

MAROJE STJEPOVIĆ  
Preradovićeve ulica 25, 10 000 Zagreb  
stečajni upravitelj za  
STEČAJNA MASA IZA LAURUS d.d. u stečaju, Split

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**Na posl. br. St. 17/2021**

U Zagrebu, 26. travnja 2022.g.

**Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka  
i stanju stečajne mase  
(za skupštinu vjerovnika zakazanu 02.05.2022.g.)**

Izvješćujem sud i vjerovnike da je odlukom od 14.04.2022.g. pod posl.br. Z-50588/2021 Zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Splitu odbio prijedlog ovog stečajnog dužnika za upis prava vlasništva nekretnine, u naravi dijela zgrade hotela BELLEVUE u Splitu površine 2.209,19 m<sup>2</sup> koja je izgrađena na kat.čest. 957/2 i 957/8 k.o. Split. Protiv predmetne odluke zemljišno knjižnog odjela podnio sam žalbu, te ću, u slučaju da žalba bude odbijena, predmetnu nekretninu pokušati upisati u zemljišne knjige kroz pojedinačni ispravni postupak.

Nadalje, u nastavku iznosim nekoliko činjenica vezanih za stečajni postupak LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju iz Splita (St-83/2002) a koje činjenice su bitne za daljnji tijek ovog stečajnog postupka i to;

- Vinko Zanki, stalni sudski vještak za strojarstvo izradio je nalaz i mišljenje o tržišnoj vrijednosti pokretnina od 21.04.2022.g. (vještačenje broj 11/22) kojim je sve pokretnine (strojevi, oprema i namještaj) koje se nalaze u hotelu BELLEVUE u Splitu procijenio na iznos od 1.823.218,40 kn + PDV
- Još je uvijek u tijeku vještačenje umjetničkih djela koja se nalaze u zgradi hotela BELLEVUE po ovlaštenom vještaku i taj bi elaborat trebao biti dovršen do 29.04.2022.g. kada će ga stečajna upraviteljica Meri Šitić dostaviti u stečajni spis a sud ga objaviti na e oglasnoj ploči na uvid svim sudionicima
- Nadalje, na skupštini vjerovnika LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju održanoj dana 25.04.2022.g. donesene su sljedeće odluke
  - o **I.** *Ovlašćuje se stečajna upraviteljica u parnici koja je u tijeku pred ovim sudom P-259/2022 sklopiti sudsku nagodbu u kojoj će priznati tužbu i tužbeni zahtjev stečajnom dužniku Stečajna masa iza Laurus d.d. u stečaju, i to upravo u novčanom iznosu koji će biti jednak vrijednosti svih pokretnina i opreme koja se nalazi u zgradi hotela Bellevue po procjeni vještaka koja je utvrđena u elaboratu, ali maksimalno do iznosa od 6.000.000,00 kuna, i pod uvjetom da svaka strana snosi svoje troškove postupka, te da međusobno više nemaju nikakvih potraživanja*
  - o **II.** *Ovlašćuje se stečajna upraviteljica u slučaju da se sklopi sudska nagodba iz točke I. ove odluke svu opremu i pokretnine (umjetnička djela i dr.) koja se nalazi u zgradi hotela Bellevue unovčiti slobodnom pogodbom po cijeni kako su utvrdili ovlašteni sudski vještaci i to na način da istu proda stečajnom dužniku Stečajna masa iza Laurus d.d. u stečaju.*

- *Prijedlog odluke o nastavku poslovanja dužnika LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju i plaćanju zakupnine stečajnom dužniku stečajna masa iza LAURUS d.d. u stečaju nije prihvaćena, odnosno ista je većinom glasova odbijena*

Slijedom svega iznesenog izvješćujem vjerovnika da sam sa Meri Šitić, stečajnom upraviteljicom LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju za dan 01.05.2022.g. u 16h dogovorio preuzimanje posjeda nekretnine, u naravi hotela BELLEVUE u Splitu, zajedno sa svom opremom koja se nalazi u zgradi hotela čime će se okončati postupak preuzimanja posjeda.

Odmah nakon što se u stečajnom postupku LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju utvrdi tržišna vrijednost umjetnina po ovlaštenom sudskom vještaku, pristupiti ću sklapanju sudske nagodbe u parničnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod posl.br. P-259/2022 na način i pod uvjetima kako je odlučeno na skupštini vjerovnika ovog stečajnog dužnika održanoj 07.04.2022.g. te skupštini vjerovnika LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju održanoj 25.04.2022.g.

Nakon sklapanja sudske nagodbe iz prethodnog pasusa, izvršiti ću kupnju svih pokretnina koje se nalaze u hotelu BELLEVUE (oprema, namještaj, umjetnine i dr.) odnosno upravo na način i pod uvjetima kako je to odlučeno na skupštini vjerovnika ovog stečajnog dužnika održanoj 07.04.2022.g. te skupštini vjerovnika LAURUS BELLEVUE d.o.o. u stečaju održanoj 25.04.2022.g.

Obzirom da je izgledno da će ovaj stečajni dužnik na dan održavanja skupštine vjerovnika 02.05.2022.g. biti u samostalnom posjedu zgrade hotela BELLEVUE, a jednako je tako izgledno da ćemo u vlasništvu i posjedu imati i sve pokretnine koje se nalaze u hotelu i zajedno sa samom zgradom čine jednu samostalnu uporabnu cjelinu, potrebno je da skupština vjerovnika žurno raspravi i donese odluke u odnosu na sljedeća pitanja;

- **Dali će se pristupiti prodaji nekretnine kao izvanknjižnog vlasništva ili će se sa unovčenjem sačekati dok se ista ne upiše u zemljišne knjige?** Kod razmatranja ovog pitanja smatram bitnim naglasiti da je vrlo izgledno da će postupak uknjižbe u zemljišne knjige vjerojatno trajati godinama, a jednako tako bitnim smatram naglasiti i to da će u slučaju unovčenja nekretnine kao izvanknjižnog vlasništva (spornog prava) interes kupnje biti znatno manji nego što bi bio da se nekretnina prodaje kao čisto knjižno vlasništvo, a i postignuta cijena će u konačnosti zasigurno biti niža nego bi bila da se prodaje kao čisto knjižno vlasništvo.
- **Ukoliko skupština vjerovnika odluči sa unovčenjem hotela pričekati do okončanja upisa u zemljišne knjige, dali će se hotel zajedno sa svim pokretninama dati u zakup i pod kojim uvjetima?** U ovom slučaju svakako predlažem hotel i opremu što prije dati u zakup pod uvjetima kako to predlažem u prijedlogu odluka na kraju ovog izvješća.
- **Ukoliko se skupština vjerovnika ne odluči niti za prodaju hotela niti za davanje u zakup, potrebno je donijeti odluku o tome dali će se čuvanje hotela povjeriti zaštitarskoj službi ili će isto organizirati putem zaključivanja više ugovora o radu sa više fizičkih osoba?** Radi donošenja odluke oko ovog pitanja na samoj ću skupštini vjerovnicima predložiti konkretne financijske ponude nekoliko zaštitarskih službi (u tijeku je njihovo prikupljanje), te ću iznijeti i financijske parametre za slučaj zapošljavanja više osoba radi usporedbe cijena koštanja obaju opcija.

Nadalje, obzirom da je u neformalnom razgovoru nakon skupštini vjerovnika održanoj 07.04.2022.g., većina vjerovnika usmeno izrazila potporu ranijem zaposleniku Mirku Punošu iz Vrgade u nakani da mu otpusti dio potraživanja koja ovaj stečajni dužnik prema njemu ima temeljem pravomoćne presude Općinskog suda u Splitu Pr-206/14, preinačene odlukom

Županijskog suda u Rijeci GŽ-R-622/2017 u iznosu od 57.767,00 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, ukratko iznosim osnovne činjenice i predlažem da vjerovnici o ovom pitanju raspravljaju i donesu odgovarajuću odluku. Do današnjeg je dana ovaj stečajni dužnik, ovrhom na novčanim sredstvima od Mirka Punoša uspješno naplatio iznos od **13.855,06 kn**.

Kao prilog ovom izvješću dostavljam i tablicu prometa računa stečajnog dužnika od 31.08.2021.g. (datum predanog konačnog završnog računa iz prve naknadne diobe) do zaključno 25.04.2022.g. Na dan 25.04.2022.g. stečajni dužnik na računu ima novčana sredstva u iznosu od **459.533,99 kn**.

Slijedom svega iznesenog, vjerovnicima predlažem razmotriti i glasovati o sljedećim odlukama;

1. **Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase,**
2. **Ovlašćuje se stečajni upravitelj po stalnom sudskom vještaku izraditi elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine te za sljedeću skupštinu vjerovnika pripremiti prijedlog načina i uvjeta unovčenja nekretnine, u naravi dijela zgrade hotela BELLEVUE u Splitu površine 2.209,19 m<sup>2</sup> koja je izgrađena na kat.čest. 957/2 i 957/8 k.o. Split, zajedno sa svim pokretninama**
3. **Ovlašćuje se stečajni upravitelj nekretninu u naravi dio zgrade hotela BELLEVUE u Splitu površine 2.209,19 m<sup>2</sup> koja je izgrađena na kat.čest. 957/2 i 957/8 k.o. Split, zajedno sa svim pokretninama dati u zakup. Najpovoljniji zakupodavac odabrati će se javnim prikupljanjem pisanih ponuda i to po sljedećim uvjetima;**
  - a. **Početna cijena mjesečnog zakupa kod javnog prikupljanja pisanih ponuda utvrđuje se u iznosu od 100.000,00 kn uvećano za PDV.**
  - b. **Pravo podnijeti ponudu imati će sve domaće i strane pravne i fizičke osobe, pod uvjetima određenim zakonom i oglasom, uz preduvjet da su uplatili jamčevinu. Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na adresu stečajnog upravitelja: Maroje Stjepović, Preradovićeva ulica 25, 10000 Zagreb, s naznakom «ponuda za St-17/2021 – ne otvaraj». Ponuda se mora dostaviti stečajnom upravitelju najkasnije dva radna dana prije dana za kada je zakazano otvaranja ponuda. Pod pojmom dostaviti, podrazumijeva se da je pisana ponuda najkasnije dva radna dana prije dana javnog otvaranja ponuda prispjela u poštanski ured adrese stečajnog upravitelja. Kasnije pristigle ponude smatrat će se nepravodobnim i neće se uzeti u obzir.**
  - c. **Pisana ponuda mora sadržavati sve bitne podatke o ponuditelju (ime i prezime/naziv, adresu/sjedište, broj pošte, OIB, broj telefona, IBAN), puno ime i prezime ovlaštene osobe sa potpisom i pečatom, naznakom visine mjesečne zakupnine koja se nudi, te dokaz o uplati jamčevine u privitku.**
  - d. **Jamčevina iznosi 250.000,00 kn i uplaćuju se u korist žiro računa stečajnog dužnika uz opis plaćanja: «jamčevina za zakup hotela», te uz upis OIB-a u pozivu na broj odobrenja. Zadnji pravovaljani dan uplate jamčevine je dva radna dana prije dana za koji je zakazano javno otvaranja ponuda što podrazumijeva da je novčani iznos uplaćen, odnosno da je novčana transakcija provedena na računu stečajnog dužnika.**
  - e. **Odabranom će se zakupcu uplaćena jamčevina uračunati u cijenu zakupa, a ostalima će biti vraćena u roku od 8 dana od dana javnog otvaranja ponuda, bez kamata.**

- f. Ako ponuditelj koji bude odabran kao najpovoljniji u roku od 8 dana od dana javnog otvaranja ponuda ne pristupi solemnizaciji ugovora o zakupu, smatrat će se da je odustao od ponude, te nema pravo na povrat jamčevine.
  - g. Ponuditelj čija se ponuda prihvati kao najpovoljnija biti će dužan u narednih 8 dana od dana javnog otvaranja ponuda, na posebni račun kod Javnog bilježnika po odabiru zakupodavca, uplatiti iznos od 3.000.000,00 kn kao jamstvo za obveze prema Zakupodavcu po osnovi ugovorne kazne za slučaj zakašnjenje u predaji posjeda predmeta zakupa po prestanku ugovora o zakupu iz solemniziranog ugovora o zakupu, a koja ugovorna kazna će iznositi 3.000.000,00 kn. Također će u istom roku, kod solemnizacije ugovora o zakupu, biti dužan zakupodavcu predati i dvije bjanko zadužnice, svaka na iznos od po 1.000.000,00 kn za sve ostale obveze koje mogu proizaći iz solemniziranog ugovora o zakupu. Ovaj se rok također smatra bitnim sastojkom te se njegovim propuštanjem smatra se da je ponuditelj odustao od ponude u kojem slučaju nema pravo na povrat jamčevine. Davanje u zakup se vrši po načelu «viđeno – zakupljeno» u trenutku javnog otvaranja ponuda, te se naknadni prigovori neće uzeti u obzir.
  - h. Najpovoljnija pisana ponuda biti će ona koja ponudi najvišu cijenu. Ukoliko prispiju dvije ili više istovjetnih valjanih ponuda, tada će se između ponuditelja održati javno nadmetanje po načelu «tko da više».
  - i. Javna otvaranja ponuda zakazati će se u prostorijama nekog od javnih bilježnika prema izboru stečajnog upravitelja.
  - j. Oglas o javnom prikupljanju ponuda objaviti će se u Jutarnjem listu, Večernjem listu, te Slobodnoj dalmaciji. Rok između objave u navedenim dnevnim listovima i dana javnog otvaranja ponuda ne smije biti manji od 20 dana.
  - k. Stečajni upravitelj zadržava pravo, ukoliko ocjeni da je to u interesu stečajnog dužnika, ne prihvatiti niti jednu od zaprimljenih ponuda.
4. Ovlašćuje se stečajni upravitelj sa Mirkom Punošom iz Vrgade zaključiti izvansudsku nagodbu na način da Mirko Punoš ovom stečajnom dužniku po osnovi pravomoćne presude Općinskog suda u Splitu Pr-206/14, preinačene odlukom Županijskog suda u Rijeci Gž-R-622/2017 isplati iznos od 13.855,06 kn, dok mu se otpušta ostatak potraživanja u iznosu od 43.911,94 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama (57.767,00-13.855,06).

S poštovanjem,  
stečajni upravitelj  
Maroje Stjepović

**Prilog:**

- Odluka Zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu od 14.04.2022.g. pod posl.br. Z-50588/2021
- odluka Županijskog suda u Rijeci od 01.02.2018.g. posl.br. Gž-R-622/2017
- tablica prometa računa za razdoblje od 31.08.2021.g. do 25.04.2022.g.