

OBRAZAC 18

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa: **St- 4489/2016**

Dužnik: CROATEH d.o.o. u stečaju
Zagreb, Draškovićeve 47a
OIB 43573088763

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 11. OŽUJKA 2019. DO 31. PROSINCA 2019.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu poslovnog broja St-4489/2016 je nad dužnikom CROATEH d.o.o. otvoren stečajni postupak.

CROATEH d.o.o. za savjetovanje i inženjering usluge osnivanja i razvoja poslovnih pothvata i poduzeća osnovano je Ugovorom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću u ožujku 1991. godine. Osnovali su ga Hrvatski fond za razvoj (kasnije Hrvatski fond za privatizaciju), Privredna komora Hrvatske i Poslovna zajednica za razvoj i poslovanje udruženih poduzeća Zagreb. Temeljni kapital društva iznosio je 37.861.813,00 dinara uložen u novcu i stvarima.

Na dan otvaranja stečaja kod dužnika su bila zaposlena dva zaposlenika sa kojima je istog dana otkazan ugovor o radu uz otkazni rok od mjesec dana. Radi se o direktoru Vedranu Kraljети i rukovodiocu poslovnog centra Karlovac Darku Matakoviću. Agencija za radnička potraživanja doznala je na poseban račun dužnika iznos od 24.131,38 kuna na ime dijela plaće za tri mjeseca koja prethode stečaju i dijela otpremnine za Darka Matakovića, koji je isplaćen radniku.

Ministarstvu državne imovine obratila sam se sa zahtjevom za potvrdu činjenica o osnivanju Croateh d.o.o. i dostavljene dokumentacije dužnika. Obzirom da je nenadležno, Ministarstvo državne imovine je naš zahtjev prosljedilo Centru za restrukturiranje i prodaju Republike Hrvatske. CERP kao pravni slijednik osnivača dužnika, Hrvatskog fonda za privatizaciju potvrdio je činjenično stanje navedeno u zahtjevu koje se odnosi na osnivanje društva CROATEH d.o.o.. CERP nije bio u mogućnosti niti se smatra nadležnim potvrditi činjenično stanje koje se odnosi na nekretnine i u tom dijelu nas je uputio na nadležni sud Republike Hrvatske. Dužnik već ima pribavljene dokumente iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu sa podacima o nekretninama unesenim kao osnivački ulog u društvo.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Imovina dužnika

Pregled predmeta koji bi nakon provođenja odgovarajućih postupaka činili unovčivu imovinu i stečajnu masu

Popis predmeta stečajne mase				
Rbr	Predmeti stečajne mase/ opis	Površina u m2	Knjigovodstvena vrijednost po trošku ulaganja - pojedinačno proporcionalno kvadratima	Orientaciona tržišna vrijednost po 7000,00 kn /m2
1	Poslovni prostor u Splitu - razzemlje	212	436.386,74 kn	1.484.000,00 kn
2	Poslovni prostor u Karlovcu I kat	86,8	178.671,55 kn	607.600,00 kn
3	Poslovni prostor u Rijeci III kat	141,34	290.938,22 kn	989.380,00 kn
4	Poslovni prostor u Puli II kat- potkrovlje	169	347.874,33 kn	1.183.000,00 kn
U K U P N O		609,14	1.253.870,84 kn	4.263.980,00 kn

Ad. 1. Poslovni prostor u Splitu.

Radi se o poslovnom prostoru koji se nalazi na adresi Šižgorićeva 20, površine 212 m2, od čega je oko 80 m2 s lica zgrade i ima prozore, dok je ostali dio u unutrašnjosti i predstavlja skladište. Prostor je u niskom prizemlju. Postoji kupoprodajni ugovor između CENTAR, Poslovne zajednice za malu privredu i Stambebene zadruge PREDVODNIK iz Splita o kupovini ovog prostora.

Utvrđeno je da u zemljišnim knjigama ne postoji formirana čestica za navedeni prostor.

U prostoru je zatečen zakupnik HALOFON d.o.o. koji je do stečaja plaćao režije osim komunalne naknade i zakupninu. Sa zakupcem je zaključen drugi ugovor o zakupu na razdoblje od 6 mjeseci po cijeni od 800,00 kuna za 31 m2 koji koristi uz obvezu plaćanja režija.

Preostali uredski prostor od 37 m2 i skladišni prostor koristi PLESNI STUDIO DNF SPLIT. Sa ovim zakupnikom zaključen je ugovor o o zakupu na određeno vrijeme u skladu sa ovlaštenjima stečajnog upravitelja.

Grad Split tereti dužnika za komunalnu naknadu. Obzirom da prostor koristi Plesni studio DNF je Grad Split smanjio komunalnu naknadu.

Zakupnine se mjesečno fakturiraju i naplaćuju.

Ad.2. Poslovni prostor u Karlovcu

Radi se o poslovnom prostoru od 86 m2, na prvom katu, ulaz sa terase uz posebno stepenište. Adresa je Maksimilijana Vrhovca 15. Za ovaj prostor postoji također kupoprodajni ugovor

CENTRA sa starim oznakama zemljišnoknjižnih čestica. Uvidom u zemljišno knjižni izvadak nije bilo moguće pronaći odgovarajuću etažu radi čega je poslan upit u Zemljišnoknjižni odjel u Karlovcu. Za ovaj prostor također ne postoji formirana etaža.

U prostoru se nalazi arhiva dužnika i nešto uredskog namještaja.

U proteklom razdoblju nije bilo interesa za zakup prostora. Natječaj za zakup prostora objavljen je na njuškalu 28. listopada 2019. godine u trajanju od 45 dana. Nije bilo niti jednog upita za zakup.

Ad.3. Poslovni prostor u Rijeci

Radi se o poslovnom prostoru od 134 m² na trećem katu zgrade na adresi Pomerio 22 u centru Rijeke. Također postoji ugovor o kupoprodaji stana od strane CENTRA.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci je upisan na k.č. 1016/4, k.o. Rijeka. U vlasništvu je Republike Hrvatske temeljem rješenja Z-12020/14 koje je doneseno sukladno prijedlogu ODO-a Rijeka na osnovi potvrda sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu iz kojih proizlazi da je Centar Poslovna zajednica za malu privredu Hrvatske u konačnici postao Centar d.o.o. nad kojim je pokrenut i proveden postupak likvidacije. Nakon brisanja iz sudskog registra Republika Hrvatska je postala vlasnikom prema članku 84.st.4. Zakona o sudskom registru. Likvidacijski postupak je otvoren stoga što društvo nije provelo usklađivanje sa Zakonom o trgovačkim društvima. Tada je ostatak likvidacijske mase bio prihod državnog proračuna.

Sa Županijskim državnim odvjetništvom u Rijeci je proveden uvodni razgovor. Obzirom da je u ovom slučaju nadležnost Županijskog državnog odvjetništva u Karlovcu, o utvrđenom će se obavijestiti nadležno odvjetništvo.

Bivši zakupac u ovom prostoru je posjed predao Republici Hrvatskoj. Grad Rijeka tereti dužnika za komunalnu naknadu.

Ad. 4. Poslovni prostor u Puli

Radi se o poslovnom prostoru upisanom u Zemljišnoknjižnom odjelu Pula u k.o. Pula na k.č. 515/1 na jednoj od 4 etaže. Prostor se nalazi u potkrovlju, prazan je i vidi se da je uništen u požaru. U vlasništvu je TRP d.o.o. iz Pule, kao i cijela zgrada. Iz povijesnog vlasničkog lista nije jasno kako je TRP postao vlasnikom. Zatražena je informacija od Zanatopreme iz Rijeke, koja je tavanski prostor prodala CENTRU, a svoju etažu kasnije i TRP d.o.o..

Od strane Zanatopreme nije bilo moguće dobiti niti jedan dokument.

Prikupljeno je dosta dokumentacije iz zbirke isprava u zemljišnim knjigama koje upućuju na mogućnost da je prilikom provedbe etažiranja izostavljen dio u vlasništvu Croateha. U zemljišnim knjigama postoje i zabilježbe o sudskim sporovima koji bi mogli biti značajni za donošenje odluka o daljnjim radnjama koje će se poduzeti u svezi sa ovim prostorom.

Obveze dužnika

Zaprimljeno je i utvrđeno 13 tražbina. Tri tražbine prvog višeg isplatnog utvrđene su u iznosu od 1.856.214,27 kuna. Utvrđeni iznos tražbina drugog višeg isplatnog reda iznosi 373.091,29 kuna.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Poduzimati radnje radi prikupljanja dodatnih informacija i dokumenata potrebnih za utvrđivanje mogućnosti provedbe vlasništva u zemljišnim knjigama za sve poslovne prostore a osobito za prostor u Puli, obzirom da nije prikupljena dovoljna količina informacija za donošenje odluke o daljnjim postupcima.

Kada se skupi dovoljno informacija i dokumentacije o trideset i petogodišnjem periodu u kojem nije provedeno vlasništvo u zemljišnim knjigama od strane bivše uprave dužnika, predložiti će se sazivanje skupštine vjerovnika. Okolnosti i problemi koje je potrebno definirati kod svakog poslovnog prostora su različiti. Vjerovnicima će se sukladno utvrđenom predložiti mogućnosti za pripremu prodaje pojedine imovine dužnika.

U Rijeci, 21. siječnja 2020.

Stečajna upraviteljica: