvlasnički dio: 28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)
spremište SP4 neto površine 2,00 čm u podrumu građevine u elaboratu obojeno crvenom bojom;
- Suvlasnički dio: 28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)
spremište SP5 neto površine 2,00 čm u podrumu građevine u elaboratu obojeno žutom bojom;
- Suvlasnički dio: 189/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24)
garaža G3 neto površine 13,43 čm u podrumu građevine u elaboratu obojeno zelenom bojom;
- Suvlasnički dio: 189/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25)
garaža G4 neto površine 13,43 čm u podrumu građevine u elaboratu obojeno crvenom bojom

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, posl.br. St-424/2020 od 01.10.2021. godine sud je dao prethodnu suglasnost upravitelju za pobijanje pravne radnje.

Na skupštini vjerovnika održanoj dana 22.10.2021. godine vjerovnici su donijeli odluku kojom se ovlašćuje upravitelj pokrenuti parnični postupak radi pobijanje prve radnje stečajnog dužnika i to Ugovora o kupoprodaji od 23. siječnja 2019. sklopljenog između INTERPETROL d.o.o., Zagreb, Avenija Dubrovnik 10, OIB:04581074688 kao prodavatelja i IRENE BLÁČE (sada IRENA ŽIŽIĆ) iz Zagreba, Jurja Šižgorića 7, OIB:99276461164, kao kupca, ovjerenog kod Javnog bilježnika Željke Maroslavac iz Zagreba, pod brojem OV-3057/2019 od 5. veljače 2019. i tabularne izjave od 11. veljače 2019, te je dana ovlast angažirati odvjetnika uz ugovaranje nagrade za rad odvjetnika prema uspjehu u sporu.

Upravitelj je sklopio ugovor o zastupanju s odvjetnikom s ugovorenom nagradom prema uspjehu u sporu od 20%.

Parnični postupak se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl.br. P-1971/2021. Te je isti u tijeku.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

S obzirom na iznimno veliku količinu poslovne dokumentacije stečajnog dužnika koja se nalazi u skladištu na adresi Av.Dubrovnik 10, Zagreb, upravitelj je u postupku sortiranja i arhiviranja iste.

Mjesto i datum
U Zagrebu, 09.12.2021.

Stečajni upravitelj
Hrvoje Kraljičković