

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

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-269/2000

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): NAMA d. d. u stečaju,
Zagreb, Nemčićeva 1-3, OIB: 62708258549

PREDMET: 1. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU do 31. srpnja 2024.
2. PRIJEDLOG ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE SKUPŠTINE VJEROVNIKA

I Stečajni postupak nad Stečajnim dužnikom NAMA d.d. u stečaju, otvoren je
Rješenjem Naslovnog suda gornji broj dana 23. lipnja 2000. godine.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčena je većina stečajne mase i to kako
nekretnina, tako i pokretne imovine.

Od neunovčene imovine su preostale nekretnine i to robne kuće u Zagrebu u Ilici (koja
se sastoji od tri z.k. čestice i objekta i to Ilica 4 (z.k.ul. 302, k.o. Grad Zagreb, kčbr.69, u
naravi kuća pop.br.191 i dva dvorišta u Ilici br. 4, površine 1714 m²), Ilica 6 (z.k.ul. 244 k.o.
Grad Zagreb, kčbr. 68, u naravi kuća pop. Br. 190, dvorište, zid, vrt-perivoj u Ilici br. 6,
površine 1886 m²), te Radićeva 1 (z.k.ul. 247, k.o. Grad Zagreb, kčbr. 72, u naravi kuća
ulična pop.br. 194 i dvorišna kuća pop.br. 9788 i zid u Radićevoj ulici br. 1, površine 528
m²), a što sve predstavlja jednu povezanu cjelinu) i na Kvaternikovom trgu (z.k.ul. 6835, k.o.
Centar, kčbr. 5193/1, u naravi poslovna zgrada, Trg Eugena Kvaternika 5-ulica Antuna
Nemčića 1 i dvorište, ukupne površine 3256 m²).

Ukupno unovčenje imovine stečajnog dužnika izraženo u novcu je do pisanja ovog
izvješća 331.195.690,00 kuna ili preračunato u sadašnju valutu tj. EUR iznos od
43.957.222,00 EUR-a, od kojeg iznosa na unovčenje nekretnina ide 328.676.000,00 kuna ili
43.622.802,00 EUR-a a ostatak u iznosu 2.519.690,00 kuna ili 334.420,00 EUR-a ide na
unovčenje pokretne imovine.

Što se tiče namirenja stečajnih vjerovnika, ističe se da su vjerovnici prvog višeg
isplatnog reda namireni u cijelosti sa ukupnim iznosom od 42.598.792,50 kuna ili
5.653.831,38 EUR-a, vjerovnici drugog višeg isplatnog reda su također namireni u cijelosti sa
ukupnim iznosom od 74.196.311,61 kuna ili 9.847.542,85 EUR-a, dok su vjerovnici trećeg
višeg isplatnog reda djelomično namireni i to sa 40% ukupno utvrđenih tražbina u iznosu od
8.142.103,74 EUR-a.

Nepodmireni iznos utvrđenih tražbina vjerovnika trećeg višeg isplatnog reda tj. 60% ukupno utvrđenih tražbina iznosi 12.925.953,38 EUR-a.

Dakle, ukupno namirenje stečajnih vjerovnika iznosi do dana pisanja ovog izvješća 23.643.477,97 EUR-a.

Što se pak tiče razlučnih vjerovnika, ističe se da su svi razlučni vjerovnici namireni u cijelosti, izuzev vjerovnika koji imaju razlučno pravo na nekretninama koje su sastavni dio Robne kuće Ilica, i to na nekretninama Ilica 4 i Radićeva 1, te dijelu nekretnine Ilica 6, a to su Croatia osiguranje d.d. i Republika Hrvatska-Ministarstvo gospodarstva.

Pri tome se ističe da je razlučni vjerovnik PBZ d.d. namiren temeljem nagodbe u iznosu od 30.000.000,00 EUR-a (225.175.830,00 kuna), a ostali razlučni vjerovnici su namireni sa ukupno utvrđenim iznosom tražbina 35.123.035,38 kuna ili preračunato u iznosu od 4.661.627,90 EUR-a.

Namireni razlučni vjerovnici su imali upisana založna prava na prodanoj imovine iz koje su se i namirili.

Nenamireni razlučni vjerovnici Croatia osiguranje d.d. i RH Ministarstvo gospodarstva koji imaju upisano založno pravo na Robnoj kući u Ilici 4, dijelu Ilice 6 i Radićeva 1, sa tražbinama koje iznose i to Croatia osiguranje d.d. 1.414.204,76 EUR-a (glavnica) a RH Ministarstvo gospodarstva 8.717.412,34 EUR-a (glavnica) još uvijek nisu namireni iz razloga što imovina na kojoj imaju upisano založno pravo do danas nije unovčena iz niza razloga o kojima je stečajni upravitelj izvještavao u svojim ranijim izvješćima. Potrebno je još navesti da kamata na tražbine nenamirenih razlučnih vjerovnika, ukoliko im se utvrdi pravo na kamatu za čitavo trajanje stečajnog postupka, iznosi i to na tražbinu Croatia osiguranja d.d. 4.376.221,43 EUR-a, a na tražbinu RH Ministarstva gospodarstva 26.975.815,84 EUR-a, obračunata do dana 31. 12. 2023.

II Ističe se da kroz čitav period trajanja ovog stečajnog postupka stečajni dužnik obavlja trgovačku djelatnost, koja se sada obavlja u preostale dvije robne kuće.

Sve obveze koje proizlaze iz djelatnosti se podmiruju pravovremeno i u cijelosti, te se u kontinuitetu ostvaruje dobit iz poslovanja, koja zadnjih godina nije velika, tako da se iz dobiti iz poslovanja nisu mogle podmirivati obveze prema stečajnim vjerovnicima, ali su uredno podmirivane sve obveze potrebne za očuvanje i održavanje nekretnina.

U protekloj godini je prosječan broj zaposlenih bio 290 zaposlenih, uz napomenu da su svi zaposleni na određeno vrijeme (ugovori o radu se zaključuju na period od tri mjeseca sukladno potrebama poslovanja), te se broj istih kroz godinu mijenja i kreće obično između 280 i 300 zaposlenih. Na dan pisanja ovog izvješća zaposleno je 287 radnika.

III Što se tiče pripremanja prodaje preostalih nekretnina, ističe se da je ovaj stečajni upravitelj, nakon stupanja na dužnost, vrlo intenzivno radio na otklanjanju zapreka i rješavanju problema unovčenju preostale imovine.

Poduzimane su potrebne aktivnosti u svezi sređivanja vlasničkog i zemljišno-knjižnog stanja nekretnina-robni kuća u Ilici i na Kvaternikovom trgu, a radi rješavanja slijedećih problema:

-Što se tiče robne kući u Ilici, trebalo je riješiti problem u svezi suvlasničkog dijela koji je u zemljišnoj knjizi upisan kao „Općenarodna imovina“, tj. pokušati utvrditi da je ovo zapravo imovina Nama d.d. u stečaju, iako su i Grad Zagreb i Republika Hrvatska svojatali prava na ovaj suvlasnički udio, a koji je problem nakon dugogodišnjeg vođenja sudskih postupaka i riješen.

Drugi problem je bio postupak povrata imovine koji se vodi pred Gradom Zagrebom, a odnosi se na robnu kuću u Ilici, a koji traje duže od ovog stečajnog postupka, te niti do danas nije okončan, iako je djelomično pravomoćnom odlukom u ovome postupka utvrđeno da neće biti „naturalnog“ povrata imovine, tj. nekretnine neće biti vraćane, tako da je i ovaj problem otklonjen. Naravno da je i ovaj postupak trajao više od 20 godina.

-Kada pak govorimo o robnoj kući na Kvaternikovom trgu, mogu navesti da ista uopće nije bila upisana u zemljišnoj knjizi (bila je upisana livada u vlasništvu grada), te je u dugogodišnjem Zemljišno-knjižnom ispravnom postupku doneseno Rješenje (unatoč protivljenju Grada Zagreba), pa je ova robna kuća konačno upisana u zemljišnoj knjizi i to kao vlasništvo Nama d.d. u stečaju.

Nakon što su riješeni navedeni problemi i stvoreni su temelji za unovčenje preostale imovine, od strane Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode Grada Zagreba dana 22. 01. 2024. doneseno je Rješenje o preventivnoj zaštiti robne kuće Nama u Zagrebu Ilica 4-6 i Radićeva 1 do donošenja rješenja o utvrđivanju kulturnog dobra, a najduže četiri godine od donošenja rješenja. Navedenim Rješenjem su određene mjere zaštite pobliže opisane u rješenju koje se prilaže ovom izvješću, a koje mjere potencijalnom kupcu nameću određene obveze i ograničenja, te izravno i negativno utječu na stečajnu masu.

Protiv ovog Rješenja stečajni je upravitelj uložio žalbu koja je odbijena, te je navedeno rješenje zabilježeno i u zemljišnoj knjizi. Stečajni upravitelj je nakon toga podnio i tužbu Upravnom sudu koji postupak je u tijeku.

IV Što se tiče unovčenja preostale imovine, a uvažavajući Rješenje Predsjednika suda kojim je naložio donošenje odluke o prodaji preostale imovine, tj. dvojnu robnih kuća, stečajni upravitelj ističe da su Skupština vjerovnika i Odbor vjerovnika tijekom dosadašnjeg trajanja stečajnog postupka više puta donosili odluke o unovčenju imovine, a koje odluke su se odnosile i na preostalu neunovčenu imovinu tj. robne kuće na Kvaternikovom trgu i u Ilici. Tako je Skupština vjerovnika Odlučila 27. 02. 2004. da se nastavlja sa unovčenjem preostale imovine, a Odbor vjerovnika je dao suglasnost stečajnom upravitelju 08. 05. 2006. da se nastavi sa unovčenjem nekretnina pri čemu se je suglasio sa prijedlogom stečajnog upravitelja da se izvrši revizija procjena za Robne kuće Ilica i Kvaternikov trg.

Posebno se napominje da je za Robnu kuću Kvaternikov trg, od strane Stečajnog suca 09. ožujka 2005. donesen Zaključak o prodaji kojim je utvrđena vrijednost nekretnine i određena prodaja putem javne dražbe koja je zakazana za dan 12. travnja 2005 godine, te su bili određeni i uvjeti prodaje prema kojima je kupac trebao preuzeti i zaposlene radnike i zadržati ih najmanje tri godine od dana preuzimanja. Zakazana dražba je 12. travnja 2005. na zahtjev Ministarstva gospodarstva odgođena, odnosno sud je donio rješenje da se ista neće održati te će se ponovno donijeti rješenje o prodaji na prijedlog Stečajnog upravitelja.

Stečajni upravitelj napominje da je ovaj neuspješan pokušaj prodaje robne kuće Kvaternikov trg bio prodaja izvanknjižnog vlasništva budući u to vrijeme ova robna kuća nije bila upisana u zemljišnu knjigu.

Što se tiče prodaje robne kuće Ilica, ističe se da je od strane razlučnog vjerovnika Croatia osiguranje d.d. pokrenut i vođen Ovršni postupak pred Općinski sudom u Zagrebu sve do 2014. godine, kada je isti postupak obustavljen. Kako je dakle pokušana prodaja robne kuće Ilica u ovršnom postupku, to ista nije bila niti je mogla biti predmet prodaje u stečajnom postupku dok god je trajao ovršni postupak. Ističe se isto tako, a što je već ranije navedeno, da je za robnu kuću Ilica vođen postupak povrata, te zemljišnoknjižni postupak radi upisa dijela nekretnine u Ilici 6 koji je bio upisan kao Općenarodna imovina.

V Imajući u vidu sve naprijed navedeno, a pogotovo uzimajući u obzir vlasnički i zemljišnoknjižni status preostalih nekretnina, te okolnost da se u obje robne kuće još uvijek obavlja djelatnost, a što znači da su obje kuće opremljene pokretnom imovinom potrebnom za obavljanje trgovačke djelatnosti, te zapošljavaju radnike, stečajni upravitelj je mišljenja da bi oportuno bilo donijeti odluku o prodaji imovine kao cjeline, tj. da se prodaju i nekretnine i pokretnine zajedno, te da se kupca obaveže i na preuzimanje poslovanja i zaliha robe, te zatečenih radnika na određeni vremenski rok i to minimalno na dvije godine, iako je prilikom pokušaja prodaje robne kuće Kvaternikov trg ovaj rok bio 3 godine.

Kako je vlasnički, odnosno zemljišnoknjižni status preostalih robnih kuća različit, stečajni upravitelj smatra da bi se obje robne kuće trebale prodavati istovremeno, ali na različit način. Naime, Robna kuća na Kvaternikovom trgu je upisana u zemljišnoj knjizi kao jedna čestica i objekt u vlasništvu Nama d.d. u stečaju, te nema nikakvih upisanih tereta, dok je Robna kuća Ilica u zemljišnoj knjizi upisan kao tri različite čestice i tri različita objekta, na tri različite adrese, evidentirana u tri različita z.k.uloška, pa zapravo ovu robnu kuću čine tri neovisne nekretnine, pri čemu je na dvije čestice(Ilica 4 i Radićeva 1) u cjelosti upisano založno pravu Croatia osiguranja d.d. i Republike Hrvatske a na jednoj čestici (Ilica 6) je na jednom dijelu upisano založno pravo a na jednom dijelu ne. Stoga stečajni upravitelj smatra da bi odluku o prodaji robne kuće u Ilici kao cjeline, trebala odlučiti skupština vjerovnika, kao i odlučiti o načinu i uvjetima prodaje i jedne i druge robne kuće.

Stečajni upravitelj napominje da je početkom ove godine dao izraditi nove procjene nekretnina po sudskom vještaku, za potrebe prodaje, koje se dostavljaju u privitku ovog izvješća.

VI Stečajni upravitelj predlaže Stečajnom sucu da sazove skupštinu vjerovnika radi donošenja odluke o prodaji preostale imovine sa slijedećim dnevnim redom:

1. Izvješće stečajnog upravitelja

2. Donošenje Odluke o prodaji preostale imovine kako slijedi

Robna kuća Kvaternikov trg upisana u z.k.ul. 6835, k.o. Centar, kčbr. 5193/1, u naravi poslovna zgrada, Trg Eugena Kvaternika 5-ulica Antuna Nemčića 1 i dvorište, ukupne površine 3256 m², zajedno sa opremom i pokretnom imovinom koja se u njoj nalazi (sukladno knjigovodstvenom popisu), prodavat će se oglašavanjem i javnim prikupljanjem i javnim otvaranjem ponuda zainteresiranih kupaca i izborom najbolje ponude, uz obavezu kupca zadržanja zatečenih radnika i nastavka poslovne djelatnosti u periodu od najmanje dvije godine. Prilikom podnošenja ponuda zainteresirani kupci su dužni uplatiti jamčevinu u iznosu od 5% početne cijene.

Početna cijena će se utvrditi sukladno procjeni sudskog vještaka za nekretninu i prema knjigovodstvenoj vrijednosti za opremu i pokretnine.

U slučaju da ne dođe do prodaje prilikom prvog oglasa po početnoj vrijednosti, na svakom slijedećem oglasu će se cijena umanjiti za 20% utvrđene vrijednosti dok ne dođe do prodaje.

Robna kuća Ilica, koja se sastoji od tri nekretnine i to Ilica 4 (z.k.ul. 302, k.o. Grad Zagreb, kčbr.69, u naravi kuća pop.br.191 i dva dvorišta u Ilici br. 4, površine 1714 m²), Ilica 6 (z.k.ul. 244 k.o. Grad Zagreb, kčbr. 68, u naravi kuća pop. Br. 190, dvorište, zid, vrt-perivoj u Ilici br. 6, površine 1886 m²), te Radićeva 1 (z.k.ul. 247, k.o. Grad Zagreb, kčbr. 72, u naravi kuća ulična pop.br. 194 i dvorišna kuća pop.br. 9788 i zid u Radićevoj ulici br. 1, površine 528 m²), prodavat će se kao jedna cjelina zajedno sa opremom i pokretnom imovinom koja se u njoj nalazi (sukladno knjigovodstvenom popisu). Prodaja će se obaviti putem javne sudske dražbe sukladno Stečajnom zakonu uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona.

Kupac se obvezuje preuzeti zatečene radnike i nastaviti poslovnu djelatnost kroz period od najmanje dvije godine. Za pristupanje dražbi zainteresirani kupci su dužni uplatiti jamčevinu u iznosu od 5% početne vrijednosti imovine.

Početna cijena će se odrediti sukladno procjeni sudskog vještaka za nekretnine i sukladno knjigovodstvenoj vrijednosti za opremu pokretnine.

U Zagrebu, 29. kolovoza 2024.

NAMA d.d. u stečaju
Stečajni upravitelj: D. Mikić