

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj: St-1700/2021

Dužnik: PHOENIX PARK d.o.o. u stečaju iz Sesveta, Sesvetska cesta 37, OIB: 63567988456

I TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 20.04.2022. DO 19.07.2022.

1.1. Pred Općinskim sudom u Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu vodio se postupak ovrhe na nekretninama stečajnog dužnika poslovni broj Ovr-1397/2019 ovrhovoditelja B2 Kapital d.o.o. Dana 14.07.2021.g. doneseno je rješenje kojim se utvrđuje prekid postupka, sud se oglašava nenadležnim, te se predmet ustupa Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom sudu. Predmet je dostavljen Trgovačkom sudu u Zagrebu gdje se ovršni postupak vodi pod poslovnim brojem Ovr-23/2022. Ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnina zakazano je za rujan 2022., a ovrhovoditelj je predložio da se vrijednost nekretnina utvrdi u visini od 14.980.000,00 kn sukladno Procjembenom elaboratu izrađenom u studenom 2020.g. podnesenom u ovršnom postupku Ovr-1397/2019.

1.2. Parnični postupak koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem P-348/21 povodom tužbe tužitelja Prigorica d.d. u stečaju protiv tuženika Hotel Phoenix d.o.o., Phoenix park d.o.o., Termociklus d.o.o. i Phoenix capitis d.o.o. je prekinut uslijed otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom.

1.3. Stečajnom dužniku kao vlasniku poslužne nekretnine - čestice 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec podnesen je prijedlog za sklapanje Ugovora o osnivanju prava služnosti u korist Vodooprskrbe i odvodnje d.o.o. Zagreb. Za izgradnju i funkcionalnost građevine u izgradnji investitora Auto Prigorje d.o.o. potrebno je izgraditi vodoopskrbni cjevovod koji prelazi preko čestica 9710 i 9709/1 (obje k.o. Sesvetski Kraljevec) koje predstavljaju javni put, te dijela čestice broj 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec koja je u vlasništvu stečajnog dužnika. Iz situacije na geodetskoj podlozi i situacije u katastarskom planu vidljivo je da bi vodoopskrbni cjevovod zahvaćao samo gornji desni kut čestice, te da bi u konačnici postojanje vodoopskrbnog cjevovoda bilo korisno i za buduće vlasnike čestice 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec. Stoga je sudu podnesen prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika sa točkom dnevnog reda – donošenje odluke o sklapanju predmetnog ugovora. Izvorno je predmetni ugovor trebao biti sklopljen bez naknade međutim, Procjembenim elaboratom sačinjenim za utvrđenje visine naknade za osnivanje prava služnosti utvrđeno je kako visina naknade iznosi 29.200,00 kn, te je stečajnom dužniku kao naknada ponuđen navedeni iznos.

1.4. Stečajnom dužniku podnesen je Zahtjev da se nekretnina označena kao kč.br. 511/11, Sesvetska cesta i dvorište površine 5179 m², sve upisano u zk uložak br. 7891 k.o. Sesvetski Kraljevec, izdvoji iz stečajne mase dužnika Phoenix park d.o.o., naloži procjena vrijednosti iste po sudskom vještaku građevinske struke, te donese rješenje u kojem će biti naloženo da se navedena nekretnina prodaje predlagatelju. Predlagatelj je naveo da je navedena čestica označena unutar klasifikacije Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba naznačena kao D-8, odnosno Javna i društvena namjena – D 8, a to su: vjerske (crkve i samostani, drugi

komplementarni sadržaji) i površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene (sve navedene i druge javne i društvene namjene: HTV, političke organizacije, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, kongresni centri, specijalizirani odgojno-obrazovni centri za okoliš i održivi razvoj, sportsko-rekreacijske dvorane, vatrogasne postaje i sl.). Obzirom da je predlagatelj vlasnik susjedne čestice broj 509/1 isti navodi da ima interes za česticom 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec.

Nije sporno da je čestica broj 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 7891. Od Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet zaprimljeno je Uvjerjenje klasa: 350-03/21-003/688, ur.br. 251-13-21-1/011-21-2 kako se zemljište označeno kao kat. čestica 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec nalazi unutar granica građevinskog područja naselja. Dakle, predmetna čestica se prema Prostornom planu Grada Zagreba nalazi u granicama građevinskog područja naselja. Iz Generalnog urbanističkog plana proizlazi da dio čestice spada u kategoriju D8 - vjerske i društvene namjene, a manji dio kategoriju M-mješovita stambeno poslovna namjena.

Budući da je prijedlog protivan Stečajnom zakonu u dijelu kojim se traži izdvajanje čestice iz stečajne mase i nalog suda da se ista proda upravo predlagatelju predloženo je sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o terenom otpisu predmetne čestice sukladno članku 168. Zakona o zemljišnim knjigama i upisa iste u zaseban zemljišnoknjižni uložak radi eventualno odvojene prodaje.

Skupština vjerovnika bila je zakazana za 01.02.2022. međutim ista nije održana već je predmet uslijed žalbi stečajnih vjerovnika Vlado Kolak, Hotel Phoenix d.o.o. i Croaton d.o.o. na rješenje suda od 18.01.2022. upućen na Visoki trgovački sud.

Visoki trgovački sud je rješenjem poslovni broj Pž-653/2022 od 16.03.2022. ukinuo dopunsko rješenje prvostupanskog suda od 18.01.2022. u dijelu kojim je utvrđeno da za osporenu tražbinu vjerovnika B2 Kapital d.o.o. postoji ovršna isprava i kojim su stečajni vjerovnici Vlado Kolak, Hotel Phoenix d.o.o. i Croaton d.o.o. kao osporavatelji upućeni na parnicu da dokažu osnovanost osporavanja, te je predmet u tom dijelu vraćen na ponovni postupak.

Stečajni upravitelj se povodom zahtjeva suda podneskom od 20.04.2022. očitovao o tome raspolaže li vjerovnik B2 Kapital d.o.o. ovršnim ispravama. Međutim, sud još nije donio rješenje o upućivanju u parnicu.

II STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čini nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zk.ul. 7891 k.o. Sesvetski Kraljevec, i to:

- k.č.br. 511/3 Sesvetska cesta, trafostanica Sesvetska cesta površine 25 m², kuća broj 35. Sesvetska cesta površine 84 m² i dvorište Sesvetska cesta površine 24618 m²,
- k.č.br. 511/4 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 2967 m²,
- k.č.br. 511/5 Sesvetska cesta, zgrada Sesvetska cesta površine 1200 m² i dvorište Sesvetska cesta površine 6530 m²,
- k.č.br. 511/6 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 2629 m²,
- k.č.br. 511/7 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 5206 m²,

- k.č.br. 511/8 Sesevetska cesta, dvorište Sesevetska cesta površine 11434 m²,
- k.č.br. 511/9 Sesevetska cesta, put Sesevetska cesta površine 1266 m²,
- k.č.br. 511/10 Sesevetska cesta, kuća broj 37. Sesevetska cesta površine 152 m² i dvorište Sesevetska cesta površine 4044 m²,
- k.č.br. 511/11 Sesevetska cesta, dvorište površine 5179 m²,
- k.č.br. 511/12 Sesevetska cesta, dvorište Sesevetska cesta površine 1314 m²,
- k.č.br. 511/13 Sesevetska cesta, dvorište Sesevetska cesta površine 1452 m²,
- k.č.br. 511/14 Sesevetska cesta, dvorište Sesevetska cesta površine 2 m²,

sveukupne površine 68102 m².

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 19.07.2022. do 19.10.2022.g.

Nakon što sud u ponovljenom postupku donese rješenje o upućivanju u parnicu, požuriti sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluka o prethodno iznesenim prijedlozima ukoliko kod predlagatelja u trenutku donošenja odluke suda još uvijek bude postojao interes za predloženim, te pratiti postupanje suda u ovršnom postupku.

Mjesto i datum

Zagreb, 19.07.2022.g.

Stečajni upravitelj

Antonija Galić Kondža