

Zagreb, 27.09.2021.g.

Na posl.br.: **St-1700/2021**

STEČAJNI DUŽNIK: PHOENIX PARK d.o.o. u stečaju iz Sesveta, Sesvetska cesta 37, OIB: 63567988456

PREDMET: Izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima

I Društvo Phoenix park d.o.o. osnovano je 29.01.2007. godine. Sukladno navodima bivšeg zakonskog zastupnika, društvo je osnovano radi realizacije projekta Phoenix park – projekta kojim se na nekretninama stečajnog dužnika u Sesvetskom Kraljevcu trebalo oživjeti predmetni dio grada i izgraditi stambene zgrade, dječji vrtić, osnovnu školu, poliklinike i ostale rezidencijalne sadržaje. Za potrebe realizacije projekta ishođen je kredit kod Erste&Steiermärkische bank d.d. Poslovna banka uskratila je daljnje financiranje predmetnog projekta, nakon čega je društvo dospjelo u stanje blokade računa koja traje više od godinu dana.

Društvo nema zaposlenih.

II A NEKRETNINE

Imovinu društva čini nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zk.ul. 7891 k.o. Sesvetski Kraljevec, i to:

- k.č.br. 511/3 Sesvetska cesta, trafostanica Sesvetska cesta površine 25 m², kuća broj 35. Sesvetska cesta površine 84 m² i dvorište Sesvetska cesta površine 24618 m²,
- k.č.br. 511/4 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 2967 m²,
- k.č.br. 511/5 Sesvetska cesta, zgrada Sesvetska cesta površine 1200 m² i dvorište Sesvetska cesta površine 6530 m²,
- k.č.br. 511/6 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 2629 m²,
- k.č.br. 511/7 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 5206 m²,
- k.č.br. 511/8 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 11434 m²,
- k.č.br. 511/9 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 1266 m²,
- k.č.br. 511/10 Sesvetska cesta, kuća broj 37. Sesvetska cesta površine 152 m² i dvorište Sesvetska cesta površine 4044 m²,
- k.č.br. 511/11 Sesvetska cesta, dvorište površine 5179 m²,
- k.č.br. 511/12 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1314 m²,
- k.č.br. 511/13 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1452 m²,
- k.č.br. 511/13 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 2 m²,

sveukupne površine 68102 m².

Predmetna nekretnina opterećena je založnim pravom u korist B2 Kapital d.o.o. na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 582/08-1 od 11. lipnja 2008.g. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.000.000,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti s ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima, te Ugovora o prijenosu od 13.06.2016. i aneksa od 12.06.2016.

Založno pravo upisano je i temeljem Ugovora o zajmu od 01.01.2011. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama za korist Phoenix capitis d.o.o. pod brojem Z-517/2015.

Založno pravo upisano je i temeljem Ugovora o zajmu od 07.07.2016. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.000.000,00 kn zajedno sa ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima za korist Termoblok d.o.o. u stečaju pod brojem Z-32237/2015.

Kao teret predmetne nekretnine upisano je pravo zakupa na temelju Ugovora o zakupu od 01.03.2018. za korist Hotel Phoenix d.o.o. pod Z-28038/2018.

Kao teret predmetne nekretnine upisano je pravo prvokupa na temelju Ugovora o zakupu od 01.03.2018. za korist Hotel Phoenix d.o.o. pod Z-28038/2018.

Konačno, pod Z-10318/2019 temeljem rješenja o osiguranju Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu poslovni broj Ovr-1157/2019 upisano je podzaložno pravo na založnom pravu protivnika osiguranja Termoblok d.o.o. radi naplate novčane tražbine Gradske plinare Zagreb d.o.o.

Općinski sud u Sesvetama donio je na prijedlog ovrhovoditelja B2 Kapital d.o.o. rješenje o ovrsi na prethodno opisanim nekretninama poslovni broj Ovr-1397/2019 dana 23.12.2019.g. Povodom otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom sud je dana 14.07.2021.donio rješenje kojim utvrđuje prekid postupka, oglašava se stvarno nenadležnim, te ustupa predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu kao nadležnom, sve sukladno članku 169. Stečajnog zakona. U trenutku pisanja ovog izvješća predmet još nije upućen Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Bitno je istaknuti da je u zemljišnim knjigama evidentirana i zabilježba spora P-348/2021 na temelju tužbe koju je Trgovačkom sudu u Zagrebu dana 26.02.2021. podnio tužitelj Prigorka d.d. u stečaju protiv tuženika Hotel Phoenix d.o.o., Phoenix park d.o.o., Termociklus d.o.o. i Phoenix capitis d.o.o. radi utvrđenja ništetnim brojnih ugovora o prijenosu poslovnih udjela i kupnji nekretnina, sa zahtjevom za brisanje zemljišnoknjižnog stanja nastalog takvim ugovorima. Konkretno, stečajni dužnik je obuhvaćen predmetnom tužbom zbog Ugovora o unosu stvari – nekretnina iz 2007.g. kojim su prethodno nekretnine prenesene na Phoenix park d.o.o.

Predmetni postupak je prekinut zbog otvaranja stečajnog postupka nad Phoenix park d.o.o. Priloženo dostavljam predmetnu tužbu. Obzirom da je tužbom obuhvaćena imovina koja čini cjelokupnu stečajnu masu, a da se radi o velikoj vrijednosti predmeta spora, od skupštine vjerovnika zatražiti ću da mi izda odobrenje za angažiranje punomoćnika u parnici.

II B ZAKUP

Stečajni dužnik kao zakupodavac i Hotel Phoenix d.o.o. sklopili su dana 01.03.2018.g. Ugovor o zakupu kojim zakupodavac daje u zakup prethodno popisane nekretnine. Ugovor je sklopljen na rok od deset godina. Člankom 16. Ugovora dogovoreno je 'U slučaju raskida ugovora prije isteka ugovorenog roka od strane Zakupodavca, te da strane suglasno ne mogu u razumnom

roku (tri mjeseca) utvrditi visinu ulaganja i prava zakupnika, iznos koji Zakupodavac treba isplatiti zakupniku na temelju ulaganja i izmakle dobiti utvrđuje se u iznosu od 1.000.000,00 (milijun eura) koji je iznos zakupodavac dužan isplatiti zakupniku u roku od tri mjeseca, a u tom slučaju zakupnik iseliti iz zakupljenih prostora u roku od 30 dana po primitku isplate.'

Člankom 18. Ugovora regulirano je da 'U slučaju prodaje nekretnine trećoj osobi, ugovorne strane su suglasne da se od tog trenutka pa do isteka zakupa zakupnina obračunava kao u čl. 16. stavku 4. ovog ugovora. U tom slučaju zakupnik ima pravo i prije isteka roka raskinuti ugovor o zakupu, uz otkazni rok od šest mjeseci.'

Dana 01.10.2020. sklopljen je Aneks Ugovora o zakupu kojim je izmijenjena odredba o zakupnini te je ugovoreno da mjesečna zakupnina iznosi 1.000,00 eura, a stranke suglasne da Zakupnik plaća mjesečnu zakupninu kompenzacijom za radove – ulaganja zakupnika u nekretnine koje su predmet zakupa.

Obzirom da zakup nekretnine ne prestaje činjenicom otvaranja stečajnog postupka nad zakupodavcem, zakupoprimcu je upućen dopis uz zahtjev da se mjesečni iznosi zakupnine uplaćuju na račun stečajnog dužnika.

Međutim, obzirom na prethodno citirane odredbe ugovora držim da je potrebno sklopiti novi ugovor odnosno pokrenuti odgovarajuće postupke radi uklanjanja predmetnih odredbi iz ugovora.

Ugovor i aneks čine dio izvješća kao prilozi.

II C POTRAŽIVANJA

Stečajni dužnik ima potraživanja u ukupnom iznosu od 84.020,84 kn prema Phoenix capitis d.o.o., Termoblok d.o.o., Hotel Phoenix d.o.o. i Rimmel d.o.o.

Društvima Rimmel d.o.o. i Hotel Phoenix d.o.o. upućeni su pozivi na plaćanje.

Nad Phoenix capitis d.o.o. otvoren je 05.07.2019. stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu poslovni broj St-2872/2018. Potraživanja stečajnog dužnika odnose se na zakup prostora od svibnja do prosinca 2019. Obzirom da potraživanja stečajnog dužnika nisu prijavljena u stečajnom postupku nad Phoenix capitis d.o.o. u stečaju potraživanje u iznosu od 15.000,00 kn koje se odnosi na svibanj – srpanj 2019. smatram nenaplativim, dok je za preostale rate stečajnoj upraviteljici Phoenix capitis d.o.o. u stečaju upućen poziv na plaćanje.

Nad Termoblok d.o.o. otvoren je stečajni postupak dana 20.02.2020., a isti se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu pod brojem St-1885/2019. Obzirom da potraživanje nije prijavljeno u stečajnom postupku, isto smatram nenaplativim.

Na temelju svega iznesenog predlažem da skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu donese sljedeće odluke:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja
2. Stečajnom upravitelju se sukladno članku 230. Stečajnog zakona daje suglasnost za izdavanje punomoći odvjetniku za zastupanje stečajnog dužnika u parničnom postupku pred Trgovačkim sudom u Zagrebu poslovni broj P-348/2021 tužitelja Prigorka d.d. u stečaju.

Stečajni upravitelj

Antonija Galić