

Obrazac 18. (čl. 89 st. 2 SZ)

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa 20. St-155/13

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

PROTOMA d.o.o. u stečaju, OIB: 70913134930, Zagreb, Pavla Hatza 3

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 01.02.2020.g. do 30.04.2020.g.

Nastavno na prethodno podnijeta izvješća u ovom stečajnom postupku od 08.07.2013.g. za izvještajno ročište održano dana 18.07.2013.g., te periodična od 18.10.2013.g., 17.12.2013.g., od 17.12.2014.g. (održana skupština vjerovnika dana 09.01.2015.g.), 17.09.2015.g. (održana skupština vjerovnika dana 15.10.2015.g.), 25.01.2016.g., 05.09.2016.g. i 16.12.2016.g. (održana skupština vjerovnika dana 16.01.2017.g.), 13.07.2017.g., 11.09.2017.g. (održana skupština vjerovnika 26.09.2017.g.), 18.01.2018.g., 15.06.2018.g., 02.11.2018.g. 01.02.2019.g., 02.05.2019.g., 25.07.2019.g., 04.11.2019.g. i 03.02.2020.g., u ovom izvješću u smislu odredbe čl. 89 st. 2 Stečajnog zakona, na propisanom obrascu, iznosim slijedeće.

Stečajni upravitelj odmah nakon otvaranja stečajnog postupka identificirao je i preuzeo cjelokupnu stečajnu masu ovog stečajnog dužnika, koja se sastoji isključivo od nekretnina, a posebno je specificirana u pregledu imovine i obveza stečajnog dužnika, koji je sastavni dio izvješća stečajnog upravitelja od 08.07.2013.g. za izvještajno ročište održano 18.07.2013.g.

Stečajni upravitelj u prethodnim periodičnim izvješćima posebno je opisao tijek triju ovršnih postupaka, pokrenutih prije otvaranja stečajnog postupka, u kojima je sudjelovao u ime stečajnog dužnika kao ovršenika. Nakon obustave ovršnih postupaka, kada su za to ostvarene zakonske pretpostavke, određene su dvije odvojene prodaje nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku. U prvoj grupi prodavano je ukupno 13 etažnih jedinica (6 stanova, 5 spremišta i 2 garaže, pobliže označene u posebnom popisu koji je priložen periodičnom izvješću od 15.06.2018.g.) i FINA je provela ukupno 3 elektroničke javne dražbe, da bi nakon 3. dražbe bile prodane sve nekretnine iz ove grupe, a Pregled nekretnina koje su prodane na 1., 2. i 3. Elektroničkoj javnoj dražbi zajedno sa iznosima polučених kupoprodajnih cijena za svaku prodanu etažnu jedinicu dostavljen je u prilogu periodičnog izvješća od 25. srpnja 2019.g. U međuvremenu, sva rješenja o dosudi postala su pravomoćna i svi kupci platili su ponuđene kupoprodajne cijene u cijelosti, te je od prodaje ovih nekretnina polučeno ukupno 4.146.850,00 kuna, a sve prodane nekretnine predane su u posjed kupcima. Po prijedlogu stečajnog upravitelja za obračun troškova (čl. 254 SZ) i namirenje razlučnog vjerovnika održano je dana 12.03.2020.g. ročište za diobu kupovnine, a rješenjem od 16. ožujka 2020.g. iz polučene ukupne kupovnine namireni su troškovi stečajnog postupka u iznosu od 410.177,56 kn, dok je preostalim iznosom od 3.736.672,44 kn namirena razlučnim pravom osigurana (djelomično, sa 16,4577%) tražbina prvoupisanog razlučnog vjerovnika CREDO BANKA d.d. u tečaju Split. Označenim rješenjem stečajni sudac je dao nalog FINA da utvrđene iznose prenese na račune stečajnog dužnika odnosno razlučnog vjerovnika, no do

dana sastavljanja ovog izvješća FINA još nije, zbog notornih izvanrednih okolnosti, postupila po nalogu suda.

U odnosu na drugi dio nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (6 stanova), u odnosu na koje su temeljem uvida u spis Ovr-101/18 Općinskog suda u Novom Zagrebu utvrđeni uvjeti da se mogu izložiti prodaji u stečajnom postupku (zk.ul.br. 12038 k.o Grad Zagreb, etaže 1, 13, 15 i 16, zk.ul.br. 12039 k.o. Grad zagreb, etaže 1 i 13), temeljem rješenja o prodaji stečajnog suca od 16. travnja 2019.g., a nakon održanog ročišta sazvanog radi utvrđivanja vrijednosti ovih nekretnina i početnih cijena (21. svibnja 2019.g.), FINA je 29. srpnja 2019.g. objavila Poziv na sudjelovanje u 1. Elektroničkoj javnoj dražbi, a kako nisu zaprimljene ponude zainteresiranih ponuđača, FINA je dana 23. listopada 2019.g. objavila Pozive na sudjelovanje u 2. Elektroničkoj javnoj dražbi, s rokom za uplatu jamčevine do 23.12.2019.g. i sa rokom za podnošenje ponuda do 16.01.2020.g. Prema objavi FINA nakon isteka roka za podnošenje ponuda, zaprimljene su valjane ponude za 4 (od ukupno 6) stanova, ukupni iznos valjanih ponuda za sva 4 stana je 2.864.500,00 kn. Detaljan pregled prodanih stanova (4) nalazi se uz ovo izvješće kao prilog 2. Temeljem primljenih obavijesti FINA, stečajni sudac donio je odgovarajuća rješenja o dosudi nekretnina kupcima, kupci su po pravomoćnosti rješenja platili razlike između ponuđenih cijena i prethodno uplaćenih jamčevina, pa je stečajni sudac odgovarajućim zaključcima odredio upis njihova prava vlasništva u zemljišnu knjigu uz istodobno brisanje tereta, te predaju stanova u posjed kupcima. Stečajni upravitelj izvršio je primopredaju prodanih stanova kupcima prije nastupa izvanrednih okolnosti, osim stana koji je kupio kupac iz Splita, koja primopredaja je obavljena tek 22. travnja 2020.g. (kupac Jurica Kardum mogao je doći u Zagreb tek tada zbog ishođenja propusnice za putovanje), i to uz uredovanje ovlaštenog bravara, jer raniji najmoprimac stana Silva Kahrić, opet zbog nastupa izvanrednih okolnosti, nije izvršila urednu primopredaju stana stečajnom upravitelju nakon prestanka najamnog odnosa zbog prodaje stana u stečajnom postupku. Radi potrebe uredovanja bravara, nastao je i podmiren izvanredni trošak u iznosu od 2.796,25 kn prema računu R1 koji se nalazi u prilogu 3.

Za 2 neprodana stana FINA je objavila pozive za sudjelovanje u 3. Elektroničkoj javnoj dražbi, trajanje koje je određeno do 08.04.2020.g., a rok za uplatu jamčevine bio je 17.03.2020.g. Međutim, temeljem odluke Ministarstva pravosuđa RH od 23.03.2020.g., FINA je objavila privremenu ODGODU svih elektroničkih javnih dražbi u kojima nadmetanje nije započelo toga dana, a obavijest o nastavku predmetne dražbe u vrijeme sastavljanja ovog izvješća nije dostupna.

U razdoblju nakon podnošenja prethodnog izvješća, u više navrata izvršen je obilazak i pregled neprodanih nekretnina na lokaciji Jelenovac koje su u vlasništvu stečajnog dužnika, a dana 03.03.2020.g. organizirano je razgledavanje 2 stana koji nisu prodani na 2 javnoj dražbi te su izloženi prodaji na 3. dražbi. Provedena je i primopredaja kupcima sva 4 stana koja su prodana na 2. dražbi.

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE: I u razdoblju od prethodnog izvješće, stečajni upravitelj prihodovao je u stečajnu masu novčana sredstva po osnovi naplate najamnina za neprodane stanove u odnosu na koje su sklopljeni ugovori o najmu na određeno vrijeme do prodaje u stečajnom ili ovršnom postupku, sa napomenom da se nakon prodaje znatno smanjio broj važećih ugovora o najmu, time i prihod koji se po osnovi najma ostvaruje. Nakon provedene 2. Elektroničke javne dražbe FINA, preostala su neprodana samo dva suterenska stana, od kojih je samo jedan u najmu, tako da je mjesečni prihod od najmnine sada tek 800,00 kn. S

druge strane, podmirivani su jedino troškovi koji terete nekretnine kao i oni nužni za provedbu stečajnog postupka. Valja ukazati na dva izvanredna troška koja je bilo nužno podmiriti: jedan trošak odnosi se na isplatu naknade suradniku stečajnog upravitelja prema ugovoru o djelu od 20.02.2020.g. za izvršene poslove organiziranja razgledavanja neprodanih stanova prije započinjanja 2. i 3. Elektroničke javne dražbe FINA te izvršenje primopredaje prodanih stanova od ranijih najmoprimaca i nakon toga predaje istih u posjed novim vlasnicima. Drugi izvanredni trošak na koji valja ukazati jest podmirenje računa (u priogu 3) ovlaštenom bravaru u iznosu od 2.796,25 kn. Ovom izvješću stečajni upravitelj prilaže izvode sa računa stečajnog dužnika red.br. 02/2020 i 03/2020 te 04/2020 iz kojih su razvidni svi ostvareni primici i svi učinjeni izdaci u razdoblju izvještavanja (02., 03. i 04. mjesec 2020.g.), da bi stanje novčanih sredstava na računu stečajnog dužnika na dan 31.01.2020.g. iznosilo 192.448,31 kuna.

Mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka: prije nego li se sve nekretnine dužnika unovče u stečajnom postupku (još samo dva neprodana stana koji su predmet prodaje na 3. Elektroničkoj javnoj dražbi), neće biti moguće pristupiti zaključenju ovog stečajnoga postupka.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona – sadržan u cjelovitom PREGLEDU IMOVINE koji je sastavni dio izvješća za izvještajno ročište od 08.07.2013.g.
2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu – do sada su unovčene sve nekretnine koje su izložene prodaji temeljem rješenja o prodaji St-155/2013 od 12. srpnja 2018.g. na elektroničkoj javnoj dražbi FINA (ukupno 13 etažnih jedinica) a unovčenjem je polučen iznos od ukupno 4.146.850,00 kuna. Unovčena su i 4 stana na 2. Elektroničkoj javnoj dražbi FINA temeljem rješenja o prodaji St-155/13 od 16. travnja 2019.g. te je ostvaren ukupni iznos kupovna od 2.864.500,00 kn prema detaljnom pregledu koji je u prilogu 2 ovog izvješća
3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga – neunovčena su preostala, još dva suterenska stana na adresama Jelenovac 38-a (površine 105,39 m²) i Jelenovac 38-B (površine 107,35 m²), koji su predmet prodaje 3. elektroničkom javnom dražbom koju provodi FINA, prema pozivima koji čine prilog 4 ovog izvješća
4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo – razlučna prava na nekretninama, specificirana u TABLICAMA RAZLUČNIH PRAVA, koje su sastavni dio izvješća od 08.07.2013.g. djelomično su ostvarena. Iz kupovnine polučene prodajom nekretnina koje su obuhvaćene rješenjem o prodaji St-155/2013 od 12.07.2018.g. djelomično je, iznosom od 3.736.672,44 kn namirena osigurana tražbina prvoupisanog razlučnog vjerovnika CREDO BANKA d.d. u stečaju Split. Razlučna prava osigurana nekretninama koje su obuhvaćene rješenjem o prodaji St-155/2013 od 16. travnja 2019.g. nisu namirena, jer nisu unovčene sve nekretnine na kojima razlučna prava postoje
5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo – izlučna prava nisu evidentirana

6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju – vjerovnici stečajne mase i njihove tražbine utvrđene su rješenjima St-155/2013 od 18.07.2013.g. (ispitno ročište) i od 08.01.2014.g. (posebno ispitno ročište), nisu namirene
7. dati podatak o isplata plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka - nema
8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe) – nije provedena dioba
9. ostali podaci – sadržani su u FINANCIJSKOM dijelu izvješća

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Kako je u tijeku 3. Elektronička javna dražba za još neprodana dva stana izložena prodaji temeljem rješenja St-155/2013 od 16. travnja 2020.g. (privremeno odgođena zbog izvanrednih okolnosti), stečajni upravitelj pratit će tijek dražbe nakon što ista bude nastavljena, a nakon što budu unovčene i sve nekretnine izložene prodaji temeljem rješenja St-155/2013 od 16.04.2019g., sačinjit će obračun troškova unovčenja (čl. 254 SZ) i pripremiti prijedlog za namirenje razlučnog vjerovnika (čl. 248 SZ).

Mjesto i datum:

Zagreb, 04. svibnja 2020.g.

Stečajni upravitelj:

Nebojša Antolić, odvjetnik

Prilozi uz izvješće (9):

1. Rješenje o namirenju St-155/13 od 16.03.2020.g. (1)
2. Pregled nekretnina (4 stana) koji su prodani na 2. Elektroničkoj javnoj dražbi FINA sa polučenim iznosom kupoprodajnih cijena od ukupno 2.864.500,00 kn (1)
3. Primopredaji zapisnik od 22.04.2020.g. i račun R1 olaštenog bravara TONKOVIĆ od 21.04.2020.g. (2)
4. Pozivi FINA za sudjelovanje u 3. Elektroničkoj javnoj dražbi (za 2 neprodana stana) od 17. siječnja 2020.g. (2)
5. Izvodi sa računa stečajnog dužnika red.br. 2/2020, 3/2020 i red.br. 4/2020 (3)