

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 30.09.2020**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.

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.

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 .

Vezano za raspravu na skupštini vjerovnika oko plaćanja komunalne naknade, eventualne zastare i točke 7. odluke skupštine dajem dodatni pregled.

Sukladno raspravi na skupštini, dostavljen je dopis Gradu Zagrebu i stav skupštine vjerovnika vezano za plaćanja spornih naknada, te je obavljen telefonski razgovor s nadležnom službom Grada. Također je izvršen uvid u prijavu tražbine Grada Zagreba, uvid u izdana rješenja, te dodano uvid u važeće zakonske propise.

- A) Rješenja Grada iz studenog 2019. i siječnja 2020. ,/(KLASA : UP/I-363-021/14-08/11280 i KLASA : UP/I-363-021/14-08/11284) su rješenja o plaćanju komunalnog doprinosa.

Ista je donesena na temelju članka 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.:

- B) Od navedenog rješenja treba razlikovati rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade, na temelju kojeg se uplatom PRVE RATE dobiva i rješenje o izvedenom stanju.

Taj dio potraživanja je prijavljen u stečajni postupak, a Končar-turs d.o.o. u stečaju izvršio je prvu uplatu te posjeduje rješenje o izvedenom stanju.

- C) Ukratko, radi se o sasvim različitim rješenjima koja su donesena na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, s napomenom da se rješenja o komunalnoj naknadi donose se nakon rješenja o izvedenom stanju i plaćanja prve rate naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Na moje pitanje zašto je rješenje o komunalnoj naknadi izdano tek 5 godina nakon rješenja o izvedenom stanju, dobivam odgovor da nema zakonskog roka u kojima jedno rješenje slijedi drugo, a sve sukladno Zakonu o Komunalnom gospodarstvu koji je bio važeći u trenutku donošenja istih. Osim toga jasni su bili i prioriteta poslova u postupcima legalizacije, a komunalne naknade slijede naknadno.

U prijavi nedostatnosti stečajne mase krivo je navedeno da se plaćanjem prema navedenim rješenjima osigurava se dobivanje Rješenje o izvedenom stanju koje predstavlja dokaz legalnosti postojećih objekata a što u konačnici utječe i na postignutu cijenu prilikom unovčenja i prodaje nekretnine, obzirom da društvo rješenje o IZVEDENOM STANJU posjeduje iako isto nema potvrdu pravomoćnosti, no zakonska obveza komunalne naknade ostaje kao i obveza plaćanja vodnog doprinosa za koji još uvijek nismo dobili rješenje.

Dana 10.04.2020.g. Gradu Zagrebu poslan je zahtjev za postupanje u skladu s člankom 22. stavak 5. Zakona o komunalnom gospodarstvu i tražena odgodu u trajanju godinu dana za plaćanja komunalnog doprinosa po rješenjima :

KLASA : UP/I-363-021/14-08/11280 od 29.11.2019.g i KLASA : UP/I-363-021/14-08/11284 od 03.01.2020.g.

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 razgovora i pregovora, tvrtka LUCROSUS izdaje zadužnicu na iznos 50.000,00 kao sredstvo osiguranja plaćanja uz jamstvo fizičke osobe kao jamac platać(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.

Na skupštini vjerovnika biti će potrebno odlučiti o daljnjim koracima vezanim za zakup restoranskog prostora.

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.

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.

Unovčenje imovine stečajnog dužnika

Promet po poslovnom računu do 30.09..2020.

PRIHODI	
Prihodi od zakupa nekretnine	310.901,64
Kamate po poslovnom računu	0,26
Ukupno prihodi	310.901,90
RASHODI	
Režijski troškovi	114.317,28
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)	1.707,00
Bankarski trošak	1.313,62
Popravak bojlera(Aduro j.d.o.o.)	1.700,00
Plaćeni PDV	25.000,00
FINA - troškovi ovrhe predujam	1.000,00
Ukupno rashodi	228.401,34
Stanje računa na dan 30.09..2020.	82.500,56

II. STANJE STEČAJNE MASE

Pregled stečajne mase s početka razdoblja:

1.Nekretnine				
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
	UKUPNO	26.146.675,03		
2. Pokretnine				
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	140.580,00		

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.
- 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

Radnje koje će se poduzeti u narednom periodu

Donošenje odluka u nadležnosti skupštine i postupanje po istima

Naplata potraživanja po ugovorima o zakupu.

Mjesto i datum

Našice 30.09.2020. g.

Stečajni upravitelj

Nikola Kruljac