

Kal 17.8.2017

443

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD 7  
U ZAGREBU  
PRIMLJENO

26-05-2017

poštom — neposredno  
primljeno — prilog  
pristojba

Nadležni trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-1162/2013

IDEA INTIMARE d.o.o. -u stečaju, Zagreb, Savska 141, OIB: 78523823590

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 08.07.2014. DO 15.05.2017.g.

I.1. Poduzete radnje

Nakon ispitnog ročišta poduzela sam aktivnosti oko sređivanja cjelokupne dokumentacije i predmeta stečajne mase kako bih mogla započeti sa prodajom imovine stečajnog dužnika. Međutim, kako su prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti postupci ovrhe na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika sudu su poslane požurnice za zakazivanje ročišta za prodaju. Općinski građanski sud u Zagrebu je donio rješenje kojim se spajaju predmeti Ovr-2316/11 i Ovr-2382/12 u predmet Ovr-7963/15, te je nakon toga donio rješenje kojim se oglašava nenadležnim za postupanje u predmetu broj Ovr-2639/13 i predmet se ustupa Trgovačkom sudu u Zagrebu pod brojem Ovr-615/15, te rješenje kojim se oglašava nenadležnim u predmetu Ovr-7963/15, a predmet se ustupa Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom sudu pod brojem Ovr-45/2016. Budući da se očekivalo zakazivanje ročišta za prodaju, radi raznih nadogradnji objekata, napravljene su nove procjene tržišne vrijednosti nekretnina. Međutim, Trgovački sud u Zagrebu je predmete dostavio Vrhovnom sudu Republike Hrvatske radi rješavanja sukoba nadležnosti. Nakon rješenja o sukobu nadležnosti predmeti su ponovno vraćeni Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, te se očekuje zakazivanje ročišta za prodaju u ovršnom postupku.

Nadalje, Općinski sud u Šibeniku je donio rješenje kojim se spajaju predmeti Ovr-1352/2012 i ovr-1241/2013 u predmet Ovr-2163/2015, te je nakon toga donio rješenje kojim se oglašava nenadležnim za postupanje i predmet se ustupa Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom sudu pod brojem Ovr-136/2016.

Trgovački sud u Zagrebu je predmet dostavio Vrhovnom sudu RH radi rješavanja sukoba nadležnosti. Za predmet Ovr-1237/2011 još uvijek nije doneseno rješenje kojim se sud oglašava nenadležnim za postupanje i predmet ustupa Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Za nekretnine u Savskoj 141 je dana 24.02.2015.g. Uprava za inspekcijske poslove Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja izdala Rješenje kojim se naređuje da se u roku od 120 dana od zaprimanja rješenja ukloni veliki dio nelegaliziranog objekta. Budući da do dana otvaranja stečajnog postupka nije pokrenut postupak legalizacije tog objekta, kao što nije pokrenut postupak legalizacije objekta u Tribunj, u dogovoru s razlučnim vjerovnikom H-ABDUCO koji su dali izjavu da će priznati troškove legalizacije koji će se izdvojiti na ime troškova iz kupoprodajne cijene prije namirenja razlučnog vjerovnika, zaključen je ugovor s društvom Paramont d.o.o. preko kojih će se odraditi cjelokupan posao legalizacije oba objekta. Cjelokupna dokumentacija je već predana tako da je dobiven broj pod kojim se vodi postupak



legalizacije oba objekta. Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo i komunalne poslove i promet je dana 13.04.2017. godine donio rješenje o naknadi koja se morala uplatiti prije izdavanja rješenja o izvedbenom stanju za zadržavanje nezakonito rekonstruiranog dijela zgrade-hotela sa restoranom i ugostiteljstvom i nezakonito izgrađene jednostavne zgrade, nadstrešnice, na k.č.br. 4792, k.o. Trnje, Zagreb, Savska 141. Temeljem predmetnog rješenja uplaćen je iznos od 58.508,83 kuna.

Vođenje poslovnih knjiga povjerila sam ovlaštenom knjigovodstvenom servisu MILSI, obrt za usluge, vl. Mladen Miličić te je izrađen završni račun od 01.01.2014. god. do otvaranja stečajnog postupka odnosno do 08.07.2014. god. Ujedno je izrađena i početna bilanca stečajnog dužnika zajedno sa cjelokupnom pratećom dokumentacijom. Mjesečno su slani nadležnim tijelima PDV obrasci, Izvještaji FINI (statistika), ID i RS obrasci i ostalo, te završni račun za 2014.g. i završni račun za 2015.g. i 2016. godinu.

Ovjerila sam i pohranila potpis u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

Dužnicima stečajnog dužnika poslane su opomene pred tužbu, međutim, nisu pokrenuti sudski postupci prisilne naplate budući se radi o dužnicima koji su u dugotrajnoj blokadi ili stečaju, tako da nema ekonomske opravdanosti za pokretanje postupaka prisilne naplate.

Radi se sljedećim dužnicima:

- a) ZM ADRIATIC TOURS d.o.o.-dugotrajna blokada, nema imovine
- b) AMBO d.o.o. objavljen skraćeni stečajni postupak
- c) BJELOLASICA TURIZAM d.o.o.objavljen skraćeni stečajni postupak
- d) ISSA PROJEKT d.o.o.-dugotrajna blokada, nema imovine,
- e) KON TIKI PUTOVANJA d.o.o.-dugotrajna blokada
- f) STAZA NEKRETNINE d.o.o.-dugotrajna blokada
- g) LINEA INTIMA vl. Deana Matutinović-dugotrajna blokada

Međutim, unatoč blokadi računa, pokrenuti su postupci ovrhe protiv gđe Deane Matutinović i g. Zorana Marijana, kako ne bi došlo do zastare potraživanje.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora u „THE MOVIE HOTEL“, Savska 141, Zagreb, a koji se sastoji poslovnog prostora na istočnoj strani dvorišnog anexa broj.1. površine 186,98 m2 (caffe-bar-noćni klub „The Movie“); poslovni prostor na zapadnoj strani dvorišnog anexa br.1. površine 103,05 m2 (caffe bar-noćni klub „The Movie“); poslovni prostor ugostiteljske namjene u podrumu uličnog objekta površine 210,60 m2 (restoran, „Texas steak and grill house“); poslovni prostor na prvom katu uličnog višekatnog objekta površine 186,35 m2 (hotelske sobe 1 kat); poslovni prostor na drugom katu uličnog višekatnog objekta površine 188,90 m2 (hotelske sobe 2 kat), što ukupno iznosi **875,88 m2**, s društvom Secrets putovanja i nekretnine j.d.o.o., Praška 6, Zagreb, OIB: 0170885 2325, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 25.000,00 kn plus režijski troškovi i troškovi održavanja.

Nadalje, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Tribunj, „Apartmanski hotel „THE MOVIE RESORT“, Jurjevska 49, Tribunj, koji se nalazi na k.č.br. 515 zgr, k.o. Tribunj, s društvom Secrets putovanja i nekretnine j.d.o.o., Praška 6, Zagreb, OIB: 0170885 2325, uz mjesečnu zakupninu za 6. mjesec od 15.000,00 kn, uvećano za pripadajući PDV (troškove režija i održavanja podmiruje zakupnik);s iznosom



mjesečne najamnine za 7. mjesec od 30.000,00 kn, uvećano za pripadajući PDV (troškove režija i održavanja podmiruje zakupnik); za 8. mjesec od 30.000,00 kn, uvećano za pripadajući PDV (troškove režija i održavanja podmiruje zakupnik); za 9. mjesec od 15.000,00 kn, uvećano za pripadajući PDV (troškove režija i održavanja podmiruje zakupnik), te da zakupnik snosi režijske troškove i troškove održavanja za cijelu godinu.

Međutim, zakupnik plaća režijske troškove ali konstatno kasni s uplatama zakupnina, tako da su mu nakon višestrukih opomena, puštene dvije zadužnice na naplatu, kada je naplaćen jedan dio dugovanja. Ponovno je dostavio zadužnice, te su ponovno iste puštene na naplatu radi kašnjenja u plaćanju zakupnina i režijskih troškova. Do prosinca 2016.g. nije pokrenut postupak prisilnog iselenja iz razloga što se ipak kroz puštanje zadužnica naplatio dio duga, dok bi se u protivnom morao biti ispražnjen objekt (jer pokretnine pripadaju zakupcu), a samim tim bi se objekti morali zatvoriti čime se bi se devastirala vrijednost objekata, te mogućnost prodaje s jedne strane, a s druge strane bi se morala angažirati zaštitarska služba radi čuvanja objekata, što bi izazvalo nove troškove. Međutim, kako se neplaćanje konstatno nastavlja ipak je poslana obavijest o raskidu ugovora te je pokrenut postupak ovrhe radi iselenja koji je u tijeku.

U međuvremenu, radi podmirenja duga bivšeg zakupnika, Zoran Marijan je potpisao Ugovor o pristupanju dugu u kojem se obvezao da će podmiriti dug društva Secrets putovanja i nekretnine j.d.o.o., te je predao zadužnice svih društava u vlasništvu Zorana Marijana ili njegove supruge (Mali servis j.d.o.o., Malaivmar j.d.o.o., Mala riva j.d.o.o.), s izjavom da će podmiriti dug u cjelosti. Zaključen je i Ugovor o zalogu nekretnine između stečajnog dužnika, društva SECRETS PUTOVANJA I NEKRETNINE d.o.o., te Lane Marijan, kojim je radi osiguranja plaćanja potraživanja stečajni dužnik upisao hipoteku na nekretnini u vlasništvu Lane Marijan i to na 1/2 dijela poslovnog prostora u prizemlju prolaza lijevo koji se sastoji od jedne prostorije i skladišta u podrumu, ukupne površine 44,00 m<sup>2</sup> neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom sa neodređenim omjerom koji poslovni prostor se nalazi na zkč. 3065 k.o. Grad Zagreb, kuća pop. broj 1073 dvorište perivoj i gosp. zgrada u Praškoj ulici br. 6, površine 229,7 čhv ili 826 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul. 3335 k.o. 999901 Grad Zagreb, etaža (poduložak) 18, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane temeljem članka 68., 69. i 370. st. 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine.

Međutim, dana 12.05.2017. godine Trgovački sud u Zagrebu donio je rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka nad društvom SECRETS PUTOVANJA I NEKRETNINE d.o.o. U prostoru stečajnog dužnika se sada vjerojatno nalazi društvo Mali servis j.d.o.o. budući se u restoranu „Movie pub“ ispostavljaju računi na to društvo, ali bez ugovora, tako da će pokrenuti postupak ovrhe za iseljenje tog društva.

Nadalje, sukladno odluci skupštine pozvano je društvo SECRETS PUTOVANJA I NEKRETNINE d.o.o., na uplatu razlike iznosa od 50.000,00 kn+pdv na ime prodaje pokretnina-dugotrajne imovine stečajnog dužnika, a koje su prodane dana 14. siječnja 2014.g., te kao takve predstavljaju poboju pravnu radnju. Budući da je dogovoreno da će se platiti navedena razlika ispostavljena je faktura na navedeni iznos, te je ista plaćena.

Nakon održanog ispitnog ročišta, a u roku određenom odredbama čl. 176. Stečajnog zakona, zaprimila sam naknadne prijave tražbina vjerovnika II višeg isplatnog reda te



su iste ispitane na posebnom ispitnom ročištu. Ukupan zbroj priznati tražbina I višeg isplatnog reda iznosi 52.314,50 kn, dok ukupan zbroj tražbina II višeg isplatnog reda priznat na prvom ispitnom ročištu, te na naknadnom ispitnom ročištu iznosi 35.883.293,36 kn.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### II.1. Utvrđena vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika na kojima razlučno pravo:

- 1 etaža 408/10000 dijela k.č.br. 4792, ulična četverokatna zgrada, dvije dvorišne zgrade i dva prizemna zidana objekta popisni broj. 11933, 11934, 11935, 11936 i dvorište, Savska cesta br. 141 i dvorišna poslovna zgrada u Savskoj cesti br. 141 ukupne površine 4386 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom poslovnog prostora ugostiteljske namjene u podrumu uličnog višekalnog poslovnog objekta površine 210,60 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 3849, poduložak 1, k.o. Trnje, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu.
- 4 etaža 361/10000 dijela k.č.br. 4792, ulična četverokatna zgrada, dvije dvorišne zgrade i dva prizemna zidana objekta popisni broj. 11933, 11934, 11935, 11936 i dvorište, Savska cesta br. 141 i dvorišna poslovna zgrada u Savskoj cesti br. 141 ukupne površine 4386 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom kancelarijskog prostora na I (prvom) katu –cijeli I kat uličnog višekalnog poslovnog objekta površine 186,35 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 3849, poduložak 4, k.o. Trnje, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu.
- 5 etaža 366/10000 dijela k.č.br. 4792, ulična četverokatna zgrada, dvije dvorišne zgrade i dva prizemna zidana objekta popisni broj. 11933, 11934, 11935, 11936 i dvorište, Savska cesta br. 141 i dvorišna poslovna zgrada u Savskoj cesti br. 141 ukupne površine 4386 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom kancelarijskog prostora na II (drugom) katu –cijeli II (drugi) kat uličnog višekalnog poslovnog objekta površine 188,90 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 3849, poduložak 5, k.o. Trnje, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu
- 9 etaža 363/10000 dijela k.č.br. 4792, ulična četverokatna zgrada, dvije dvorišne zgrade i dva prizemna zidana objekta popisni broj. 11933, 11934, 11935, 11936 i dvorište, Savska cesta br. 141 i dvorišna poslovna zgrada u Savskoj cesti br. 141 ukupne površine 4386 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom poslovnog prostora na istočnoj strani dvorišnog aneksa br. 1. površine 186,90 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 3849, poduložak 9, k.o. Trnje, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu
- 10 etaža 200/10000 dijela k.č.br. 4792, ulična četverokatna zgrada, dvije dvorišne zgrade i dva prizemna zidana objekta popisni broj. 11933, 11934, 11935, 11936 i dvorište, Savska cesta br. 141 i dvorišna poslovna zgrada u Savskoj cesti br. 141 ukupne površine 4386 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom poslovnog prostora na zapadnoj strani dvorišnog aneksa br. 1. površine 103,05 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 3849, poduložak 10, k.o. Trnje, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Za gore opisane nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske iz Zagreba sačinjena je Procjena tržišne vrijednosti nekretnina od dana 17.02.2016. god., a prema stanju i tržišnim vrijednostima u veljači 2016. god., prema kojoj je utvrđena vrijednost u iznosu od 14.330.000,00 kn



- k.č.br. 515ZGR, kuća i dvorište ukupne površine 3554 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 2011, k.o. Tribunj, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku.
- Za opisanu nekretninu od strane stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske iz Zagreba sačinjena je Procjena tržišne vrijednosti nekretnina od dana 04.03.2016. god., a prema stanju i tržišnim vrijednostima u ožujku 2016. god., prema kojoj je utvrđena vrijednost u iznosu od 18.950.000,00 kn

## II.2. Prihodi i troškovi stečajnog postupka

### a) Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 1.751.791,84 kn

- Prihodi od kamata u ukupnom iznosu od 550,03 kn
- Prihodi od zakupnina i prefakturiranih troškova iznos od 1.751.241,81 kn

### b) Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika

Na dan sastava ovog izvješća stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 285.181,32 kn.

### c) Dospjeli namireni troškovi stečajnog postupka iznose ukupno 1.466.610,52 kune i to:

- po osnovi plaće radnika nakon otvaranja stečajnog postupka iznos od 16.567,62 kn
  - po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od.....79.830,00 kn
  - po osnovi režijskih troškova (voda, struja, komunalna, vodna naknada..) iznos od .....831.726,83 kn
  - po osnovi troškova pdv-a iznos od.....225.304,15 kn
  - po osnovi naknade za vođenje računa i fina iznos od.....4.265,35 kn
  - po osnovi troškova odvjetnika iznos od.....102.484,21 kn
  - po osnovi troškova legalizacije iznos od.....135.971,33 kn
  - po osnovi troškova javnog bilježnika iznos od.....18.685,00 kn
  - po osnovi materijalnih troškova stečajnog upravitelja i to (troškovi pečata, bilježnika, uredskog materijala) iznos od.....2.744,87 kn
  - i putni troškovi za putovanje od Zagreba do Tribunja i Šibenika radi poduzimanja radnji oko legalizacije objekta u Tribunju (27.03.2015.), ročišta u postupku pred Općinskim sudom u Šibeniku (21.6.2016, 12.12.2016, 27.01.2017, te 28.04.2017) neto iznos od 8.522,14 kn, bruto iznos 14.894,81 kn
- Doprinosi na putne troškove terete troškove stečajnog postupka
- po osnovi ugovora o djelu (sklopljen je Ugovor o djelu sa jednom radnicom i to za izvršavanje administrativnih poslova, obavljanja poslova u svezi legalizacije objekta, obilaska nekretnina s sudskim vještakom itd) u ukupnom neto iznosu od 17.320,00, odnosno 32.593,37 kn bruto

## III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 15.05.2017.g. do 15.08.2017.g.

U narednom razdoblju se očekuje zakazivanje ročišta radi prodaje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika u ranije pokrenutim ovršnim postupcima.

Mjesto i datum

Zagreb, 15.05.2017.g.

Stečajni upravitelj

Alma Klepac