

PARK VILA SREBRNJAK  
d.o.o. u stečaju  
Zagreb

TRGOVAČKI SUD 2  
U ZAGREBU  
PRIMLJENO

OBRAZAC 20.

05-05-2016  
poštom — neposredno  
u..... primj. .... priloga  
pristojba .....

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA  
I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: 40. St-706/15

Dužnik: PARK VILA SREBRNJAK d.o.o. u stečaju

Zagreb, Trg žrtava fašizma 3

OIB: 76542617670

## 1. Tijek postupka u razdoblju od 21. siječnja 2016. do 29. travnja 2016. godine

Dana 03. veljače 2016. godine održano je ispitno ročište u stečajnom predmetu nad stečajnim dužnikom Park Vila Srebrnjak d.o.o. na kojem su ispitane i utvrđene tražbine vjerovnika.

U nastavku je održano izvještajno ročište na kojem je prihvaćeno izvješće stečajnog upravitelja, a kako stečajni dužnik prilikom otvaranja stečajnog postupka nije obavljao djelatnost, donesena je odluka da se poslovanje dužnika neće ni nastavljati.

## 2. Stanje stečajne mase

Kako je dužnik imao u poslovnim knjigama evidentirano potraživanje od kupaca s naslova pozajmice vezanom društvu PARK VILA d.o. u visini od 34.137,64 kn, to je u stečajnom postupku imenovane tvrtke (koji se vodi na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod brojem St-705/15) dostavljena prijava tražbine, koja je na ispitnom ročištu imenovanog stečajnog dužnika u cijelosti priznata od strane stečajne upraviteljice, nitko od stečajnih vjerovnika u tom stečaju navedenu tražbinu nije osporio, pa se ona smatra utvrđenom. No, njezino namirenje ovisi o unovčenju stečajne mase imenovanog stečajnog dužnika Park Vila d.o.o. u stečaju, a kako se ona sastoji od nekretnina u vlasništvu dužnika (ali pod hipotekom Hypo Alpe-Adria-Bank International AG Klagenfurt, Republika Austria) pokrenut je postupak unovčenja te nekretnine u navedenom stečajnom postupku. Očekuje se određivanje ročišta radi utvrđenja vrijednosti spomenute nekretnine.

U poslovnim knjigama stečajnog dužnika Park Vila Srebrnjak d.o.o. u stečaju evidentirana je ista nekretnina u vlasništvu dužnika Park Vila d.o.o., koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u z.k. uložak 100337, k.o. Grad Zagreb. Dakle, ta nekretnina je ostala upisana na vezano društvo PARK VILA d.o.o., jer je u zemljišnim knjigama odbijen prijedlog stečajnog dužnika Park Vila Srebrnjak d.o.o. radi uknjižbe vlasništva, iz razloga pokrenutog postupka ovrhe od strane spomenute banke. No temeljem uvida u poslovnu dokumentaciju dužnika, utvrđeno je ulaganje dužnika u nekretninu u Zagrebu, na Srebrnjaku, u visini od 3.580.435,01. Ono se vodi u bilanci dužnika i financijskom izvještaju za 2014. godinu i to u aktivni na poziciji kratkotrajne imovine, pod zalihama (ili proizvodnja u tijeku). Izgradnja stambene zgrade je djelomično započeta prema dobivenoj građevinskoj dozvoli (koja je pravomoćna od 30.09.2008. godine, a sadašnje stanje se ocjenjuje kao niski roh-bau sistem, sa izvedenim komunalnim priključcima. Izgradnja zgrade je prekinuta jer dužnik nije imao sredstava za nastavak radova i završetak izgradnje.



Stečajni upravitelj u ovom postupku osigurao podatke o nekretnini na Srebrnjaku, utvrđeno je stečajni dužnik ima gruntovni izvadak (zemljište glasi na vezano društvo, izvršena je parcelizacija zemljišta za što postoji Izvadak iz katastarskog plana, izgradnja je započeta prema građevinskoj dozvoli koju je Gradski ured za graditeljstvo izdao 28.04.2008. godine, a pravomoćna je od 30.09.2008. godine. Radove su izvodili izvođači koje je podmirio dužnik, kao i projektanta i nadzor nad gradnjom. Slijedom iznesenog a radi zaštite potraživanja vjerovnika u ovom stečajnom postupku, stečajni upravitelj je podnio prijavu tražbine sa izlučnim pravom vjerovnika u stečajnom postupku povezanog društva PARK VILA (St-705/15), jer dužnik raspolaže Kupoprodajnim ugovorom za tu nekretninu koji je kao prodavatelj potpisao vlasnik i direktor g. Wolfgang Josef Lakonig (što je on bio i kod stečajnog dužnika PARK VILA SREBRNJAK, pa je i u ime nje kao kupca ovjerio isti ugovor). Spomenuti Ugovor je prijavljen Poreznoj upravi, Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb za nekretnine, koja je o tome izdala porezno rješenje na iznos poreza na promet nekretnina u visini od 71.995,50 kn, koji iznos je dužnik i platio.

U stečajnom postupku Park Vila d.o.o. u stečaju (12 St-705/2015) održano je dana 10.02.2016. godine ispitno i izvještajno ročište, na kojem je (uz utvrđivanje tražbine stečajnog dužnika Park Vila Srebrnjak d.o.o. u stečaju), predloženo angažiranje odvjetnika u dijelu provođenja postupka koji priječe prodaju nekretnina stečajnog dužnika. Skupština vjerovnika je prihvatila prijedlog da se kao odvjetnica angažira gđa. Vesna Škare Ožbolt, jer je ona kao odvjetnica sudjelovala na strani jednog i drugog sada stečajnog dužnika, pa raspolaže dodatnom dokumentacijom potrebnom za pokretanje postupka unovčenja nekretnine. Stečajna upraviteljica Mirjana Zuzija je ovlaštena da imenovanoj odvjetnici dostavi svoju punomoć, što je ista i učinila. Uskoro se očekuje izvješće opunomoćene odvjetnice kako bi se pristupilo prodaji nekretnine po odredbama iz članka 247. Stečajnog zakona. Naime, u zemljišnim knjigama je naknadno evidentirana zabilježba o upisu postupka povrata imovine (između ostalog i nekretnine upisane u zk uložak 100337, k.o. Grad Zagreb, koji predmet je u radu i nije konačno riješen, a iz dostupnih podataka nije razvidno tko je pokrenuo taj postupak i po kojoj osnovi.

Kako stečajni dužnik nema drugih predmeta stečajne mase, on u prethodno navedenom postupku sudjeluje kao umješač jer (temeljem Ugovora o kupoprodaji i izvršenih dodatnih ulaganja u izgradnju stambenog objekta) ima opravdani interes zaštititi svoju imovinu, radi njezinog unovčenja i namirenja vjerovnika s utvrđenim tražbinama. Stoga, još nisu stvoreni uvjeti za zaključenje stečajnog postupka, iako momentalno nema sredstava ni za pokriće troškova postupka.

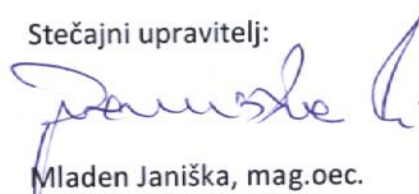
Osim toga, a temeljem provjerenog gospodarskog stanja dužnika smatram da dužnik i daljenema uvjeta na nastavak svog poslovanja, pa stoga ni uvjeta za izradu stečajnog plana. Ali, dok postoji imovina društva (nekretnina prijavljena tražbina u stečajnom postupku vezanog društva) koju treba unovčiti, ovaj ostupak treba provesti u suradnji sa stečajnim dužnikom PARK VILA d.o.o. u stečaju, koje su u suvlasništvu iste osobe.

Stoga, može se zaključiti da još nisu stvoreni uvjeti za zaključenje stečajnog postupka, iako momentalno nema sredstava ni za pokriće troškova postupka. Naime, nastavak ovog postupka usko je vezan uz spomenuti drugi stečajni postupak, u kojem se uskoro očekuje utvrđivanje nespornog činjeničnog stanja, a bitnog za donošenje odluke o unovčenju imovine društva.

U Zagrebu, 02.05.2016. godine

PARK VILA SREBRNJAK  
d.o.o. u stečaju  
Zagreb

Stečajni upravitelj:



Mladen Janiška, mag.oec.