

LUBIN d.o.o. u stečaju, OIB:11125350850 od 23.01.2019. godine po
Rješenju Trgovačkog suda u Splitu, **posl.br. 12. St-626/2018.**
Imenovani stečajni upravitelj **STJEPAN KUGLER, Blataška riva 40, 21405 MILNA**

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21000 S P L I T

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 28.06.2022. DO 25.10.2022.

Trgovački sud u Splitu, u stečajnom postupku povodom prijedloga predlagatelja – vjerovnika REPUBLIKE HRVATSKE, Ministarstva financija, OIB: 18683136487, zastupanog po Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom LUBIN d.o.o. Nečujam, Sv. Petra 67, OIB: 11125350854, 23. riješio je otvoriti stečajni postupak dana 23.01.2019. u 12 sati.

Po imenovanju stečajnim upraviteljem u ovom stečajnom postupku uspostavio sam komunikaciju sa zakonskim zastupnikom dužnika ujedno i jedinim članom društva do otvaranja stečajnog postupka Petr Novakom, OIB: 31057969321, Obala Sv. Petra 67, Nečujam, koji je direktor i zastupa Društvo pojedinačno i samostalno od 02.12.2015. godine. Posjetio sam i uzeo u posjed nekretninu, pregledao i popisao opremu kuhinje, restorana i soba.

Iz komunikacije s ranijim zakonskim zastupnikom saznajem da je privatnim sredstvima kupio nekretninu, u naravi restoran s opremom u prizemlju, na prvoj etaži stan i četiri sobe na drugom katu.

Samoinicijativno kreće u podizanje još jedne etaže i rekonstrukciju postojeće građevine. Pojavljuje se nedostatak financijskih sredstava sredstva za završetak rekonstrukcije i povrat svojih uloženi novčanih sredstava.

Po iskazu ranijeg zakonskog zastupnika pristupa se 'friziranju' Računa dobiti i gubitka tamo daleke 2005.-2007. s namjerom podizanja kredita za završetak investicije i povratom svojih uloženi sredstava.

Sredinom 2007. godine Petr i Eva Novak podigli su kredit od 250.000 Eura od Raiffeisenbank u Austriji temeljem zaloga nekretnina sadašnjeg stečajnog dužnika. Tek nekoliko prvih godina uspijevaju podmirivati dospelje obveze prema kreditoru.

Neophodno je napomenuti da dužnik nakon 2013. godine uopće nije predavao godišnja financijska izvješća niti je stečajnom upravitelju išta od dokumentacije dostavio.

Od imovine dužnik je na dan otvaranja stečajnog postupka posjedovao nekretnine:

1. kat. čest. zem. 2625/519 kuća 165 m², dvor 1039 m², ukupno 1204 m² upisane u ZK ul 1276 ko Grohote,
 2. zem 2625/512 šuma od 781 m² upisane u ZK ul. 1261 ko Grohote i
 3. kat. čest. 2625/84 put od 169 m², kat. čest. 2625/1165 pašnjak od 149 m², zem 2625/282 šuma sve skupa 318 m² u suvlasničkom dijelu 8/16 upisane u ZK ul 1114 ko Grohote.
- te pokretnine u vidu opremu restorana, kuhinje i spavaćih soba.

Na adresu imenovanog stečajnog upravitelja pristiglo je sedam prijava tražbina stečajnih vjerovnika koje su ispitane i razvrstane u isplatne radove. Sudu je dostavljen i popis imovine i obveza iz rekonstruiranih podataka uz pomoć angažiranog knjigovodstvenog servisa.

Stečajni upravitelj je otvorio transakcijski račun kod OTP banke d.d. 11.04.2019.

Budući u vrijeme otvaranja stečajnog postupka u nekretnini stalno živi obitelj Novak, sklopio sam sa Petr Novakom Ugovor o najmu kuće od početka II mj 2019. za mjesečni iznos od 250,00 EUR-a plativo u kunama. Plaćanje za period od II 2019. do VIII 2019. je uredno izvršeno u ukupnom iznosu od 12.924,30 kn.

Petr Novak zajedno sa suprugom Evom napustio je početkom IX 2019. nekretninu i preselio u Češku republiku.

Poslovni prostor i oprema potom je dan u najam društvu EVA NOVAK j.d.o.o. u vremenskom periodu od VI- X mj 2019. za iznos od 8.000,00 EUR-a plativo u kunama. Obveze su uredno izvršene u iznosu od 59.288,13 kn.

Ispitno ročište održano je dana 25.04.2019. i sud je istog dana donio Rješenje o utvrđenim tražbinama poslovni broj 7 St-626/18-45 za sedam stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda:

1. HEP ELEKTRA d.o.o. Zagreb, OIB: 43965974818, iznosom od.....4,96 kn
2. REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, OIB: 18683136487, iznosom od.....248.461,49 kn
3. ZOU IGOR KALEBIĆ I JADRANKA KALEBIĆ, Split, OIB: 34511456750 iznosom od977.428,97 kn
4. HRVATSKE VODE d.o.o., Zagreb, OIB: 28921383001, iznosom od48.646,12 kn
5. EOS MATRIX d.o.o., Zagreb, OIB: 76674680107, iznosom od.....1.414,20 kn
6. VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., Split, OIB: 56826138353, iznosom od...2.685,38 kn
7. PETR NOVAK, Nečujam, OIB: 31057969321, iznosom od.....2.388.720,25 kn
- U ukupnom iznosu od.....3.667.361,37 kn.

Na izvještajnom ročištu nakon provedene rasprave stečajnih vjerovnika prihvaćeno je izvješće stečajnog upravitelja, odlučeno da nema mogućnosti da se poslovanje dužnika nastavi, prihvaćen je predračun troškova, odgođena je odluka o prodaji pokretnina te dana suglasnost za najam stana i poslovnog prostora sa opremom prema prijedlogu stečajnog upravitelja.

Tijekom trajanja stečajnog postupka redovito su rađeni izlazni računi za usluge iznajmljivanja nekretnine kao i ulazni računi za usluge knjigovodstva i ostalih troškova. Redovno i pravovremeno su rađeni i predavani obračuni PDV-a i Završni računi za svaku poslovnu godinu.

Tijekom trajanja stečajnog postupka bio sam bitno angažiran na ovršnim radnjama kod Općinskog suda u Splitu koji se vodio na nekretninama dužnika:

1. kat. čest. zem. 2625/519 kuća 165 m2, dvor 1039 m2, ukupno 1204 m2 upisane u ZK ul 1276 ko Grohote,
2. zem 2625/512 šuma od 781 m2 upisane u ZK ul. 1261 ko Grohote.

U konkretnom slučaju, postupak ovrhe pokrenut je 13. veljače 2012. pred Općinskim sudom u Splitu prijedlogom za ovrhu na temelju ovršne isprave na nekretninama ovršenika, a rješenje o ovrši poslovnog broja Ovr-7431/12 doneseno je 5. prosinca 2013.

Općinski sud u Splitu, u ovršnom postupku nad nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika pokrenutom prije otvaranja stečaja, a pod brojem Ovr-41/2020 koji mu je dodijeljen promjenom upisnika nakon nastavka postupka, dana 29.10.2020. je donio rješenje o nastavku postupka uslijed proteka roka zastoja radi epidemiološke situacije. U preambuli tog rješenja kao ovrhovoditelj se navodi RAIFFEISENBANK BAD RADKERSBURG-KLOCH EGEN, HALBEENRAINER, BAD RADKERSBURG, Republika Austrija, OIB: 42678741814.

U nastavku istog postupka ponovo je promijenjen broj postupka u Ovr-3065/2020, te sam dana 19.01.2021. zaprimio rješenje R1 Ob-988/17 od 08.06.2018. kojim je predlagateljima – roditeljima odobreno zastupanje malodobnog sina za zaključivanje Ugovora o ustupanju

tražbine koja je utvrđena pravomoćnim rješenjem o ovrsi Ovr-7431/12 od 05.12.2013. i u cijelosti je osigurana založnim pravom na nekretninama stečajnog dužnika koje su predmet ovršnog postupka.

Dana 21.01.2021. osobno sam prisustvovao ročištu radi utvrđenju vrijednosti nekretnine – predmeta prodaje kod Općinskog suda u Splitu i tada preuzeo Elaborat procijene izrađen od tvrtke Asesor d.o.o. iz Splita a naručen od strane ovrhovoditelja kojem sam se protivio zbog iznosa procijene od 4.640.000,00 kn.

Zaključkom od 18.02.2021. sud je odredio vanjsko uredovanje - očevid na nekretninama ovršenika za 26.03.2021. te odredio sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Nevena Matijevića za izradu nalaza i mišljenja na okolnost tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Uredovanju sam osobno prisustvovao, kao i osoba koju sam zadužio za povremeni obilazak nekretnine stečajnog dužnika u svrhu čuvanja koja je sutkinji, vještaku i ovrhovoditelju omogućila pregled nekretnine.

Na temelju zaključka o prodaji od 17. kolovoza 2021. utvrđena je vrijednost nekretnine u iznosu od 6.210.000,00 kn. Dražba je zakazana za 30.09.2021. i istoj su pristupila četiri ponuditelja. Kupci koji su ponudili iznos od 5.660.000,00 izvršili su sve obveze i predao sam i nekretnine u posjed.

Dana 19.04.2022. podneskom sam preložio ovršnom sudu da s posebnom pažnjom obračuna troškove ovršnog postupka i da s obzirom na izmjene Stečajnog zakona predmet ustupi Trgovačkom sudu u Splitu.

Ovršni sud svojim Rješenjem od 21.04.2022. određuje ukupni trošak ovršnog postupka od donošenja rješenja o ovrsi od 05.12.2013. do donošenja rješenja o dosudi 30.09.2021. u ukupnom iznosu od 304.215,02 kn koji će po pravomoćnosti biti prenesen je na račun punomoćnika ovrhovoditelja.

U ovom ovršnom predmetu napisao sam desetak podnesaka.

Unovčeni predmeti stečajne mase su:

1. nekretnine prodane u ovršnom predmetu i to kat. čest. zem. 2625/519 kuća 165 m², dvor 1039 m², ukupno 1204 m² upisane u ZK ul 1276 ko Grohote i zem 2625/512 šuma od 781 m² upisane u ZK ul. 1261 ko Grohote za iznos od 5.660.000,00 kn

2. oprema soba, kuhinje i restorana ponuđene na prodaju putem prikupljanja pisanih ponuda. Potencijalnim zainteresiranim kupcima omogućeno razgledavanje. Nitko nije pristupio razgledavanju a pristigle su dvije ponude. Prihvatio sam ponudu novog vlasnika nekretnine iznosom od 35.000,00 kn s tim da on snosi sve troškove iznošenja opreme, odvoz iste i polaganje na za to predviđene depoe. Moram naglasiti da nisam pribavio odluku skupštine o prodaji i uvjetima prodaje. Nakon predaje nekretnine novom vlasniku prvotno sam dogovorio da oprema može ostati do II-III 2022. da bih naknadno izrazio zahtjev za hitno pražnjenje prostora budući mu se ukazala izvanredna prilika za opremu.

Nema neunovčenih predmeta stečajne mase.

Kod Općinskog suda u Splitu poslovni broj P-3878/2017 Lubin d.o.o. bio je pored Petr Novaka i Eve Novak tužitelj protiv RAIFFEISENBANK BAD RADKERSBURG-KLOCH EGEN, HALBEENRAINER, BAD RADKERSBURG, Republika Austrija, OIB: 42678741814 i mlb Borne

Franulovića sa tužbom za ništetnost ugovora o kreditu sa međunarodnim obilježjima i ugovora o ustupanju malodobnom Borni Franuloviću. Podnio sam sudu podnesak kojim povlačim tužbu.

Općina Šolta, Pod kuća 8, Grohote, OIB: 38621571733, zastupana po punomoćniku Vinku Samardžiću, odvjetniku u Splitu zatražila je dana 11.05.2021. da se iz stečajne mase stečajnog dužnika izluči nekretnina označena kao č. zem. 2150/1 k.o. Grohote. Pravni osnov: Čl. 101. stavak 1. Zakona o cestama. Naime, predmetna nekretnina predstavlja nekategorizirani javni put koji je sukladno prednje navedenoj zakonskoj odredbi u nadležnosti Općine Šolta kao jedinice lokalne samouprave na području koje se predmetna čestica nalazi. Navedena čestica nije u vlasništvu stečajnog dužnika. Upoznat sam da je sa južne i sjeverne strane nekretnine sada novog vlasnika uistinu napravljen put i mišljenja sam da je zahtjev za izlučnim pravom osnovan.

Što se tiče zahtjeva Zajedničkog odvjetničkog ureda Igor Kalebić i Jadranka Kalebić za uvrštenjem dijela njihove tražbine u ostale obveze stečajne mase smatram da su radnje odvjetnika odrađene na zahtjev zakonskog zastupnika dužnika prije otvaranja stečaja kao bi zadržao postojeće stanje odnosno odgodio otvaranje stečaja što nisu radnje u svezi sa zaštitom i ostvarenjem prava dužnika. Mišljenja sam da nisu ostvarene pretpostavke da se ti računi priznaju kao ostale obveze stečajne mase.

Razlučni vjerovnici:

1. Zabilježeno u ZK izvatku: Zaprimljeno 29.06.2010. broj Z-5992/10

Na teret čest.zem. 2625/519, a na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu poslovni broj OVR-3067/10 u Splitu, 15.06.2010 godine, uknjižuje se prisilno založno pravo u iznosu od 153.525,54 kn sa zakonskim kamatama koje na taj iznos teku od 14.04.2009. g. pa do isplate, te troškova ovog postupka u iznosu od 2.500,00 kn u Republike Hrvatske – Ministarstvo financija.

Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu podnijela je u ovršni predmet zahtjev za naplati tražbine osigurane založnim pravom uknjiženim pod posl. br. Z-599/10 na nekretnini ovršenika označenoj kao čest. zem. 2625/519, ZU 1276, k.o. Grohote u ukupnom iznosu tražbine iznosom od 207.767,73 kn.

2. Razlučni vjerovnik ovrhovoditelj: BORNA FRANULović, iz Splita, Lučićeva 19, OIB:54343248639, zastupan po z.z. Damiru Franuloviću, a ovaj po pun. Davoru Radić, podnio je izračun tražbina ovrhovoditelja na dan 27.05.2022. koja je osigurana razlučnim pravom, iznosi ukupno 4.307.200,10 kn, te predlaže sazivanje ročišta za diobu i nakon toga odluči o namirenju razlučnih vjerovnika.

Dobavljačima Općini Šolta (komunalna naknada), Hrvatske vode (NUV), Komunalno Basilija d.o.o. (komunalni otpad), HEP ELEKTRA (električna energija), Vodovod i kanalizacija d.o.o. Split (voda) dostavio sam Zaključak o predaji nekretnine kupcima da bi ispravno za nove troškove teretili nove vlasnike nekretnine.

Stečajni upravitelj za sva postupanja nije posjedovao ovlaštenja ali je u svojim izvješćima opisao svoja postupanja vodeći se mišljenjem da je postupao kao dobar gospodar i da je ovlašten voditi poslovanje stečajnog dužnika.

Što se tiče odobrenja davanja u zakup, na izvještajnom ročištu stečajni vjerovnici su zauzeli stav da je nekretninu potrebno dati u zakup budući svojim poslovanjem doprinosi stečajnoj masi i održava svoju tržišnu vrijednost što se u konačnici i pokazala sa polučeni iznosom prodaje.

Što se tiče prodaje pokretnina novi vlasnik doveo me u nepovoljnu situaciju i bio sam primoran postupiti kako se jedino moglo u tih nekoliko dana. Objavio sam javnu prodaju, osigurao

razgledavanje pokretnina, prikupio ponude i prodao najpovoljnijem ponuđaču. Izbjegao sam za stečajnu masu trošak rastavljanja opreme, iznošenje iste, razvrstavanje otpada, trošak odvoza, angažiranje nekoliko radnika na nekoliko dana. Radi tih potencijalnih troškova i radi rabljenog stanja opreme smatram da ipak ne bi bila postignuta značajno bolja cijena.

Što se tiče troška sklopljenog ugovora o djelu u ukupnom iznosu od 5.972,23 kn smatram da sam ispravno postupio budući je bilo bitno da netko „pazi – obilazi“ nekretninu, otkloni kakovu ugrozu na nekretnini (slomljene grane, otkloni lišće u odvodnim kanalima i sl) da je taj trošak angažiranja osobe iz susjedstva stečajnog dužnika višestruko niži nego da sam angažirao čuvarsku službu.

Na skupštini vjerovnika zatražiti ću odobrenje stečajnih vjerovnika za svako pojedinačno postupanje i vjerujem da će moje radnje biti prihvaćene.

II STANJE STEČAJNE MASE

| PRIHODI PO VRSTI I GODINI | 2019. | 2020. | 2021. | 2022. | UKUPNO |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------|----------|------------|
| Prihod od najma stana | 11.068,20 | 12.014,55 | 0,00 | | 23.082,75 |
| Prihod od najma nekretnine i opre | 61.144,23 | 30.280,00 | 44.812,18 | | 136.236,41 |
| Pasivne kamate | 3,19 | 4,06 | 2,57 | 0,17 | 9,99 |
| Povrat zapljenjenih sredstava | 4.505,27 | 0,00 | 2.423,95 | | 6.929,22 |
| Uplata NUV Leniti | | 7.087,00 | 7.086,00 | | 14.173,00 |
| Povrat PDV-a | | 1.779,13 | 1.582,43 | 595,00 | 3.956,56 |
| Povrat komunalne naknade | | | 1.622,98 | 1.150,00 | 2.772,98 |
| Prihod od prodaje pokretnina | | | 35.000,00 | | 35.000,00 |
| Uplata kom nak Leniti | | | 22.520,00 | | 22.520,00 |
| UKUPNO | 76.720,89 | 51.164,74 | 115.050,11 | 1.745,17 | 244.680,91 |

RASHODI PO VRSTI I GODINI

| | | | | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Trošak bankarskih usluga | 894,59 | 1.122,30 | 1.370,60 | 1.079,12 | 4.466,61 |
| Trošak knjigovodstvenih usluga | 12.000,00 | 12.000,00 | 12.000,00 | 10.000,00 | 46.000,00 |
| Plaćeni PDV-e | 12.642,48 | 9.541,50 | | 12.459,26 | 34.643,24 |
| NUV Hrvatske vode | 4.505,27 | 9.308,30 | 7.159,57 | | 20.973,14 |
| Zapljenjena sredstva | 4.505,27 | | 2.423,95 | | 6.929,22 |
| Odvoz smeća Basilija | | 3.881,49 | 13.884,92 | | 17.766,41 |
| Ugovor o djelu | | | 5.972,23 | | 5.972,23 |
| Kom naknada Općina Šolta | | | 39.100,00 | | 39.100,00 |
| Gotovinski trošak | | | 668,40 | | 668,40 |
| Vodovod i kanalizacija d.o.o. Split | | | 1.053,19 | | 1.053,19 |
| Elektra | | | 519,97 | | 519,97 |
| | | | | | 0,00 |
| UKUPNO RASHODI | 34.547,61 | 35.853,59 | 84.152,83 | 23.538,38 | 178.092,41 |
| Stanje žiro računa 31.12. | 42.173,28 | 57.484,43 | 88.381,71 | 66.588,50 | |

U korist stečajne mase ulaze i novčana sredstva koja se trenutačno nalaze na depozitnom račun Trgovačkog suda u Splitu u stečajnom postupku St-626/2018.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Tijekom današnjeg dana podnijet ću prijedlog sudu da sazove skupštinu vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Rasprava o ovom izvješću stečajnog upravitelja i
2. Donošenje odluka bitnih za nastavak i zaključenje stečajnog postupka

Zatražiti ću od suda donošenje rješenja o nagradi stečajnom upravitelju i stvarnim troškovima stečajnog upravitelja.

Također, očekuje se sazivanje ročišta za diobu i namirenje razlučnih vjerovnika.

Virovitica, 26.10.2022.

Stečajni upravitelj: Stjepan Kugler