

GOLF & COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju
Jadranska avenija 6, Zagreb
OIB: 54566277575

Stečajna upraviteljica
Marija Vujčić Turkulin
Vrtlarska 3, Zagreb
p.p. 881
e-mail: stečajniuredmvt@hi.t-com.hr
Tel/Fax: ++385 (0) 1 6113-225, 6119-692

8-245/15-265
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA
 Priglasilo na...
 29.6.17
 17

U Zagrebu, 27. lipanj 2017. godine

Posl. br.: 1 St-245/15
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja I/III
Sudac Jadranka Mađeruh, kao stečajni
sudac

Predmet: Izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnoga postupka

Podnosim ovo pisano Izvješće za Skupštinu vjerovnika određenu za 7. srpnja 2017. godine za 1. točku dnevnoga reda

Stečajni postupak otvoren je 2. lipnja 2015. godine

Ispitno i Izvještajno ročište održano je 10. rujna 2015. godine

Posebno ispitno ročište i Izvještajno ročište održano je 3. ožujka 2016. godine

Prijedlog stečajnom sudu za sazivanje predmetne Skupštine vjerovnika dala je grupa vjerovnika sukladno Stečajnom zakonu s prijedlogom promjene člana Odbora vjerovnika, a što je stečajni sudac odredio pod točkom 2. dnevnoga reda Rješenja o sazivanju Skupštine od 14. lipnja 2017. godine.

Nad dužnikom GOLF&COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju otvoren je stečajni postupak dana 2. lipnja 2015. godine. Održano je ispitno i posebno ispitno ročište, te izvještajno ročište. Dakle, ispitane su i utvrđene tražbine vjerovnika viših isplatnih redova, odnosno samo drugi viši isplatni red jer vjerovnika prvog višeg isplatnog reda nema. Razlučni vjerovnici su također podnijeli obavijesti o svojim tražbinama. Također je bilo i izlučnih zahtjeva. Na izvještajnom ročištu – Skupštini vjerovnika donijete su odluke o daljnjem tijeku stečajnog postupka i osnovan je Odbor vjerovnika koji je do sada održao jedanaest sjednica.

Odmah nakon održane Skupštine vjerovnika i provođenja odluka donijetih na Skupštini, a neovisno o postupku unovčenja imovine stečajnog dužnika vodila se briga oko iznajmljivanja golf terena, klubskih kuća i pratećih objekata za igranje golfa. Naime, svakako je bilo važno

nezapustiti, odnosno održavati terene i objekte, nastaviti rad, odnosno igranje golfa na terenima kako zbog održavanja nekretnina u funkciji igranja golfa da ne izgube vrijednost, tako i zbog igrača golfa i potencijalnih kupaca nekretnina. Otvaranjem stečajnog postupka zatečen je bio Ugovor o zakupu ali s dijelom nepovoljnim klauzulama za stečajnog dužnika te ga je bilo nužno otkazati i sklopiti novi. Međutim, kako je sukladno Stečajnom zakonu za zakupe u stečaju duže od šest mjeseci potrebna suglasnost Odbora vjerovnika, odnosno Skupštine vjerovnika ako Odbor nije osnovan, to je iznajmljivanje i sklapanje novog ugovora stavljeno na dnevni red Odbora. Procedura je provedena na način da je namjera iznajmljivanja objavljena u javnim glasilima, te nakon dužeg utvrđivanja najboljeg ponuđača – potencijalnog zakupoprimeca, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora temeljem odluke Odbora vjerovnika, a koji Ugovor je i dalje na snazi. U svezi zakupa Odbor vjerovnika razmatrao je temeljito sve situacije i donosio sve relevantne odluke, a Ugovor je sklopljen s troje zakupoprimeca kao zajednicom ponuđača čiji je nositelj FILIA USLUGE d.o.o.. Zakupnina uredno plaćaju i održavaju terene i zakupljene nekretnine. Zakupnik zatečen otvaranjem stečajnog postupka zaostatak neplaćenog iznosa zakupnine od dana otvaranja stečaja do skalapanja novog ugovora plaća u ratama prema odluci Odbora vjerovnika.

Vjerovnici s osiguranim tražbinama, tj. različni vjerovnici obavijestili su stečajnog upravitelja o postojanju svojih različitih prava. Utvrđeno je da nisu pokrenuli ovršne postupke te je odmah na izvještajnom ročištu predloženo prodavati nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opterećene različitim pravima u stečaju ali prema pravilima Ovršnoga zakona. Kasnije je taj prijedlog upućen stečajnom sucu te je stečajni sudac odredio ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnina i zakazivao ročišta za javne dražbe. Izuzetak je u prodaji objekta za smještaj B1-5 na kojem različni vjerovnici Damjanović d.o.o. i B.B. i S. PLAN d.o.o. su pokrenuli ovršni postupak na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, te nastavili prodaju u tom ovršnom postupku.

Procjene svih nekretnina napravio je najveći različni vjerovnik – Hrvatska poštanska banka d.d. po stalnim sudskim vještacima koje su samostalno angažirali. Procjene su dostavljene stečajnom sucu i stečajnoj upraviteljici. Tek je tada stečajni sudac mogla odrediti i održati ročište za utvrđenje vrijednosti na kojem je na procjene imao primjedbe drugi različni vjerovnik Hrvatska banka za obnovu i razvitak d.d., te je rađena izmjenjena procjena, a nakon toga je na novom ročištu utvrđena vrijednost svih nekretnina a stečajni sudac je nastavio sa sazivanjem dražbi i prodajom. Do sada su održana četiri ročišta za javnu državu, prva dva po utvrđenoj vrijednosti, treće po cijeni umanjenoj za pet posto i četvrto po cijeni umanjenoj za narednih pet posto a sve prema prijedlogu različitog vjerovnika HPB d.d.. Na dražbama je prodano svih 20 objekata za smještaj iz kategorije oznake A i B. Plaćanja po zaključcima i pozivima Suda sva još nisu izvršena, te predstoji ročište za diobu kupovina. Preostale su još neprodane nekretnine koje su neposredno u funkciji igranja golfa, njih četiri čestice koje se prodaju kao jedna cjelina jer je zauzet logičan stav da se ne mogu prodavati odvojeno. Ove neprodane nekretnine predstavljaju cijenom najveću vrijednost. Peta dražba za prodaju nije još zakazana, a prijedlog različitog vjerovnika je bio da se cijena smanji za novih dvadeset posto.

U međuvremenu, zapravo neposredno unazad mjesec dana došlo je do ustupanja tražbine, točnije djelomično ustupanje tražbine najvećeg razlučnog vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d. kao ustupatelja potraživanja i društva NIKMARK d.o.o. iz Zagreba, Strojarska cesta 20, OIB: 68755851941. kao primatelja potraživanja. Dana 7.6.2017. godine sklopljen Ugovor o ustupanju i prijenosu dijela potraživanja. Ovim ustupom potraživanja primatelj NIKMARK d.o.o. osim što preuzima prelijete tražbine, stupa i na mjesta i prava društva ustupatelja, a sve sukladno Ugovoru o ustupu i prijenosu dijela potraživanja.

U ovom Izvješću osvrnula bih se i na problematiku održavanja naselja. Naime, do pokretanja stečajnog postupka održavanje naselja snosio je stečajni dužnik u cijelosti. S obzirom da su u naselju objekti za smještaj većim dijelom bili prodani već prije pokretanja stečajnoga postupka, trebalo je smisliti, organizirati i provesti način održavanja naselja kako za stanare i vlasnike, tako i za objekte koji su u vlasništvu stečajnoga dužnika. Radi se o plaćanju režijskih troškova (održavanje ulične rasvjete, pražnjenje sabirne jame, čišćenje snijega, košnja trave, odvoz komunalnog otpada), dakle redovni troškovi i održavanje okoliša, kao i osnivanje tzv. „participacije“ (0,5 kn/m² NKP) jer je neophodno osigurati sredstva za izvanredne troškove. U tu svrhu osnovan je Odbor vlasnika od pet članova u kojem je i predstavnik stečajnog dužnika. Na Odboru je odlučeno da se troškovi koje nije moguće razgraničiti plaćaju u proporcionalnom postotku. Plaćanje ovih režijskih i inih troškova ide preko računa stečajnog dužnika, a što se posebno evidentira kao prolazne stavke. Svi vlasnici svoje obveze plaćaju uredno. Prvih godinu dana stečajnoga postupka nismo imali sredstava za plaćanje komunalne i vodne naknade a koja je iznosila cca 45 tisuća kuna mjesečno. Gomilali su se troškovi i prijetila je ovrha. Istovremeno Gradu smo se obraćali pismeno i odlazili na sastanke radi smanjenja komunalne i vodne naknade, u prvom redu zato što nam je zatečenim Rješenjem određena naknada za površine koja više nije bila u vlasništvu stečajnoga dužnika. Nakon niza sastnaka i usklađenja uspjeli smo dobiti novo Rješenje usklađeno sa stvarnim stanjem vlasništva stečajnog dužnika i smanjiti komunalnu i vodnu naknadu na 26.563,67 kn. U međuvremenu sklopljen je i novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora, ranije opisan, te smo naplatom zakupnine uspjeli riješiti svo dugovanje nagomilano od dana otvaranja stečaja za komunalnu i vodnu naknadu, kao i uredno plaćanje daljnjih troškova stečajnoga postupka i ostalih obveza stečajne mase. Na računu imamo već niz mjeseci u prosjeku oko pola milijuna kuna.

Na kraju ovog pisanog Izvješća osvrnula bih se još kratko na sudske – pravne postupke stečajnog dužnika. Postupci u kojima je stečajni dužnik tuženik, odnosno gdje smo na pasivnoj strani, uredno sudjelujemo uz angažiranje odvjetnika a sve u interesu sačuvanja ili povećanja stečajne mase. Radi se o predmetima:

- Pol.s.br. P-862/16, Trgovački sud u Zagrebu, VPS 3.898.455,96 kn, ŽELJKO ŽUŽIĆ c/a GOLF&COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju. Parnica se vodi radi isplate, odnosno utvrđenja osnovanom tražbine tužitelja za iznos 3.898.455,96 kn (glavnica i kamata).

- Posl.br. P-636/16, Trgovački sud u Zagrebu, BAUER GRUPA d.o.o. c/a GOLF&COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju, radi izlučnog prava za objekt za smještaj A1-4, odnosno tužbenim zahtjevom se traži utvrđenje da nekretnina upisana u podulošku broj 18 ZK ur.br 7, k.o. BLATO NOVO ne predstavlja stečajnu masu stečajnog dužnika, da se ugovorena cijena za nekretninu snižava 35 posto, da se izda tabularna isprava, odnosno tužitelj je postavio i eventualni tužbeni zahtjev kojim traži isplatu 1.394.951,86 kn s pripadajućom kamatom od 2007. do plateža. Međutim, navodim da je prijavom tražbine kao stečajnog vjerovnika u iznosu od 3.205.680,04 kn tužitelj odustao od izlučnog prava (o tomu je podnio i Podnesak Sudu i stečajnoj upraviteljici) a tražbina je tužitelju kao stečajnom vjerovniku drugog višeg isplatnog reda ispitana i utvrđena Rješenjem trgovačkog suda u Zagrebu, St 245/15 od 3. ožujka 2016. godine.
- Posl.br. P-658/16 (ranije P-1839/06), Trgovački sud u Zagrebu, VPS 24.776.000,00 kn, LAPIS TEXTUM d.o.o. c/a GOLF&COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju. U ovom predmetu je dana 24. 3. 2006. godine podnesena tužba kojom tužitelj traži da se utvrdi da je Ugovor o prodaji neto 400.000 m³ šljunka od 4. 2. 2003. godine na snazi. Otvaranjem stečaja donijeto je Rješenje o prekidu postupka (i dodijeljen novi poslovni broj), te treba odlučiti o daljnjem nastavku ili donijeti drugu odluku o eventualnoj nagodbi ili priznanju, a sve svakako i zbog troškova koji mogu teretiti stečajnu masu. Naime, u ovoj dugogodišnjoj parnici osporavana je i vjerodostojnost i autentičnost potpisa Ugovora direktora GCCZ d.o.o.. U svezi s tim potpisima podnijeta je i kaznena prijava jer da su potpisi krivotvoreni. U međuvremenu ŽDO Slavonski Brod odbacilo je našu kaznenu prijavu. Također valja istaknuti da je u pokušaju sklapanja predstečajne nagodbe utvrđen iznos potraživanja LAPIS TEXTUM d.o.o. 16.105.271,35 kn (iako nije bilo sadržano u izvješću dužnika). Predstečajna nagodba nije prošla te ostaje upitan stav suda u parnicama prema ovakvim potraživanjima koja su u pokušaju predstečajne nagodbe prihvaćena, a u stečajnom postupku osporena. Nagodbom i priznanjem i utvrđenjem tražbine LAPIS TEXTUM d.o.o. bi za utvrđeni iznos postao stečajni vjerovnik drugog višeg isplatnog reda. Daljnjim vođenjem parnice stvaraju se novi veliki troškovi. U svezi ovoga predmeta Odbor je upoznat i informiran, a o nastavku nije donijeta odluka već smatraju da bi o tomu odluku trebala donijeti Skupština vjerovnika. Parnični sudac je pristao zastati s postupkom do naše daljnje odluke, ali taj rok je već istekao i za očekivati je poziv za daljnje ročište.
- Posl.br. P-824/16, Trgovački sud u Zagrebu, VPS 191.000,00 kn, TEXO MENAGMENT d.o.o. c/a GOLF&COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju. Sljedeća rasprava zakazana je za 12. prosinac 2017. godine. Tužitelj predlaže nagodbu uz povlačenje svih međusobnih sudskih postupaka. Nesporno je da je tužitelj upisan kao vlasnik objekta za smještaj B1-14, iako nije u posjedu predmetne nekretnine. Zbog ranijih složenih međusobnih odnosa tuženik je izdao tužitelju prije otvaranja stečaja klauzulu intabulandi u odnosu na predmetnu nekretninu, ali tužitelj nije platio ostatak iznosa kupoprodajne cijene, te sada predlaže nagodbu da plati manji iznos i stupi u posjed, uz osnovne navode da je nekretnina nekorištena i neodržavana, te da su

danas bitno manje vrijednosti nekretnina, a uz to je sam trpio štetu jer nije bio u posjedu. Postoji cijeli niz postupaka između TEXO MENAGMENTA d.o.o. i stečajnog dužnika pri Trgovačkom sudu u Zagrebu: posl.br. P-1959/14, radi predaje u posjed; posl.br. P- 2423/13, po tužbi ovdje tuženika radi isplate ostatka kupoprodajne cijene u iznosu od 155.857,45 eura; posl.br. P-1385/15, također po tužbi stečajnog dužnika radi ništetnosti čl. 2. st. 2. II Anexa Ugovora o kupoprodaji nekretnine B1-14 od 28. 12. 2011. godine. Posljedično, ovdje tuženik je podnio još i tužbu P-1385/15 protiv ovdje tužitelja radi utvrđenja ništetnosti klauzule kojom je tužitelj upisan kao vlasnik te kojom je izvršeno opterećenje nekretnine za korist Partner banke d.d.. Obzirom na kompliciranost navedenih predmeta i očekivanu dugotrajnost postupaka, mišljenja sam da je oportuno zauzeti stav o eventualnom dogovoru s TEXO MENAGMENT d.o.o..

Postupak u kojem je stečajni dužnik na aktivnoj strani, tj. tužitelj c/a REPUBLIKA HRVATSKA, posl. br. P-3609/13, Trgovački sud u Zagrebu, radi naknade štete, trenutno je u prekidu postupka radi otvaranja stečajnog postupka nad tužiteljem. Tužbeni zahtjev uglavnom se bazira na činjenici propusta odnosno nesavjesnog rada državnog odvjetnika, a što je po mojem mišljenju teško dokazivo i vjerodostojno. Dakle izrazito kompliciran i neizvjestan ishod ovakvog sudskog postupka za koji nema niti sudske prakse. Traži se isplata 56.470.342,57 kn. što znači da su u ovakvoj parnici odvjetnički troškovi maksimalni i mogu teretiti stečajnu masu, ovisno o ishodu. Uz obrazloženje odvjetnika, predlažem Skupštini zauzimanje stava radi nastavka postupka, odnosno povlačenje tužbe.

Na Skupštinu je pozvan i odvjetnik stečajnog dužnika koji je najviše upoznat s nabrojenim predmetima kako bi mogao profesionalno zauzeti određeno mišljenje i dati obrazloženja, naravno ne može nitko prejudicirati ishod parnica, niti je to za očekivati, pa baš stoga kao i zbog velikih troškova koji mogu teretiti stečajnu masu, predlažem da Skupština vjerovnika prodiskutira i zauzme stav o daljnjem nastavku parnica. Odbor vjerovnika je upoznat s parnicama, ali također zbog složenosti parnica i mogućih troškova, nije još zauzeo stav, osim da bi bilo najbolje da o tom odluči Skupština vjerovnika.

Skupštini vjerovnika predlažem prihvaćanje podnijetog Izvješća u cijelosti, kao i prihvaćanje poduzetih radnji, te donošenja odluka o daljnjem nastavku parnica, posebice svakako o parnicama pod posl.br.: P-658/16, P-824/16 i P-3609/13.

Stečajna upraviteljica

Marija Vujčić Turkulin

GOLF & COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o.

JADRANSKA AV. 6, 10020 ZAGREB