

**St-2626/2018**  
**KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju**  
**Andrije Hebranga 34, Zagreb**  
**OIB: 92104669091**

**Stečajna upraviteljica**  
**Dejana Ivanović**  
**Sv. Mateja 124, Zagreb**  
**e-mail: dejana.ivanovic@gmail.com**  
**GSM: +385 (0) 91 5506 223**

U Zagrebu, 24. srpanj 2019. godine

**Posl.br.: 72. St-2626/18**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**Zagreb, Amruševa 2/II**  
**Sudac Nikola Ribarić**

**Predmet: Izvješće stečajne upraviteljice za Skupštinu vjerovnika sazvanu za 25. rujan 2019. godine**

Od održavanja Izvještajnog ročišta, Skupštine vjerovnika održane dana 14. ožujka 2019. godine pa do dana predaje ovog pisanog izvješća, opisat ću radnje koje sam poduzela, podatke koje sam prikupila te predložiti donošenje odluka na Skupštini vjerovnika zakazane za 25. rujan 2019. godine, a koje su bitne za daljnji tijek stečajnog postupka.

#### **Stečajni vjerovnici prvog višeg isplatnog reda**

Nakon održanog ispitnog ročišta, na kojem su ispitane prijavljene tražbine radnika i bivših radnika stečajnog dužnika, pristupilo se prikupljanju i obradi podataka potrebnih za dostavu Agenciji za osiguranje radničkih tražbina. Podaci su zajedno s dokumentacijom dostavljeni su u zakonom propisanom roku, te je u banci otvoren poseban namjenski račun koji je zaštićen od ovrha. Sredinom lipnja Agencija je donijela Rješenja o isplati neisplaćenih plaća radnicima za zadnja tri mjeseca prije otvaranja stečajnog postupka, a koja će biti izvršna protekom žalbenog roka od 15. dana. Prema saznanjima, neki radnici uložili su žalbe na Rješenja te je Agencija doznala samo sredstva samo za one radnike koji nisu izjavili žalbu. Isplata se vrši dinamikom uplata, te za pretpostaviti da će uskoro biti završen postupak u preostalim isplatama.

#### **Nekretnina**

Ovdje ću opisati sve činjenice koje sam prikupila, a koje su bitne da bi se proveo upis nekretnine u zemljišne knjige. Kronologija događaja seže od davne 1976. godine odnosno od Rješenja za gradnjom navedene zgrade.

Rješenjem Općine Osijek, Općinskog sekretarijata za komunalne i građevinske poslove od 27.05.1976. godine odobreno je G.P. „GRADNJI“ iz Osijeka kao investitora da može izgraditi šestu lamelu – dilataciju stambenog objekta P+4 k.o. Osijek koje se nalazi u Osijeku na Gornjodravskoj obali kčbr 5677/1. Prema saznanjima gradilo se na zemljištu u vlasništvu Grafičkog poduzeća „LITOKARTON“ d.d. iz Osijeka.

Nakon izgradnje zgrade, proteka par godina, tadašnje društvo CRO „GRADNJA OSIJEK“ – OOUR „Visokogradnja“ Osijek od 22.07.1987. godine prodaje poslovni prostor u prizemlju

ukupne kvadrature 50,90m<sup>2</sup> kupca RO „ENERGOPETROL“ Sarajevo – OOUR „ENERGOPETROL“ Bosanski Brod. Dana 09. studenog 2001. godine Gradnja d.d. iz Osijeka zastupana po predsjedniku uprave društva izdaje Potvrdu ( ovjerena kod javnog bilježnika u Osijeku 22.11.2001. godine), kojom potvrđuje da je dana 22. srpnja 1987. godine zaključen Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora gore navedenih stranaka. Potvrda je izdana u svrhu uređivanja zemljišnoknjižnog stanja.

Dana 30. listopada 2007. godine direktor G.T. LITOKARTON d.d. Osijek kao vlasnik zemljišta na kčbr. 5677/1, upisano u zk.ul. 9219, k.o. Osijek, izdaje Tabularnu izjavu te izričito dozvoljava prijenos prava vlasništva nad zemljištem u etažnoj diobi kojom zbirno navodi vlasnike stanova i vlasnike poslovnih prostora te navodi Energoinvest d.d. Sarajevo kao vlasnika 1 lokala u prizemlju zgrade na kčbr. 5677/1. Uvidom u Sudski registar utvrdila sam da je društvo GT Litokarton d.d. Osijek, koje je upisano u Vlastovnici, brisano iz Sudskog registra dana 13.06.2013. rješenjem Tt-13/1586-2.

KOMPAS ZAGREB d.d. je u najmu poslovnice bio još od 2002. godine, a kupoprodajni ugovor između Kompas Zagreb d.d. kao kupca, i Energoinvesta d.d. kao prodavatelja, sklopljen je dana 16. travnja 2009. godine. Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika isti dan.

Da bi se proveo upis vlasništva poslovnog prostora u zemljišne knjige, osim potrebne dokumentacije za upis prava vlasništva, u našem slučaju potrebno je još i etažirati cijelu zgradu. Postupak etažiranje je u postupku kod Zavoda za stanovanje d.o.o. U tijeku je proces rješavanja upisa objekta u katastarski operat. Napravljen je i geodetski natječaj, te je ponuda Ureda ovlaštenog inženjera dostavljena predstavniku suvlasnika zgrade na adresi Šetalište kardinala Franje Šepera 8/f. Predstavnik suvlasnika trebao je potpisati geodetsku ponudu da bi se proces mogao nastaviti. U telefonskom razgovoru predstavnik stanara mi je rekao da nije potpisao suglasnost, što mi je i putem e-mail-a napisala i gospođa iz društva Zavod za stanovanje d.o.o.. Napominjem da Ugovor o kupoprodaji nije upisan ni u knjigu položenih ugovora. Za upis potrebno je dostaviti kupoprodajni ugovor u izvorniku. U zaprimljenoj i preuzetoj dokumentaciji zaprimila sam samo kopije, a iz kupoprodajnog ugovora ENERGOINVEST/KOMPAS ZAGREB kod javnog bilježnika ovjeren je samo potpis prodavatelja. U ovom slučaju jedini postupak ishoda ovjerenog ugovora kod javnog bilježnika, moguć je jedino putem suda. Nakon što Sud zaprimi Ugovor, biti će moguće nastaviti s daljnim postupkom upisa nekretnine.

Kako proizilazi iz svega opisanog, za završetak radnji oko upisa nekretnine u zemljišne knjige potrebna je suradnja više institucija, te je teško u ovom trenutku procijeniti kada bi se upis mogao provesti, i koliki će troškovi iz svega nastati. Međutim, smatram da bi se radnje oko postupka upisa nekretnine trebale nastaviti, te da o tijeku i dinamici upisa izvjestim vjerovnike u pisanom izvješću do kraja godine.

Nakon Skupštine vjerovnika angažirala sam sudskog vještaka za građevinarstvo koji je izradio i dostavio Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine. Procjenu prilažem uz ovo Izvješće. Nekretnina je procjenjena u iznosu ukupno 395.865,57 kuna odnosno 53.364,00 eura.

**Osiguranje nekretnine:** Poslovnica se nalazi u prizemlju stambeno poslovne zgrade i trećina poslovnice je u staklenim „zidovima“, dakle izlozima, te radi osiguranja i zaštite imovine stečajnog dužnika, osigurala sam nekretninu kod osiguravajuće kuće Merkur osiguranje d.d.. Godišnja premija osiguranja poslovnice za osiguranje stakla od loma, te osiguranje od požara

iznosi 60,76 eura preračunato u kune na dan plaćanja. Plaćanje je ugovoreno kvartalno, te je plaćena prva rata.

### **Zakup nekretnine**

Do unovčenja imovine stečajnoga dužnika potrebno je iznajmiti nekretninu stečajnog dužnika, da bi se uprihodovalo novčana sredstava a samim tim smanjili troškovi oko održavanja nekretnine. Obzirom da je za očekivati da će upis nekretnine u zemljišne knjige trajati duže od 6 (šest) mjeseci nužno je odluku o zakupu donijeti na Skupštini vjerovnika, sukladno Stečajnom zakonu.

U prikupljenim podacima i saznanjima uvidjela sam da se najam prostora nekretnina u Osijeku, na istim ili približno istim lokacijama i dijelu grada gdje se nalazi i nekretnina stečajnog dužnika, te slične kvadrature, cijene kreću oko 2000,00 – 3.000,00 kuna.

U zaprimljenoj otvorenoj ponudi od dana 21. ožujka 2019. godine, Sportska udruga građana BK DUBRAVA iz Osijeka, je navela da je zainteresirana za višemjesečni zakup poslovnog prostora u iznosu od 1.000,00 kuna uvećano za PDV, te preuzimanje plaćanja svih režijskih troškova koje terete nekretninu. U istoj ponudi naveli su da su kontaktirali s bivšom upravom dužnika s kojima su pregovarali o kupoprodaji poslovnog prostora, no da kupoprodaja nije realizirana zbog činjenice da predmet kupoprodaje nije uknjižen, a u međuvremenu je otvoren stečajni postupak. Također su ponudili cijenu za nekretninu 50.000,00 eura uz uvjet da je proveden upis u zk, odnosno 20.000,00 eura u sadašnjem stanju.

Ponuditelji su vlasnici poslovnog prostora u istoj zgradi – lokala u prizemlju, odnosno kafića. S obzirom da njihov lokal posjeduje i vanjsku terasu, u razgovoru su rekli da bi iznajmili poslovni prostor stečajnog dužnika jer bi ga koristili u skladišne svrhe, odnosno da bi skladištili pokretnine svojeg lokala – sjedalice, piće i druga sredstva koja se koriste u poslovanju kafića.

### **Pokretnine**

Pokretnine dužnika nalazile su se na dvije lokacije Zagreb (na tri adrese) i Split. Pokretnine koje se nalaze u poslovnici Osijek nisu preveze u Zagreb, jer bi prijevozom stvorili dodatan trošak, a možda bi zakupoprimalac bio zainteresiran i za najam inventara.

Prikupljanjem pisanih ponuda za uslugu selidbe i prijevoza pokretnina, između prikupljene tri ponude izabrana je najpovoljnija za uslugu selidbe i skladištenja zatečenih i dostupnih pokretnina. Iznajmljen je skladišni prostor u kojem su smještene preuzete pokretnine iz poslovnica, odnosno skladišta, u kojima su se nalazile do dana preuzimanja. Pokretnine čine informatička oprema – monitori, računala, printeri, uredski namještaj – stolice, stolovi, pleksiglas stalci, zatim displeji za izlog, slike i sef. Potrebno je naglasiti da se radi o pokretninama koje su većim dijelom nabavljene prije desetak godina, namještaj datira još iz ranijih godina, a ima artikala kojima nije bilo moguće utvrditi godinu nabave. Nakon selidba i uskladištenja pokretnina, te razvrstavanja istih, angažirala sam stalnog sudskog vještaka za strojarstvo radi izrade nalaza i mišljenja vezanih na procjenu pokretnina. U nalazu je specificirano po kolonama naziv artikla, godina nabave, nabavna cijena te procjenjena sadašnja vrijednost za svaki artikl. U poslovnim knjigama ukupna vrijednost za postrojenja i opremu iznosi 179.998,00 kn, a velikim dijelom vrijednost pokretnina je amortizirana i vrijednost joj je nula kuna. Međutim, svaki artikl ima svoju tržišnu vrijednost, te je i procjenjena na osnovu toga.

Procijenjena vrijednost pokretnina iznosi 72.101,64 kn bez uračunatog PDV-a.. Pokretnine s obzirom na vrstu i namjenu možemo razvrstati u više grupa i to:

1. Informatička oprema i printeri
2. Namještaj – stolovi, ormari, stolice
3. Slike
4. Displeji – obični i svijetleći
5. Ostalo

Nalaz i mišljenje vještaka od 17. lipnja 2019. godine dostavljen je u sudski spis.

U odlukama ću predložiti način i uvjete prodaje pokretnina, pa ih ovdje neću pobliže opisivati.

### **Sudski postupci**

Od strane KOMPAS ZAGREB d.d., dana 25. rujna 2018. godine Općinskom državnom odvjetništvu u Zagrebu podnesena je kaznena prijava protiv Ivana Pukšara, Aleksandre Pukšar i Jasne Mujanović zbog osnovane sumnje da su počinili kaznena djela i to: kazneno djelo protiv imovine – prijevarom opisano u čl. 236. st. 2. Kaznenog zakona (dalje u tekstu KZ-a), kaznenog djelakrivotvorenja – krivotvorenjem isprave opisano u čl. 278. st.3. KZ-a, i kazneno djelo protiv gospodarstva – povredom obveze vođenja trgovačkih i poslovnih knjiga opisano u čl. 248. st.1. KZ-a. Istražne radnje su još uvijek u tijeku te za sada nemam drugih saznanja.

Pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem 46. P-2624/2018, tužitelja KOMPAS Turistično podjetje d.d., Ljubljana, Pražakova 4, Republika Slovenija, OIB: 24880677655 protiv prvotuženika KOMPAS ZAGREB d.d., drugotuženika KREATIVNI SISTEMI d.o.o., Zagreb, Žerjavićeva 12, OIB: 24179731528 i trećetuženika ROMANA REICHERA iz Zagreba, bio je pokrenut sudski postupak radi povrede žiga. Na ročištu održanom 28. veljače 2019. godine u odnosu na KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju Sud je Rješenjem utvrdio da je nastupio prekid. U prethodnom postupku stranke su se suglasile da se odgodi ročište radi eventualno mirnog rješavanja spora. Dana 13. svibnja 2019. godine odvjetnik drugooptuženog me obavijestio da je tužitelj povukao tužbu u cijelosti, dakle i u odnosu na stečajnog dužnika, te je sklopljena izvansudske nagodbe tužitelja s drugo i treće optuženim.

Radni spor radi nedopuštenosti otkaza Ugovora o radu, pokrenut je još prije otvaranja stečajnog postupka pred Općinskim radnim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem 9. Pr-4673/18 tužiteljice Jasna Mujanović iz Zagreba. Naime, na ispitnom ročištu prijavu tražbine stečajnog vjerovnika Jasne Mujanović sam osporila u cijelosti iz razloga što je sudska parnica u tijeku. Trgovački sud u Zagrebu dana 21. ožujka 2019. godine donio je Rješenje te uputio stečajnog vjerovnika u nastavak parnice u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti rješenja o upućivanju u nastavak već pokrenute parnice, radi dokazivanja svojeg potraživanja. Do dana pisanja ovog Izvješća nisam zaprimila nikakvu obavijest o nastavku parnice.

Prekršajni postupak posl. br.: Pp G-3536/2018

Dana 30. siječnja 2019. godine Ministarstvo turizma, Samostalni sektor turističke inspekcije, Služba turističke inspekcije, Područna jedinica Zagreb, postavio je optužni prijedlog protiv trgovačkog društva Kompas Zagreb d.d., kao pravne osobe, i Zdenke Bolanče kao odgovorne osobe zbog počinjenja prekršajnog djela po Zakonu o pružanju usluga u turizmu. Ministarstvo je u listopadu 2018. godine provelo inspekcijski nadzor po prijavi, kojim je utvrdilo da postoje određeni nedostaci po pitanju ugovorene police osiguranja za osiguranje putničkih aranžmana

u slučaju nesolventnosti. Na temelju tih činjenica postavilo je pred Općinskim prekršajnim sudom u Zagrebu optužni prijedlog. Na održanom ročištu dana 23. svibnja 2019. godine tužitelj se nije odazvao pozivu Suda, iako, Sud je naveo u Zapisniku, dostava je uredna. Glavna rasprava, kao i dokazni postupak je održan i zaključen. Dana 28. svibnja 2019. godine Sud je donio Presudu kojom tuženike oslobađa optužbe.

### **Polica osiguranja**

U Izvješću o financijsko-gospodarskom stanju dužnika koje je objavljeno na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu dana 06.03.2019. navela sam i opisala način i uvjete sklapanja Police osiguranja koja je ugovorena s društvom Euroherc osiguranje d.d.. Polica osiguranja ugovorena je na iznosu od 300.000,00 kn a odnosi se na osiguranje jamčevine za paket aranžmane u slučaju platne nemogućnosti ili stečaja organizatora putovanja (osiguranika). U više navrata kontaktirao me je Euroherc tražeći dokumentaciju koju su istu zatražili još i prije otvaranja stečajnog postupka od zadnje uprave, a koja im je, prema mojim saznanjima i dostavljena. Sve to su predstavnici Euroherc osiguranja d.d. i sami potvrdili na sastanku koji je održan po pozivu Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (HANFA) održanog krajem svibnja. Na sastanku predstvanike Euroherc osiguranja d.d. zanimalo je ima li stečaji dužnik ugovorenu policu osiguranja s istim osnovom osiguranja (u slučaju insolventnosti ili stečaja) kod neke druge osiguravajuće kuće, ili da li ima bankarsku garanciju u svrhu osiguranja putničkih aranžmana. Također, na upit predstavnika HANFA-e kada su zaprimili zahtjeve putnika za uplaćena, osigurana a neizvršena putovanja, predstavnici su rekli da su većinom (skoro sva potraživanja) zaprimili prije otvaranja stečajnog postupka, a samo manji dio prijava je pristigao nakon otvaranja stečajnog postupka.

Na kraju Izvješća prilažem pregled priljeva i odljeva za razdoblje od 12.12.2018. do 30.06.2019. godine

### **Pregled prihoda i troškova 12.12.2018. – 30.06.2019.**

#### **PRIHODI**

Prijenos sredstava – RBA d.d.	2.802,50 kn
Prijenos sredstava – OTP BANKA d.d.	53.274,83 kn
Prihod od kamata	0,07 kn
<b>UKUPNO</b>	<b>56.077,40 kn</b>

#### **TROŠKOVI**

Troškovi platnog prometa	260,40 kn
Troškovi javne objave	230,00 kn
Troškovi knjigovodstva	8.000,00 kn
Troškovi osiguranja	112,71 kn
Troškovi selidbe	15.250,00 kn
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, kuverte, papir za fotokopiranje, toner, registratori, tel.)	1.500,00 kn
Troškovi režija za Osijek	3.175,12 kn
Putni trošak (3x odlazak u Osijek, 1x odlazak u Split)	7.915,19 kn

Izrada žiga	120,00 kn
<b>UKUPNO</b>	<b>36.563,42 kn</b>

Na dan 30. lipnja 2019. godine stanje na računu iznosi 19.513,98 kn.

Temeljem u Izvješću iznijetog, a sukladno Stečajnom zakonu, vjerovnicima predlažem donošenje sljedećih

### **Odluka**

1. Prihvaća se Izvješće stečajne upraviteljice.
2. Oglas za zakup nekretnine objaviti na web stranici Njuškalo za cijenu 2.500,00 kn uvećano za PDV.  
- Zakup nekretnine urediti Ugovorom o zakupu, solemnizirati kod javnog bilježnika. Ugovor sklopiti na razdoblje do prodaje nekretnine. Uvjet za sklapanje ugovora o zakupu - zakupoprimac je dužan dostaviti bankarsku garanciju ili depozit jednogodišnjeg iznosa zakupnine, kao i da zakupoprimac preuzme plaćanje svih režijskih troškova na mjesečnoj razini koje terete nekretninu.
3. Prodaju pokretnina vršiti skupno, po grupama, podijelivši ih u više grupa i to:
  - Informatička oprema i printeri
  - Namještaj – stolovi, ormari, stolice
  - Slike
  - Displeji – obični i svijetleći
  - Ostalo

Dakle, kupac koji kupuje informatičku opremu kupuje sve kompjutore, sve printere i ostalu opremu koja sačinjava dio informatičke opreme. Takav način i za sve ostale grupe pokretnina.

Način i uvjeti prodaje: Prikupljanjem pisanih ponuda.

Oglas o prodaji pokretnina objaviti na web stranicama Visokog trgovačkog suda RH, Sudačka mreža. Prve dvije dražbe oglas objaviti po procijenjenoj cijeni, a svaka sljedeća dražba uz sniženje cijene od 10 posto. U slučaju da se pokretnine ne prodaju na ukupno četiri dražbe, sljedeća, peta dražba, oglas objaviti i prodaju izvršiti uz sniženje cijene od 50 posto.

Stečajna upraviteljica  
Dejana Ivanović