

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVJEŠTAJ ZA POSEBNU SKUPŠTINU VJEROVNIKA
(ročište 21.4.2022.g.)

Temeljem prijedloga stečajnog upravitelja, stečajni sudac je za dan 21.4.2022.g. zakazao ročište radi održavanja posebne skupštine vjerovnika sa dnevnim redom donošenja odluke o načinu unovčenja nekretnina neopterećenih razlučnim pravom, te točkom razno.

I UNOVČENJE NEKRETNINA NEOPTEREĆENIH RAZLUČNIM PRAVOM

U stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom SMOKING d.o.o., održano je izvještajno ročište dana 16.3.2017.g. na kojem su donesene odluke oko načina unovčenja imovine, sve sukladno tadašnjem stanju opterećenosti svih nekretnina razlučnim pravom. U međuvremenu je tijekom stečajnog postupka provedeno etažiranje nekretnine upisane u zk.ul. 19765 k.o. Grad Zagreb, te su uspostavljeni zasebni etažni dijelovi za 4 stana (E-7; E-11; E-9; E-10), za poslovni prostor (E-6), te za pet garaža (E-1; E-2;E-3; E-4; E-5). Uslijed izmijenjene pravne pozicije dijela nekretnina, dio nekretnina je prestao biti opterećen razlučnim pravom, te je također tijekom postupka došlo do obustave ovršnog postupka (ovrhovoditelj BAT Hrvatska d.o.o.) na Trgovačkom sudu u Zagrebu poslovni broj Ovr-173/2017 (prije Ovr-9442/15 na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu) nad nekretninom upisanom u zk.ul. 19765 k.o. Grad Zagreb (tada sa podulošcima 1360 i 14161), a sve radi neprovedivosti iste na sada uspostavljenom etažnom vlasništvu sukladno stvarnom stanju nekretnine u naravi. Trgovački sud u Zagrebu je donio rješenje o obustavi ovrhe dana 24.9.2021.g., a rješenjem od 25.11.2021.g. naložio brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama.

Slijedom opisanog, u stečajnom postupku provedenim etažiranjem, te obustavom ovrhe nastupile su izmijenjene okolnosti upisa u zemljišnim knjigama u odnosu na razlučna prava, odnosno **došlo je do prestanka razlučnog prava na slijedećim nekretninama upisanim u zk.ul. 19765 k.o. Grad Zagreb:**

Zk .ul. 19765 k.o. Grad Zagreb

Opis - etaža	Vrsta nekretnine	površina	Procijenjena vrijednost	Upisani tereti
E-1 GM001	garaža	16,80	94.500,00	nema
E-2 GM 002	garaža	34,47	194.000,00	nema
E-3 GM 003	garaža	17,36	97.700,00	nema
E-4 GM 004	garaža	17,48	98.300,00	nema
E-5 GM 005	garaža	25,73	145.000,00	nema

E-6 P 101	Poslovni prostor	lok. 100,99 ter. 10,99 + 63,22 (prer. po vj.138,10 m2)	1.730.000,00	nema
E-9 Stan STN 301	Stan na II katu	Stan 39,31 Nat. ter. 8,96 (prerač. 43,79 m2)	720.000,00	nema
E-10 Stan STN 302	Stan na II katu	Stan 38,60 Ter. 20,69 (prer. 43,77 m2)	720.000,00	nema
Ukupno			3.799.500,00	

Dokaz: zk izvadak

Nekretnine su procijenjene po ovlaštenom sudskom vještaku, te je nalaz zaprimljen 11.4.2022.g. Nastavno na naprijed specificirane procijene pojedinih etažnih dijelova neopterećenih razlučnim pravom, proizlazi da je sveukupna procijenjena vrijednost predmetnih nekretnina koje su predmet unovčenja sukladno odredbi članka 229. SZ-a u iznosu od 3.799.500,00 kn.

Radi potpunosti informacije, osim navedenih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika u istom zemljišnoknjižnom ulošku, predmet procjene su bile i nekretnine opterećene razlučnim pravom i to:

Zk.ul. 19765 k.o. Grad Zagreb

Opis – etaža	Vrsta nekretnine	površina	Procijenjena vrijednost	Upisani tereti
E-7 Stan STN 201	Stan na I katu	41,83 m2	688.000,00	* Z-36552/11; Z-28489/12; Z-37770/12, Z-3772/12; Z-46643/13 u korist OPEGE d.o.o. (prije REBECA d.o.o.- promjena naziva tvrtke provedeno 2.3.2022.g.)radi osiguranja 489.250,92; 264.407,91; 493.535,81 EUR-a i 2.000.000,00 kn i 1.500.000,00 kn *Z-46644/13 u korist Podravska banka d.d. radi osiguranja 1.500.000,00 kn – izdala brisovno na provedbi pod Z-18462/2022
E-11 Stan STN 202	Stan na I katu	66,52 m2	1.100.000,00	* Z-36552/11; Z-28489/12; Z-37770/12, Z-3772/12; Z-46643/13 u korist OPEGE d.o.o. (prije REBECA d.o.o.- promjena naziva tvrtke provedeno 2.3.2022.g.) radi osiguranja 489.250,92; 264.407,91; 493.535,81 EUR-a i 2.000.000,00 kn i 1.500.000,00 kn *Z-46644/13 u korist Podravska banka d.d. radi osiguranja 1.500.000,00 kn – izdala brisovno na provedbi pod Z-18462/2022 * Z-44964/2014 u korist BAT Hrvatska d.o.o. radi osiguranja 181.350.671,64 kn
Ukupno			1.788.000,00	

U odnosu na 8. Suvlasnički dio – Etažno vlasništvo E-7, stan STN 201 na 1. Katu površine 41,83 m2 i 12. Suvlasnički dio Etažno vlasništvo E-11, stan na 1. Katu oznake STN 202 površine 66,52 m2 i nadalje je u trenutku podnošenja ovog izvješća, u zemljišnim knjigama evidentirano razlučno pravo, te će predmetne nekretnine biti predmet unovčenja sukladno odredbi članka 247. Stečajnog zakona po stečajnom sucu elektroničkom javnom dražbom kod FINE. Slijedom navedenog za iste će biti podnesen prijedlog za unovčenje stečajnom sucu.

Radi potpune informacije o postupcima unovčenja imovine stečajnog dužnika, nekretnina, obavještava se skupština vjerovnika da je radi unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 1260 k.o. Strmec Samoborski, u tijeku unovčenje iste u ovršnom postupku koji se vodi na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-81/2017, te da je u navedenom postupku donesen Zaključak o prodaji

nekretnine po pravilima određenim Stečajnim zakonom, pri čemu je početna vrijednost nekretnine utvrđena u iznosu od 1.381.367,00 kn.

Prijedlog odluke:

Nastavno na navedeno, kako na izvještajnom ročištu, a niti kasnije na održanoj posebnoj skupštini vjerovnika dana 22.11.2018.g., nije bila donesena odluka o načinu unovčenja nekretnina koje nisu opterećene razlučnim pravom, to se **predlaže da Skupština vjerovnika sukladno odredbi čl. 229 Stečajnog zakona donese slijedeću odluku o načinu unovčenja neopterećenih nekretnina razlučnim pravom:**

*** Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje nisu opterećene razlučnim pravom unovčiti će se po početnoj vrijednosti utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku objavom na internet stranicama Visokog trgovačkog suda (Sudačkoj mreži) i u očevidniku FINE i to kod prve objave prikupljanjem i razmatranjem najpovoljnijih ponuda koje nisu niže od procijenjene vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku, kod druge objave prodaje prihvaćanjem najpovoljnije ponude koja nije niža od 4/5 procijenjene vrijednosti po vještaku, a kod svake iduće objave radi prikupljanja ponuda daljnjim umanjnjem vrijednosti, u odnosu na prethodnu, u iznosu od 10% procijenjene vrijednosti po vještaku.**

II RAZNO

II- a/ Zakup prostora za smještaj dokumentacije

Obavještava se skupština vjerovnika, da je u gore opisanim nekretninama, dijelu garaža, smještena obimna arhivska građa stečajnog dužnika. S obzirom da se u kraćem periodu planira započeti postupak unovčenja istih, stečajni dužnik će morati radi premještaja dokumentacije zakupiti adekvatan prostor.

Predlaže se da skupština vjerovnika odobri sklapanje ugovora o zakupu prostora na rok duži od 6 mjeseci, odnosno do okončanja postupka kada će se arhiva predati na trajno zbrinjavanje uz izlučivanje nepotrebne arhivske građe.

II-b/ Predstečajna nagodba nad dužnikovim dužnikom Rea corporation d.o.o.

Stečajni dužnik ima potraživanje od trgovačkog društva Rea corporation d.o.o. po osnovi pozajmice u visini glavnice od 1.680.000,00 kn sa krajnjim rokom dospelja 1.10.2024.g.. Već je na izvještajnom ročištu ukazano da dužnikov dužnik nema značajne imovine iz kojeg bi bila očekivana naplata predmetnog potraživanja. U međuvremenu je nad dužnikovim dužnikom rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem St-292/22 od 22.2.2022.g. otvoren postupak predstečajne nagodbe, te je stečajni dužnik sukladno pozivu vjerovnika u predstečajnom postupku izvršio prijavu tražbine u sveukupnom iznosu glavnice i kamata od 2.549.595,61 kn. Uvidom u tablice, utvrđeno je da je tražbina stečajnog dužnika uvrštena u prijavljenom iznosu. Prema planu financijskog restrukturiranja, proizlazi da imovinu predstečajnog dužnika čine potraživanja u sveukupnom iznosu od 3.952.913,30 kn od čega na potraživanje od tvrtke Rebeca d.o.o. otpada iznos od 3.891.874,78 kn ili 98,46%. Daljnjim uvidom u dostupne podatke bilance i račun dobiti i gubitka za Rebeca d.o.o. u periodu 2016. – 2020.g., proizlazi da trgovačko društvo Rebeca d.o.o. u 2019.g. nije ostvarilo poslovne prihode, a u 2020.g. ostvarilo je poslovni prihod od 20.500 kn. Uvidom u bilancu društva Rebeca d.o.o. proizlazi da je ukupna aktiva za 2020.g. iznosila 4.681.500 kn, da je najznačajnija pozicija imovine iskazana na poziciji zaliha imovine za prodaju (kn 3.849.600) koja već nekoliko godina ima iskazanu istovjetnu vrijednost što ukazuje na pitanje uopće realnosti iskazane pozicije u odnosu na tržišnu vrijednost, a posebno u okolnostima da je Rebeca d.o.o. u periodu 2018. do 2020.g. iskazivala gubitke u iznosu od

255 – 583 tis. kn. Podaci o eventualnoj strukturi zalihe nisu dostupni. Navedeno nadalje ukazuje na upitnost naplativosti potraživanja Rea corporation d.o.o. iskazanog u planu restrukturiranja od Rebece d.o.o. No, u samom planu predstečajni dužnik u „Uvodu“ navodi da se pokreće predstečajni postupak **radi nenaplativih potraživanja i nelikvidnosti** što bi dovelo do negativnih posljedica za poslovanje, odnosno do stečaja. Nadalje u dijelu „Analize zaposlenih“ (str. 8. plana), u planu se navodi da dužnik nema zaposlenih , no da se nakon restrukturiranja namjerava zaposliti 2 djelatnika u naredne četiri godine. Prema financijskom izvješću (računu dobiti i gubitka – str. 11. plana) proizlazi da u 2020.g. i 2021.g. društvo nije ostvarilo poslovne prihode. Nadalje je planom predviđen otpis 70% potraživanja vjerovnika (str. 15. i 16. Plana) uz otplatu 30% utvrđene tražbine u 48 jednakih mjesečnih anuiteta uz 12 mjeseci počeka, bez kamata.

Također prema povijesnim dostupnim podacima, nad trgovačkim društvom Rea corporation d.o.o. je bilo pokrenuto više stečajnih postupaka (St-3032/16; St-2982/18; St-1279/20) koji su obustavljeni ili odbijen zahtjev za skraćeni stečajni postupak.

Dakle, iz naprijed navedenih dostupnih podataka, proizlazi da jedinu imovinu predstečajnog dužnika čine potraživanja upitne naplativosti, pa samim time proizlazi da je izglednost i djelomične naplate potraživanja stečajnog dužnika mala ili neizgledna, a da se eventualnim sklapanjem predstečajne nagodbe stvaraju potencijalne pretpostavke da u slučaju naplate dijela imovine predstečajnog dužnika, isti proporcionalno namiri umanjenu obavezu prema vjerovnicima, pri čemu stečajni dužnik ne bi trpio druge eventualne sudske troškove u pokušaju naplate redovnim putem.

Slijedom navedenog, predlaže se da Skupština vjerovnika donese odluku da li se daje suglasnost stečajnom upravitelju da glasa za sklapanje predstečajne nagodbe.

Dokaz: Uvid u predmet i plan restrukturiranja St-292/22 na TSZ
i izvadak iz Plana (str. 8.; 11.; 15.; 16.)

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.