

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. KOLOVOZA 2021.

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. Osnovani 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 7.000,00 kn /m2, odnosno 3.500,00 za Karlovac i 5.000,00 za Split
1	Poslovni prostor u Splitu - razzemlje	212	436.386,74 kn	1.060.000,00 kn
2	Poslovni prostor u Karlovcu I kat	86,8	178.671,55 kn	303.800,00 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	
U K U P N O		609,14	1.253.870,84 kn	2.353.180,00 kn

Orijentacioni prikaz vrijednosti stečajne mase je promijenjen sukladno saznanjima iz proteklih izvještajnih razdoblja. Naime orijentaciona vrijednost prostora u Karlovcu je umanjena obzirom na saznanja o velikoj ponudi ovakvih prostora i njihovu tržišnu vrijednost a uzimajući u obzir stanje nekretnine. Sukladno navedenom obrazloženju dalje u izvješću vrijednost prostora u Puli je uklonjena iz tablice.

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 Stambene 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 i skladišni prostor koristi PLESNI STUDIO DNF SPLIT, s kojim je zaključen ugovor o o zakupu na određeno vrijeme u skladu sa ovlaštenjima stečajnog upravitelja. Obzirom da prostor koristi Plesni studio DNF, Grad Split, Odjel za komunalno gospodarstvo, redarstvo i mjesnu samoupravu je sa danom 01. travnja 2019 riješio da za CROATEH d.o.o. prestaje obveza plaćanja komunalne naknade i naknade za uređenje voda.

Zakupnine se mjesečno fakturiraju i naplaćuju. Iznos zakupnina je bio 1.6000,00 kuna mjesečno ali je radi smanjenog obima poslovanja zakupaca smanjen na 800,00 kuna.

Zakupci su odmah po nastanku krize izazvane pandemijom COVID -19 iskazali bojazan da neće biti u mogućnosti uopće plaćati najamninu obzirom na mali obim djelatnosti. Radi osiguranja priliva novca odobreno im je privremeno plaćanje pola zakupnine za razdoblje od ožujka do prosinca 2020., odnosno do odluke skupštine vjerovnik o visini zakupa u posebnim uvjetima uzrokovanim pandemijom COVID 19.

Krajem siječnja Udruga za prevenciju bolesti i unaprjeđenje zdravlja PREVENT iz Splita iskazala potrebu za manjim uredskim prostorom od 20 m². Ponuđen joj je ugovor po istim uvjetima kao i drugim zakupcima.

Zakupnik Halofon d.o.o. je mailom 31.8.21. obavijestio stečajnog upravitelja kako sa tim datumom otkazuje najam poslovnog prostora obzirom da nije uspio prevladati krizu uzrokovanu pandemijom te da nema novca za plaćanje zakupa..

Zemljišno knjižno stanje

Informacije o mogućnostima knjiženja vlasništva nad prostorom u zemljišnim knjigama koje sam prikupila nisu ukazivale na mogućnost jednostavnog rješenja iz više razloga.

Stoga sam zamolila odvjetnika Mislava Penjaka iz Splita da vidi koje su nam mogućnosti na raspolaganju. Zapreke kod rješavanja zemljišnoknjižnog stanja su:

1. Prostor se nalazi na dvije zemljišnoknjižne čestice k.č. 9970/81 i k.č. 9970/82. Taj podatak je naveden jedino u Ugovoru o kupoprodaji između Poslovne zajednice za malu privredu CENTAR i Stambene zadruge PREDVODNIK iz Splita. Ovaj ugovor, međutim, nema tabularnu izjavu.
2. Cijela zgrada u kojoj je dozidan ovaj prostor je knjižena na 3 zemljišnoknjižne čestice, nije usklađeno zemljišno knjižno stanje sa stanjem u katastru niti proveden postupak povezivanja zemljišne knjige sa knjigom položenih ugovora. Sukladno tome, zgrada nije niti etažirana.

Prema sadašnjem stanju u zemljišnim knjigama u zgradi postoji 13 stanova i dva poslovna prostora. Dodatni problem je i taj što kod redovite procedure objedinjavanja, koja obvezno prethodi etažiranju, je u tome što trebaju biti isti suvlasnički omjeri svih suvlasnika na svim nekretninama, a što je gotovo neizvedivo u konkretnoj situaciji. Naime, svi vlasnici svih stanova i poslovnih prostora te Grad Split, kao vlasnik zemljišta bi trebali potpisati sporazum kojim međusobno prenose suvlasničke omjere na svim etažnim jedinicama, a što uz troškove izrade elaborata i sporazuma, povlači velike troškove oporezivanja sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina od 3%.

Ukoliko bi se odlučili za pojedinačni ispravn postupak u njemu bi bilo potrebno aktivno sudjelovanje svih suvlasnika, što je obzirom na iskustva, gotovo nemoguće u razumnom vremenu.

Alternativna je izdvojeno rješavanje prostora u vanknjižnom vlasništvu dužnika na način da geodet pripremi elaborat objedinjavanja te elaborat etažiranja i onda da se preko upravitelja zgrade, društva Tehnoplast d.o.o. ponovno ide na povezivanje kojim bi se sve 3 čestice objedinile i izvršilo povezivanje sukladno stvarnom stanju.

Po svemu navedenom se zaključuje da bi svi predloženi postupci za provedbu vlasništva u zemljišnim knjigama bili dugotrajni i sa neizvjesnim ishodom te je stoga potrebno je razmotriti mogućnost prodaje ovog prostora kao vanknjižnog vlasništva, što bi svakako loše utjecalo na prodajnu cijenu.

Odvjetnik Penjak je predložio da se prostor proda „u dva dijela“, kao dva prostora na posebnim zemljišnoknjižnim česticama, kao funkcionalna neodvojiva cjelina. Da bi se točno utvrdilo koji dio prostora leži na pojedinoj katastarskoj čestici angažiran je stručnjak geodetske struke koji treba izraditi geodetsku snimku poslovnog prostora i to snimak tlocrta, snimak položaja istog u prostoru, uklop katastarskog stanja i vještvo površina na pojedinoj čestici.

Nalaz vještaka geodetske struke (Reljef d.o.o., direktor Martin Buljubašić) je pokazao da se cijeli prostor u vanknjižnom vlasništvu CROATEH d.o.o. nalazi na jednoj katastarskoj čestici i to K.O. Split, kat.č.zem 13667/79 (z.k.č.zem. 9970/81).

Po dobivanju ovog elaborata angažiran je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina (Supervision d.o.o., procijenitelj Žarko Čuvalo). Prostor je procijenjen na 135.312,87 eur, odnosno 1.010.000,00 kuna.

Nakon izrade ovih elaborata prikupljeno je dovoljno informacija za izradu prijedloga o načinu prodaje.

3. 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 starog uredskog namještaja. Prostor nije uopće održavan nakon izgradnje, te zahtijeva znatna ulaganja.

Natječaj za zakup prostora bio je objavljen na Njuškalu 28. listopada 2019. godine u trajanju od 45 dana. Nije bilo niti jednog upita za zakup. Obzirom da interesa za zakup nije bilo upućeni su dopisi na adrese Vodovoda i kanalizacije d.o.o. radi zatvaranja priključka za vodu i Gradske toplane d.o.o. Karlovac radi izdvajanja iz zajedničkog toplinskog sustava. Tada su ove službe zamoljene i da poštu ubuduće dostavljaju na adresu stečajne upraviteljice kako bi ona imala saznanja o visini troškova. Iz odgovora Gradske Toplane d.o.o. proizlazi da je izdvajanje moguće jedino uz suglasnost većine suvlasnika i izvođenje radova (uklanjanje radijatora) na samoj instalaciji centralnog grijanja od strane ovlaštenih izvođača. I nakon eventualnog izdvajanja prostora iz zajedničkog toplinskog sustava dužnik bi i dalje bio dužan plaćati sve troškove osim troškova toplinske energije za svoju samostalnu uporabnu cjelinu. Dužnik ne raspolaže novcem niti za plaćanje izvođača.

Režije za ovaj stan, osim grijanja i pričuve, iznose ukupno 580,00 kuna, od čega na komunalnu naknadu otpada 243,60 kuna, na NUV 91,35 kuna te preostali dio na vodoopskrbu i odvodnju.

Trošak za grijanje iznosi od 360,00 do 560,00 kuna u ljetnim mjesecima te se penje do 1998,62 kuna za mjesec siječanj 2020. odnosno 2.500,47 kuna za veljaču iste godine.

Iznos zakupnina od 1.600,00 kuna mjesečno ili polovina tog iznosa, koji se ostvaruje u prostoru u Splitu nije dovoljan za namirenje režija prostora u Karlovcu.

Radi provedbe vlasništva u zemljišnim knjigama prikupljena je potrebna dokumentacija o vlasništvu. Tabularnu izjavu - sporazum bilo je potrebno nabaviti od strane pravnih slijednika Industrogradnje koji su ISTO Grupa d.d., ISTO d.d. u stečaju i Industrogradnja d.d. Varaždin. Na adresu ISTO Legal je poslana raspoloživa dokumentacija i zahtjev za izdavanje tabularne isprave.

ISTO Legal i drugi slijednici dostavili su prijedlog sporazuma sa tabularnom izjavom. Zamolila sam za dopunu sporazuma u smislu veće sigurnosti kod provedbe u zemljišnim knjigama. U travnju je dostavljen dopunjeni prijedlog sporazuma sa tabularnom ispravom i ovjereni Ugovor o kupoprodaji u formi podobnoj za knjiženje u zemljišnim knjigama. Uz ova dva, pribavljena su i druga dva dokumenta potrebna za uknjižbu poslovnog prostora u zemljišne knjige a to su Uvjerjenje o vlasništvu od strane Upravitelja zgrade i Potvrda o lokaciji zgrade i kućnom broju od strane RH Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Karlovac.

Prijedlog za provedbu vlasništva predan je Zemljišnoknjižnom odjelu suda u Karlovcu 16.6.2021. Krajem kolovoza je zahtijevana dopuna prijedloga za uknjižbu sa dokumentima koji dokazuju pravno sljedništvo CROATEH d.o.o. u stečaju i CENTRA Poslovne zajednice koji je bio kupac stana iz ugovora. Uz dostavu ove dokumentacije predan je i zahtjev za provedbu pojedinačnog ispravnog postupka te uplaćena pristojba.

Očekujem da će unutar 10 dana biti gotova geodetska identifikacija prostora i procjena vrijednosti. (Jasminka Lilić, stalni sudski vještak iz Rijeke)

Ovi dokumenti bi bili dostatni za odlučivanje vjerovnika o načinu i uvjetima prodaje.

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.

U listopadu 2020. je Županijskom državnom odvjetništvu u Rijeci upućen dopis sa obrazloženjem razloga zbog kojih je omogućeno da se Republika Hrvatska u zemljišnim knjigama provede kao vlasnik ovog prostora i dostavljeni dokumenti koji potvrđuju ove navode.

Zamjenica državnog odvjetnika nije osporila navode iz zahtjeva Croateh d.o.o. u stečaju za ispravkom pogrešnog stanja u zemljišnim knjigama.

U travnju 2021. je Državnom odvjetništvu u Rijeci upućen zahtjev za izdavanje tabularne isprave. Dana 17. lipnja 2021. potpisana je nagodba sa Republikom Hrvatskom, a stan predan u posjed stečajnom dužniku 14.07.2021.

U kolovozu 2021. je Nagodba poštom predana Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci na knjiženje uz prijedlog za uknjižbu i uplatu pristojbe.

Unutar deset dana očekujem da će vještak završiti procjenu. (Jasminka Lilić, stalni sudski vještak iz Rijeke)

Ad. 4. Poslovni prostor u Puli

Prostor koji je CENTAR, Poslovna zajednica kupio od Zanatopreme godine 1988. se nalazi u potkrovlju zgrade u Puli, Amfiteatarska 2, prazan je i vidi se da je uništen u požaru. Prostor je unesen u temeljni kapital CROATEH d.o.o..

Zgrada u kojoj se nalazi taj prostor upisana je u Zemljišnoknjižnom odjelu Pula u k.o. Pula na k.č. 515/1 na 4 etaže. Zgrada je u trenutku otvaranja stečaja bila u vlasništvu je TRP d.o.o. iz Pule. Dana 12. veljače 2020. godine uknjiženo je pravo vlasništva u korist Tamare Florinčić (E-1 i E-4) i Giuseppea Lupieri (E-2 i E-3).

Pregledom povijesnog vlasničkog lista i dobivene dokumentacije iz zbirke isprava utvrđeno je da je etažiranje zgrade provedeno 09. siječnja 1986. godine pod Z-54/1986, kada je utvrđeno da se zgrada dijeli na 4 posebna dijela, dva u prizemlju i dva na prvom katu. U rješenju o potvrdi plana posebnih dijelova zgrade SRH Općine Pula od 27.06.1985. godine, u točki 3. stoji da prostorije u potkrovlju koje, između ostalih koristi Zanatoprema Pula, spadaju u zajedničke dijelove zgrade. Kada je CENTAR, Poslovna zajednica kupila ovaj prostor u potkrovlju radilo se o zajedničkim dijelovima zgrade. U kupoprodajnom ugovoru od 25.03.1988. stoji da se radi o „izdvojenom poslovnom prostoru, polovica ukupnog halla i polovica kotlovnice što ukupno iznosi 169 m²“. Da se radi o prostoru u potkrovlju vidimo iz Projekta unutarnjeg uređenja od 14.02.1988. godine kojeg potpisuje ing. Anton Barac.

Dokumentacija dužnika sadrži dokaze o požaru u potkrovlju ove zgrade koji se dogodio 06.05.1998. godine. U kontekstu podjele troškova za sanaciju šteta od požara nalaze se dokumenti u kojima se CROATEH smatra suvlasnikom zgrade sukladno kupoprodajnom ugovoru. Postoji i plan posebnih dijelova zgrade naslovljen na Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Puli koji zgradu dijeli na 7 posebnih dijelova, od kojih dva bi bila u vlasništvu CENTRA Poslovne zajednice. Ovakav dokument nije pronađen u povijesnom zemljišnoknjižnom izvatku.

Zabilježbe sudskih postupaka

U zemljišnim knjigama postoji zabilježba otvaranja postupka predstečajne nagodbe nad TRP d.o.o. od 26.03.2014. koja je brisana nakon dvije godine.

Postoji upis pod brojem Ovr-1379/2006 gdje se vodi postupak osiguranja privremenom mjerom zabrane otuđenja i opterećenja.

Postoji upis zabilježbe spora P-1753/2006 a odnosi se na parnični predmet koji se sada vodi pod brojem P-1551/2011 u kojem je 08.01.2019. utvrđen prekid postupka. U ovom predmetu tužitelj je Grad Pula a tuženici su Zanatoprema i Sava Osiguranje.

Temeljem rješenja o dosudi iz ovršnog postupka Ovr-2172/2013 pod brojem Z-2211/2020 od 12.02.2020. kao vlasnici ove nekretnine knjiženi su ponovno Tamara Florinčić i Giuseppe Lupieri, svaki po dvije etaže. U ovršnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Puli vodio pod ovim poslovnim brojem prvi puta su Tamara Florinčić i Giuseppe Lupieri bili upisani kao vlasnici ove nekretnine pod Z-17171/2018, dana 28.05.2018. godine. Međutim, tada je upis bio poništen nakon čega je u cijelosti vraćeno zemljišnoknjižno stanje prije provedbe ovog rješenja o dosudi. Bilo je vraćeno stanje kakvo je i bilo zatečeno kod otvaranja stečaja.

Stečajni dužnik nikada nije bio uknjižen kao etažni vlasnik dijela zgrade pa tako nije niti stranka u ovim postupcima. Navedeni sudski postupci su značajni za donošenje odluka o daljnjim radnjama koje će se poduzeti u svezi sa ovim prostorom.

Obzirom na činjenicu da posebni dio zgrade kojeg je Centar Poslovna zajednica kupila nikada, kao takav, nije bio proveden u zemljišnim knjigama te činjenicu da je zgrada u međuvremenu promijenila više vlasnika, pitanje je koje bi pravne radnje i postupci bili mogući i kakav ishod bi se od njih mogao očekivati.

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

Kada se izrade procjene tržišne vrijednosti prostora u Rijeci i Karlovcu predložiti ću Sudu sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o prodaji tri nekretnine. Očekujem da će to biti u narednom razdoblju od 15. dana.

U Rijeci, 31. kolovoza 2021.

Stečajna upraviteljica: