

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St – 135/2018

Dužnik : ZLATNE TERME - VELIKA d.o.o. za revitalizaciju i rekreaciju

Zagreb, Kraljevec 48/A

OIB 80696168687

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 11. 01.2019 DO 19.03.21.

Nakon otvaranja stečajnog postupka je stečajni upravitelj izvršio pregled imovine i preuzeo u posjed *nekretnine dužnika* te se upoznao sa poslovanjem dužnika prije otvaranja stečaja. Knjigovodstveni podaci do otvaranja stečaja su dovedeni u red.

Društvo, stečajni dužnik, je osnovano 2013. godine radi realizacije projekta obnove i dogradnje postojećeg ugostiteljsko rekreacijskog centra na zemljištu u vlasništvu društva.

Objekti turističko ugostiteljskog kompleksa su smješteni u Velikoj, na termalnim izvorima korištenim još iz rimskog doba. Danas se na zemljištu od 31.440,00 m² nalaze trošni vanjski bazeni, sanitarni čvorovi, trgovina i restoran koji nisu u funkciji. U trogodišnjem razdoblju od 2013. do 2017. godine društvo je izvršilo prvu fazu projekta.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Novčana tražbina s osnove potraživanja poreza na dodanu vrijednost po izvršenim uslugama projektiranja iz 2014. godine je naplaćena je u visini od 165.946,48 kuna.

Nekretnine u vlasništvu dužnika upisane su u zemljišne knjige Općinskog suda u Požegi, zemljišnoknjižni odjel Požega, katastarska općina Velika, z.k. uložak 1460 k.č. 157 u naravi park Velika površine 4815 m² i k.č. 184/2 u naravi zemljište za sport i rekreaciju, bazeni, šuma i izgrađeno zemljište površine 26.625 m².

Ovršni postupak prodaje nekretnine radi naplate

Na Općinskom sudu u Požegi vodio se ovršni postupak za prodaju nekretnine pod poslovnim brojem Ovr-39/2017. Ovome su bila pridružena još dva postupka za prodaju nekretnine i to Ovr-333/2017 i Ovr-125/2018. Dana 14. ožujka 2019. godine je Općinski sud u Požegi donio rješenje kojim se proglasio stvarno nenadležnim za dalje postupanje u ovim ovršnim postupcima zbog otvaranja stečaja, a predmet je ustupljen stečajnom sudu Trgovačkom sudu u Zagrebu gdje su u oba postupka, koji se sada vode pod brojevima Ovr-123/2019 (Ovr-333/2017) i Ovr125/2019 (Ovr-16/2018), donesena rješenja o obustavi ovrhe zbog primjene čl. 168 st.1. stečajnog zakona i zaključak o brisanju zabilježbi ovih ovrha poslan je i proveden u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Požegi.

Nakon što je provedeno brisanje svih tereta osim založnog prava u visini 1.650.000,00 EUR (na dan otvaranja stečaja 14.989.544,86 kuna) u korist VINOTA d.o.o. iz Požege, na

nekretninama nastavljen je postupak prodaje nekretnine na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-127/2019. Dana 26. veljače 2020. je sud zaključkom pozvao ovrhovoditelja i stečajnog dužnika da se izjasne o predloženoj cijeni na temelju Elaborata o procjeni iz listopada 2018. temeljem koje je i započela prodaja na Općinskom sudu u Požegi pod brojem Ovr-39/2017. Stečajni upravitelj je poslao svoju suglasnost sa predloženom cijenom od 3.884.656,32 kuna. Sud je u postupku Ovr-127/2019. dana 04. rujna 2020. donio zaključak o prodaji ovih nekretnina uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini putem elektroničke javne dražbe koju provodi Financijska agencija. Podneskom od 26. listopada je ovrhovoditelj predložio Sudu da dopusti prodaju neposrednom pogodbom temeljem čl. 97. stavak 6. Ovršnog zakona, po cijeni od 4.065.761,75 kuna.

Dana 11. veljače 2021. je donesen Zaključak o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom poslovnim brojem: 38.Ovr-127/2019.

Utvrđuje se vrijednost Nekretnina u vlasništvu ovršenika i to:

1. nekretnina katastarske oznake (k.č.br.) 157, zemljišnoknjižnog opisa PARK. VELIKA, površine 4.815 m², koja je upisana u zemljišnoknjižnom ulošku broj 1460 zemljišne knjige koju Općinski sud u Požegi vodi za katastarsku općinu Velika; i

2. nekretnina katastarske oznake (k.č.br.) 184/2, zemljišnoknjižnog opisa CIRAKIJEVA, ukupne površine 26.625 m², ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU, površine 15.412 m², BAZEN, površine 385 m², BAZEN, površine 1.244 m², BAZEN, površine 49 m², ŠUMA, površine 1.506 m², ŠUMA, površine 7.498 m², IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, površine 203 m², IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, površine 37 m², IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, površine 104 m², IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, površine 187 m², koja je upisana u zemljišnoknjižnom ulošku broj 1460 zemljišne knjige koju Općinski sud u Požegi vodi za katastarsku općinu Velika, u iznosu od 4.065.761,75 kuna.

Nekretnina se ima prodati neposrednom pogodbom u roku od 15 dana preko javnog bilježnika Bože Miletića iz Zagreba.

Ugovor u ime i za račun ovršenika potpisuje javni bilježnik Božo Miletić.

Uvjeti prodaje određeni su čl. 98.st. 1. Ovršnog zakona (NN112/12-73/17).

Kupac ima platiti kupovninu u roku od 30. dana.

Ugovor o prodaji nekretnine u ovršnom postupku neposrednom pogodbom, sukladno uvjetima iz navedenog zaključka je potpisan 25.02.2021. Idućeg dana je kupac izvršio prijeboj kupovnine u iznosu od 3.709.419,99 kuna sa tražbinom založnog vjerovnika koja je na dan slanja obavijesti o postojanju razlučnih prava u stečajnom postupku iznosila 14.989.544,86 kuna. Preostali iznos kupovnine namijenjen za troškove stečajnog postupka u iznosu od 356.341,76 kuna je kupac uplatio na žiro račun stečajnog dužnika.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Predati završno izvješće i sačiniti prijedlog završne diobe.

Stečajni upravitelj

U Rijeci, 19.03.2021.