

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju

Kaštel Štafilić, Ivana Pavla II 404

OIB: 47079015776

Split, 20.07.2021. godine

ZAPISNIK

s **13. Sjednice Odbora vjerovnika** u stečajnom postupku nad Stečajnim dužnikom KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju Kaštel Štafilić, Ivana Pavla II 404, OIB: 47079015776, održane dana 20.07.2021.godine, u Splitu u 11 sati, u prostorijama Porezne uprave Područni ured Split na adresi Mažuranićevo šetalište 24b.

PRISUTNI:

1. Marija Marušić, predsjednica Odbora
2. Ivan Čagalj, član
3. Marijana Tomić, član
4. Danijela Pranić, član
5. Zorica Lauš-Pionić, zapisničar
6. Vedran Šeparović, stečajni upravitelj

1. NEVENKA BOLČIĆ, u svojstvu javnosti

Utvrđuje se kako je sjednica započela u 11 sati.

DNEVNI RED:

1. Raspravljanje o mogućnosti sklapanja sporazuma sa braćom Tomaš u vezi predaje posjeda, prodaje nekretnine i povlačenju za ovrhu
2. Razno

Ad.1. Utvrđuje se da su četiri (4) od pet (5) članova Odbora vjerovnika prisutni te da postoji kvorum za donošenje odluka. Članica Odbora Ivana Milinković je putem e-maila ispričala svoj izostanak zbog poslovnih obveza.

Dnevni red je prihvaćen jednoglasno.



Predsjednica odbora vjerovnika je napomenula da je stečajni upravitelj prethodno svim članovima Odbora uz poziv za sjednicu OV-a dostavio putem elektronične pošte slijedeću dokumentaciju:

1. e-mail kojeg su poslali Ante Tomaš i Ivica Tomaš ;
2. e-mail odvjetnika Vinka Ljubičića koji zastupa obitelj Tomaš u ovršnom postupku sa stečajnim dužnikom u prilogu kojeg je prijedlog Izvansudske nagodbe između stečajnog dužnika s jedne strane te Ivice Tomaša iz Segeta Donjeg OIB 33795465386 i Tim Tomaš d.o.o. iz Zagreba OIB 35090519461 (u daljnjem tekstu „obitelj Tomaš“);
3. obrazloženje predložene prodajne cijene u privitku kojeg je priložen oglas o prodaji od 26.02.2020. godine;
4. Izvod iz procjemenog elaborata;
5. Pregled fakturiranog i naplaćenog zakupa, pregled nefakturiranog zakupa, pregled bjanko zadužnica;
6. e-mailovi članica odbora Danijele Pranić i Marijane Tomić u kojima su tražile određena pojašnjenja vezana za formiranje cijene koju predlaže „obitelji Tomaš“ , za nejasnoće rokova plaćanja (je li 10 ili 15 dana te od kada rok počinje teći) te razlog zašto se trošak struje, komunalne i vodne naknade obračunava do 26.02.2021. kad nekretnine i dalje koristi „obitelj Tomaš“.

U navedenim podnescima u bitnom je navedeno da :

- a) „obitelj Tomaš“ predlaže sklapanje nagodbe sa stečajnim dužnikom kako bi se izbjeglo daljnje vođenje postupka i stvaranje troškova, radi se o postupcima pred Općinskim sudom u Splitu pod brojevima: Ovr-849/20; Ovr-1890/20 i R1-414/20;
- b) mole da dosadašnje dospjele troškove plate u dvije rate i to prvu u roku od 3 dana od dana sklapanja nagodbe, a drugu u roku od 45 dana.
- c) izvještavaju da će izravno s Gradom Kaštela pokušati dogovoriti predaju posjeda, a također i s nekretninama u vlasništvu Aerodroma te će o tome izvijestiti stečajnog upravitelja;
- d) predlažu da se „obitelji Tomaš“ prodaju neposrednom pogodbom čestice zemlje 1314, ZU 2332, KO Kaštel Štafilić-Novo površine 2.500 m² i čestice zemlje 1317, ZU 1573 KO Kaštel Štafilić Novo, površine 3.363 m² ukupne površine 5.863 m² po cijeni od 280.369,00 kn ili 47,82 kn/m². Navedena jedinična cijena je određena kao sredina između 55,82 m²- zadnje oglašene i 37,82 kn/m²- zadnje postignute.
- e) kupac se obvezuje iznos od **280.369,00 kn** platiti u roku od 10 dana
- f) obvezuju se platiti iznos od **223.567,65 kn** u koji je uključen PDV koji se odnosi na naknade za korištenje zemljišta bez osnove, trošak struje, komunalnu i vodnu naknadu te troškove spora u postupku Ovr-849/20. Navedene naknade i troškovi su zaračunati do dana 26.02.2021. godine kada je izvršena primopredaja pogona Knežine kupcu Gradu Kaštela.
- g) Obvezuju se u roku od 15 dana isprazniti nekretnine od osoba i stvari;
- h) kad „obitelji Tomaš“ uplati navedene iznose na temelju ove nagodbe sklopit će se kupoprodajni ugovor.

Stečajni upravitelj ističe u odnosu na pitanje zbog čega se trošak struje, komunalne i vodne naknade obračunao do 26.02.2021. godine kako je tog dana izvršena primopredaja prodane imovne kupcu Gradu Kaštela, a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik. Zbog te



činjenice spomenuti trošak do dana predaje imovine je trošak stečajnog dužnika, odnosno „obitelji Tomaš“, a nakon tog datuma navedeni i svi ostali troškovi prelaze na novog vlasnika.

Nadalje izvještava kako ima informaciju da je Općinski sud u Splitu u ovršnom postupku Zračne luke Split protiv obitelji Tomaš donio zaključak o ispražnjenju nekretnina, udaljenju ovršenika i uklanjanju svih njihovih stvari s nekretnina koje je kupila Zračna luka Split. Što se tiče postupka osiguranja dokaza R1-414/20 koji postupak je pokrenula obitelj Tomaš, u njemu se čeka rješenje suda o obustavi, jer obitelj Tomaš nije uplatila troškove vještačenja.

Članovi Odbora zaključuju kako je traženje obitelji Tomaš da se sklopi nagodba i omogući im se kupovina čestica 1314 i 1317 neposrednom pogodbom u suprotnosti s njihovim ponašanjem na terenu, jer je očito kako su postojeći sudski postupci rezultat odbijanja da mirnim putem prepuste posjed nekretnina koje je stečajni dužnik prodao trećim osobama.

Unatoč obećanjima obitelji Tomaš da će predati posjed nekretnina koje je kupio Grad Kaštela i nastojanju Grada Kaštela da u skladu sa zakonom dođe mirnim putem u posjed nekretnina kojih je vlasnik, ništa se novo nije dogodilo, osim novih obećanja obitelji Tomaš.

Članovi odbora vjerovnika smatraju kako bi prodaja te dvije nekretnine neposrednom pogodbom obitelji Tomaš bila u suprotnosti s odlukom Skupštine vjerovnika o prodaji imovine, jer bi cijena bila formirana kao aritmetička sredina dvije cijene, a ne spuštanjem cijene sa prethodnog ročišta za 15%.

Iz ovih razloga predlaže se da se oglasi prodaja tih dviju nekretnina u skladu s odlukom Skupštine, dakle, prikupljanjem ponuda putem javnog bilježnika i to po cijeni od 55,82 kn po m² koja je oglašena zadnjom 8. prodajom tih čestica zemlje.

Stečajni upravitelj navodi kako se za tu 8. prodaju nitko nije javio, međutim to je bilo upravo kada je proglašena pandemija dana 11. ožujka 2021.g..

Članovi Odbora smatraju da se od vremena održavanja 8. prodaje promijenila situacija na tržištu nekretnina. Cijene nekretnina koje su protekle godine padale zbog zastoja na tržištu uslijed pandemije, od ove godine su opet u uzlaznoj putanji. Predlažu da se prodaja oglasi nakon ljeta, tijekom mjeseca rujna ove godine, i to po početnoj cijeni kako je bilo oglašeno na osmoj prodaji.

Predsjednica Odbora predlaže da se o ovom prijedlogu članovi izjasne glasovanjem.

Nazočni članovi Odbora jednoglasno prihvataju prijedlog da se prodaja nekretnina oznake čest. zem. 1314, ZU 2332, KO Kaštel Štafilić - Novo površine 2.500 m² i čest. zem. 1317, ZU 1573 KO Kaštel Štafilić - Novo, površine 3.363 m² ukupne površine 5.863 m² oglasi po cijeni od 55,82 kn po m² prikupljanjem pisanih ponuda i javnom dražbom putem javnog bilježnika, a sve sukladno odluci Skupštine vjerovnika o načinu prodaje nekretnina slobodnih od razlučnih prava koje prodaje stečajni upravitelj.

Na prijedlog stečajnog upravitelja telefonski je kontaktirana odsutna članica Odbora Ivana Milinković kako bi i ona imala prilike izjasniti se o prijedlogu te je ista izjavila kako je suglasna s predloženom cijenom i načinom prodaje predmetnih nekretnina.

Ad.2.

Stečajni upravitelj iznosi kako je Visoki trgovački sud odbacio žalbu dioničara na rješenje Trgovačkog suda u Splitu kojom je dana suglasnost na djelomičnu diobu, odnosno namirenje vjerovnika II višeg isplatnog reda, čime je rješenje o diobi postalo pravomoćno. Stečajni dužnik je izvršio sve pripreme za isplatu vjerovnicima te se službeno čeka klauzula pravomoćnosti.

Nakon zaključenja rasprave po predloženim točkama dnevnog reda, članovi Odbora vjerovnika jednoglasno donose

ODLUKU

1. Nalaže se stečajnom upravitelju oglasiti do 15. rujna 2021. godine prodaju nekretnina oznake čest. zem. 1314, ZU 2332, KO Kaštel Štafilić - Novo površine 2.500 m² i čest. zem. 1317, ZU 1573 KO Kaštel Štafilić - Novo, površine 3.363 m² ukupne površine 5.863 m² oglasi po cijeni od 55,82 kn po m² prikupljanjem pisanih ponuda i javnom dražbom putem javnog bilježnika, a sve sukladno odluci Skupštine vjerovnika o načinu prodaje nekretnina slobodnih od razlučnih prava koje prodaje stečajni upravitelj.

Završetak u 13,00 sati.

ZAPISNIČAR:

UPRAVITELJ:

Zorica Lauš-Pionić



PREDSJEDNICA:

Marija Marušić



STEČAJNI

Vedran Šeparović



ČLANOVI ODBORA VIEROVNIKA:

Ivan Čagalj



Marijana Tomić



Danijela Pranić



Ivana Milinković

