

STEČAJNA MASA iza G.T.P. ŠIMIĆ d.o.o. u stečaju, Buzet Sportska ul. 2
OIB: 64532265967
Trgovački sud u Rijeci posl.br. St-156/2017 od 13.02.2018.
IBAN: HR8323800061146005276

ZA KORESPONDENCIJU: Boris Zadković, stč.up. Sportska 2, 52420 Buzet, e-pošta: borzad@pu.t-com.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Buzet, 04.04.2018.

PRIMLJENO:

04 -04- 2018

IZVJEŠĆE
O STEČAJNOJ MASI

Neposredno - predano pošti: _____
Obično-preporučeno: _____ 20 _____
Pošta _____ R _____
Primjeraka _____ priloza _____
Pristojbe: _____ kn, državnim biljezima _____
Primio: _____

Nakon što je stečajni postupak otvoren i zaključen nad G.T.P. Šimić d.o.o. temeljem rješenja naslova od 29.06.2015. posl.br.St-365/13-2, različni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. predložila je nastavak stečajnog postupka nad imovinom brisanog stečajnog dužnika G.T.P. d.o.o. Šimić u stečaju, te je shodno prijedlogu sud donio rješenje o nastavku postupka posl.br. St-156/2018 od 13.02.2018., tako da se postupak nastavlja protiv Stečajne mase iza G.T.P. Šimić d.o.o. u stečaju s novim OIB-om i sa sjedištem na adresi stečajnog upravitelja.

Kako se radi o nastavku postupka protiv imovine (op.stečajne mase), u nastavku bih ponovio saznanja o imovini za koju se znalo i u provođenju prethodnog postupka i o kojoj sam pisao u Izvješću o uvjetima za pokretanje stečajnog postupka.

Tako je:

utvrđeno je da G.T.P. Šimić d.o.o. ima u vlasništvu nekretninu k.č.br. 591/1, u naravi pašnjak od 757 m², upisanu u z.k.ul.br. 1030 kod Općinskog suda u Bujama, Zemljišno-knjižnog odjela za K.o. Petrovija.

Iz priloženog izvodka iz zemljišne knjge, bilo je razvidno da je nekretnina opterećena upisanim pravima zaloga, i to :

1. u korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb za iznos od 298.000,00 kn sa sporednim tražbinama (troškovi, kamata) temeljem ugovora o dugoročnom kreditu od 28.04.2008.;
2. u korist Republike Hrvatske-Ministarstvo financija Područni ured Pazin za iznos od 670.501,95 kn sa sporednim tražbinama (troškovi, kamata) temeljem rješenja Opć.suda Buje posl.br Ovr-785/12-2 od 17.10.2012.;
3. u korist Subotić Ilije, Jakšić, Stjepana Radića za iznos od 19.697,50 kn sa sporednim tražbinama (troškovi, kamata) temeljem rj. posl.br. Ovr-10/13 -19 od 10.04.2014.
4. u korist RH-MF , Porezna uprava, Područni ured Pazin za iznos od 7.521,30 kn sa sporednim tražbinama (troškovi, kamata) temeljem rj. OS Buje posl.br. Ovr-2012/14-2 26.03.2014.

Osim upisanih prava zaloga, upisane su i **zabilježbe ovrhe**, i to:

STEČAJNA MASA iza G.T.P. ŠIMIĆ d.o.o. u stečaju, Buzet Sportska ul. 2
OIB: 64532265967

Trgovački sud u Rijeci posl.br. St-156/2017 od 13.02.2018.

IBAN: HR8323800061146005276

ZA KORESPONDENCIJU: Boris Zadković, stč.up. Sportska 2, 52420 Buzet, e-pošta: borzad@pu.t-com.hr

- u listu C (teretni list) pod red.br. 6.2. ZK izvatka gdje je upisano pravo zaloga u istom prvenstvenom redu **sa zabilježbom ovrhe pod posl.br.Ovr-10/13** (opaska: Zalog u/k Subotić Ilija);
Prema usmenoj informaciji predsjednika uprave g. Miroslava Šimića, tražbina **Subotić Ilije je podmirena.**
- u listu C (teretni list) pod red.br. 8.1. plombom Z-4453/14 od 14.10.2014. zabilježena je ovrha na nekretnini, temeljem rješenja OS Buje posl.br. Ovr-631/14-2 od 10. listopada 2014. godine. Rješenje o ovrši se dostavilo u privitku izvješća. Napominjem da je ovrhovoditelj Zagrebačka banka d.d.

VRIJEDNOST NEKRETNINE :

Nekretninu, k.č.br. 591/1 u naravi pašnjak od 757 m², prema poreznom rješenju od 27.03.2009. godine Kl. UP/I-410-20/2008-001/00239 Ur.br.:513-007-18-07/2009-0008, dužnik je stekao kupnjom temeljem ugovora od 05.01.2008.god. za iznos od 185.000,00 kn.

Kao osnovicu za razrez poreza na promet nekretnina (pnp) po stopi od 5%, porezna je uprava utvrdila vrijednost nekretnine u iznosu od 616.137,44 kn i razrezala dužniku pnp u iznosu od 30.806,87 kn.

Time je dužnik, po trošku nabave, stekao nekretninu za 215.806,87 kn.

K.č.br. 591/1 Ko Petrovija je obuhvaćena urbanističkim planom i valorizirati je treba kao građevinsko zemljište.

U odnosu na vrijeme donošenja poreznog rješenja (03/2009) vrijednost građevinskog zemljišta je doživjela značajan pad i danas se na tom području procjenjuje na niže za cca 50%. Procjenjena vrijednost se kreće oko neto 50Eura u kunskej protuvrijednosti/m². A to nadalje znači da bi procjenjena vrijednost k.č.br. 591/1 Ko Petrovija iznosila **cca 300.000,00 kn.**

U ovršnome postupku se na I. (prvoj) dražbi nekretnina ne može prodati za cijenu nižu od 2/3, tj. 200.000,00 kn.

Naime, da bi se moglo procijeniti koliko bi priteklo novaca za stečajnu masu od prodaje opterećene nekretnine potrebno je imati saznanje o njevoj vrijednosti.

Zagrebačka banka dd je u vrijeme sklapanja ug. o dugoročnom kreditu sa korisnikom kredita procijenila nekretninu na 60.560 EUR-a. (op. 4mj. 2008.g.).

S obzirom na upisane ovrhe na nekretnini, neovisno od inicijative za nastavkom stečajnog postupka, prodaje nekretnine će se (procesno u ovršnom postupku) trebati odraditi na Općinskom sudu u Puli-Pola Stalna služba u Bujama, a za slučaj neuspjele prodaje uslijedila bi prodaja u nastavljenom stečajnom postupku sukladno SZ (Nn 71/15).

STEČAJNA MASA iza G.T.P. ŠIMIĆ d.o.o. u stečaju, Buzet Sportska ul. 2
OIB: 64532265967

Trgovački sud u Rijeci posl.br. St-156/2017 od 13.02.2018.

IBAN: HR8323800061146005276

ZA KORESPONDENCIJU: Boris Zadković, stč.up. Sportska 2, 52420 Buzet, e-pošta: borzad@pu.t-com.hr

OSTALA IMOVINA :

Prema dostupnoj bruto bilanci per 31.12.2012. godine, u imovini dužnika je iskazana imovina, na kontu 0560000 – ostala materijalna imovina u pripremi- u vrijednosti od 846.847,00 kn.

Prema usmenoj informaciji direktora g. Miroslava Šimića, radi se o ulaganju koje je dužnik (G.T.P. Šimić doo) pretežno izvršio tijekom 2007.g. i 2008. godine, temeljem Ugovora o zajedničkoj gradnji nekretnine (Ugovor o ortaštvu) sklopljenim između Marije Gojčeta iz Buja i Subotić d.o.o. (pravni prednik G.T.D. Šimić d.o.o.) dana 24. travnja 2007. godine (u nastavku: Ugovor).

Sukladno narečenom ugovoru, ortak gđa Marija Gojčeta pisanim dopisom, otkazala je ugovor o zajedničkoj gradnji nekretnine dana 15. lipnja 2009.godine, u kojem opisno navodi stupanj izvršenosti radova, odnosno izgrađenost podruma sa pločom i izvedenost zidova na tzv. lijevom krilu zgrade do prve ploče, o čemu postoji foto dokumentacija snimaka na dan dopisa, koja je drugoj strani poslana putem e-maila.

U točki VI Ugovora (op. tipfeler – trebala biti točka VII) , u zadnjem stavku, citiram: „ Za slučaj otkaza odnosno raskida ugovora koji izjavi Gojčeta Marija iz razloga navedenih u prethodnom članku, stranke suglasno utvrđuju pravo Gojčeta Marije da preda nekretninu trećoj osobi u stanju prema času raskida ugovora, odnosno da sklopi drugi ortački ugovor sa novim ortakom, a društvu Subotić d.o.o. pripada pravo na naknadu vrijednosti do tada izvedenih radova i uložених sredstava“.

*Osim izvedenih radova, G.T.D. Šimić je, temeljem ugovora (točka III.), uložio-platio na ime komunalnog i vodnog doprinosa **ukupno 186.694,62 kn** u cilju ishođenja građevinske dozvole. Razliku od 660.152,38 kn do ukupno iskazane vrijednosti ulaganja od 846.847,00 kn, za pretpostaviti je da najvećim dijelom predstavljaju izvedeni radovi opisno navedeni u dopisu otkaza ugovora. Zbog nedostupnosti dokumentacije nije se bilo moguće eksplicite očitovati o tome.*

*Kako iz navedenog prizlazi da G.T.P. Šimić d.o.o. ima pravo na naknadu izvedenog i uloženog temeljem otkazanog Ugovora, to sam stupio u kontakt s gđom Marijom Gojčeta. Prema usmeno dobivenoj informaciji, od otkaza Ugovora do danas , nije bilo nastavka u izgradnji, no u pregovorima je sa potencijalnim investitorima s kojima bi sklopila drugi (novi) ortački ugovor. U tom usmenom telefonskom razgovoru, napomenula mi je da bi njezin ulog, po završetku izgradnje (op. višestambene zgrade) sada iznosio dva stana, **od kojih bi jedan od cca 60 m2 sa pripadajućim dijelom podruma i parkirnim mjestom, bio na ime izgrađenog i uloženog od G.T.P. Šimić d.o.o., što bi u konačnici pripalo G.T.P. Šimić d.o.o.***

Iz navedenog proizlazi da, u zavisnosti realizacije i završetka izgradnje višestambene zgrade na k.č.br. 685/4 ko Brtonigla (zemljišnoknjižni sud Općinski sud u Bujama) koja je u vlasništvu gđe Marije Gojčeta, G.T.P. Šimić d.o.o. – na ime izgrađenog i uloženog, do otkaza Ugovora, može u budućnosti očekivati materijaliziranje svog prava koje bi bilo moguće unovčiti. Neizvjesno je kada će to biti moguće.

STEČAJNA MASA iza G.T.P. ŠIMIĆ d.o.o. u stečaju, Buzet Sportska ul. 2

OIB: 64532265967

Trgovački sud u Rijeci posl.br. St-156/2017 od 13.02.2018.

IBAN: HR8323800061146005276

ZA KORESPONDENCIJU: Boris Zadković, stč.up. Sportska 2, 52420 Buzet, e-pošta: borzad@pu.t-com.hr

Za potrebe ovog Izvješća ponovno se (op. tel.) stupilo u kontakt sa gđom Marijom Gojčeta, radi dobivanja informacije da li je na k.č.684/4 upisane u zkul 1974 za KO Brtonigla (u naravi oranica od 709 m2) ko ZK odjela Buje OS Pula-Pola nastavilo sa realizacijom izgradnje zgrade sa novim ortako. Povratna inforamacija je da se nastavilo ali da nije završeno. Uvidom u neslužbenu kopiju izvotka iz zemljišnih knjiga za navedenu k.č. 686/4 ko Brtonigla utvrđeno je da je u listu B (vlastovnica) proveden upis suvlasničkih dijelova, s time da je od ukupno 54980 dijelova gđa Marija Gojčeta upisana kao suvlasnik pod red.br.3 sa udjelom od 16462/54980. Za ostale upisane suvlasnike nije se istraživalo osnov upisa.

U tel.razgovoru, gđa M. Gojčeta je istaknula da se protivi nadoknađivanju uloženog u korist (sada) Stečajne mase iza GTP Šimić doo u stečaju – pozivajući se na institut zastare.

Mišljenja sam da pozivanje na zastaru, u situaciji kada realizacija ortačkog ugovora s novim ortakom nije realizirana do kraja, nije osnovano - jer se do dovršetka realizacije nije imalo odakle nadoknaditi uloženo (op. vidi gore – stan od cca 60m2). Ovakav novi stav gđe M. Gojčeta će najvjerojatnije dovesti do sporenja, a dali se upuštati u parničenje bilo bi potrebno definirati na Skupšini vjerovnika-na Izvještajnom ročištu.

Boris Zadković, stečajni upravitelj

STEČAJNA MASA IZA
G.T.P. ŠIMIĆ d.o.o.
u stečaju
Sportska 2, BUZET
OIB: 64532265967

