

STEČAJNI UPRAVITELJ ŽELJKO VRKIĆ

Adresa: Ante Starčevića 25a, 23000 Zadar; OIB: 11055072755; IBAN: HR2624070003104616408,

e-mail: zeljko.vrkic@zd.t-com.hr; mob. 099/3322-699

TRGOVAČKI SUD U ZADRU STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Posl. br. 9 St-290/16

Zadar, 9. lipnja 2016. godine

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU
Primljeno iz ruke-preko pošte dne 13.06.2016.
Predano za poštu obično preporučeno dne 10.06.2016.
Pošta ZADAR R 42352805C
Broj primjeraka 1 priloga
Taksirano ②

PREDMET: Izvještaj privremenog stečajnog upravitelja

1. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, Stalne službe u Šibeniku 9 St-290/16 od 19. travnja 2016. godine imenovan sam za privremenog stečajnog upravitelja u prethodnom postupku koji se vodi nad dužnikom OMEGA INVEST d.o.o. Šibenik, Sopaljska 44, OIB 4987868357, sa zadatkom da utvrdim je li imovina navedena u popisu imovine dužnika dostatna za pokriće troškova stečajnog postupka, koliki su troškovi stečajnog postupka te kakvi su izgledi za nastavak poslovanja stečajnog dužnika.

Nakon preuizmanja dužnosti privremenog stečajnog upravitelja na adresu sjedišta dužnika, koja je ujedno i adresa prebivališta zakonskog zastupnika dužnika Zlatka Đakovića, uputio sam pisani poziv da me se kontaktira. Nakon nekoliko dana javio mi se gospodin Đaković, koji duže vrijeme boravi u Zagrebu, te se obvezao dostaviti mi dokumentaciju iz poslovanja stečajnog dužnika, a potom sam, prema njegovoj uputi, od strane IHS revizija d.o.o. Zagreb, zaprimio prokazni popis imovine dužnika Omega invest d.o.o. Šibenik, s priložima.

U međuvremenu sam se susreo s Ivicom Žurićem, koji je u sudskom registru također naveden kao zakonski zastupnik, iako je, kako je naveo, on na dužnost člana uprave dužnika već ranije dao ostavku. Iz razgovora s njim doznao sam da je kroz društvo dužnika pokrenut pothvat otkupa i okrupnjavanja zemljišta na otoku Kaprije, radi izgradnje marine s pripadajućim sadržajima za nautički turizam, ali su tijekom postupka otkupa zemljišta do izražaja došli određeni problemi oko pravne regulacije obavljanja djelatnosti na pomorskom dobru te imovinsko pravni odnosi s tim u vezi. Naime, prema tvrdnjama gospodina Žurića, u tijeku procesa otkupa zemljišta, došlo se do spoznaje da svo kupljeno zemljište za izgradnju marine ulazi u granice pomorskog dobra te bi se kao takvo moralo predati državi, a nakon toga da bi država za izgradnju marine morala objaviti javno nadmetanje. Takav splet okolnosti, odnosno nesigurnost ishoda javnog nadmetanja, naravno, nije bio prihvatljiv za dužnika kao investitora koji treba uložiti novac pa je došlo do obustave cjelokupnog poslovnog pothvata.

STEČAJNI UPRAVITELJ ŽELJKO VRKIĆ

Adresa: Ante Starčevića 25a, 23000 Zadar; OIB: 11055072755; IBAN: HR2624070003104616408,
e-mail: zeljko.vrkic@zd.t-com.hr; mob. 099/3322-699

Gospodin Žurić ustvrdio je da nema nikave dokumentacije u vezi s poslovanjem dužnika, ali je naveo da je kupnju zemljišta vodio šibenski odvjetnik Šime Mrdeža te da bi nešto od dokumentacije moglo biti u njegovom uredu. Međutim, odvjetnik Mrdeža je na moj upit odgovorio da je svu dokumentaciju davno vratio zakonskim zastupnicima.

Nakon ponovnog kontakta s gospodinom Đakovićem zaprimio sam regulator sa svom dokumentacijom vezanom za poslovanje dužnika, a koja se nalazila kod njega.

2. IMOVINA I OBVEZE DUŽNIKA

Na temelju podataka koje su zakonski zastupnici dostavili sudu i privremenom stečajnom upravitelju te na temelju pribavljene potvrde Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Šibeniku od 10. svibnja 2016. godine, može se zaključiti da se imovina dužnika Omega invest d.o.o. Šibenik sastoji od:

- 159/160 dijela č.z. 1717/23, upisane u z.k. uložak 1847, k.o. Žirje, (u z.k. izvratku nije navedena površina, a iz katastarskih podataka je vidljivo da je ukupna površina čestice 572 m²),
- č.z. 1717/261 upisana u z.k. uložak 286, k.o. Žirje, s tim da vlasništvo u korist dužnika nije upisano u zemljišne knjige, a vlasništvo se temelji na pravomoćnoj sudskoj presudi (u z.k. izvratku nije navedena površina, a iz katastarskih podataka je vidljivo da je ukupna površina čestice 634 m²).

U pogledu ostalih zemljišnih čestica, koje su naznačene na listu 26 predmetnog stečajnog spisa i koje su navedene u gore spomenutom rješenju o imenovanju privremenog stečajnog upravitelja, treba reći da je njihov status u najmanju ruku sporan, s obzirom da, po svemu sudeći, prodavateljima tih čestica nikad nije plaćena ugovorena cijena.

Štoviše, iz dostupne dokumentacije proizlazi da kupoprodajna cijena nije isplaćena ni u pogledu gore navedene č.z. 1717/261, a koja je na temelju ogluhe tuženika pravomoćno dosuđena dužniku kao tužitelju. Međutim, odredbom čl. 7. ugovora o kupoprodaji te nekretnine utvrđeno je da kupac stupa u posjed po isplati kupoprodajne cijene u cijelosti, od kojeg dana će se tek smatrati zakonitim posjednikom i vlasnikom.

Kupoprodajni ugovori za druge gore spomenute nekretnine, koji se nalaze u predmetnom stečajnom spisu koncipirani su tako da se kroz sudski postupak dužniku Omega invest d.o.o. omogućiti utvrđenje i upis vlasništva u njegovu korist, nakon čega bi prodavateljima trebalo platiti ukupni iznos kupoprodajne cijene, da bi se na koncu moglo stupiti u posjed nekretnine.

STEČAJNI UPRAVITELJ ŽELJKO VRKIĆ

Adresa: Ante Starčevića 25a, 23000 Zadar; OIB: 11055072755; IBAN: HR2624070003104616408,
e-mail: zeljko.vrkic@zd.t-com.hr; mob. 099/3322-699

Naravno, dužnik takvo plaćanje nije nikad izvršio, a s obzirom na gospodarski položaj u kojem se nalazi, neće to ni moći učiniti.

Isto tako, s obzirom da za te druge nekretnine nisu donesene presude zbog ogluhe, može se zaključiti da se prodavatelji protive donošenju presude kojom bi Omega invest d.o.o. postalo zemljišno knjižni vlasnik.

Sve spomenute nekretnine nalaze se na području pomorskog dobra, što je vidljivo iz priloženih izvadaka iz prostorno planske dokumentacije.

Na kraju, iz pribavljane potvrde Policijske uprave šibenske i Lučke kapetanije Šibenik razvidno je da dužnik nema imovine o kojoj upisnike vode ta tijela (u prilogu izvještaja).

3. TROŠKOVI VOĐENJA STEČAJNOG POSTUPKA

Procjenjujem da bi u vođenje stečajnog postupka samo u razdoblju do očekivanog održavanja izvještajnog ročišta, na kojem bi vjerovnici odlučili o daljnjem tijeku postupka, nužno rezultiralo sljedećim troškovima stečajnog postupka i ostalim obvezama stečajne mase kako slijedi:

1.	Nagrada privremenom stečajnom upravitelju (bruto s PDV-om)	10.000,00 kn
2.	Putni troškovi (bruto s PDV-om)	2.500,00 kn
3.	Usluge knjigovodstva	2.000,00 kn
4.	Ostali troškovi (pečat, poštarina i sl.)	2.500,00 kn
Ukupno:		17.000,00 kn

U slučaju da dođe do obustave postupka uslijed nedostatnosti stečajne mase za pokriće troškova stečajnog postupka ili obveza stečajne mase, a stavke pod rednim brojevima 3. i 4. budu predstavljale izdatke stečajnog upravitelja, te stavke će se morati uvećati za pripadajuća davanja za isplatu drugog dohotka (za još ukupno cca. 6.000,00 kuna).

4. ZAKLJUČAK

Situaciju u kojoj je izvjesno da je nesporno vlasništvo nad samo jednom od 15-ak zemljišnih čestica koje su potrebne za prvotno zamišljeni poslovni pothvat izgradnje marine na otoku Kaprije, dok u pogledu svih ostalih čestica problemi postoje za sve zainteresirane strane, teško da se može realno sagledati u relativno kratkom vremenu u kojem treba biti proveden prethodni postupak. Naime, dužnik Omega invest je po kupoprodajnim ugovorima izvršio plaćanja kapare i pokrenuo sudske postupke za utvrđenje vlasništva na česticama zemlje za koje su sklopljeni kupoprodajni ugovori, tako da su na istima u zemljišnim knjigama upisane zabilježbe spora.

STEČAJNI UPRAVITELJ ŽELJKO VRKIĆ

Adresa: Ante Starčevića 25a, 23000 Zadar; OIB: 11055072755; IBAN: HR2624070003104616408,
e-mail: zeljko.vrkic@zd.t-com.hr; mob. 099/3322-699

Nadalje, iako dužnik u svom vlasništvu ima nekretninu, ona se nalazi u području unutar granica pomorskog dobra pa je time upitna mogućnost njenog unovčenja, jer konačni vlasnik takve nekretnine može biti samo Republika Hrvatska. U tom smislu, vjerojatno je da bi vođenje stečajnog postupka rezultiralo troškovima koji se ne bi imali iz čega namiriti pa takav postupak ne bi trebalo niti voditi.

Međutim, s druge strane, mišljenja sam da Republika Hrvatska-Ministarstvo financija, kao jedini poznati vjerovnik u ovom postupku, treba razmotriti oživaljavanje prvotnog dužnikovog poslovnog pothvata izgradnje marine putem stečajnog plana kojim bi se na odgovarajući način artikulirali zajednički interesi vjerovnika i prodavatelja svih gore spomenutih čestica zemlje kroz okrupnjavanje zemljišta, s krajnjim ciljem da se obeštećenje (i komercijalni interes) svih tako uključenih strana traži od budućeg investitora-koncesionara marine.

Slijedom svega navedenog, budući da je postojanje stečajnog razloga već ranije utvrđeno, predlažem cijenjenom naslovu da vjerovnike pozove na plaćanje predujma troškova postupka u iznosu od 23.000,00 kuna (s obzirom na napomenu ispod tablice u točki 4. ovog izvještaja), a ukoliko taj iznos ne bude uplaćen da dalje postupi u skladu s odredbama st.2. čl. 132. Stečajnog zakona.

PRIVREMENI STEČAJNI UPRAVITELJ

Željko Vrkić

PRILOZI:

1. Potvrda zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Šibeniku od 10.5.2016.
 2. Uvjerenje Policijske uprave šibenske o vlasništvu vozila od 3.5.2016.
 3. Potvrda Lučke kapetanije Šibenik o vlasništvu plovila od 28.4.2016.
 4. Ispisi katastarskog operata za č.z. 1717/23 i 1717/261, k.o. Žirje
 5. Izvatci iz prostorno-planske dokumentacije za predio Smokovac na otoku Kapriju, gdje se nalaze nekretnine u vlasništvu dužnika.
-