

ZUZUJA MIRJANA
Stečajna upraviteljica za
DELTA NEKRETNINE d.o.o..
Zagreb, III Pile 29
OIB : 81317357717



TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
66 St 242/2014

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE NA DAN 31.12.2016.GODINE

Nadležnitrgovačkisud: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa: 66 St 242/2014

Dužnik (ime i prezime/tvrtkaili naziv, OIB, adresa/sjedište) : DELTA NEKRETNINE d.o.o..

Zagreb, III Pile 29, OIB : 81317357717

UVODNE NAPOMENE

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj: 66 St-242/14dana 31.ožujka 2014. godine za dužnika DELTA NEKRETNINE d.o.o. (OIB: 81317357717) postavljena je Zuzija Mirjana (OIB: 26497768352) za privremenu stečajnu upraviteljicu. Obzirom da su ostvareni stečajni razlozi sukladno Stečajnom zakonu, Trgovački sud u Zagrebu, otvorio je dana 16. svibnja 2014.godine stečajni postupak nad stečajnim dužnikom.

OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Osnovna djelatnost društva je poslovanje nekretninama, projektiranje, građenje i nadzor na građenjem vlastitih nekretnina, nekretnina drugim investitorima iz usluge i drugo.Društvo je od 2007. do 2010. godine uspješno realiziralo izgradnju 7 poslovnih građevina ukupne prodajne vrijednosti od 5,9 milijuna €, te prodajom istih uspješno zaključilo četverogodišnji investicijski ciklus. Predmetne građevine izgrađene su u naselju Lanište-Blato. Po nastupu poteškoća u likvidnosti društva, uprava je bila prisiljena tijekom 2010. godine otpustiti zaposlene.

Poteškoće su nastale ponajviše radi neizvršavanja zakonskih obveza javnopravnih tijela Grad Zagreb i Hrvatske vode, a što je utjecalo na neizvršavanje obveza prema poslovnim partnerima. Nadalje, na nelikvidnost je utjecala i obveza prema Ministarstvu financija, Poreznoj upravi.

POSLOVANJE DUŽNIKA I UZROCI PRESTANKA POSLOVANJA

Osnovna djelatnost društva je poslovanje nekretninama, projektiranje, građenje i nadzor na građenjem vlastitih nekretnina, nekretnina drugim investitorima iz usluge i drugo. Društvo je od 2007. do 2010. godine uspješno realiziralo izgradnju 7 poslovnih građevina ukupne prodajne vrijednosti od 5,9 milijuna €, te prodajom istih uspješno zaključilo četverogodišnji investicijski ciklus. Predmetne građevine izgrađene su u naselju Lanište-Blato. Po nastupu poteškoća u likvidnosti društva, uprava je bila prisiljena tijekom 2010. godine otpustiti zaposlene.

Poteškoće su nastale ponajviše radi neizvršavanja zakonskih obveza javnopravnih tijela Grad Zagreb i Hrvatske vode, a što je utjecalo na neizvršavanje obveza prema poslovnim partnerima. Nadalje, na nelikvidnost je utjecala i obveza prema Ministarstvu financija, Poreznoj upravi. Postupci za navedene predmete se vode pred nadležnim sudovima.

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 16.05.2014. DO 31.03.2017.GOD.

-Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

PODUZETE AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA OD TRENUTKA PREUZIMANJA DUŽNOSTI

Nakon preuzimanja dužnosti poduzete su aktivnosti kako slijedi:

1. Preuzet je stari žig dužnika te napravljen novi s oznakom „u stečaju“
2. Dužnik je pri Državnom zavodu za statistiku razvrstan po obavijesti
3. Zatvoreni su stari žiro-računi i otvoren novi poslovni račun
4. Predan je ovjereni potpis stečajne upraviteljice na registarski spis
5. Sastavljen je predračun troškova stečajnoga postupka i podnesen na odobrenje ovom stečajnom sudu
6. Odredjeno je povjerenstvo za popis imovine
7. Sastavljeno je početno stanje imovine dužnika
8. Doveden je u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnoga postupka
9. Stečajna upraviteljica ističe da je podneskom od 25. 11. 2015. podnijela prijedlog iz članka 141. Stečajnog zakona koji se primjenjuje u ovom predmetu stečajnom sucu za odobrenje tužbe radi pobijanja pravne radnje, ugovora o kupoprodaji nekretnine od 02.01.2012, zaključenog kod JB Zorka Despot iz Zagreba, Lastovska 12, ovjeren u dijelu ovjere potpisa pod brojem OV-20/12 i 21/12 za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagreb, K.O. Blato Novo, z.k.ul. 2956, k.č.br. 1430/05 u naravi livada, Karlovačka cesta u površini 1561 m², između DELTA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama Zagreb, III Pile 29, MBS:080526108, OIB:81317357717 i DELTA BLATO d.o.o. OIB:02734240858, Zagreb, Karlovačka cesta 4/L.
10. Stečajni je upravitelj podnio prijedlog temeljem da se nekretnine opisane na kojima postoji razlučno pravo, prodaju u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama,

sukladno čl. 164. st. 1. Stečajnog zakona (NN 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06, 116/10, 25/12 i 133/12 - dalje SZ).

10. Održane su dražbe :

- 1.Dražba 17.03.2016.godine
- 2.Dražba 21.04.2016.godine
- 3.Dražba 24.05.2016.godine
- 4.Dražba 05.07.2016.godine
- 5.Dražba 06.09.2016.godine
- 6.Dražba 18.10.2016.godine

11. Dana 06.09.2016. godine prodana je imovina

zk.ul. 3235, k.č.br. 1435 k.o. 9996 Blato Novo, KUĆA BR 22A IZGRADA POVRŠINE 118ČM I DVORIŠTE U POVRŠINI 831 ČM, u ukupnoj površini 949 m2, za koju nekretninu je upisano založno pravo na listu C u korist Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, PU Zagreb, pod Z-48835/09, upisano kod Zemljišno knjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu...Karlovačka cesta 22

-Rješenje Trgovačkog suda od 12.rujna 2016.godine

Dana 18.10.2016.godine prodana je imovina

zk.ul. 169, k.č.br. 617, 618/1 i 618/2 k.o. 331449 Buševac, KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA GMANJE U SELU, ORANICA GMAJE u ukupnoj površini 1485 čhv, za koju nekretninu je upisano založno pravo na listu C u korist Mađer Josip, OIB:81760014433, Zagreb, Remetinečki Gaj 27 A pod Z-1038/11 i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija pod Z-2223/2014, upisano kod Zemljišno knjižnog odjela Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici.....Vinogradska 18

-Rješenje Trgovačkog suda od 18.listopada 2016.godine

Dana 27.siječnja 2017. godine Visoki Trgovački sud u Zagrebu uvažio je Žalbu Vedrana Čuljaka ,Oib: 04610944693,Zagreb , ukida Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-242/14 od 12.rujna2016. godine i predmet vraća tom sudu na ponovan postupak.

12. Dana 20.02.2017.godine uruđbiran je na Trgovački sud Podnesak-Prijedlog za prodaju i da se zakaže 7.javna dražba .

II. STANJE STEČAJNE MASE

dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona, dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu, dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga, dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji , dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju, dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka, dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe), Ostali podaci.

IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Imovinu čine nekretnine :

k.o. Blato Novo –k.č. br. 1425/4-zemljište
k.o. Blato Novo- K.č. br. 1401/6-zemljište
k.o. Blato Novo- k.č. br.1435-kuća
k.o. Blato Novo- k.č.br.-1435/2-zemljište

k.o. Buševac – k.č.br. 516/3 – zemljište
k.č.br. 517/1 – zemljište
k.č.br. 517/2 – zemljište
k.č.br. 619 – zemljište
k.č.br. 620 – zemljište
k.č.br. 621 – zemljište
k.č.br. 617 – kuća
k.č.br. 618/1 – zemljište
k.č.br. 618/2 – zemljište

k.o. Rakitje – k.č.br. 1255 – zemljište
k.č.br. 1256 – zemljište

k.o. Buševac – k.č. br.546-zemljište
k.č. br. 567- zemljište
k.č. br. 568/1- zemljište
k.č.br. 569- zemljište
k. č.br. 570/2- zemljište
k.č.br. 237- zemljište

Od toga je prodano:

-k.o. Blato Novo- k.č. br.1435-kuća

-Rješenje Trgovačkog suda od 12.rujna 2016.godine

Dana 27.siječnja 2017. godine Visoki Trgovački sud u Zagrebu uvažio je Žalbu Vedrana Čuljaka ,Oib: 04610944693,Zagreb , ukida Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-242/14 od 12.rujna2016. godine i predmet vraća tom sudu na ponovan postupak.

-k.o. Buševac k.č.br. 617 – kuća
-k.o. Buševac k.č.br. 618/1 – zemljište
-k.č.br. 618/2 – zemljište

SUDSKI POSTUPCI

1. Delta nekretnine d.o.o./ LKR građenje d.o.o.,

OVRJ-834/10 Općinski građanski sud u Zagrebu vps 284.847,52 kn

Pravomoćno i ovršno rješenje o ovrsi na nekretninama ovršenika LKR građenja, postupak u tijeku. Naplata neizvjesna obzirom da su nekretnine opterećene hipotekama banke.

10.lipnja 2015.godine održana je javna dražba.

Određuje se spajanje spisa br Ovr-722/12 i spisa br. Ovrj-834/10.

Treća osoba NIHAD RIZVANOVIĆ podnosi prigovor budući da ima pravo na predmetu ovrhe.

2. Delta nekretnine d.o.o./ Muring d.o.o.,

OVRV-2022/10 Općinski građanski sud u Zagrebu vps 875.494,32 kn

Pravomoćno i ovršno rješenje o ovrsi na imovini ovršenika. Postupak je prekinut obzirom da je nad ovršenikom otvoren stečaj.

3. Delta nekretnine d.o.o./ Muring d.o.o.,

OVR-5890/2009 Trgovački sud u Zagrebu

Pravomoćno i ovršno rješenje o ovrsi radi povratka dviju bjanko zadužnica na iznos od 100.000,00 kn.

Postupak je prekinut obzirom da je nad ovršenikom otvoren stečaj.

Ovrhovoditelj predlaže sudu da pozove stečajnog upravitelja MURING-a d.o.o. u stečaju, Peru Hrkaća da preuzme postupak.

4. Delta nekretnine d.o.o./ Muring d.o.o.,

R1-400/09, Trgovački sud u Zagrebu

Pravomoćno rješenje o osiguranju nenovčane tražbine i to privremena mjera radi zabrane naplate dviju bjanko zadužnica

5. Delta nekretnine d.o.o./ ALLENGHENY FINANCAL d.o.o.

P-6883/10, Trgovački sud u Zagrebu

Donesena prvostupanjska presuda kojom je odbije tužbeni zahtjev tužitelja radi utvrđenja raskida ugovora sklopljenog između tužitelja i tuženika od 22.11.2005. godine. Izjavljena je žalba.

6. IVANKA PINTARIĆ / Delta blato d.o.o. i Delta nekretnine d.o.o.

Pp-101/11, Općinski građanski sud u Zagrebu

Tužiteljica je 01.06.2011. godine ustala sa tužbom radi smetanja posjeda. Održano je dno ročište.

Tužiteljica povlači tužbu 09.svibnja 2013.g. na glavnoj raspravi kod Općinskog suda u Zagrebu.

7. Delta nekretnine d.o.o./ Grad Zagreb

Trgovački sud u Zagrebu, vps 838.037,06 kn

Tužba radi naknade štete radi donošenje rješenje o plaćanju komunalnog doprinosa u kojem su delta nekretnine d.o.o. neosnovano navedeni kao obveznici plaćanja.

Općinski građanski sud u Zagrebu proglašava se nenadležnim .

Tuženi podnosi odgovor na tužbu u kojem traži od Trgovačkog suda da tužbu odbaci.

Trgovački sud u Zagrebu donosi rješenje kojim se nastavlja postupak.

Tužitelj podneskom daje očitovanje da tijek postupka.

8. Upravni postupci pred Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, odjela za komunalne usluge:

- prijedlozi za obnovu postupka po rješenjima u nastavku, sve temeljem čl. 31 st. 2 Zakona o komunalnom gospodarstvu kojim je propisano da komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor, a s tim u svezi čl. 249 st.1 toč.1 i čl. 252 Zakona o općem upravnom postupku, obzirom da je donošenjem Uporabne dozvole KLASA: UP/I-361-05/2011-01/92 URBROJ: 251-13-22/113-11-4, dana mogućnost predlagatelju da upotrebi novi dokaz temeljem kojega se naslovnom tijelu predlaže da poništi pobijano rješenje i dozvoli obnovu postupka temeljem kojega će kao obveznika plaćanja komunalnog doprinosa biti navedeno društvo MURNIG d.o.o. u stečaju.

- a) Klasa: UP/I-363-02/07-08/2026, Urbroj:251-13-31-07-3
- b) Klasa: UP/I-363-02/07-08/2024, Urbroj:251-13-31-07-3
- c) Klasa: UP/I-363-02/07-08/2025, Urbroj:251-13-31-07-3
- d) Klasa: UP/I-363-02/07-08/2754, Urbroj:251-13-31-07-3
- e) Klasa: UP/I-363-02/07-08/2751, Urbroj:251-13-31-07-3
- f) Klasa: UP/I-363-02/07-08/2752, Urbroj:251-13-31-07-3
- g) Klasa: UP/I-363-02/07-08/2753, Urbroj:251-13-31-07-3

Svi prijedlozi za obnovu postupka su odbijeni te su podnesene žalbe na naveden rješenje pred Ministarstvom zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva:

- a) Klasa: UP/I-363-02/11-08/1066, Urbroj:251-13-31/100-11-2-DŽ
- b) Klasa: UP/I-363-02/11-08/1065, Urbroj:251-13-31/100-11-2-DŽ
- c) Klasa: UP/I-363-02/11-08/1070, Urbroj:251-13-31/100-11-2-DŽ
- d) Klasa: UP/I-363-02/11-08/1067, Urbroj:251-13-31/100-11-2-DŽ
- e) Klasa: UP/I-363-02/11-08/1064, Urbroj:251-13-31/100-11-2-DŽ
- f) Klasa: UP/I-363-02/11-08/1068, Urbroj:251-13-31/100-11-2-DŽ
- g) Klasa: UP/I-363-02/11-08/1069, Urbroj:251-13-31/100-11-2-DŽ

Sve žalbe protiv rješenja Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, odjela za komunalne usluge su odbijene te je pokrenut upravni spor pred upravnim sudom i to tužbom protiv rješenja Ministarstvom zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva i to radi poništenja sljedećih rješenja :

- a) klasa: UPII-363-03/12-04/16, ur br: 531-04-1-2-12-3
- b) klasa: UPII-363-03/12-04/15, ur br: 531-04-1-2-12-3
- c) klasa: UPII-363-03/12-04/20, ur br: 531-04-1-2-12-3
- d) klasa: UPII-363-03/12-04/19, ur br: 531-04-1-2-12-3
- e) klasa: UPII-363-03/12-04/18, ur br: 531-04-1-2-12-3
- f) klasa: UPII-363-03/12-04/14, ur br: 531-04-1-2-12-3
- g) klasa: UPII-363-03/12-04/17, ur br: 531-04-1-2-12-3

Po predmetnim tužbama donesenu samo dvije presude Upravnog suda i to:

- a) Usl-2477/12-7 kojim se odbija tužba protiv rješenja klasa: UPII-363-03/12-04/18, ur br: 531-04-1-2-12-3

b) Usl-2478/12-7 kojim se odbija tužba protiv rješenja klasa: UPII-363-03/12-04/17,ur br: 531-04-1-2-12-3

Protiv navedenih presuda izjavljena je žalba 07.02.2013. god, Visokom upravnom sudu o kojima još nije odlučeno.

9. CIMERMAN d.o.o./ Delta nekretnine d.o.o.

P-204/2012, Trgovački sud u Zagrebu, vps 84.882,49 kn

Tužitelj je dana 31.01.2012. godine ustao sa tužbom radi pobijanja pravnih radnji poduzetih između Delta nekretnine d.o.o. i Ivice Kovačevića. Određen je prekid postupka dok se pravomoćno ne okonča spor među strankama koji se vodi pred istim sudom br. P-5873/2010. Godine.

Tužba je odbijena presudom na temelju odricanja 2015.g..

10. MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA područni ured Zagreb

Rješenje o ovrsi klasa: UP/I-415-02/2010-001/00346, ur.broj: 513-007-01-70/2010-01. Vps: 10.364.921,79 kn

Temeljem navedenog rješenja ovršenik je dužan podmiriti iznos od 10.364.921,79 kn. ovršenik je temeljem čl.49 OZ-a podnio žalbu nakon proteka roka dana 04.05.2012. god.

11. MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA područni ured Zagreb

Rješenje o ovrsi klasa: UP/I-415-06/11-01/63, ur.broj: 513-007-01-70/11-02 od 20.12.2011. godine
Podnesena dopuna žalbe dana 03.05.2012. god.

12. MINISTARSTVO FINACIJA./ Delta nekretnine d.o.o.

Ovr-1266/12, Općinski građanski sud u Zagrebu, vps. 11.965.412,58 kn

Dana 24.04.2012. godine doneseno je rješenje naslovnog suda temeljem kojeg radi osiguranja tražbine zasniva se založno pravo na svim nekretninama ovršenika. Protiv navedenog rješenja izjavljena je žalba 07.05.2012. godine.

13. Mirjana Pavlec /Delta nekretnine d.o.o.

Predlagateljica Mirjana Pavlec predlaže sudu brisanje predbilježbe prava vlasništva upisanog dana 7.1. 2008.g. pod posl.br. Z-951/08.

29.srpnja 2015.g. održana je rasprava te sud donosi rješenje kojim se dopušta brisanje predbilježbe prava vlasništva upisane u korist Delta Nekretnine d.o.o.

14. Delta nekretnine d.o.o./ Fanip d.o.o.

P-1545/09 Trgovači sud u Zagrebu vps 25.000,00 kn.

Tužba kojom tužitelj traži od suda da donese presudu kojom je tuženik dužan isplatiti tužitelju iznos od 25.000,00 kn. Održana su dva ročišta.

18. lipnja 2010.g. sud je donio presudu kojom se nalaže tuženiku da plati tužitelju iznos od 25.000,00 kn. Tuženik podnosi žalbu.

15. Zagrebački holding d.o.o./Delta nekretnine d.o.o.

Općinski sud u Velikoj Gorici 21.travnja 2015.g. donio je rješenje posl.br. 1 Povrv-1336-/15 kojim se stavlja izvan snage rješenje o ovrsi Ovr-32553/14.

Na ročištu 10. ožujka 2016.g. sud je donio rješenje kojim se strankama dodjeljuje rok od 30 dana radi pokušaja mirnog rješenja spora.

20. svibnja 2016. sud je donio rješenje kojim se ukida nalog za isplatu.

21. svibnja 2016. tužitelj povlači tužbu.

16. Cimerman d.o.o./ Delta nekretnine d.o.o.

Trgovači sud u Zagrebu 6.listopada 2015.g. donio je rješenje pod br. 70-P-2314/2015 kojim se određuje razdvajanje postupka.

01.03.2016.g. tužitelj je povukao tužbu.

17. Hranilović Nikola/Delta blato i Delta nekretnine d.o.o.

P-5480/15

Tužitelj je 2011. podio tužbu radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji.

Održano je ročište 2. prosinca 2015.g.

Podnesak treće osobe Borisa Ferkule o postojanju njegovog pravnog interesa.

OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

Do ovog ročišta tražbine je prijavilo:

- 2 vjerovnik 1.višeg isplatnog reda u iznosu od 1.009.013,67 kn .
- 14 vjerovnika 2.višeg isplatnog reda u iznosu od 21.987.973,48kn.

Ukupno je 15 vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda prijavilo svoju tražbinu. Priznate su sve tražbine 1.višeg i 2.višeg isplatnog reda u cjelokupnom iznosu od 22.996.987,15kn.

Razlučni vjerovnici :

1. ERSTE&STEIRMARKISCHE BANK D.D.

2. REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA

osigurali su svoja potraživanja uknjižbom prava zalogu na nekretninama dužnika.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od 31.12.2015. do 30.06.2017.godine.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

Nastavak prodaje u stečajnom postupku sa ciljem unovčenja stečajne mase.

Mjesto i datum

Zagreb, 05.06.2017. godine

Stečajni upravitelj

Mirjana Zuzija