

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa **St-2872/2018**

Dužnik:

PHOENIX CAPITIS d.o.o. u stečaju, iz Seseveta, Sesevetska cesta 29, OIB: 80769884323

I TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU 07.01.2025. do 10.04.2025.

1. Dana 31.10.2024. doneseno je rješenje o namirenju u kojem je utvrđeno kako se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine upisane u zk.ul. 6984 k.o. Sesevetski Kraljevec, kč.br. 527 u naravi oranica Blage Zadre površine 1118 m² namiruje razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava u iznosu od 1.728,51 eura, dok će se iznos od 200.806,50 eura doznačiti na račun stečajnog dužnika. Predmetnim rješenjem troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određeni su u iznosu od 18.442,09 eura.

Stečajni upravitelj ukazuje kako je prethodnim namirena tražbina vjerovnika RH, MF, Porezne uprave određena rješenjem o osiguranju Općinskog suda u Sesevetama, Stalna služba u Vrbovcu poslovni broj Ovr-983/2019 od 07.06.2019., temeljem ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava – Područni ured Zagreb Klasa: UP/I-415-02/2019-001/03427, Ur.br. 513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. i ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava – Područni ured Zagreb Klasa: UP/I-415-02/2019-001/03429, Ur.br. 513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. obje upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesevetama, zemljišnoknjižni odjel Seseveta pod brojem Z-7203/2019.

Obzirom da su predmetnim založnim pravom bile opterećene i sve ostale nekretnine stečajnog dužnika stečajni upravitelj uputio je dopis Općinskom državno odvjetništvu u Sesevetama sa prijedlogom za poduzimanje radnji u cilju brisanja upisa pod Z-7203/2019. Zamjenica Općinskog državnog odvjetnika kontaktirala je stečajnog upravitelja i navela kako su zatražili potvrdu Porezne uprave da je tražbina u cijelosti podmirena, te će nakon primitka navedene potvrde poduzeti potrebne radnje u cilju brisanja zabilježbe rješenja o osiguranju.

2. U odnosu na pitanje pokretnina koje se nalaze u skladištu Zagrebačkog holdinga d.o.o., Robnih terminala skupština vjerovnika ovlastila je stečajnog upravitelja na predaju pokretnina na odvoz, uništenje i zbrinjavanje. Obzirom da pokretnine nikad nisu bile službeno uvezene u Republiku Hrvatsku, pokrenut je carinski postupak unutarnje proizvodnje nakon čije provedbe će pokretnine biti predane na odvoz, uništenje i zbrinjavanje.
3. Dana 18.02.2025. održana je skupština vjerovnika radi donošenja odluke o načinu unovčenja nekretnina opisanih pod točkom II izvješća. Skupština vjerovnika dala je suglasnost stečajnom upravitelju za unovčenje nekretnina stečajnog dužnika slobodnom pogodbom – sklapanjem ugovora o kupoprodaji s najboljim ponuditeljem nakon prikupljenih pisanih ponuda. Najboljom ponudom smatrati će se najviša ponuda, a ukoliko visina dvije ponude bude jednaka, najboljom ponudom smatrati će se ona s kraćim rokom plaćanja. Činjenica prodaje nekretnina i prikupljanja pisanih ponuda objaviti će se na stranicama Financijske agencije i sudačke mreže. Ukoliko prodaja bude neuspješna, stečajni upravitelj ovlašten je prilikom svake sljedeće javne objave prodaje početnu cijenu ispod koje se nekretnina ne može prodati umanjiti za 10% u odnosu na početnu cijenu na prethodnoj prodaji. Rok plaćanja kupovnine ne može biti duži od trideset dana. Jamčevina iznosi 10%, a uplaćuje se na račun stečajnog dužnika. Početna cijena ispod koje se nekretnine ne mogu prodati prilikom prvog

prikupljena ponuda iznosi:

- Za nekretninu označenu kao zkč. br. 521, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi stambena zgrada br. 7, 7/A, 7/B, Blage Zadre, dvorište Blage Zadre, ukupne površine 1570 m², povezano s vlasništvom posebnoga dijela nekretnine i to 16. suvlasnički dio 997/10000, E-16, u naravi dvonamjensko sklonište površine 305,30 m², upisane u zk. ul. 7609 - 119.450,53 eura.
- Za nekretninu označenu kao zk.č.br. 520, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi Blage Zadre, zgrada br. 17/A, 17/B, 17/C, 17/D, Blage Zadre, dvorište Blage Zadre, ukupne površine 3124 m², upisane u zk. ul. 7615, povezano s vlasništvom posebnih dijelova i to: 16. suvlasnički dio E-16, 1252/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-43, površine 389,60 m² - 72.997,54 eura, 17. suvlasnički dio E-17, 1660/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-44, površine 516,45 m² - 187.139,16 eura, 18. Suvlasnički dio E-18, 1312/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-45, površine 407,90 m² - 157.940,14 eura, 20. suvlasnički dio E-20, 103/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-23, površine 32,00 m² - 30.526,25 eura i 21. Suvlasnički dio E-21, 62/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-24, površine 19,35 m² - 18.448,47 eura.

Osnova za utvrđenje vrijednosti nekretnina bio je nalaz i mišljenje vještaka Dimitrija Govorčinovića iz 2020. i 2021.g.

Dana 26.02.2025. sud je donio odluku kojom ukida odluke skupštine vjerovnika u bitnome smatrajući kako je vrijednost nekretnina u procjenama vještaka Govorčinovića prenisko iskazana.

Prilikom primopredaje dužnosti stečajnih upravitelja prethodni stečajni upravitelj novom nije predao ključeve nekretnina niti ga je uveo u posjed istih. Obzirom da stečajni upravitelj nije imao saznanja tko sve raspolaže ključevima postojećih brava na nekretninama isti je sa bravarom pristupio u Sesvete i promijenio brave. Stečajni upravitelj je navedene prilike pozvao drugog vještaka da izvrši mjerenja i fotografira prostore radi izrade nove procjene vrijednosti nekretnina. Stečajni upravitelj je pozvao i predstavnike suvlasnika da izvrše uvid u stanje prostora obzirom da je jedan od predstavnika naveo kako zajedničke instalacije zgrade (cijevi kanalizacije, vode i struje) prolaze kroz navedeni prostor – dvonamjensko sklonište. Tom prilikom je stečajnom upravitelju jedan od nazočnih predstavnika suvlasnika ukazao kako je bivši zakonski zastupnik, vjerojatno znajući da se bliži prodaja nekretnina rekao kako će treće osobe neovlašteno pustiti u prostor da isti zauzmu i koriste kako bi se otežalo stupanje u posjed stečajnog dužnika i kupaca. Pošto stečajni upravitelj živi i radi u Zagrebu, te ne može svaki dan nadzirati i osiguravati nekretnine, dok bivši zakonski zastupnik obitava u neposrednoj blizini nekretnina, stečajni upravitelj je u cilju zaštite stečajne mase sklopio ugovor o zakupu predmetnih nekretnina na određeno vrijeme – do listopada 2025.g. Naime, stečajni upravitelj očekuje da će se u navedenom periodu provesti postupak unovčenja nekretnina, zakupom će se uprihoditi novčana sredstva za namirenje tekućih obveza i ključno, zakupnik će biti u posjedu što će spriječiti treće osobe da neovlašteno uđu i koriste nekretnine. Ugovor je sklopljen u skladu s odredbama Stečajnog zakona obzirom da sklopljen određeno vrijeme – kraće od 6 mjeseci.

Stečajni upravitelj u prilogu ovog izvješća dostavlja fotografije predmetnih nekretnina.

Nekretnina koja se nalazi na adresi Blage Zadre 7A je u naravi sklonište.

Nekretnine koje se nalaze na adresi Blage Zadre 17:

- Etaže 16, 17 i 18 su u naravi spojeni veliki prostor koji je zbog konfiguracije terena zapravo na etaži -1 ispod stambenog bloka zgrada. Prostor je u lošem stanju zbog prokišnjavanja sa platoa iznad.
- Etaže 20 i 21 su poslovni prostori u uličnim lokalima u prizemlju.

Kad vještak dostavi nove procjene vrijednosti nekretnina, stečajni upravitelj će predložiti sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima unovčenja.

4. Nakon što je na račun stečajnog dužnika doznačen iznos ostvaren unovčenjem nekretnina, sa računa su zaplijenjena novčana sredstva u ukupnom iznosu od 117.456,87 eura i to:

- Grad Zagreb (komunalna naknada i naknada za uređenje voda)	98.585,49 eura
- BMD d.o.o. (upravitelj zgrada u Ulici Blage Zadre)	16.635,87 eura
- HEP elektra d.o.o.	815,95 eura
- Državni proračun, sudske pristojbe	550,24 eura
- FINA (naknada za provedbu izravne naplate)	869,32 eura

Sva naplaćena potraživanja odnose se na period nakon otvaranja stečajnog postupka.

II STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čine nekretnine upisane kod Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, i to:

1. Nekretnina označena kao zkč. br. 521, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi stambena zgrada br. 7, 7/A, 7/B, Blage Zadre, dvorište Blage Zadre, ukupne površine 1570 m², povezano s vlasništvom posebnoga dijela nekretnine i to 16. suvlasnički dio 997/10000, E-16, u naravi dvonamjensko sklonište površine 305,30 m², upisane u zk. ul. 7609.
2. Nekretnina označena kao zk.č.br. 520, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi Blage Zadre, zgrada br. 17/A, 17/B, 17/C, 17/D, Blage Zadre, dvorište Blage Zadre, ukupne površine 3124 m², upisane u zk. ul. 7615, povezano s vlasništvom posebnih dijelova i to:
 16. Suvlasnički dio E-16, 1252/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-43, površine 389,60 m²
 17. Suvlasnički dio E-17, 1660/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-44, površine 516,45 m²
 18. Suvlasnički dio E-18, 1312/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-45, površine 407,90 m²
 20. Suvlasnički dio E-20, 103/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-23, površine 32,00 m²
 21. Suvlasnički dio E-21, 62/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-24, površine 19,35m²
3. Nekretnina označena kao 7247/5, k. o. Sesvete Novo, u naravi Ulica Ljudevita Posavskog, zgrada, Sesvete, ulica Ljudevita Posavskog 3, dvorište Ljudevita Posavskog, ukupne površine 24647 m², povezano s vlasništvom posebnoga dijela i to 142. suvlasnički dio, E- 142, 14,32/10000 dijela nekretnine, lokal oznake D-3, br. 81, površine 19,07 m², upisane u zk. ul. 817.

Rješenje o prodaji svih prethodno navedenih nekretnina doneseno je 05.10.2021. Do dana sastavljanja ovog izvješća nije donesen zaključak o prodaji nekretnina. Kako je prethodno navedeno u točki I ovog izvješća tražbina razlučnog vjerovnika RH, MF, PU upisana pod Z-7203/2019 namirena je u cijelosti.

Vještak je dana 31.03.2025. izmjerio i fotografirao predmetne nekretnine, te se očekuje dostava nove procjene vrijednosti nekretnina.

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U RAZDOBLJU OD 10.04.2025. DO 10.07.2025.

Nakon što vještak dostavi nove procjene, stečajni upravitelj će predložiti sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima prodaje.

U Zagrebu, 10.04.2025.

Stečajni upravitelj
Antonija Galić Kondža