

MAROJE STJEPOVIĆ
Preradovićeva ulica 25, 10 000 Zagreb
stečajni upravitelj za
STEČAJNA MASA IZA LAURUS d.d. u stečaju, Split

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Na posl. br. St. 17/2021

**Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka
i stanju stečajne mase
(za skupštinu vjerovnika zakazanu 27.05.2022.g.)**

Elaboratom o procjeni vrijednosti nekretnina ovlaštenog društva LIP PROJEKT d.o.o. iz Zagreba od 01.05.2022.g. (u spis dostavljen 02.05.2022.g.), tržišna vrijednost dijela zgrade hotela BELLEVUE u Splitu površine 2.209,19 m², izgrađenoma na kat.čest. 957/2 i 957/8 k.o. Split, utvrđena je u iznosu od 47.850.000,00 kn.

Još je uvijek u tijeku vještačenje tržišne vrijednosti umjetničkih djela koja se nalaze u zgradi hotela BELLEVUE po ovlaštenom vještaku i taj bi elaborat uskoro trebao biti dovršen nakon čega će se stvoriti uvjeti za sklapanje sudske nagodbe u parničnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod posl.br. P-259/2022 na način i pod uvjetima kako je to odlučeno na skupštini vjerovnika ovog stečajnog dužnika održanoj 07.04.2022.g. te skupštini vjerovnika LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju održanoj 25.04.2022.g. Odmah nakon sklapanja nagodbe, pristupiti ću kupnji svih pokretnina i opreme koja se nalazi u zgradi hotela od stečajnog dužnika LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju iz Splita.

Nadalje, izvješćujem sud i vjerovnike da je raniji zaposlenik Mirko Punoš iz Vrgade na račun ovog stečajnog dužnika pravovremeno uplatio iznos od 10.000,00 kn slijedom koje činjenice mu je ovaj stečajni dužnik otpisao ostatak potraživanja u iznosu od 33.911,94 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama po osnovi pravomoćne presude Općinskog suda u Splitu Pr-206/14, preinačene odlukom Županijskog suda u Rijeci Gž-R-622/2017, a sve sukladno odluci skupštine vjerovnika od 02.05.2022.g.

Obzirom da je izgledno da će postupak uknjižbe prava vlasništva nekretnina u zemljišne knjige trajati godinama, vjerovnicima predlažem sa unovčenjem krenuti odmah, odnosno predlažem donijeti odluku o načinu i uvjetima unovčenja nekretnine kao izvanknjižnog prava vlasništva zajedno sa svim pokretninama.

Jednako tako, predlažem razmotriti i donijeti odluku o načinu i uvjetima eventualnog davanja u zakup cijele ili dijela zgrade hotela (hotel, kavana, restoran), na razdoblje koje može biti i dulje od 6 mjeseci, ali najkasnije do unovčenja nekretnine u stečajnom postupku.

U odnosu na točku 2. dnevnog reda, predlagatelja vjerovnika TU DOMA d.o.o. iz Vranjica, želim istaknuti sljedeće;

- u stečajnom postupku nije moguće donijeti odluku o unovčenju nekretnine (izvanknjižnog prava vlasništva) na način da se ista unovči za neodređeni i nedefinirani iznos kupoprodajne cijene,

- nadalje, nije moguće za preneseno pravo vlasništva nekretnine, kao protućinidbu od kupca, primiti njegovu načelnu i općenitu obvezu podmirenja nedefiniranog i nepoznatog iznosa tražbina nižih isplatnih redova, a koje tražbine još uvijek nisu niti utvrđene u stečajnom postupku,
- Nekretnina, kao i sva druga imovina, kada je predmet kupoprodaje, mora imati istaknutu kupoprodajnu cijenu u novčanom iznosu, i ista mora biti plaćena, bilo u novcu bilo obračunski,
- I konačno, stečajni vjerovnik sa utvrđenom tražbinom, a koji ima obvezu prema stečajnom dužniku po osnovi kupljene nekretnine za vrijeme trajanja stečajnog postupka, ne može stečajnom dužniku izjaviti prijeboj međusobnih postraživanja jer se radi o nedopustivom prijeboju iz stavka 1. članka 176. Stečajnog zakona
- Jedini način na koji bi se pravo vlasništva nekretnine teoretski moglo prenijeti na nekog od vjerovnika, a da se ne radi o klasičnoj kupoprodaji, zakonski je moguće isključivo i samo stečajnim planom, a kojeg na žalost, obzirom da je redovni stečajni postupak zaključen i stečajni dužnik brisan iz sudskog registra, više nije moguće donijeti.

Slijedom iznesenog, smatram da odluku iz točke 2. dnevnog reda, predlagatelja stečajnog vjerovnika TU DOMA d.o.o. iz Vranjica, skupština vjerovnika ne može donijeti jer ista nije u skladu sa Stečajnim zakonom. Ukoliko bi vjerovnici kojim slučajem takvu odluku i donjeli, smatram da ista treba biti ukinuta od strane stečajnog suca po službenoj dužnosti, ako ne, onda zasigurno po mom prijedlogu za ukidanjem kojeg ću u tom slučaju istaknuti na samom ročištu skupštini vjerovnika.

Nekretninu, u naravi hotel BELLEVUE, kao izvanknjižno vlasništvo, zajedno sa svim pokretninama, predlažem unovčiti javnim prikupljanjem pisanih ponuda na način i pod uvjetima kako to navodim u prijedlogu odluka.

Kao prilog ovom izvješću dostavljam i tablicu prometa računa stečajnog dužnika od 31.08.2021.g. (datum predanog konačnog završnog računa iz prve naknadne diobe) do zaključno 18.05.2022.g. Na dan 18.05.2022.g. stečajni dužnik na računu ima novčana sredstva u iznosu od **1.478.849,05 kn.**

Slijedom svega iznesenog, vjerovnicima predlažem donijeti sljedeće odluke;

- 1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase,**
- 2. Ovlašćuje se stečajni upravitelj nekretninu, u naravi dio zgrade hotela BELLEVUE u Splitu površine 2.209,19 m², izgrađen na kat.čest. 957/2 i 957/8 k.o. Split, kao izvanknjižno vlasništvo (sporno pravo), zajedno sa svim pokretninama, unovčiti javnim prikupljanjem pisanih ponuda i to po sljedećim uvjetima;**
 - a) Početna cijena kod 1. javnog prikupljanja pisanih ponuda utvrđuje se u iznosu od 60.000.000,00 kn. Ukoliko se nekretnina zajedno sa pokretninama ne unovči kod prvog (1.) javnog prikupljanja pisanih ponuda, početna cijena kod drugog (2.) javnog prikupljanja ponuda utvrditi će se u iznosu od 50.000.000,00 kn, te kod trećeg (3.) u iznosu od 40.000.000,00 kn. Ukoliko se nekretnina ne unovči niti kod 3. javnog prikupljanja pisanih ponuda, stečajni će upravitelj ponovo sazvati skupštinu vjerovnika radi daljnjeg donošenja odluke o načinu i uvjetima unovčenja**
 - b) Pravo podnijeti pisanu ponudu imaju sve domaće i strane pravne i fizičke osobe, pod uvjetima određenim zakonom i oglasom, uz preduvjet da su uplatile jamčevinu. Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na adresu stečajnog upravitelja: Maroje Stjepović, Preradovićeva ulica 25, 10 000 Zagreb, s naznakom «ponuda za St-17/2021 – ne otvaraj». Ponuda se**

mora dostaviti stečajnom upravitelju najkasnije tri radna dana prije dana otvaranja pisanih ponuda. Pod pojmom „dostaviti“ podrazumijeva se da je pisana ponuda, kao preporučena pošiljka, najkasnije 3 radna dana prije otvaranja, prispjela u poštanski ured 10.000 Zagreb. Kasnije pristigle ponude smatrat će se nepravodobnim i neće se uzeti u obzir.

- c) Pisana ponuda mora sadržavati sve bitne podatke o ponuditelju (ime i prezime/naziv, adresu/sjedište, OIB, broj telefona, broj žiro ili drugog računa), puno ime i prezime ovlaštene osobe sa potpisom, jasno istaknutu cijenu koja se nudi, te dokaz o uplati jamčevine u privitku.
- d) Jamčevina iznosi 6.000.000,00 kn i uplaćuju se u korist žiro računa stečajnog dužnika IBAN: HR8423900011101306774 uz opis plaćanja: «jamčevina», te uz upis OIB-a uplatitelja u pozivu na broj odobrenja. Zadnji pravovaljani dan uplate jamčevine je tri radna dana prije otvaranja ponuda što podrazumijeva da je tri radna dana prije dana otvaranja ponuda uplaćena jamčevina knjižena u poslovnoj banci u korist računa stečajnog dužnika.
- e) Kupcu će se plaćena jamčevina uračunati u cijenu, a ostalima će biti vraćena u roku od 8 dana od dana otvaranja ponuda, bez kamata.
- f) Ponuditelj koji ponudu povuče prije javnog otvaranja ponuda ili ne uplati u cijelosti prodajnu cijenu u određenom roku, smatrat će se da je odustao od ponude u kojem slučaju nema pravo na povrat jamčevine.
- g) Najpovoljnija pisana ponuda biti će ona koja ponudi najvišu cijenu. Ukoliko prispiju dvije ili više istovjetnih valjanih najviših ponuda, tada će se između ponuditelja, odmah nakon što se ponude otvore, održati usmeno javno nadmetanje po načelu «tko da više».
- h) Ponuditelj čija se ponuda prihvati kao najpovoljnija biti će dužan u roku od 90 dana od dana javnog otvaranja ponuda, na isti račun kao i za uplatu jamčevine, uplatiti preostali dio kupoprodajnog iznosa iz ponude. Ovaj rok smatra se bitnim sastojkom što znači da će se propuštanjem tog roka smatrati da je ponuditelj odustao od ponude u kojem slučaju gubi pravo na povrat jamčevine. Prodaja se vrši po načelu «viđeno – kupljeno» u trenutku javnog otvaranja ponuda, pa prodavatelj ne odgovara kupcu za materijalne i pravne nedostatke kupljenog izvanknjižnog prava vlasništva nekretnine, kao niti za ispravnost i funkcionalnost kupljenih pokretnina i opreme.
- i) Javna otvaranja ponuda zakazivati će se u prostorijama Trgovačkog suda u Splitu, u nazočnosti uređujućeg stečajnog suca.
- j) Oglasi o javnom prikupljanju pisanih ponuda objavljivati će se na Internet stranicama HGK-a, Financijske agencije, Sudačke mreže, zatim u hrvatskim dnevnim tiskovinama Jutarnji list, Večernji list i Slobodna Dalmacija.
- k) Rok između objave prodaje u dnevnim tiskovinama i dana otvaranja pisanih ponuda ne može biti kraći od 30 dana.

U Zagrebu, 19. svibnja 2022.g.

S poštovanjem,
stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

Prilog: tablica prometa računa za razdoblje od 31.08.2021.g. do 18.05.2022.g.