

**Obrazac 20.****IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud u ZAGREBU

Poslovni broj spisa : St-862/2019

Dužnik: KONČAR-TURS, d.o.o., u stečaju OIB: 16776970993, Zagreb, Klanječka 37 a

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU od.g. do 13.01.2021.

**Sklopljeni ugovori i poduzete radnje**

Dana 24.01.2020 sukladno članku 294. Stečajnog zakona(NN 71/2015) sudu je podnesena prijava da se može pretpostaviti da stečajna masa neće biti dostatna za ispunjenje ostalih postojećih obveza stečajne mase kad one dospiju i postoji mogućnost blokade računa.

Dana 11.03.2020. održana je i skupština vjerovnika u stečajnom postupku

Nakon održane skupštine vjerovnika od 11.03.2020.g. sukladno odlukama , ponuditeljima su poslani ugovori na potpis za zakupu nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika na adresi Klanječka 37a, Zagreb, a koji je sastavni dio nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda Zagrebu , ZK odjel Zagreb , Broj ZK uložka 3108 na neodređeno vrijeme( zaključenje stečaja- prodaje nekretnine o sa sljedećim zakupnicima:

	zakupnik	poslovni prostor	cijena mjesečnog najma
1	KRALJ ŠALATE d.o.o., III Vrbik 4, 10000 Zagreb, OIB: 00085830725	Badminton hale s 5 terena površine 702 pripadajućom opremom, Cafe bar SPIN 4m2 kancelarija, 23,46m2 prodajni prostor ,40 m2 sportskog terena za squosh	16.000,00
2	EURIS PACK d.o.o. Brdovečka 14 , Zagreb, OIB:59432026053,	Kancelarija na 1. katu objekta površine 16,12 m2 Kancelarija na 1. katu objekta površine 41,12 m2	1.500,00
3	LUCROSUS d.o.o., Ulica grada Mainza 16, Zagreb, OIB:92292408828,	Restoranski prostor sa i kuhinjom i spremištem ukupne površine cca 200m2 na katu objekta (oznaka na tlocrtu 114)	2.050,00

4	P.U.S. d.o.o., Selska cesta 34 16, Zagreb, OIB:38861043936	Kancelarija na 1. katu objekta površine 14 m2	Ugovor otkazan od strane zakupnika 30.06.2020.
---	---------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	------------------------------------------------------

Dana 01.04.2020 potpisan je ugovor o zakupu poslovnog prostora(jedna kancelarija na katu sportskog centra ) s Odvjetničko društvo Željka Velić-Dvorščak&Silvije Skerlev i Partneri J.T.D na rok od 6 mjeseci s ugovorenom cijenom od 800 kn + pdv i pripadajući režijski troškovi.

Ugovor je otkazan od strane zakupnika 15.06.2020.g.

Dana 30.06.2020. tvrtka P.U.S. također otkazuje ugovor o zakupu

Dana 10.08.2020. potpisan je ugovor s DAGOR d.o.o. o zakupu kancelarija na drugom katu površine 14,72 m2 i kancelarija na drugom katu površine 16,80 m2 na rok do 01.02.2020. s cijenom zakupa 2.000,00 kn + PDV i režijske troškove. Skupštini vjerovnika predložit će se produženje zakupa do prodaje nekretnine/zaključenje stečaja. Prijedlog o produženju zakupa prihvaćen je na održanoj skupštini vjerovnika održanoj dana 06.listopada 2021.g.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika dana je punomoć odvjetnicima : Ljiljanom Maravić Pirš i Silvijom Skerlev u postupku OVR- 337/20 koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu za podnošenje prijedloga za prekid postupka a do okončanja postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudu u Zagrebu P-2351/13 .

Radi situacije uzrokovane korona virusom, a po zahtjevu zakupnika koji koriste sportske sadržaje i ugostiteljski prostor, poslana su odobrenja zakupa za 13 dana mjeseca Ožujka radi nemogućnosti rada - TEMLJEM ODLUKE STOŽERA CIVILNE ZAŠITE ( NN 32/2020).

Radi navedene problematike uzrokovane korona virusom i zabrane rada sportskih i ugostiteljskih objekata novom zakupniku Kralj Šalate d.o.o. nije fakturiran zakup za mjesec travanj već samo režijski troškovi. Kako se zabrana rada nastavila i dijelom mjeseca svibnja točnije do 22.05.2020., dogovoren je zakup za mjesec svibanj u iznosu 6.000 kn i za mjesec lipanj u iznosu 10.000,00 kn radi. Za mjesec srpanj fakturiranje se vrši sukladno ugovoru.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika potpisan je sporazum s bivšim zakupnikom Pustolovina d.o.o. o načinu i dinamici podmirenja dugovanja uz davanje dodatnih osiguranja plaćanja.

Radi neplaćanja sukladno otplatnom planu ranijem zakupniku Pustolovina d.o.o. puštena je zadužnica na naplatu. U ovom trenutku nema sredstava na računu, a zadužnica je prva na listi naplate.

S bivšom djelatnicom GORDANA KOSINA sklopljen je ugovor o djelu za razdoblje od 01.02. do 01. 04 i .2020. i dodatni ugovor do 01.05.2020. a radi činjenice da sportski dio centra od 19.03.2020. više ne može raditi i praktički je prazan, a sa sljedećim zadacima u svrhu očuvanja stečajne mase, izvršenja primopredaje sportskog dijela centra i primanje poštanskih pošiljki te slanje istih stečajnom upravitelju .

Radi neplaćanja zakupnine tvrtki LUCROSUS d.o.o. otkazan je ugovor o zakupu dana 01.07.2020. U tijeku su pregovori oko osiguranja dodatnih instrumenata naplate potraživanja te eventualno potpisivanje ugovora do sazivanja skupštine vjerovnika koja će odlučiti o prijedlogu naplate i eventualnom daljnjem produženju ugovora.

Nakon naknadnih razgovara i pregovora, tvrtka LUCROSUS izdaje zadužnicu na iznos 50.000,00 kao sredstvo osiguranja plaćanja uz jamstvo fizičke osobe kao jamac platac(direktora Zorana Mokrovčaka) te pristaje na nacrt sporazuma o otplati duga kroz 10 mjesečnih rata. Dana 01.10.2020.g. obaviješten sam da se u prostoru u zakupu odvijaju radovi – točnije rušenje šanka, a o čemu nisam imao saznanja.

Po primljenim slikama evidentno je učinjena šteta i potrebno je izvršiti procjenu i naplatu iste .Također saznajem da je prostor dan u podzakup i tokom večernjih sati obavljam razgovor s osobom koja je vršila radove. Obzirom na situaciju na navedeni prostor je stavljen natpis o zabrani korištenja. Ujedno napominjem da nisu izvršena plaćanja sukladno nacrtu sporazuma o otplati duga.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 06. listopada 2020.g. ugovor s tvrtkom LUCROSUS d.o.o. je raskinut, te ja poslana zadužnica na naplatu. Iznos duga je početkom 12. mjeseca naplaćen u cijelosti.

Oko učinjene štete na imovini – srušen šank u predmetu zakupa, početkom 11 mjeseca 2020. upućen je prijedlog oko plaćanja iznosa štete na koji nije odgovoreno. Procijenjeni iznos štete u iznosu 3.000,00 kn + PDV biti će fakturiran bivšem zakupniku Lucrosusu d.o.o. i poslan na naplatu.

Vezano za odluku skupštine vjerovnika ( točka 5.) poslan je dopis Gradu Zagrebu u kojem je istaknut prigovor zastare.

Od strane HZMO zaprimljen je zahtjev za kontrolu radno-pravne dokumentacije i to za period 1999.g do 2019.g.Kako se radi o opsežnom i zahtjevnom poslu angažirana je stručna osoba Renata Kočiš s kojom je potpisan ugovor o djelu. Posao je izvršen u cijelosti.

Posebice ističem problematiku oko pandemije korona virusa koja onemogućuje normalno poslovanje zakupnika u sportskom centru. Naime odlukom Stožera civilne zaštite RH poslovanje sportskog i ugostiteljskog dijela centra je zabranjeno . Radi znatnog smanjenja obima posla, a po zahtjevu zakupnika sportskog i ugostiteljskog dijela centra dana su odobrenja za poslane račune za 10 mjesec 2020.g u iznosu 6.000,00 kn + pdv i 7.000,00 kn + pdv za 11 mjesec 2020. Radi kompletnog zatvaranja sportskih i ugostiteljskih objekata zakup za 12 mjesec nije fakturiran. Također po zahtjevu ostalih zakupnika, istima je smanjena cijena zakupa za mjesec prosinac 2020. u iznosu 500,00 kn.

**Unovčenje imovine stečajnog dužnika**

<b>PRIHODI</b>	
Prihodi od zakupa nekretnine	426.048,29
Kamate po poslovnom računu	0,42
Ukupno prihodi	426.048,71
<b>RASHODI</b>	
Režijski troškovi	169.816,01
Plaće radnika za vrijeme trajanja otkaznog roka i neiskorišteno godišnji odmor( Bruto 2)	62.814,30
Ugovor o djelu Gordana Kosina	20.136,64
Oglašavanje(portal Njuškalo)	412,50
Materijalni trošak(Žigovi, baneri, naljepnice)	2.336,00
Bankarski trošak	1.602,22
Računovodstvene usluge	15.000,00
Procjena pokretnina/inventura - EXPERT	6.500,00
Popisivanje i sređivanje arhivske građe- ugovor o djelu LIDIJA VRBAN	8.194,60
Kontrola staža - po zahtjevu HZMO - ugovor o djelu Renata Kočiš	10.750,00
Popravak bojlera(Aduro j.d.o.o.)	1.700,00
Plaćeni PDV	50.000,00
FINA - troškovi ovrhe predujam	2.000,00
Ukupno rashodi	351.262,27
Stanje računa na dan 08.01.2021.g.	74.786,44

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Pregled stečajne mase s početka razdoblja:

<b>1.Nekretnine</b>				
R. br.	Oznaka i opis nekretnine	knjigovodstvena vrijednost	Iznos unovčenja	razlog ne unovčenja
1	Nekretnine upisane pri Općinski građanski sud Zagreb, Zk odjel, zk.ul.br. 3108 K.O. Grad Zagreb ( Sportski tereni, dvorana, caffe bar, kancelarijski prostor sve na adresi Klanječka 37a	26.146.675,03	0	Potrebno utvrditi vrijednost nekretnine i započeti unovčenje
2	Nekretnine upisane pri Općinski građanski sud Zagreb, Zk odjel, zk.ul.br. 24847, 27848,24849 K.O. Grad Zagreb ( prijava izlučnog prava)	Nekretnina se knjigovodstveno ne vodi kao vlasništvo stečajnog dužnika( Ugovor o zamjeni nekretnina sklopljen dana 27.02.2002.g. između Grada Zagreba i Končar tursa d.o.o., ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Šaškora dana 20.03.2002.g. OV-1868/02	0	Izlučni vjerovnik Grad Zagreb u fazi je postupka upisa vlasništva. Grad Zagreb podnio tužbu radi utvrđenja prava vlasništva – predlaže se nagodba . Skupština je odgodila donošenje odluke u ovom predmetu
	UKUPNO	<b>26.146.675,03</b>		
<b>2. Pokretnine</b>				
R. br.	Oznaka i opis pokretnine	procijenjena vrijednost(kn)		
1	Namještaj i oprema sukladno inventurnom popisu - procijenjeno po stalnom sudskom vještaku Perici Dumančiću od 02.08.2019.g.	140.580,00	0	Imovina se koristi u sklopu najma objekta
	UKUPNO	<b>140.580,00</b>		

## Sudski postupci

- a) OVR-337/20 Rješenjem broj Ovr-873/13-52 od 30. rujna 2019. Općinski građanski sud u Zagrebu objavio se stvarno nenadležnim za postupanje u ovom predmetu i nakon pravomoćnosti rješenja predmet ustupio Trgovačkom sudu u Zagrebu smatrajući da je on stvarno nadležan. Vrhovni sud Republike Hrvatske rješenjem Broj: Gr1 444/2019-2 odredio je da je za postupanje u ovom predmetu nadležan Općinski građanski sud u Zagrebu. Rješenjem suda od 12.03.2020. određene je nastavak postupka. Sukladno odluci skupštine vjerovnika dana je punomoć Ljiljanom Maravić Pirš i Silvijom Skerlev u postupku OVR- 337/20 koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu za podnošenje prijedloga za prekid postupka a do okončanja postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudu u Zagrebu P-2351/13 . Uvidom u spis tražen je prekid postupka sukladno odluci skupštine.
- b) Trgovački sud u Zagrebu – predmet P-2351/13 , tužitelj KONČAR-TURS d.o.o., tuženik BKS BANKA AG, Austrija , radi utvrđenja ništetnosti pravnih poslova i isplate stečenog bez osnove (sudu poslan dopis o činjenici otvaranja stečajnog postupka). Rješenjem suda od 24.12.2019.g. određen prekid postupka. Sukladno odluci skupštine vjerovnika, dana je punomoć odvjetnicima o zastupanju stečajnog dužnika u ovom predmetu. Rješenjem suda od 30.09.2020. postupak je nastavljen
- c) Stečajni vjerovnik Antun Glasnović podnio je tužbu za utvrđenja osnovanosti osporene tražbine u stečajnom postupku ( P- 2150/2019 ). Na poziv suda podnesen je odgovor na tužbu.
- d) Trgovački sud u Zagrebu- predmet P-577/2020, tužitelj Grad Zagreb, tuženik Končar- Turs d.o.o. u stečaju radi utvrđenja prava vlasništva na nekretninama na kojima je prijavljeno izlučno pravo Grada Zagreba:
1. zk.ul. 24847 k.o. Grad Zagreb i to zkčbr. 5504/5 livada sa 4559 m2 (u katastarskom operatu upisana kao kčbr. 2814/6, 2814/10, 2814/11, 2814/17 k.o. Trešnjevka).
  2. zk.ul. 24848 k.o. Grad Zagreb i to zkčbr. 5504/8 igralište Klanječka sa 7198 m2, zkčbr. 5504/10 livada sa 155m2, zkčbr. 5504/16 livada sa 26m2, (u katastarskom operatu upisane kao kčbr. 2814/9, 2814/6, 2814/10, 2814/11, 2814/17 k.o. Trešnjevka).
  - e) zk.ul. 24849 k.o. Grad Zagreb i to zkčbr. 5504/9 igralište sa 1390 m2 (u katastarskom operatu upisana kao kčbr. 2814/6, 2814/10, 2814/11, 2814/17 k.o. Trešnjevka)

U predmetu je poslan odgovor na tužbu te je poslan zajednički podnesak tužitelja i tuženika u kojem se traži zastoj postupka na rok od 60 dana sve sukladno čl. 186.g. Zakona o parničnom postupku budući da među istima postoji mogućnost rješenja spora mirnim putem.

Rješenjem suda od 03.07.2020. određen je zastoj postupka na 60 dana.

Skupštini vjerovnika prezentirat će se nacrt nagodbe radi mirnog rješenja spora

Na održanoj skupštini vjerovnika od 06. listopada odgođeno je donošenje odluke po pitanju mirnog rješenja spora u navedenom predmetu, a sukladno raspravi na skupštini poslana je prikupljena dokumentacija u istom predmetu te je objavljena na e oglasnoj ploči.

**Radnje koje će se poduzeti u narednom periodu**

Naplata potraživanja po ugovorima o zakupu. Slanje podesaka u svim sudskim postupcima vezano za trajanje postupka u kojima je stečajni dužnik stranka te prijedlog sudovima za postupanje sukladno članku 166. Stečajnog zakona

Mjesto i datum

Našice 13.01.2021. g.

Stečajni upravitelj

Nikola Kruljac