

**Naš znak: /SO/20.**  
**Vaš znak:**  
**Datum: 10.03.2020.g.**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**St-352/10**

**PREDMET: Izvješće stečajne upraviteljice sa prijedlogom za sazivanje  
Skupštine vjerovnika MURING d.o.o. – u stečaju**

Nakon preuzimanja dužnosti stečajne upraviteljice 02.12.2019. godine, te nakon analize dosadašnjeg tijeka stečajnog postupka utvrdila sam da je potrebno da Skupština vjerovnika odluči o pitanjima važnim za provedbu i završetak stečajnog postupka iz čl. 107. st. točke 1. i 6. Stečajnog zakona pitanja iz čl. 230. st. 3.-5. Stečajnog zakona.

Pitanja koja bi Skupština vjerovnika trebala raspraviti, te o istima donijeti odluke su sljedeće:

**1. Odbor vjerovnika**

Odbor vjerovnika osnovan je Odlukom vjerovnika na Izvještajnom ročištu održanom dana 07. prosinca 2010. godine u sljedećem sastavu:

- 1). Erste & Steiermaerkische bank d.d.
- 2). Ministarstvo financija
- 3). Stjepan Ljulj, vlasnik obrta Izolacija
- 4). Višnja Ratković
- 5). Delta nekretnine d.o.o.

Prva sjednica odbora vjerovnika održana je dana 09. ožujka 2011. godine gdje je za predsjednika Odbora vjerovnika izabran Pavle Drakulić kao predstavnik Erste & Steiermaerkische bank d.d.

Po dostupnim informacijama održano je samo 5 sjednica Odbora vjerovnika i to: 09. ožujka 2011. godine, 04. travnja 2011. godine i 19. travnja 2019. godine (za četvrtu sjednicu nemam podataka), te 26. ožujka 2014. godine.

Iz zapisnika proizlazi da nisu donošene nikakve odluke već su se samo saslušala Izvješća stečajnog upravitelja te tražile određene nadopune.

U međuvremenu je došlo do promjena vezanih za status pojedinih vjerovnika što zahtjeva promjenu članova Odbora vjerovnika:

- Erste & Steiermaerkische bank d.d. je prodala svoje potraživanje društvu B2 Kapital d.o.o., a isti prenio potraživanje na tvrtku AGROBURZA d.o.o. a zatim je taj vjerovnik prenio dio tražbine na tri tvrtke Pakel d.o.o., PRO FIRIMTAS d.o.o. i Adria lux d.o.o.
- Nad društvom Delta Nekretnine d.o.o. je otvoren stečajni postupak, a predstavica u Odboru vjerovnika je bila prijašnja direktorica tvrtke Sandra Evačić
- Sa dva člana Odbora vjerovnika (Višnja Ratković i Stjepan Ljulj) nisam uspjela stupiti u kontakt.

Iz naprijed navedenih razloga smatram da Skupština vjerovnika treba donijeti odluku o izmjeni sastava Odbora vjerovnika odnosno njegovom ukidanju.

## 2. Prodaja pokretnina stečajnog dužnika – način unovčenja pokretnina stečajnog dužnika.

Nakon što sam pribavila uvjerenje o vozilima u vlasništvu stečajnog dužnika saznala sam gdje se ista nalaze, te sa povjerenstvom za popis imovine stečajnog dužnika utvrdila sljedeće:

- Na lokaciji Brezovička cesta 62E nalaze se sljedeća vozila:
  - 1) L3, marka PIAGGIO MP3 250 RL, godina proizvodnje 2007. broj šasije ZAPM4720100009499, reg oznaka ZG3129DH, datum objave 04.07.2014. godine,
  - 2) L7, marka BOMBARDIER CAN-AM OUTLANDER E, godina proizvodnje 2006., broj šasije 2BVEMHJ147V000681, reg. Oznaka Zg6924DZ.

Vozila su u jako lošem stanju (jedno je bez kotača, neispravnih akumulatora, nisu korištena više od 5 godina).

Kako do sada ta vozila nisu unovčena, a po mojim saznanjima prijašnja stečajna uprava ih nije niti pokušala unovčiti, te kako ista svakim danom sve više gube vrijednost, hitno sam angažirala ovlaštenog sudskog vještaka koji je sačinio elaborat o procjeni vrijednosti vozila koji se nalazi u privitku ovog podneska. Ukupna vrijednost za oba vozila iznosi 21.775,00 kuna.

Smatram da je potrebno da Skupština donese odluku o načinu unovčenja pokretnina stečajnog dužnika.

### 3. Ugovori o najmu/Zakupu stanova

Stečajna upraviteljica je u Izvješću koje je podnijela sudu 28.02.2020. godine napravila detaljnu analizu ugovora o najmu stanova koji su sklopljeni na 3 mjeseca. S obzirom da su veliki problemi kod naplate potraživanja nastali iz razloga što ugovori o najmu nisu redovno produžavani, neki nisu uopće sklopljeni, te da nisu redovno izdavane fakture, sa svim stanarima sa kojima sam uspjela stupiti u kontakt sklopila sam nove ugovore o najmu na rok od 3 mjeseca.

Za stanove koji su trenutno u prodaji (zgrade K,M i L) opravdano je sklapati Ugovore na tako kratke rokove s obzirom da se uskoro očekuje prodaja predmetnih nekretnina.

Zgradu N – Karlovačka cesta 12A nije još moguće staviti na prodaju iz sljedećih razloga:

Nekretnina je upisana kao vlasništvo DELTA NEKRETNINE d.o.o. (sada u stečaju), bez tereta.

U posjedu sam preslika sljedeće dokumentacije:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 17.10.2007. godine sklopljen između DELTA NEKRETNINE d.o.o. i MURING d.o.o.
- Građevinsku dozvolu, te Rješenje kojim se ista sa imena DELTA NEKRETNINE d.o.o. mijenja na ime tvrtke MURING d.o.o. kao investitora,
- Izjava od 06.02.2008. godine kojom DELTA NEKRETNINE d.o.o. dozvoljavaju da se bez ikakvog daljnjeg pitanja i privole upiše pravo vlasništva na nekretnini z.k.č. br. 1424/1 k.o. Blato Novo na ime i korist tvrtke MURING d.o.o.

Navedena nekretnina se u poslovnim knjigama vodi kao vlasništvo MURINGA d.o.o. i to na način da je vidljivo financiranje izgradnje iste a na kontima 63023, 63025, 63027, 63028 i 63029 su proknjiženi stanovi, te na kontu 6800 nabavna vrijednost nekretnina za daljnju prodaju.

Dana 19. veljače 2020. godine izvršila sam uvid u zemljišnu knjigu na Zemljišnoknjižnom odjelu Novi Zagreb Općinskog suda u Novom Zagrebu u zk. ul. 50968 k.o. Blato Novo u kojemu je upisana zkč. br. 1424/1, te sam ustanovila sljedeće:

U zk. ul. 50968 k.o. Blato Novo upisana je zkč. br. 1424/1 oranica, Karlovačka cesta, površine 788 m<sup>2</sup>, te u odnosu na ovu nekretninu u zemljišnoj knjizi nikada nije zaprimljen prijedlog radi upisa posebnih dijelova stambene zgrade Karlovačka cesta 12A, Zagreb /etažiranje/, niti je zaprimljen prijedlog radi upisa zgrade u zemljišnu knjigu.

Prema tome, a s obzirom na stanje zemljišne knjige, jer je predmetna nekretnina u zemljišnoj knjizi upisana kao oranica, a kao vlasnik nekretnine je upisano trgovačko društvo Delta nekretnine d.o.o. Zagreb, III. Pile 29, trebalo bi:

1. Uknjižiti pravo vlasništva nekretnine na Muring d.o.o. u stečaju,
2. Podnijeti u zemljišnu knjigu prijavni list za zemljišnu knjigu /RN/, kojeg treba sačiniti ovlašteni geodet, radi upisa zgrade u zemljišnu knjigu umjesto oranice, te nakon toga
3. Podnijeti prijedlog u zemljišnu knjigu radi upisa posebnih dijelova zgrade /etažiranje/.

Od stečajne upraviteljice Delta nekretnine d.o.o. –u stečaju zatražilasam isprave temeljem kojih će se moći izvršiti upis vlasništva Muring d.o.o. u stečaju u zemljišne knjige. Do sada nisam dobila odgovor pa ukoliko u skorašnje vrijeme ne dobijem traženu dokumentaciju morati ću ustati tužbom.

Kako je vidljivo da će radnje oko upisa nekretnine sigurno trajati duže od 3 mjeseca na koji rok su do sada sklopljeni ugovori, Skupština bi trebala odlučiti o trajanju zakupa do prodaje nekretnine kako se ne bi stavrali nepotrebni dodatni troškovi, te dodatni angažman vremena za produžavanje ugovora svaka 3 mjeseca.

#### 4. Postupci u tijeku i novi postupci

Kao što je navedenou izvješću koje sam predala na sud 28.02.2020. vidljivo je da će nakon dodatnih analiza biti potrebno pokrenuti postupke za naplatu potraživanja kao i za iseljenja bespravnih korisnika prostora.

Za poduzimanje tih radnji potrebno je dati suglasnost stečajnoj upraviteljici kao i suglasnost za izdavanje punomoći iz čl. 230 st. 2. točka 4. Stečajnog zakona.

Iz svega naprijed navedenog stečajna upraviteljica predlaže da se sazove Skupština vjerovnika MURING d.o.o. o stanju sa sljedećim **dnevnim redom:**

- 1) Izvješće stečajne upraviteljice
- 2) Donošenje odluke o izmjeni sastava ili ukidanja Odbora vjerovnika
- 3) Donošenje odluke o načinu unovčenja pokretnina stečajnog dužnika

- 4) Donošenje odluka o sklapanju Ugovora o najmu/zakupu nekretnina
- 5) Davanje suglasnosti za pokretanje i nastavljjanje sudskih postupaka.

Stečajna upraviteljica predlaže da Skupština vjerovnika donese sljedeće Odluke:

- 1) Prihvaća se Izvješće stečajne upraviteljice
- 2) Mijenja se sastav/ukida se Odbor vjerovnika.  
Ukoliko se mijenja sastav članova Odbora vjerovnika Skupština će iste izabrati na samoj sjednici Skupštine.
- 3) Predlaže se unovčenje pokretnina stečajnog dužnika na način da se iste prodaju objavom oglasa u sredstvima javnog informiranja na način da će se započeti sa prodajom po procijenjenoj vrijednosti s tim da se na prvom oglasu neće razmatrati ponude ispod 2/3 procijenjene vrijednosti. Ukoliko se vozila ne prodaju po toj cijeni u sljedećem oglasu će se cijene spuštati na 1/2, a u narednom na 1/3 od procijenjene vrijednosti. Ukoliko se pokretnine ne prodaju niti po toj cijeni prodaja će se izvršiti neposrednom nagodbom.
- 4) Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici za sklapanje Ugovora o najmu /zakupu stanova/prostora koji se nalaze u zgradi N-Karlovačka cesta 12a na rok do prodaje pokretnina.

Za ostale nekretnine najmovi/zakupi se sklapaju na rok od 3 mjeseca.

- 5) Parnice i postupci u tijeku, odnosno novi postupci nastaviti će se ili pokrenuti u korist stečajne mase ovisno o procjeni stečajne upraviteljice. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da izda punomoć za zastupanje odvjetniku.

Stečajna upraviteljica  
Davorka Huljev

Privitak: Elaborat o procjeni vrijednosti pokretnina