

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNE UPRAVITELJICE O STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu
Poslovni broj spisa: St-1873/2023
Stečajna masa iza G.P. LIKA d.o.o. – u stečaju, Zagreb, Britanski trg 10, OIB: 80652894737
zastupano po stečajnoj upraviteljici Anamarii Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB:
26902318451

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA OD POSLJEDNJEG IZVJEŠĆA

PODUZETE RADNJE

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, posl. br.: Pu St-1/2017 od dana 26. listopada 2020. god. u točki I određen je upis stečajne mase iza dužnika G.P. LIKA d.o.o. u stečaju, Gospić, jasikovačka 9, OIB: 82240956217 u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, u točki II određeno je sjedište stečajne mase na adresi stečajnog upravitelja Zagreb, Britanski trg 10, a za stečajnog upravitelja stečajne mase je imenovana Anamaria Ivanković, Zagreb, Britanski trg 10, OIB: 26902318451.

U odnosu na ranija izvješće iznose se sljedeće promjene:

SUDSKI POSTUPCI

Ad 1/ U stečajnom postupku nad stečajnom masom vodio se parnični postupak pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod brojem P-518/2020 na tužbu tužitelja Ivan Mraović iz Bilaja, Bilaj 1, Gospić, OIB: 97014863166 protiv stečajnog dužnika.

U navedenom predmetu donesena je presuda Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br.: P-518/2020 od dana 07.10.2021. god. kojom su u cijelosti odbijeni postavljeni tužbeni zahtjevi tužitelja te je tužitelju određeno nadoknaditi tuženiku trošak postupka u iznosu od 7.500,00 kn, a na koju presudu je od strane tužitelja izjavljena žalba. Predmet se po žalbi vodio pred Visokom trgovačkim sudom Republike Hrvatske pod posl. br. Pž-5598/2021.

Presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl. br.: Pž-5598/2021 od dana 14. prosinca 2021. god. kojim je odbijena žalba tuženika kao neosnovana te je potvrđena presuda Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br.: P-518/2020 od dana 07. listopada 2021. god. te je odbijen zahtjev tuženika za naknadu troškova parničnog postupka.

Radi naplate potraživanja na ime troška izdana je punomoć Merici Miše, odvjetnici iz Trogira.

Žiro račun stečajne mase

Otvoren je žiro račun stečajna mase kod Karlovačke banke d.d. broj IBAN: HR16 2400008 1110579347.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čine sljedeće nekretnine upisane kod Općinskog suda u Gospiću i to:

1. nekretnina upisana u zk.uk.br. 2263, k.o. Gospić – k.č.br. 3291/1 - dvije zgrade i dvorište 2270 m2 (dvije zgrade 678 m2 i dvorište 1592 m2)

Nekretnina je sada slobodna od tereta.

2. nekretnina upisana u zk.uk.br. 3793, k.o. Gospić – k.č.br. 3291/4 - dvije gospodarske zgrade i dvorište 4814 m2 (gospodarska zgrada 400 m2, gospodarska zgrada 650 m2, i dvorište 3764 m2)

U listu C i danas je upisano založno pravo za korist REPUBLIKA HTVATSKA c/a BIGROM d.o.o. Gospić pod Z-2007/2013 (Ovr-439/2013), a koje pravo je upisano nakon podnošenja tužbe ovdje stečajnog dužnika.

U ovršnom predmetu koji se vodi pred Općinskim sudom u Gospiću Ovr-439/2013 doneseno je rješenje o obustavi postupka od dana 21.12.2020. god. te je dana 03.02.2021. god, iskazana pravomoćnost, te nakon niza upućenih zamolnica zabilježba još nije brisana iz zemljišnih knjiga..

Skreće se pozornost da su ranije brisane zabilježbe na predmetnoj nekretnini zabilježene temeljem rješenja Općinskog suda u Gospiću, posl. br.: Ovr-37/2020 i rješenja Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem Ovr-26/2021 god.

Kako je ista zabilježba brisana s drugih nekretnina te je pitanje samo vremena kada će i ova zabilježba biti brisana, drži se da ista ne priječi prodaju nekretnina u stečajnom postupku

3. nekretnine upisane u zk.uk.br. 4561, k.o. Gospić – k.č.br. 3291/3 - hotel i dvorište 3800 m2 (hotel 1131 m2, i dvorište 2669 m2)

Nekretnina je sada slobodna od tereta.

4. nekretnine upisane u zk.uk.br. 2309/poduložak 858, knjige položenih ugovora, k.o. Gospić – koja se sastoji od Stan u prizemlju, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, blagavaone, kupaone i WC-a, izbe i hodnika, površine 60,02 m2 neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u smislu odredbi čl. 687i 370 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao posebnog dijela Zgrada u Gospiću , Ul. Jasikovačka br. 13, sagrađena na čestici 3291/2.

Nekretnina je slobodna od tereta.

Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari.

PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Stečajni upravitelj raspolagao je procjenama naprijed opisanih nekretnina iz 2010. god. iz predmeta koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Karlovcu pod brojem P-105/09, međutim obzirom na protek roka od procjene kao i nove oznake čestica povjerena je istom sudskom vještaku Davor Petračić iz Karlovca revizija procjene, a radi mogućnosti prodaje nekretnina u stečajnom postupku koju reviziju procjene do danas nisam zaprimila te je isti nakon uzastopno traženje dostave procjene u listopadu 2021 otklonio mogućnost izrade procjenu uz napomenu da mu nije plaćen račun za izradu procjene u parničnom postupku. S obzirom na navedeno, kao i protek vremena, izrada nove procjene povjerena je stalnom sudskom vještaku Hrvoje Balijsa.

Sukladno Procjeni tržišne vrijednosti nekretnina prema stanju i vrijednostima u IV/2023. god. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoje Balijsa od dana 14.04.2023. god. utvrđena je tržišna vrijednost nekretnina za nekretnine upisane kod Općinskog suda u Gospiću i to:

- u zk.uk.br. 4561, 2263 i 3793, sve k.o. Gospić kao zk.č.br. 3291/3, 3291/1, 3291/4 kao Poslovni kompleks u Gospiću, Ulica Specijalne jedinice policije 9,11 za sveukupni iznos od 2.648.200,00 EUR¹ / 19.952.862,90 kn.

¹ Fiksni tečaj konverzije 1EUR=7,53540 kn

Sukladno Procjeni tržišne vrijednosti nekretnina prema stanju i vrijednostima u IV/2023. god. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoje Balića od dana 14.04.2023. god. utvrđena je tržišna vrijednost nekretnina za nekretnine upisane kod Općinskog suda u Gospiću i to:

- u zk.uk.br. 2309/poduložak 858, knjige položenih ugovora, k.o. Gospić – Dvosobni stan u prizemlju stambene zgrade, Gospić, Ulica Specijalne jedinice policije 13, za sveukupni iznos od 57.300,00 EUR.

POSJED NEKRETNINA

Nekretnine upisane u zk.uk.br. 4561, 2263 i 3793, sve k.o. Gospić

Stečajna upraviteljica u posjednu je većim dijelom nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Gospiću u zk.uk.br. 4561, 2263 i 3793, sve k.o. Gospić kao zk.č.br. 3291/3, 3291/1, 3291/4 kao Poslovni kompleks u Gospiću, Ulica Specijalne jedinice policije 9,11.

Naime, dana 14.04.2023. god. izvršena je primopredaja nekretnina upisanih u zk.uk.br. 4561, 2263 i 3793, sve k.o. Gospić te primitak ključeva od strane Nikole Mraović iz Gospića, koji su bili u njegovu posjedu.

Prilikom primopredaje nekretnina, a prema kazivanju ranijeg posjednika Nikole Mraović uočena je provala u objekt Hotela Ante kao i krađa djela ugostiteljskog inventara i devastacija nekretnine prilikom provala te je odmah o istome obaviještena Policijska postaja Gospić. Po prijavi odmah je isti dan i obavljen očevid od strane policijskih djelatnika na licu mjesta te je dostavljen zapisnik.

Pri preuzimanju posjeda naprijed opisanih nekretnina zatekla sam na dijelu nekretnine upisane u zk.uk.br. 2263, k.o. Gospić – k.č.br. 3291/1 - dvije zgrade i dvorište 2270 m² (dvije zgrade 678 m² i dvorište 1592 m²) da djeluje Udruga roditelja djece s poteškoćom u razvoju „Pčelice“, u za tu udrugu uređenom dijelu prostora od cca 100m² u zgradi uz glavnu prometnicu u Gospiću, Ulica Specijalne jedinice policije 9.

U navedenom smjeru nisam mogla ući u posjed navedenog djela nekretnine.

Od strane Udruge roditelja djece s poteškoćom u razvoju „Pčelice“, Budačka 12, Gospić, OIB: 67546435362 zaprimila sam Zamolbu za nastavak korištenja dodijeljenog prostora Udruzi „Pčelice“ od dana 21. travnja 2023. god., bez naknade. U citiranom zahtjevu opisana je djelatnost Udruge koja je osnovana 2010. god. s ciljem podizanja kvalitete života te medicinske i socijalne zaštite djece s teškoćama u razvoju. Ujedno je naznačeno kako od

Grada Gospić i Županije nisu dobili prostor za obavljanje djelatnosti u kojem smjeru je obitelj Mraović ustupila prostor od 100m² Udruzi na korištenje, a isti prostor uređen je od strane donacija i pomoći obitelji Vana Mraović zajedno s drugim članovima lokalne zajednice (potrebni materijali za uređenje – laminat, spuštene stropove, svjetla za prostor, ormari kao i samo uređenje za mogućnost korištenja).

Sukladno iznesenom, predloženo je da se od strane stečajne mase odobri daljnje korištenje, bez naknade, s posebnom napomenom da ista udruga nema nikakvih potraživanja prema stečajnoj masi. Sukladno odluci skupštine vjerovnika pristupiti će se sklapanju Ugovora o korištenju prostora s Udrugom roditelja djece s poteškoćom u razvoju „Pčelice“, Gospić, Budačka 12, OIB: 67546435362, bez naknade.

Nekretnine upisane u zk.uk.br. 2309/poduložak 858, k.o. Gospić

Stečajna upraviteljica nije u posjedu nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Gospiću i to u zk.uk.br. 2309/poduložak 858, knjige položenih ugovora, k.o. Gospić – Dvosobni stan u prizemlju stambene zgrade, Gospić, Ulica Specijalne jedinice policije 13, za sveukupni iznos od 57.300,00 EUR. U naravi se radi o stanu u kojem fizički boravi Josip Popravak iz Gospića. Vile Velebita 5/3.

Naime, dana 18.04.2023. god. od strane Josipa Popravak iz Gospića, Vile Velebita 5/3 zaprimljen je Zahtjev za otkup stana (umanjen za uložena sredstva, troškove održavanja i plaćanje režijskih troškova) ili alternativno zahtjev za povrat uložених sredstava od dana 26.01.2023. god. U istome zahtjevu Josip Popravak iz Gospića, Vile Velebita 5/3 navodi da je bivši vlasnik nekretnine i to stana u Gospiću upisanog kod Općinskog suda u Gospiću u zk.uk.br. 2309/poduložak 858, knjige položenih ugovora, k.o. Gospić – Dvosobni stan u prizemlju stambene zgrade, Gospić, Ulica Specijalne jedinice policije 13 od dana 17. svibnja 2012. god. kada je postao vlasnik nekretnine pa do 20.05.2020. god. kada je stan upisan na stečajnu masu odnosno kada je prestao biti vlasnik. Nadalje ističe da je u dobroj vjeri kao vlasnik stana vršio velika ulaganja u obnovu stana koji da je bio u totalno derutnom stanju, a koja iznose 15.000,00 EUR čime da je za taj iznos povećana vrijednost stana. Ujedno je naznačeno da u tom periodu isti plaća troškove održavanja i režija (komunalna naknada, struja, voda i dr.). U navedenom smjeru istaknut je zahtjev prema stečajnoj masi za otkup stana umanjeno za uložena sredstva u iznosu od 15.000,00 EUR-a, troškove održavanja i režijske troškove. Postavljen je i drugi alternativni zahtjev da se istome refundiraju troškovi svih ulaganja, održavanja i režijski troškovi, sve s napomenom da je u posjedu premetne nekretnine koji posjed nema namjere dobrovoljno predati ukoliko se ne udovolji njegovu zahtjevu za naknadu uložених troškova. Glede postavljenog zahtjeva Josipa Popravak od dana 26.01.2023. god. skreće se pozornost tom sudu i vjerovnicima da se glede sličnog

zahtjeva Ivana Mraović vodio sudski spor radi ulaganja u nekretnine u vlasništvu stečajne mase pred Trgovačkim sudom u Rijeci koji je okončan pravomoćnom presudom Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br.: P-518/2020 od dana 07. listopada 2021. god. kojim je odbijen tužbeni zahtjev u cijelosti.

Ujedno glede samog zahtjeva da se istome nadoknade troškovi snalažanja režija i to za cijeli period od kada je isti tamo u posjedu su također neosnovani jer je te troškove prouzročio upravo sam Josip Popravak, a ne stečajna masa.

U navedenom smjeru, kako Josip Popravak izričito navodi da nije vlasnik nekretnine i da kao nepošteni posjednik ne želi dobrovoljno predati nekretninu nekretnina se prodaje prikupljanjem pisanih ponuda.

PRODAJA NEKRETNINA PUTEM STRANICA SUDAČKE MREŽE

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od dana 21.09.2023. god. oglašena je prodaja nekretnina koje čine stečajnu masu i to:

- nekretnine upisanu u zk.uk.br. 2263, k.o. Gospić – k.č.br. 3291/1 - dvije zgrade i dvorište 2270 m² (dvije zgrade 678 m² i dvorište 1592 m²), "nekretnina upisana u zk.uk.br. 3793, k.o. Gospić – k.č.br. 3291/4 - dvije gospodarske zgrade i dvorište 4814 m² (gospodarska zgrada 400 m², gospodarska zgrada 650 m², i dvorište 3764 m²)" i "nekretnine upisane u zk.uk.br. 4561, k.o. Gospić – k.č.br. 3291/3 - hotel i dvorište 3800 m² (hotel 1131 m², i dvorište 2669 m² unovčavaju se na način da je objavljen oglas o prodaji imovine na stranicama Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i stranicama Sudačke mreže, prikupljanjem pisanih ponuda i otvaranjem ponuda pred Javnim bilježnikom, prodajom najpovoljnijem ponuđaču, kao jedinstvene cjeline s početnom cijenom koja je jednaka utvrđenoj vrijednosti imovine u sveukupnom iznosu od 2.648.200,00 EUR/19.952.862,90 kn.

Sve poreze i sva davanja u s vezi s prodajom snosi kupac, s posebnom napomenom da u djelu nekretnine upisane u zk.ul.br.: 2263, k.o. Gospić djeluje Udruga roditelja djece s poteškoćom u razvoju „Pčelice“, Gospić, Budačka 12, OIB: 67546435362.

Jamčevina iznosi 1% utvrđene vrijednosti nekretnine.

Zadnji dan za uplatu jamčevine na račun stečajne mase kao i slanje pisane ponude određen je za dan 09.11.2023. god. Za slučaj prispjeca ponude otvaranje ponude kod javnog bilježnika Danaja Debicki određeno je za dan 15.11.2023. god.

Za slučaj da imovina ne bude prodana na prvoj dražbi cijena će se umanjivati na drugom i svakom sljedećem prikupljanju ponuda za 10% u odnosu na prethodnu oglašenu cijenu, do prodaje.

- nekretnina upisane u zk.uk.br. 2309/poduložak 858, knjiga položenih ugovora, k.o. Gospić –koja se sastoji od Stan u prizemlju, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, blagavaone, kupaone i WC-a, izbe i hodnika, površine 60,02 m2 neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u smislu odredbi čl. 687i 370 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao posebnog dijela Zgrada u Gospiću , Ul. Jasikovačka br. 13, sagrađena na čestici 3291/2 unovčava se na način da je objavljen oglas o prodaji imovine na stranicama Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i stranicama Sudačke mreže, prikupljanjem pisanih ponuda i otvaranjem ponuda pred Javnim bilježnikom, prodajom najpovoljnijem ponuđaču, s početnom cijenom koja je jednaka utvrđenoj vrijednosti imovine u sveukupnom iznosu od 57.300,00 EUR/431.726,85 kn.

Sve poreze i sva davanja u s vezi s prodajom snosi kupac, s posebnom da nekretnina nije u posjedu stečajne mase.

Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari.

Jamčevina iznosi 10% utvrđene vrijednosti.

Zadnji dan za uplatu jamčevine na račun stečajne mase kao i slanje pisane ponude određen je za dan 09.11.2023. god. Za slučaj prispjjeća ponude otvaranje ponude kod javnog bilježnika Danaja Debicki određeno je za dan 15.11.2023. god.

Za slučaj da imovina ne bude prodana na prvoj dražbi cijena će se umanjivati na drugom i svakom sljedećem prikupljanju ponuda za 10% u odnosu na prethodnu oglašenu cijenu, do prodaje.

DOKAZ: objava oglasa o prodaji na stranicama VTSRH i Sudačke mreže

Potraživanja

Kako je i ranije navedeno, stečajni dužnik podnio je prijavu potraživanja u stečajni postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod posl. br.: St-480/2022 nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza HOTEL ANTE d.o.o. iz Pule, Dalmatinova ulica 4, OIB: 80166573715 u iznosu od 500.000,00 kn koliko je po izvješću stečajne upraviteljice tog dužnika knjigovodstvena vrijednost pokretnina za koje je ujedno stečajni dužnik postavio i izlučni zahtjev temeljem dokumentacije kojom raspolaže. Za zastupanje stečajnog dužnika na ispitnom i izvještajnom ročištu dana je punomoć odvjetnici Miše iz Trogira koja i do sada u drugim predmetima zastupa stečajnog dužnika.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci pod posl. br.: St-480/2022 od dana 11. travnja 2023. god. osporena je tražbina stečajnog vjerovnika stečajna masa iza GP LIKA u iznosu od 66.361,40 EUR/500.000,00 kn te je stečajna masa iza GP LIKA d.o.o. u stečaju upućena na parnicu protiv stečajnog dužnika radi utvrđivanja osporene tražbine. Na predmetno rješenje izjavila sam žalbu.

Po izjavljenoj žalbi doneseno je rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl. br.: Pž-2155/2023 od dana 07. lipnja 2023. god. kojim se odbija kao neosnovana žalba stečajnog vjerovnika Stečajna masa iz GP LIKA d.o.o. u stečaju i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br.: St-480/2022 od dana 11. travnja 2023. god., a kojim prvostupanjskim rješenjem je osporena tražbina ovdje stečajnog dužnika te je isti upućen na parnicu radi utvrđivanja osporenosti tražbine. Ističe se da parnica nije pokrenuta radi visokog iznosa troškova parničnog postupka s jedne strane, a nedostatnosti stečajne mase za namirenje tražbine s druge strane.

Posebno se ističe da je stečajna upraviteljica Stečajne mase iza HOTEL ANTE d.o.o. samostalno osporila prijavu potraživanja ovdje stečajne mase kao i osporila izlučno pravo, iako isto nije predmet osporavanja u stečajnom postupku i to samo na temelju knjigovodstvenih podataka, u kojim se u vrijeme otvaranja stečajne mase nad Hotel Ante još vodi kao i imovina i nekretnine koje čine ovdje stečajnu masu. U navedenom smjeru imenovala je povjerenstvo za popis pokretnina nalazećih u Hotelu Ante odnosno u nekretninama u vlasništvu stečajne mase te o istome samo poslala obavijest. Ista je pisano upozorena da se ne popisuju pokretnine u tuđoj nekretnini bez moje prisutnosti kao stečajne upraviteljice, jer se radi o samovlasnom postupanju u tuđoj nekretnini, međutim, ista se na navedeno oglušila te izvršila popis pokretnina s povjerenstvom u prisutnosti Nikole Mraović, bez moje prisutnosti i pristanka. Posebno se ističe i problem da je po mom stupanju u posjed, a nakon popisa od strane stečajne upraviteljice uočena provala i krađa djela ugostiteljske opreme da sada ni taj popis ne vrijedi, a niti su zatečen stvari istovjetne onima u knjigovodstvenoj dokumentaciji.

Stečajna masa iza G.P. LIKA d.o.o.
Zagreb, Britanski trg 10, OIB: 80652894737
(ranije Gospić, Jasikovačka 9, OIB: 82240956217)
zastupano po stečajnoj upraviteljici ANAMARII IVANKOVIĆ iz Zagreba, Britanski trg 10
M: 099/505-0000, E-mail: ivankovic@odvjetnica-ivankovic.hr

Budući je sada stečajna masa iza GP LIKA d.o.o. u posjedu nekretnina u kojoj se nalaze pokretnine, a za koje je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br.: St-480/2022 od dana 28.04.2023. god. sazvana skupština vjerovnika za dan 14. studeni 2023. god. s Dnevnim redom između ostaloga i donošenje odluke o načinu i uvjetima unovčenja pokretnina – prema popisu imovine, i to imovine koja se nalazi u nekretnini koja čini stečajnu masu. Ističe se da je u oglasu za prodaju imovine naznačena napomena potencijalnim kupcima da se pokretnine prodaju odvojeno od nekretnine, u drugom stečaju.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM TROMJESEČNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju i dalje će se sudjelovati u postupku brisanja zabilježbe založnog prava na nekretnini koja čini stečajnu masu, zatim u postupku prodaje nekretnina koje čine stečajnu masu javnim oglašavanjem putem stranica Sudačke mreže i prikupljanjem pisanih ponuda te se poduzimati i druge radnje nužne za vođenje stečajnog postupka.

Za Stečajna masa GP LIKA d.o.o.
stečajna upraviteljica Anamaria Ivanković

U Zagrebu, 02.11.2023. god.