

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj: 11. St-157/2018 od 03.07.2018. godine
VILLA RUSTIKA DALMATIA d.o.o. u stečaju, OIB:63154945798, Mosečka 72, 21000 Split.
Imenovani stečajni upravitelj:
KUGLER STJEPAN, Blataška riva 40, 21405 MILNA

11. St-157/2018

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21000 S P L I T

Podnesak stečajnog upravitelja, odgovor na podnesak stečajnog vjerovnika
od 16.12.2020.

Po podnesku vjerovnika od 16.12.2020. po pitanju određivanja nagrade stečajnom upravitelju i naknade stvarnih troškova, stečajni vjerovnik ocjenjuje radnje stečajnog upravitelja kao radnje nižeg obujma i složenosti sve u smislu članka 5. stavak 1. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine broj 105/15).

Točno je da je pristigla jedna prijava tražbine koju je trebalo ispitati.

Što se tiče dopune izvješća doista sam kasnio.

Žao mi je što moram ovdje pisati da sam u IV mj 2018. bio bolestan i bio na dužem bolničkom liječenju sa dijagnozom virusne upale pluća. Vrsta virusa nije otkrivena niti u bolnici dr. Fran Mihaljević. Od te virusne upale pluća stradalo je srce koje je potom radilo sa 18%. Nakon dugotrajne terapije i laganog kretanja rad srca se popravio na 35-40 %. Sredinom X mj 2019. ponovno završavam na liječenju sa istom dijagnozom i radom srca od 18%. O ovim okolnostima sam usmeno izvijestio sud i jedinog vjerovnika upravo na njeno pitanje na ročištu skupštine vjerovnika održanom u drugoj polovini 2019.

Po imenovanju stečajnim upraviteljem kontaktirao sam sa punomoćnikom zakonskog zastupnika i njihovim knjigovodstvenim servisom.

Zatražio sam odmah plaćanje nepodmirenih obveza koje nisu bile u zastari, te ih uspio naplatiti, iako to nije išlo 'na prvu' i glatko, te je iziskivalo učestalo kontaktiranje, prikupljanje podataka koji su se od mene tajili i sl.

Angažirao sam knjigovodstveni servis za sređivanje knjigovodstvene dokumentacije, praćenje svih poslovnih promjena i izradu financijske dokumentacije i objave godišnjih financijskih izvješća.

Prilikom osobnog kontakta sa ranijim zakonskim zastupnikom stečajnog dužnika VILLA RUSTIKA DALMATIA d.o.o. dr. Helmutom Strasser, OIB: 73762022852, Austrija, Gablenzgasse 91/29, A-1150 Wien upozorio sam ga na neophodnost podmirjenja svih otvorenih stavaka iz povezanog društva FLORALIA d.o.o. neovisno što su u zastari. Uspio sam postići da sve obveze podmiri.

U Z.K.ulošku broj 3052 k KO Supetar nisu bile naznačene točne površine, što je trebalo urediti Na moj pisani zahtjev izvršene su ispravke u Z.K. ulošku broj 3052 po pitanju površine. prije prodaje. Bio je potreban višekratni odlazak u Zemljišnoknjižni odjel u Supetru na intervenciju moljenja da se aktivne plombe riješe.

Prema odluci skupštine vjerovnika, angažirao sam Agenciju Mijanović za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, te po primitku iste izrađene od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivana Mijanovića dostavio sam istu sudu. Procijenjena tržišna vrijednost utvrđena je iznosom od 159,74 EUR-a/m² odnosno za česticu od 1001 m² ukupno 159.896,38 EUR-a.

Kao zakonski zastupnik VILLA RUSTIKA DALMATIA d.o.o. u stečaju, Split, Mosečka 72, OIB: 63154945798, s društvom TIHA MALA d.o.o., Sutivan, Tiha Mala 7, OIB: 34184422469, i KARL HEINZ PISEC, iz Republike Austrije, 1040 Beč, Gußhausstraße 12, OIB: 79637745761, i TANJA PISEC-WEIHEN, iz Republike Austrije, 1130 Beč, Wenzgasse 23/3, OIB: 10751930206, i HUMULUS d.o.o., Sutivan, Tiha Mala 8, OIB: 13150256578 sklopio sam Sporazum o konzumiranju sudske nagodbe sklopljene pred Općinskim sudom u Splitu, poslovni broj: Pi-440/11 dana 12.04.2012.

Tom nagodbom i zapisnikom o polaganju novčanih sredstava utvrđeno je da se iznos od 297.805,99 HRK treba isplatiti na račun društva VILLA RUSTIKA DALMATIA d.o.o. kada u korist nekretnina društva HUMULUS d.o.o., i to zk.č. 4221/10 i 4221/43 k.o. Sutivan, budu na teret nekretnina 4221/2, 4221/36, 4221/40, 4221/45, 4221/33, 4221/34, 4221/35, 4221/37 i 4221/39, k.o. Sutivan, uknjiženo neograničeno stvarno pravo služnosti, a sve prema sudskoj nagodbi. Ugovorne strane nadalje su utvrdile da je društvo HUMULUS d.o.o. dana 11.06.2012. god. potpisao Zapisnik o preuzimanju novca radi čuvanja i predaje pod posl. brojem OU-156/12 pred javnim bilježnikom Antom Zlokićem u Splitu, te je na povjerenički račun bilježnika uplatilo iznos od 297.805,99 kn.

Ugovorne strane nadalje su utvrdile da je u korist nekretnina zk.č. 4221/10 i 4221/43, k.o. Sutivan, uknjiženo neograničeno stvarno pravo služnosti na teret svih nekretnina, osim na teret zk.č. 4221/40, k.o. Sutivan.

Da bi stečajna masa uprihodovala položeni iznos kod javnog bilježnika Ante Zlokića iz Splita u iznosu od 297.805,99 bilo je puno kontakata sa odvjetnikom tvrtke HUMULUS d.o.o., zajedničkih odlazaka u Zemljišnoknjižni odjel u Supetru sa molbama da se riješe aktivne plombe. Po riješenju plombi radio sam sa odvjetnicom Sunčicom Ivanišević-Kukoć na izradi i usaglašavanju Sporazuma. Sporazum su dionici potpisali kod javne bilježnice Helene Dragun iz Splita u vremenskom periodu od 27.01.2020. do 04.02.2020. kada je Ov-564/2020 kojom je ovjeren moj potpis.

Doznaka sredstava na žiro račun izvršena je dana 24.02.2020.

S punomoćnicom Prunelle d.o.o. Split pristupio sam Zemljišnoknjižnom odjelu u Supetru i zatražili smo pregled zabilježbe u ZK ulošku 3382, iskazanu kao prigovor temeljem Rješenja ovog suda Z-12662/16 Lunarija d.o.o. Split izjavljenu protiv rješenja ovog suda Z-2333/13 radi uknjižbe stvarnog prava služnosti prolaza kolnog puta i korištenja podzemnih i nadzemnih instalacija čest. zem. 4221/33/34/3537/39 Z.U. 3382. Pošto je predlagatelj zabilježbe povukao prijedlog i sud o istom odlučio brisana je navedena zabilježba.

Prilikom obilaska nekretnine u uvali Tiha mala komunicirao sam sa pet-šest vlasnika kuća i govorio da će ova nekretnina uskoro u prodaju. Rekao sam da smatram da ćemo na samoj nekretnini objaviti prodaju prikupljanjem ponuda.

Mišljenja sam da je to i bio razlog što je budući kupac angažirao odvjetnicu punomoćnicu koja je prisustvovala na dvije skupštine i davala ponude za kupnju neposrednom nagodbom.

Tek nakon svega je sud mogao temeljem Prijavnog lista za katastar zemljišta od 17.07.2015. izrađenog od Geotehna d.o.o. Split, potvrđenog od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, Ispostava za katastar nekretnina Supetar, dana 26.02.2016. u zemljišnoj knjizi za

K.O. Supetar dopustiti cijepanje na nekretnini označenoj kao čest. zem. 4221/8, a koja promjena nastaje cijepanjem iste tako da novo stanje glasi:

čest. zem. 4221/8 trafostanica površine 4 m2

pašnjak površine980 m2

čest. zem. 4221/57 pašnjak površine 25 m2, te je naložena provedba upisa.

Po uvidu u izvadak iz zemljišnih knjiga mogli smo pristupiti sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnine.

VILLA RUSTIKA DALMATIA d.o.o. u stečaju, OIB: 63154945798 prodala je kupcu PRUNELLA d.o.o., Mosečka 72, Split, OIB: 38727201648 dana 02.10.2020. Ugovorom o kupoprodaji nekretnine zk.č. 4221/8, k.o. Sutivan, koja je upisana kod zk.odjela Supetar u ZU 3052, kao trafostanica s površinom od 4 m2 i pašnjak s površinom od 980 m2.

Ugovorne strane suglasno su odredili kupoprodajnu cijenu za Nekretninu, uključujući pripatke i sastavne dijelove, sa svim pravima i obvezama, pod uvjetima koji su ugovoreni ovim Ugovorom, iznosi kunsku protuvrijednost od 250.000,00 EUR-a, plativu po srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja.

Učestvovao sam u izradi Ugovora i ovjerio ga kod javnog bilježnika Dinka Martinovića u Supetru dana 02.10.2020. OV-3914/2020.

Sredstava na žiro račun stigla su dana 02.10.2020. u iznosu od 1.886.681,75 kn.

Dana 05.10.2020. izdao sam tabularnu izjavu i ovjerio ju kod javnog bilježnika Dinka Martinovića u Supetru OV-3927/2020.

Predugovorom među strankama sklopljenim prije otvaranja stečajnog postupka, koji je dijelom realiziran i to u onom dijelu u kojem je društvo VILLA RUSTIKA DALMATIA d.o.o. predala društvu FLORALIA d.o.o. u samostalni, fizički odvojeni i posebni posjed dijela tadašnje čest.zem. 4221/8 K.O. Sutivan u površini od 25 m2, koja sada u naravi predstavlja recepciju u vlasništvu trgovačkog društva FLORALIA d.o.o., stranke su ugovorile uvjete kupoprodaje ovog posebnog dijela nekretnine.

Nekretnina označena kao čest.zem. 4221/57 Z.U. 3052 K.O. Sutivan, koja će biti predmet Ugovora o priznanju prava vlasništva i dozvole za uknjižbu formirana je na temelju Prijavnog lista od 17.07.2015. potvrđenog od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, Ispostava za katastar nekretnina Supetar dana 26.02.2016., Klasa: 932-06/15-02/261, ur.br. 541-26-02-02/1-16-5 te je proveden u Zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Supetru u predmetu broj Z-17687/2019 rješenjem suda od 21.09.2020.

VILLA RUSTIKA DALMATIA d.o.o. u stečaju kao prodavatelj prodao je za cijelo (za 1/1 dijela), a trgovačko društvo FLORALIA d.o.o. kupilo je za cijelo (za 1/1 dijela) pravo vlasništva sa svim pripadnostima i služnostima nekretnine označene kao čest.zem. 4221/57 Z.U. 3052 KO. Sutivan. U čestvova sam u izradi i usaglašavanju navedenog Ugovora. Kako sam na skupštinama vjerovnika rekao ugovorena cijena biti će jednaka cijeni po m2 za glavnu nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika, i to je 250,00 EUR-a po m2.

Ugovor o priznanju prava vlasništva i dozvole za uknjižbu je ovjeren kod javnog bilježnika Dinka Martinovića u Supetru dana 22.10.2020. OV-4222/2020.

Po podmirenju obveze iz navedenog ugovora i primitku sredstava dana 30.10.2020. u iznosu od 47.030,42 kn dana 03.11.2020. potpisao sam tabularnu izjavu kod javnog bilježnika Dinka Martinovića u Supetru dana 03.11.2020., OV-4371/2020.

Dakle, iako je u ovom stečajnom postupku bila samo jedna prijavljena tražbina za ispitati, vjerujem da je iz svega razvidno da se ovdje nipošto ne radi o jednostavnim radnjama.

Točka uredbe na koju se vjerovnik poziva, uostalom, ne dovodi u pitanje određenje nagrade

stečajnom upravitelju po osnovi unovčene stečajne mase, što je i nepobitni i osnovni kriterij određenja nagrade stečajnom upravitelju, već određuje uvjete i okolnosti za mogućnost određivanja od strane suda dodatne i dopunske nagrade, što nisam ni tražio, pa smatram da okolnost složenosti obavljenih radnji kod određivanja nagrade u ovom stečajnom postupku nije od značenja.

Milna, 23.12.2020.

Stečajni upravitelj: Stjepan Kugler

098 96 98 227

stjepan.kugler@st.t-com.hr