

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU
Trg pobjede 13.
Slavonski Brod

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Stalna služba u
Slavonskom Brodu

- 7 - 12 / 2013

PRIMLJENO

Na broj: St-14/2011

ZRC TOPLICE d.o.o. u stečaju
Ul. Franje Tuđmana 2c
Velika

Predmet: Izvješće stečajnog upravitelja za stečajnog dužnika ZRC TOPLICE d.o.o. u stečaju
za Skupštinu vjerovnika

Rješenjem St-147/06 (novi broj: St-14/2011) Naslovni sud otvorio je stečajni postupak nad dužnikom ZRC Toplice d.o.o. iz Velike sa danom 15. siječnja 2007. godine.

Utvrđivanje tražbina:

Na ispitnom ročištu održano je 29. ožujka 2007. godine, stečajni upravitelj je djelimično osporio tražbinu Općeg isplatnog reda vjerovnika Javnog bilježnika Ante Brekala iz Požege u iznosu od 62,433,50 kn (ukupan iznos je 72,628,30 kn) iz razloga što je nastupila zastara potraživanja. Isti je pokrenuo parnicu kod Naslovnog suda koji je presudom broj 2/P-414/2011-18 od 27. svibnja 2013 godine utvrdio osporenu tražbinu osnovanom. Dana 04. lipnja 2013 godine uložena je žalba Visokom trgovačkom sudu, koja do danas nije riješena.

Djelimično su osporene stečajne tražbine II. Višeg isplatnog reda za: Vodoprivreda Požega d.d. u stečaju u iznosu od 15,476,60 kn zbog zastare, a priznata je tražbina u iznosu od 43,098,97 kn (ukupan iznos potraživanja 58,575,57 kn), Općini Velika u iznosu od 4,299,00 kn, a priznata je tražbina u iznosu od 829,213,63 kn (ukupan iznos potraživanja 833,512,63 kn), Kamen-ingrad d.d. Požega u iznosu od 1,120,565,23 kn zbog zastare i 26,149,773,55 kn zbog nedostatka dokaza, a priznata je tražbina u iznosu od 8,746,379,64 kn (ukupan iznos potraživanja je 36,016,718,42 kn). Niti jedan vjerovnik kome je osporena tražbina nije pokrenuo parnicu, tako da su ostale priznate utvrđene tražbine.

Niti jedan radnik od njih 13 nije nastavio s radom jer stečajni dužnik nije imao izgleda za nastavak poslovanja.

Stečajnu masu čine **nekretnine** i pokretnine u vlasništvu stečajnog dužnika ZRC Toplice d.o.o. u stečaju i to: - k.č.br. 156 – kuća i dvorište u Velikoj,

- k.č.br. 157 – park Velika,
 - k.č.br. 184/1- sportski teren,
 - k.č.br. 184/2 – 5 zgrada, 3 bazena i sportski teren
- upisane u z.k.ul. 1215 k.o. Velika
- k.č.br. 2055 – kuća, dvorište i oranica

upisane u zk.ul. br. 1014 k.o. Velika,
- k.č.br. 187 – šuma u Velikoj
upisan u z.k.ul.br. 1258 k.o. Velika

Od pokretnina stečajni dužnik ima u vlasništvu: oprema kuhinje i restorana na bazenima, kuhinjska oprema na stadionu, te građevinsku opremu od hotela u izgradnji.

Sve navedene nekretnine su pod hipotekom razlučnih vjerovnika, kao što je Hrvatski zavod za zapošljavanje Zagreb, Podravske banke d.d. Koprivnica i Pro Kolekt d.o.o. Zagreb.

Na pokretninama koje se nalaze na bazenima, a to je oprema od restorana i kuhinje založno pravo ima Porezna uprava Požega koja je namirena prodajom kuhinjske opreme koja se nalazila na stadionu bivšeg NK Kamen ingrada.

Razlučna prava su stečena u ovršnim postupcima pokrenutim prije otvaranja stečaja zabilježbom ovrhe na nekretnine i pokretninama. Izlučnih prava nema.

Unovčenje imovine stečajnog dužnika

Nekretnine prodane na javnim dražbama

- **k.č. br. 2055** u naravi kuća, dvorište i oranica, površine 4113 m², upisane u zk.ul.br. 1014 k.o. Velika
- **k.č.br. 156**, u naravi kuća i dvorište Velika, površine 530 m², upisane u z.k.ul.br. 1215 k.o. Velika,
- **k.č.br. 184/2**, u naravi pet zgrada, tri bazena i sportski teren, površine 18147 m², upisane u z.k.ul.br. 1215 k.o. Velika,
- **k.č.br. 157**, u naravi park Velika, površine 4815 m², upisane u z.k.ul.br. 1215 k.o. Velika,
- **k.č.br. 187** u naravi šuma u Velikoj, površine 4858 m², upisane u z.k.ul.br. 1258 k.o. Velika

Navedene nekretnine su prodane u ukupnom iznosu od 4,934,000,00 kuna, s uplatom na račun sudskog depozita Općinskog suda u Požegi.

Tržišna vrijednost nekretnina iznosi ukupno 12,407,002,11 kuna.

Raspodjela sredstava odnosno dioba na Općinskom sudu u Požegi i Trgovačkom sudu u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu je riješena tako da je od prodaje:

- k.č.br. 2055 u naravi kuća i dvorište (prodano za 451,000,00 kn) namireno potraživanje ovrhovoditelja Podravska banka d.d. Koprivnica na ime troškova ovršnog postupka iznosom od 105,066,40 kn, a preostali iznos novca (kupovnine) od 345,933,60 kuna uplaćen na žiro račun Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu,

- k.č. br. 187, u naravi šuma (prodano za 122,000,00 kn) namireno potraživanje ovrhovoditelja Podravske banke d.d. Koprivnica na ime troškova ovršnog postupka u iznosu od 6,150,00 kn, a preostali iznos novca (kupovnine) od 115,850,00 kn uplaćen na račun Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, koji je raspodjelio ostvareni utršak tako da je u stečajnu masu uplaćeno 5% radi utvrđenja tražbine u iznosu od 5,792,50 kn, a ostatak od 110,057,50 kn razlučnom vjerovniku Podravska banka d.d. Koprivnica.

- k.č.br. 156 u naravi kuća i dvorište Velika, prodano za 131,000,00 kn, a procijenjeno na iznos od 106,000,00 kn,

- k.č.br. 184/2 u naravi pet zgrada, tri bazena i sportski teren u Velikoj, prodano za 3,500,000,00 kn, procijenjeno na 10,255,850,00 kn

k.č.br. 157 u naravi park Velika, prodano za 730,000,00 kn, a procijenjeno na 1,203,750,00 kn,

ili ukupno 4,934,000,00 kn, tako da se namiruje potraživanje ovrhovoditelja Hrvatskog zavoda za zapošljavanje iz Zagreba za troškove ovršnog postupka u iznosu od 218,390,69 kn, pridruženi ovrhovoditelj Podravska banka d.d. Koprivnica u iznosu od 198,220,57 kn na ime troškova ovršnog postupka i pridruženi ovrhovoditelj Pro Kolekt d.o.o. iz Zagreba u iznosu od 100,000,00 kuna na ime troškova ovršnog postupka, a preostali iznos od 3,844,388,74 kn je predan na žiro račun Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu. Na ročištu za raspodjelu sredstava

održanom 04. studenog 2009. godine Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu donosi rješenje o podjeli sredstava odnosno da je potraživanje Podravske banke d.d. Koprivnica po ugovoru o kreditu T-72/00 zaključen sa Hrvatskom bankom za obnovu i razvoj iznosilo sa zateznom kamatom ukupno 3,577,295,10 kn, a da će iznos od 5+5% u iznosu od 267,093,64 kn uplatiti na žiro račun stečajnog dužnika za troškove stečajnog postupka po čl. 170. i čl. 171. Stečajnog zakona.

Stečajni dužnik ZRC Tolice d.o.o. u stečaju ima u posjedu i pokretnine koje su se nalazile većim djelom na bazenima u vlasništvu Podravske banke d.d. Koprivnica i u Veličkom kamenu d.o.o. Velika (bivši Kameningrad d.o.o. u stečaju Velika), a nekoliko stvari na bivšem stadionu NK Kamen ingrada u Velikoj. Sada se jedan veći dio građevinske opreme za hotel u izgradnji nalazi u pogonu Orljava d.o.o. u Velikoj, te se plaća minimalna zakupnina s PDV-om u iznosu od 375,00 kuna, a za drugi dio koji se nalazi u Veličkom kamenu sada u pogonu Osijek koteksa d.o.o. Osijek u Velikoj se ne plaća zakupnina.

Prva procjena vrijednosti pokretnine koje se nalaze na bazenima odnosno u restoranu, slastičarnici, trgovini zatim izvan tih objekata izvršena je po ovlaštenom sudskom vještaku mr. sc. Đuri Šariću iz Slavonskog Broda 16. svibnja 2007 godine s procjenom u ukupnom iznosu od 754,500,00 kn zajedno s PDV-om i Akvaganom (vođeni tobogan) koji je procjenjen na 400,000,00 kn koji se prodaje u ovršnom postupku pokrenut od strane Kutjevo d.d. prije otvaranja stečaja. Tako da je ukupna vrijednost pokretnina na bazenima 354,500,00 kn, s tima da vrijednost pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika prema zadnjoj procjeni sudskog vještaka Petra Matijević iz Velike iznosi 94,139,00 kuna a inventar trgovine u vlasništvu Kamen ingrad d.o.o. u stečaju u vrijednosti od 5,800,00 kuna, što sveukupno iznosi 99,939,00 kuna. Pokretnine koje su sastavni dio nekretnina odnosno pripadci nekretnina u preostalom iznosu od 254,561 kn pripadaju vlasniku nekretnine Podravskoj banci d.d. Koprivnica.

Uz napomenu da je namještaj u trgovini u vlasništvu Kameningrada d.o.o. u stečaju po prvoj procjeni procjenjen na iznos od 10,000,00 kuna, a po drugoj procjeni na 5,800,00 kuna. U vrijeme raspisivanja natječaja za prodaju iste pokretnine stečajni upravitelj je dobio pismeno odobrenje od stečajnog upravitelja Kameningrada d.o.o. u stečaju gosp. Ivana Mikić da može prodavati i njihove pokretnine zajedno s pokretninama stečajnog dužnika.

Nova procjena svih pokretnina je izvršena 03. srpnja 2010 godine po stalnom sudskom vještaku i procjenitelju Petru Matijeviću inž. arh. iz Velike u ukupnom iznosu od 99,939,00 kn zajedno s PDV-om, ali oprema koja se nalazi isključivo u objektima na bazenima iznosi ukupno 87,719,00 kn zajedno s PDV-om (po prvoj procjeni vrijednost je iznosila 154,000,00 kn).

Od nekretnina ostao je neunovčen hotel u izgradnji odnosno nekretnina k.č.br. 184/1 – sportski teren. Nekretnina je prodavana na javnim dražbama u ovršnom postuku, a kasnije u stečajnom postupku. Slaba je zainteresiranost zbog dodatnog velikog novčanog ulaganja. Ista nekretnina je procjenjena od strane sudskog vještaka Petra Matijevića iz Velike po tržišnoj cijeni u iznosu od 10,332,294,30 kuna. Održano je 10 javnih dražbi s tim da je cijena na zadnjoj dražbi iznosila 1,033,229,00 kn ili 10% od početne tržišne vrijednosti koja je iznosila 10,332,294,30 kn). Stečajni upravitelj je prodaju opreme oglašavao u tjednom i dnevnom tisku Slavonski dom iz Osijeka, tisku Požeška kronika, Slavonsko brodskoj televiziji, zatim internetskim oglašavanjem preko Hrvatske gospodarske komore zbog vrijednosti imovine preko 50,000,00 kn. Slaba je bila zainteresiranost navodno radi visoke cijene. Nije bila visoka cijena jer je oprema koja se nalazila u prostorijama stara oko 7-8 godina, a izrađena je od nehrđajućeg čelika.

Stečajni upravitelj je prodao opremu koja se nalazila u kuhinji restorana na stadionu NK Kameningrada u Velikoj u iznosu od **36,000,00 kn** zajedno s PDV-om i razlučnom vjerovniku Poreznoj upravi Požega uplatio na račun iznos od 27,766,18 kn, a ostatak su bili troškovi stečajne mase (objave oglasa i dr.). Tako da na stadionu u restoranu ostaje za prodat kafe aparat, perilica čaša i ledomat u iznosu od 7,000,00 kn, a knjigovodstveno je nula kuna jer je dotrajalo.

Oprema koja se nalazila u Kamen ingradu d.o.o. Velika je naknadno pronađena imovina i u vlasništvu je stečajnog dužnika. Jedan dio opreme se nalazio u zatvorenom, a drugi dio na otvorenom prostoru.

Prva procjena opreme od hotela u izgradnji, procjenjena je po stalnom sudskom vještaku Petru

Matijević ing. arh. iz Velike 2010. godine u iznosu od 3,624,170,00 kn. Nakon proteka vremena i nezainteresiranosti kupaca koja se vidjela kroz objavljene natječaje i pismene ponude za prodaju ponovno je izvršena procjena 2012. godine na iznos od 1,816,110,00 kuna. Oprema je ponuđena razlučnom vjerovniku Pro-kolektu d.o.o. Zagreb, koji nije zainteresiran za kupnju, već za novce. Ponude su poslane drugim građevinskim tvrtkama (Izgradnja d.o.o. Slav. Brod i dr.). Ista oprema se sastoji od elektro opreme, aluminijske bravarije (vrata i prozori), montažnih sanitarnih blokova, te uredske opreme. U kompletu je teško prodat opremu zato što je isključivo izrađena za ovaj hotel. Jedina mogućnost prodaje je ukoliko se gradi sličan hotel.

Ipak je manji dio opreme prodan, s tima da se pristupilo prodaji pojedinačnih jedinica. Tako je na objavljenom natječaju 05. veljače 2012.godine u tisku "Požeška kronika" prodan automobil VW transporter koji nije u voznom stanju (koroziran) bez dokumentacije po cijeni od **1,250,00 kuna**, a procijenjena vrijednost je bila 1,200,00 kn, na objavljenom natječaju 05. srpnja 2012 godine u tisku "Požeška kronika" prodana elektrooprema po cijeni od **28,820,00 kn**, tako da je procijenjena vrijednost iznosila 33,143,00 kn, zatim je prodan veliki agregat za proizvodnju struje STUBELJ 400 KVA za 198,900,00 kn, a procijenjena vrijednost iznosila je 234,000,00 kn, te 2 (dva) razdjelna ormara 800x800x200 po cijeni od 4,165,00 na natječaju objavljenom 28. kolovoza 2012. godine. Ostvaren je utržak od prodaje u ukupnom iznosu od **203,065,00 kuna**. Nastavlja se djelimična prodaja opreme od hotela u izgradnji tako što je na objavljen natječaj 02. travnja 2015. godine u tisku "Požeška kronika" prodano 6 (šest) montažnih sanitarnih blokova (4 u dobrom stanju po cijeni od 16,588,88 kn i 2 u lošem stanju po cijeni od 2,765,00 kn) u upupnom iznosu od **19,353,88 kn**. Na objavljeni natječaj objavljen 21.05.2015. godine u tisku "Požeška kronika" prodan je jedan montažni sanitarni blok-opremljen po cijeni od 3,999,38 kn i uredska oprema (dva ormara i dva stola od kojih je jedan u dijelovima po ukupnoj cijeni od 445,00) što ukupno iznosi **4,444,38 kn**.

Navedenu opremu je stečajni upravitelj oglašavao u tisku Slavonski dom iz Osijeka, Požeška kronika iz Požege, Slavonsko brodskoj televiziji, internetskim stranica Hrvatske gospodarske komore zbog veće vrijednosti od 50,000,00 kn. Slaba je bila zainteresiranost zbog visoke cijene iako je oprema nova i ambalažirana. Očito da je protek vremena razlog teškoj prodaji u kompletu pa i pojedinačno. Dobro se prodaju montažne sanitarne kabine (kupaone). I dalje ima zainteresiranih kupaca. Od **pokretnina** ostao je neutržen veći dio građevinske opreme iz razloga što je oprema isključivo namjenjena za hotel u izgradnji kao što su razdjelni ormari, aluminijska bravarija (vrata i prozori koji su sa duplim staklima, a traže se na tržištu sa troduplim staklima), klima i ventilacija koja je po mjeri hotelskih prostorija, tako da za drugu prilagdbu kako kažu kupci treba izdvojiti dodatna sredstva.

Oprema restorana i kuhinje nije prodana iz razloga što je stečajnom upravitelju bio onemogućen pristup opremi od strane osobe koja je bila u zakupu bazena.

Da bi se bazeni i objekti na bazenima sačuvali od propadanja, stečajni upravitelj je bazene dao u zakup u ljetnoj sezoni 2007. i 2008 godine. U zakupu za 2007 godinu koji je iznosio 220,000,00 kn + PDV = 268,400,00 kn je bio UNI-TEL d.o.o. iz Slavanskog Broda. Uplaćeno je na račun stečajnog dužnika 218,400,00 kn, a za ostatak duga od 50,000,00 kn vodio se ovršni postupak na novčana sredstva i na pokretnine (kombi vozilo). Nije uspjela naplata jer je račun bio u debeloj blokadi, a kombi se nije mogao pronaći pa ni Policijskim putem. Protiv odgovorne osobe Dragana Marić pokrenut je kazneni postupak, koji je završio obustavom. Dug se odnosi na PDV kojeg je nakon okončanja sudskih postupaka morao platiti stečajni dužnik s kamatama u iznosu od 70,000,00 kn. Zakupac za 2008 godinu bila je Marica Vidović vl. obrta "Mara" iz Velike, a zakup je iznosio 150,000,00 kn + PDV= 183,000,00 kn, koji je uredno plaćen. Zatim je u ovršnom postupku naplaćen dug od GRATEX d.o.o. iz Zagreba u iznosu od 28,594,74 kn i od NK Kameninograda d.o.o. iz Velike za zakup kuće i opreme restorana na stadionu u iznosu od 6,100,00 kn (3x1,830,00 kn + 610,00 kn). Od zakupa su plaćeni svi troškovi koji se moraju platiti kao što su komunalije Općini Velika, Hrvatskim vodama za održavanje slivnog područja Orljava Požega, Koncesiju za korištenje termalnih voda za 2007 i 2008 godinu, te troškove stečajnog upravitelja po putnim nalogima, korištenje mobitela, vođenje knjigovodstva, godišnje osiguranje stečajnog upravitelja, izrada vještačkih nalaza, uskladištenje dijela opreme i niz drugih troškova.

Od prodaje imovine razlučnih vjerovnika u vlasništvu stečajnog dužnika sukladno čl. 170.

st.1. i 2. stečajnog zakona na račun stečajnog dužnika uplaćeno je ukupno 286,852,98 kuna.
Od zakupa bazena je ostvaren utržak u iznosu od 368,400,00 kuna.
Od zakupnine za kuću u Velikoj ostvaren je utržak u iznosu od 11,500,00 kuna.
Od naplate u ovršnom postuku utrženo je 28,594,74 kune.
Od prodaje pokretnina utrženo je ukupno 292,933,26 kuna.
Stanje žiro računa stečajnog dužnika na dan 04. prosinac 2015 godine iznos **277,002,07 kn.**
Sredstva se koriste isključivo za troškove stečajnog postupka.
Fond za razvoj i zapošljavanje je temeljem Zakona o osiguranju potraživanja radnika u slučaju stečaja poslodavca isplatio za 13 zaposlenih radnika iznos od 146,460,38 kuna.
Potraživanja radnika su 620,071,97 kn. tako da od prodaje preostalog dijela opreme ukoliko bi se prodala za 50% od ukupne vrijednosti koja iznosi 911,648,00 kuna i prodaje hotela u izgradnji bi se mogli namirti stečajni vjerovnici.

Djelomična dioba

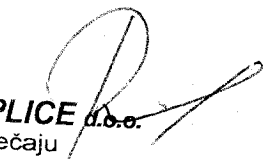
Stečajni upravitelj se nije upustio u djelomičnu diobu zbog rezervacije sredstava. Bili su visoki troškovi. Sada su nešto povoljniji.

Stečajni upravitelj će u narednom razdoblju od 15.12.2015.g. do 15.02.2016.g. poduzeti radnje oko prodaje nekretnine i preostalog dijela pokretnine, provesti djelomične diobe s kojima bi se u cijelosti isplatili radnici koji su u I. višem isplatnom redu, te djelomično ili potpuno namirio Fonda za razvoj i zapošljavanje, te rezervirala sredstva po presudi P-414/11.

Stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika da donese odluku na koji način i po kojoj cijeni će se unovčiti stečajna masa, oprema hotela i oprema na bazenima. Posebno da se izjasni o unovčenju opreme od hotela u izgradnji, odnosno da li čekati prvo da se proda hotel pa ponuditi kupcu hotela ili prodavati opremu neovisno o prodaji hotela?

U Slavonskom Brodu, 04. prosinac 2015 godine.

Stečajni upravitelj:
Viktor Breznik, dipl. pravnik


ZRC TOPLICE d.o.o.
u stečaju
VELIKA, Ul. Franje Tuđmana 2c