

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-1162/2013

IDEA INTIMARE d.o.o. -u stečaju, Zagreb, Savska 141, OIB: 78523823590 koga zastupa stečajna upraviteljica Alma Klepac

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 08.07.2014. DO 29.11.2019.g.

I.1. Poduzete radnje

Ovršni postupci: Nakon ispitnog ročišta poduzela sam aktivnosti oko sređivanja cjelokupne dokumentacije i predmeta stečajne mase kako bih mogla započeti sa prodajom imovine stečajnog dužnika. Međutim, kako su prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti postupci ovrhe na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika sudu su poslane požurnice za zakazivanje ročišta za prodaju. Općinski građanski sud u Zagrebu je donio rješenje kojim se spajaju predmeti Ovr-2316/11 i Ovr-2382/12 u predmet Ovr-7963/15, te je nakon toga donio rješenje kojim se oglašava nenadležnim za postupanje u predmetu broj Ovr-2639/13 i predmet se ustupa Trgovačkom sudu u Zagrebu pod brojem Ovr-615/15, te rješenje kojim se oglašava nenadležnim u predmetu Ovr-7963/15, a predmet se ustupa Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom sudu pod brojem Ovr-45/2016. Budući da se očekivalo zakazivanje ročišta za prodaju, radi raznih nadogradnji objekata, napravljene su nove procjene tržišne vrijednosti nekretnina. Međutim, Trgovački sud u Zagrebu je predmete dostavio Vrhovnom sudu Republike Hrvatske radi rješavanja sukoba nadležnosti. Nakon rješenja o sukobu nadležnosti predmeti su ponovno vraćeni Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, te su se vodili pod posl.br. Ovr-11752/16. Na drugom ročište za prodaju u ovršnom postupku, dana 05. prosinca 2017. godine nekretnina je prodana i dosuđena kupcu Mali servis j.d.o.o., Zagreb, Savska 141, OIB: 26123860581. Budući kupac nije uplatio kupovninu više od 10 mjeseci Općinski građanski sud u Zagrebu je dana 26. listopada 2018. godine donio rješenje o dosudi nekretnine kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o, Zagreb, za cijenu u iznosu od 6.300.000,00 kn, s tim da se kupac oslobađa plaćanja kupovnine osim plaćanja troškova. Općinski građanski sud u Zagrebu sredstva uplaćena od strane razlučnog vjerovnika u iznosu od 720.688,14 kuna, unatoč požurnicama, još uvijek nije prebacio na Trgovački sud u Zagrebu.

Nadalje, Općinski sud u Šibeniku je donio rješenje kojim se spajaju predmeti Ovr-1352/2012 i ovr-1241/2013 u predmet Ovr-2163/2015, te je nakon toga donio rješenje kojim se oglašava nenadležnim za postupanje i predmet se ustupa Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom sudu pod brojem Ovr-136/2016.

Trgovački sud u Zagrebu je predmet dostavio Vrhovnom sudu RH radi rješavanja sukoba nadležnosti. Nakon rješenja o sukobu nadležnosti Trgovački sud u Zagrebu je predmet vratio na Općinski sud u Šibeniku, Stalnu službu u Kninu, gdje se predmet vodi pod brojem Ovr-1050/2016 (ranije Ovr-1241/13 i Ovr-1352/12- spojeni spisi, taj spis je imao i broj Ovr-2163/15). Ovrhovoditelji su Erste faktoring doo i H-abduco doo. Zatraženo je spajanje predmeta Ovr-1237/2011 s predmetom Ovr-1050/2016. Za predmet Ovr-1237/2011 godine koji se kasnije vodio pod brojem Ovr-97/2018 je dana 09.02.2018. godine doneseno rješenje o

obustavi postupka. U predmetu posl.br. Ovr-1050/2016 održano je prvo ročište za prodaju nekretnine dana 03. listopada 2018. godine pred Općinskim sudom u Šibeniku, Stalna služba u Kninu, s početnom cijenom u iznosu od 10.330.000,00 kuna. Prvi razlučni vjerovnik je izjavio da preuzima nekretninu za cijenu u iznosu od 6.886.667,00 kuna, s tim da se kupac oslobađa plaćanja kupovnine osim plaćanja troškova. Općinski sud u Šibeniku, Stalna služba u Kninu prebacio je sredstva uplaćena od strane razlučnog vjerovnika u iznosu od 431.299,26 kuna na Trgovački sud u Zagrebu.

Legalizacija: Za nekretnine u Savskoj 141 je dana 24.02.2015.g. Uprava za inspekcijske poslove Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja izdala Rješenje kojim se naređuje da se u roku od 120 dana od zaprimanja rješenja ukloni veliki dio nelegaliziranog objekta. Budući da do dana otvaranja stečajnog postupka nije pokrenut postupak legalizacije tog objekta, kao što nije pokrenut postupak legalizacije objekta u Tribunj, u dogovoru s različnim vjerovnikom H-ABDUCO koji su dali izjavu da će priznati troškove legalizacije koji će se izdvojiti na ime troškova iz kupoprodajne cijene prije namirenja razlučnog vjerovnika, zaključen je ugovor s društvom Paramont d.o.o. preko kojih se odrađuje cjelokupan posao legalizacije oba objekta. Cjelokupna dokumentacija je već predana tako da je dobiven broj pod kojim se vodi postupak legalizacije oba objekta. Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo i komunalne poslove i promet je dana 13.04.2017. godine donio rješenje o naknadi koja se morala uplatiti prije izdavanja rješenja o izvedbenom stanju za zadržavanje nezakonito rekonstruiranog dijela zgrade-hotela sa restoranom i ugostiteljstvom i nezakonito izgrađene jednostavne zgrade, nadstrešnice, na k.č.br. 4792, k.o. Trnje, Zagreb, Savska 141. Nakon uplate naknade dana 08. lipnja 2017. godine Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet donio je Rješenje o izvedbenom stanu kojim se ozakonjuje nezakonito rekonstruirani dio postojeće poslovne zgrade-nadstrešnice ugostiteljske namjene na k.č.br. 4792, k.o. Trnje, Savska cesta 141, Zagreb.

Potraživanja: Dužnicima stečajnog dužnika poslani su opomene pred tužbu, međutim, nisu pokrenuti sudski postupci prisilne naplate budući se radi o dužnicima koji su u dugotrajnoj blokadi ili stečaju, tako da nema ekonomske opravdanosti za pokretanje postupaka prisilne naplate.

Radi se sljedećim dužnicima:

- a) ZM ADRIATIC TOURS d.o.o.-dugotrajna blokada, nema imovine
- b) AMBO d.o.o. objavljen skraćeni stečajni postupak
- c) BJELOLASICA TURIZAM d.o.o.objavljen skraćeni stečajni postupak
- d) ISSA PROJEKT d.o.o.-dugotrajna blokada, nema imovine,
- e) KON TIKI PUTOVANJA d.o.o.-dugotrajna blokada
- f) STAZA NEKRETNINE d.o.o.-dugotrajna blokada
- g) LINEA INTIMA vl. Deana Matutinović-dugotrajna blokada

Međutim, unatoč blokadi računa, pokrenuti su postupci ovrhe protiv gđe Deane Matutinović i g. Zorana Marijana, kako ne bi došlo do zastare potraživanje.

U postupku protiv Zorana Marijana, posl.br. Povrv-2305/2016, pred Trgovačkim sudom u Zagrebu donesena je presuda kojom je dužan platiti 2.400.000,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama. Protiv predmetne presude uložena je žalba, ali je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, dana 09. travnja 2019. godine donio presudu kojom je odbijena žalba tuženika i potvrđena presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Povrv-2305/2016 od 16. kolovoza 2016. godine.

U postupku protiv Deane Matutinović, koji se vodi posl.broj Povrv-2277/16, donesena je presuda dana 30. studenog 2018. godine kojom je tuženici naloženo da da plati tužitelju iznos od 856.000,00 kuna zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim:

- Na iznos od 600.000,00 kn od 01.02.2016.g.
- Na iznos od 256.000,00 kn 05.11.2015.

Te da naknadi tužitelju parnični trošak u iznosu od 66.525,00 kn.

Protiv predmetne presudu uložena je žalba o kojoj do dana izrade izvješća nije donesena odluka.

Ugovori o zakupu: Sukladno odluci skupštine vjerovnika zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora u „THE MOVIE HOTEL“, Savska 141, Zagreb, a koji se sastoji poslovnog prostora na istočnoj strani dvorišnog anexa broj.1. površine 186,98 m² (caffe-bar-noćni klub „The Movie“); poslovni prostor na zapadnoj strani dvorišnog anexa br.1. površine 103,05 m² (caffe bar-noćni klub „The Movie“); poslovni prostor ugostiteljske namjene u podrumu uličnog objekta površine 210,60 m² (restoran, „Texas steak and grill house“); poslovni prostor na prvom katu uličnog višekatnog objekta površine 186,35 m² (hotelske sobe 1 kat); poslovni prostor na drugom katu uličnog višekatnog objekta površine 188,90 m² (hotelske sobe 2 kat), što ukupno iznosi **875,88 m²**, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 25.000,00 kn plus režijski troškovi i troškovi održavanja.

Nadalje, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Tribunj, „Apartmanski hotel „THE MOVIE RESORT“, Jurjevska 49, Tribunj, koji se nalazi na k.č.br. 515 zgr, k.o. Tribunj, uz mjesečnu zakupninu za 6. mjesec od 15.000,00 kn, uvećano za pripadajući PDV (troškove režija i održavanja podmiruje zakupnik); s iznosom mjesečne najamnine za 7. mjesec od 30.000,00 kn, uvećano za pripadajući PDV (troškove režija i održavanja podmiruje zakupnik); za 8. mjesec od 30.000,00 kn, uvećano za pripadajući PDV (troškove režija i održavanja podmiruje zakupnik); za 9. mjesec od 15.000,00 kn, uvećano za pripadajući PDV (troškove režija i održavanja podmiruje zakupnik), te da zakupnik snosi režijske troškove i troškove održavanja za cijelu godinu.

Sve zakupnine i svi režijski troškovi su plaćeni, ali nakon višestrukih opomena, puštanja zadužnica, te pokušaja isključenja struje, tako da su od zakupnika zatraženi instrumentni osiguranja kao garancija plaćanja od svih društava u kojima je vlasnik ili direktor on osobno ili je to član njegove obitelji, te od njega osobno. Nadalje, kao garanciju plaćanja zakupnik je dao da se upiše založno pravo na nekretnini u vlasništvu Lane Marijan Marijan i to na ½ dijela poslovnog prostora u prizemlju prolaza lijevo koji se sastoji od jedne prostorije i skladišta u podrumu, ukupne površine 44,00 m² neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom sa neodređenim omjerom koji poslovni prostor se nalazi na zkč. 3065 k.o. Grad Zagreb, kuća pop. broj 1073 dvorište perivoj i gosp. zgrada u Praškoj ulici br. 6, površine 229,7 čhv ili 826 m², sve upisano u zk.ul. 3335 k.o. 999901 Grad Zagreb, etaža (poduložak) 18, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane temeljem članka 68., 69. i 370. st. 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine. Na taj način je plaćanje zakupnina i režijskih troškova je bilo osigurano sa svim zadužnicama, te založnim pravom. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnina razlučnom vjerovniku izvršena je primopredaja nekretnina u Zagrebu i u Tribunju. Svim izdavateljima računa za režijske troškove poslani su podaci o prodaji i primopredaji nekretnina te je zatraženo prebacivanje svih zaduženja na novog vlasnika.

Pokretnine: Nadalje, sukladno odluci skupštine pozvano je društvo SECRETS PUTOVANJA I NEKRETNINE d.o.o., na uplatu razlike iznosa od 50.000,00 kn+pdv na ime prodaje pokretnina-dugotrajne imovine stečajnog dužnika, a koje su prodane dana 14. siječnja 2014.g., te kao takve predstavljaju poboju pravnu radnju. Budući da je dogovoreno da će se platiti navedena razlika ispostavljena je fakture na navedeni iznos, te je ista plaćena.

Posebno ispitno ročište: Nakon održanog ispitnog ročišta, a u roku određenom odredbama čl. 176. Stečajnog zakona, zaprimila sam naknadne prijave tražbina vjerovnika II višeg isplatnog reda te su iste ispitane na posebnom ispitnom ročištu. Ukupan zbroj priznati tražbina I višeg isplatnog reda iznosi 52.314,50 kn, dok ukupan zbroj tražbina II višeg isplatnog reda priznat na prvom ispitnom ročištu, te na naknadnom ispitnom ročištu iznosi 35.883.293,36 kn.

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.2.1. Nekretnine -Stečajni dužnik je imao u vlasništvu sljedeće nekretnine:

- 1 etaža 408/10000 dijela k.č.br. 4792, ulična četverokatna zgrada, dvije dvorišne zgrade i dva prizemna zidana objekta popisni broj. 11933, 11934, 11935, 11936 i dvorište, Savska cesta br. 141 i dvorišna poslovna zgrada u Savskoj cesti br. 141 ukupne površine 4386 m², povezano s vlasništvom poslovnog prostora ugostiteljske namjene u podrumu uličnog višekalnog poslovnog objekta površine 210,60 m², sve upisano u zk.ul.br. 3849, poduložak 1, k.o. Trnje, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu.
- 4 etaža 361/10000 dijela k.č.br. 4792, ulična četverokatna zgrada, dvije dvorišne zgrade i dva prizemna zidana objekta popisni broj. 11933, 11934, 11935, 11936 i dvorište, Savska cesta br. 141 i dvorišna poslovna zgrada u Savskoj cesti br. 141 ukupne površine 4386 m², povezano s vlasništvom kancelarijskog prostora na I (prvom) katu –cijeli I kat uličnog višekalnog poslovnog objekta površine 186,35 m², sve upisano u zk.ul.br. 3849, poduložak 4, k.o. Trnje, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu.
- 5 etaža 366/10000 dijela k.č.br. 4792, ulična četverokatna zgrada, dvije dvorišne zgrade i dva prizemna zidana objekta popisni broj. 11933, 11934, 11935, 11936 i dvorište, Savska cesta br. 141 i dvorišna poslovna zgrada u Savskoj cesti br. 141 ukupne površine 4386 m², povezano s vlasništvom kancelarijskog prostora na II (drugom) katu-cijeli II (drugi) kat uličnog višekalnog poslovnog objekta površine 188,90 m², sve upisano u zk.ul.br. 3849, poduložak 5, k.o. Trnje, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu
- 9 etaža 363/10000 dijela k.č.br. 4792, ulična četverokatna zgrada, dvije dvorišne zgrade i dva prizemna zidana objekta popisni broj. 11933, 11934, 11935, 11936 i dvorište, Savska cesta br. 141 i dvorišna poslovna zgrada u Savskoj cesti br. 141 ukupne površine 4386 m², povezano s vlasništvom poslovnog prostora na istočnoj strani dvorišnog aneksa br. 1. površine 186,90 m², sve upisano u zk.ul.br. 3849, poduložak 9, k.o. Trnje, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu
- 10 etaža 200/10000 dijela k.č.br. 4792, ulična četverokatna zgrada, dvije dvorišne zgrade i dva prizemna zidana objekta popisni broj. 11933, 11934, 11935, 11936 i dvorište, Savska cesta br. 141 i dvorišna poslovna zgrada u Savskoj cesti br. 141 ukupne površine 4386 m², povezano s vlasništvom poslovnog prostora na zapadnoj strani dvorišnog aneksa br. 1. površine 103,05 m², sve upisano u zk.ul.br. 3849, poduložak 10, k.o. Trnje, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Za gore opisane nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske iz Zagreba sačinjena je Procjena tržišne vrijednosti nekretnina od dana 17.02.2016 god., a prema stanju i tržišnim vrijednostima u veljači 2016. god., prema kojoj je utvrđena vrijednost u iznosu od 14.330.000,00 kn

Na drugom ročištu održanom pred Općinskim građanskim sudom Zagrebu dana 05. prosinca 2017. godine predmetne nekretnine su prodane i dosuđene kupcu Mali servis j.d.o.o., Zagreb, Savska 141, OIB: 26123860581, međutim, budući kupac nije uplatio kupovninu više od 10 mjeseci Općinski građanski sud u Zagrebu je dana 26. listopada 2018. godine donio rješenje o dosudi nekretnine kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, za cijenu u iznosu od 6.300.000,00 kn, s tim da se kupac oslobađa plaćanja kupovnine osim plaćanja troškova u iznosu od 720.688,14 kn.

- k.č.br. 515ZGR, kuća i dvorište ukupne površine 3554 m², sve upisano u zk.ul.br. 2011, k.o. Tribunj, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku.

Za opisanu nekretninu od strane stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balije iz Zagreba sačinjena je Procjena tržišne vrijednosti nekretnina od dana 04.03.2016 god., a prema stanju i tržišnim vrijednostima u ožujku 2016. god., prema kojoj je utvrđena vrijednost u iznosu od 18.950.000,00 kn.

U predmetu posl.br. Ovr-1050/2016 održano je prvo ročište za prodaju nekretnine dana 03. listopada 2018. godine pred Općinskim sudom u Šibeniku, Stalna služba u Kninu, s početnom cijenom u iznosu od 10.330.000,00 kuna. Prvi razlučni vjerovnik je izjavio da preuzima nekretninu za cijenu u iznosu od 6.886.667,00 kuna, s tim da se kupac oslobađa plaćanja kupovnine osim plaćanja troškova u iznosu od 431.299,26 kuna.

II.2. Prihodi i troškovi stečajnog postupka

a) Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 16.972.045,17 kn

- Prihodi od kamata u ukupnom iznosu od 2.682,15 kn
 - Prihodi od zakupnina i prefakturiranih troškova iznos od 3.732.696,02 kn
 - Prihodi od prodaje pokretnina iznos od 50.000,00 kn
- Prihodi s osnova unovčenja imovine s pravom odvojenog namirenja razlučnih vjerovnika iznos od 13.186.667,00 kn

b) Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika

Na dan sastava ovog izvješća stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 994.114,92 kn iz razloga što još uvijek nisu prebačena sredstva u iznosu od 720.688,14 kuna sa Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

c) Dospjeli namireni troškovi stečajnog postupka iznose ukupno 3.222.562,55 kune i to:

- po osnovi plaće radnika nakon otvaranja stečajnog postupka iznos od 16.567,62 kn
 - po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od.....158.830,00 kn
 - po osnovi režijskih troškova (voda, struja, komunalna, vodna naknada..) iznos od1.336.821,85 kn kn
 - po osnovi troškova pdv-a iznos od.....582.212,92 kn
 - po osnovi naknade za vođenje računa i fina iznos od.....12.663,95 kn
 - po osnovi troškova odvjetnika iznos od.....196.425,46 kn
 - po osnovi troškova legalizacije iznos od.....160.346,33 kn
 - po osnovi troškova javnog bilježnika iznos od.....24.435,00 kn
 - po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka i to (troškovi pečata, bilježnika, uredskog materijala) iznos od.....14.419,74 kn
- Troškovi putnih naloga za putovanje od Zagreba do Tribunja i Šibenika radi poduzimanja radnji oko legalizacije objekta u Tribunju (27.03.2015.), ročišta u postupku pred Općinskim sudom u Šibeniku (21.6.2016, 12.12.2016,

27.01.2017, 28.04.2017, 05.9.2017.g.) neto iznos od 12.052,14 kn, bruto iznos 16.659,81 kn. Doprinosi na putne troškove terete troškove stečajnog postupka
Doprinosi na putne troškove terete troškove stečajnog postupka

- po osnovi ugovora o djelu (sklopljen je Ugovor o djelu sa jednom radnicom i to za izvršavanje administrativnih poslova, obavljanja poslova u svezi legalizacije objekta, obilaska nekretnina s sudskim vještakom itd) u ukupnom bruto iznosu 73.179,84 kn.
Ukupni troškovi nagrade stečajnom upravitelju (bruto nagrada stečajnom upravitelju te troškovi na isplatu bruto nagrade stečajnom upravitelju) iznos od 630.000,00 kuna.

c) Isplaćeno razlučnom vjerovniku iznos od 12.034.679,60 kn

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 29.11.2019.g. do 29.02.2019.g.

U narednom razdoblju se očekuje prebacivanje sredstava sa Općinskog građanskog suda u Zagrebu kako bi se predao završni račun, budući je unovčena cjelokupna imovina stečajnog dužnika

Mjesto i datum
Zagreb, 29.11.2019.g.

Stečajni upravitelj
Alma Klepac