

DAVOR PETERA
Stečajni upravitelj
10000 Zagreb
Srebrnjak 84

Posl. broj: St-17/1999

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10000 Zagreb

OČITOVANJE

Stečajnog upravitelja DIONA-e d.d. u stečaju na podnesak DINOVA-DIONA-e d.o.o.
od 22. prosinca 2022.

Dana 29.studenog 2007.godine kao četvrti stečajni upravitelj imenovan sam u ovom vrlo zahtjevnom i kompleksnom stečajnom postupku. U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka na rad stečajnog upravitelja nije bilo nikakvih primjedbi kako od bilo kojeg stečajnog vjerovnika, kao ni bilo kojeg drugog sudionika u postupku.

Ovim podneskom Stečajni upravitelj očituje se, prema zaključku stečajnog suca od 9. siječnja 2023., u stečajnom postupku nad dužnikom DIONA d.d. u stečaju koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu (dalje: TSZ i/ili Stečajni sud) pod gornjim brojem, na podnesak DINOVA-DIONA-e d.o.o. Donje Svetice 127, OIB: 41112127430, (dalje: podnositeljica) od 22. prosinca 2022. naslovljen kao „podnesak razlučnog vjerovnika“.

Uvodno rečeno Stečajni upravitelj smatra da predmetni podnesak sadrži netočne i neistinite navode kojima je cilj difimirati Stečajnog upravitelja i neopravdano ishoditi njegovo razriješenje sve kako bi Podnositeljica došla u priliku ostvariti probitke u parnici koja se vodi pred ovim sudom posl. broj P-664/2022 (ranije P-3273/2016) po njezinoj tužbi protiv stečajnog dužnika i/ili ishoditi u svoju korist, a na štetu stečajne mase i ostalih stečajnih vjerovnika, prodaju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika k.č.br. 1514/4, u naravi: Trg hrvatskih branitelja od 15574 m2, dvorište površine 9263 m2, javna zgrada, tržnica, površine 2965 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 629 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 103 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 96 m2, javna zgrada, tržnica, površine 2322 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 164 m2, sveukupne površine 15542 m2, sve upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, u z.k.ul. br. 939. k.o. Karlovac II.

.....

U predmetnom podnesku, Podnositeljica pod. t. II./3.navodi da Stečajni upravitelj *namjerno krši odluke Stečajnog suda u odnosu na status i namirenje razlučnog vjerovnika i namjerno krši zakon te odbija postupati po pravomoćnim rješenjima stečajnog vijeća od 27.01.2000. čime također grubo i uporno krši odredbe članka 89. Stečajnog zakona.*

Gore izneseni navod je netočan jer Podnositeljica nema status razlučnog vjerovnika u predmetnom stečajnom postupku, a neistinit je u dijelu u kome se navodi da Stečajni upravitelj krši odluke Stečajnog suda i odredbe Stečajnog zakona. Upravno obratno, u stvari na koju se poziva Podnositeljica, Stečajni upravitelj se drži zakona i recentnih odluka stečajnog suca koje prileže u stečajnom spisu, a koje se u svrhu ovog očitovanja dostavljaju u prilogu 1., 2. i 3. Radi se o Zaključku i dva rješenja TSZ-a, po sucu tog suda Anti Galiću kao sucu pojedincu, u predmetnom stečajnom postupku pod gornji brojem. Zaključak je datiran 23. kolovoza 2019. , a prvo Rješenje 17. rujna 2019., a drugo rješenje 6. ožujka 2020.

Pravomoćnim Rješenjem br. St-17/99 od 17. rujna 2019. Stečajni sud je **odbacio zahtjev** Podnositeljice koji glasi:

*Razlučni vjerovnik, opreza radi, predlaže sudu poduzeti sve potrebne radnje i donijeti sve odluke u skladu s kojima DINOVA-DIONA d.o.o. Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430, na temelju ugovora o ustupu od 5. listopada 2004. solemniziranom po javnom bilježniku Alemki Gajski iz Zagreba, pod posl.brojem OU-15482004 ima položaj CIBALAE BANKE d.d u stečaju svojeg prednika u čiji pravni položaj je ušla i **pravo na odvojeno namirenje tražbine (razlučno pravo)** iz nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 939. k.o. Karlovac II, oznake zk.č.br. 1515/4, , u naravi dvorište površine 9263 m2, javna zgrada, tržnica, površine 2965 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 629 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 103 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 96 m2, javna zgrada, tržnica, površine 2322 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 164 m2, sveukupne površine 15542 m2, sve upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu.*

U obrazloženju gore navedenog rješenja Stečajnog suda, navodi se kako je Sud prethodno u Zaključku br. St-17/99 od 23. kolovoza 2019. naložio Podnositeljici da u roku od osam dana ispravi zahtjev pod točkom V. podneska od 7. lipnja 2019. navođenjem mogućeg i dopuštenog zahtjeva. Postupajući po zaključku suda, podneskom od 9. rujna 2019. podnositeljica zahtjeva ispravlja zahtjev iz toč.V podneska od 7. lipnja 2019. tražeći od suda u izreci opisane pravnu zaštitu.

Dalje, u obrazloženju Rješenja Stečajnog suda, navodi se: *U zaključku ovog suda od 23. kolovoza 2019. su navedene i obrazložene razlike između stečajnih tražbina i razlučnih tražbina, zatim postupak prijavljivanja i ispitivanja stečajnih tražbina te važeća sudska praksa glede ne/ispitivanja razlučnih prava... Nadalje istim su zaključkom navedeni uvjeti i način ispravka tablica ispitanih (stečajnih) tražbina. Stoga se radi izbjegavanja ponavljanja podnositeljica zahtjeva upućuje na odgovarajuće dijelove obrazloženja zaključka od 23. kolovoza 2019.*

*Ovdje se ponovno ukazuje kako su razlučni vjerovnici istovremeno i stečajni vjerovnici, uz uvjet da im je dužnik osobno odgovoran, kako su predmet ispitivanja u stečajnom postupku stečajne tražbine, a **razlučna prava nisu predmet ispitivanja u stečajnom postupku**, kako Stečajni sudac ne sastavlja tablicu ispitanih razlučnih prava i u odnosu na razlučna prava koja su prenesena na drugog vjerovnika, po logici stvari, ne ispravlja tablicu razlučnih vjerovnika.*

Iz Rješenja od 27. siječnja 2000. nedvojbeno proizlazi kako je u stečajnom postupku nad dužnikom DIONA d.d. u stečaju, na ispitnom ročištu istog nadnevka vjerovniku CIBALAE BANKA d.d. priznata novčana tražbina u iznosu od 19.054.347,45 kn, a osporena novčana tražbina u iznosu od 7.967.504,21 kn te da je vjerovnik (CIBALAE BANKA) u odnosu na osporenu tražbinu upućen na parnicu radi „utvrđivanja osporene tražbine“.

U tom smislu je apsolutno točna tvrdnja predlagatelja kako rješenje od 27. siječnja 2000 „obvezuje sva tijela stečajnog postupka“ i treće osobe da respektiraju i „ne dovode u pitanje“ činjenicu da je u stečajnom postupku nad dužnikom utvrđena stečajna tražbina vjerovnika CIBALAE BANKA u iznosu od 19.054.347,45.

*Međutim, **prednje rješenje nije pravna pretpostavka postojanja razlučnog prava...** Prema tome, sve kada bi i bilo moguće u stečajnom postupku raspravljati o razlučnom pravu i donositi odluke o tome, rješenju od 27. siječnja 2000. nedostaju bitni i naprijed navedeni uvjet stjecanja razlučnog prava pod. t. 5. tj. **navod o imovini dužnika** na kojoj je stečeno založno pravo.*

*Nadalje, iz naprijed citiranog nedvojbeno proizlazi kako se **razlučno pravo stječe, prenosi i prestaje po pravilima koja za stjecanje, prijenos i prestanak tih prava vrijede izvan stečajnog postupka...** Ukazuje se predlagatelju kako SZ-om ili bilo kojim drugim propisom nije predviđena mogućnost da razlučno pravo nastane temeljem akata (radnji i odluka) stečajnog suca u stečajnom postupku.*

Predlagatelj je protiv dužnika dana 23. prosinca 2016. podnio tužbu kojim predlaže parničnom sudu upisati založno pravo na u izreci opisanoj nekretnini dužnika (list 1668-1672) za korist ovdje podnositeljica zahtjeva. Postupak se vodi kod ovog suda pod poslovnim brojem P-3272. (Sada P-664/2022.)

Ako razlučno pravo nije stečeno i upisano u javnoj knjizi te preneseno na podnositelja temeljem valjanih isprava, tužba u parničnom postupku bi eventualno mogla biti odgovarajući put pravne zaštite, a zahtijevanje od stečajnog suca poduzimanje potrebnih radnji i donošenje odgovarajućih odluka radi stjecanja založnog prava na nekretnini dužnika nije dopušten put pravne zaštite.

Prema tome, Stečajni sud je citiranim odlukama jasno kvalificirao pravni položaj podnositeljice u predmetnom stečajnom postupku kao stečajnog, a ne razlučnog vjerovnika. Uprkos tome, Podnositeljica u svom podnesku od 22. prosinca 2022., po punomoćnici Marini Meter, iznosi suprotne i neutemeljene tvrdnje (str. 3. odlomak 5.) koje glase:

Razlučni vjerovnik je još 2016. godine predložio unovčenje predmetne nekretnine upisane u z.k.ul.br. 939 k.o. Karlovac II, međutim, do danas nije doneseno rješenje o njezinoj prodaji. Stečajni upravitelj protivno odluci Suda kojom je razlučnom vjerovniku priznato i utvrđeno pravo na odvojeno namirenje prodajom nekretnine, odbija unovčiti nekretninu upisanu u z.k.ul. br. 939 k.o. Karlovac II (na kojoj razlučni vjerovnik ima razlučno pravo).

Citirano rješenje Stečajnog suda od 17. rujna 2019. postalo je pravomoćno nakon što je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske (dalje: VTS) svojim Rješenjem pod poslovnim brojem PŽ-6011/2019-2 od 14. studenog 2019. odbio žalbu podnositeljice i potvrdio prvostupanjsko rješenje Stečajnog suda.

*Osim toga, Stečajni sud je Rješenjem pod gornjim brojem od 6. ožujka 2020. **odbio i zahtjev podnositeljice od 4. ožujka 2020. za davanje potvrde ovršnosti na Rješenje Stečajnog suda poslovni broj St. od 27. siječnja 2000.** sa izrekom rješenja „V.djelomično osporene tražbine vjerovnika s pravom odvojenog namirenja.“ U obrazloženju navedenog rješenja se navodi da zahtjev vjerovnika DINOVA-DIONA d.o.o. nije osnovan. Stečajni sud se kod toga poziva na čl. 36. st. 2. Ovršnog zakona (dalje: OZ) po kome potvrdu ovršnosti izdaje sud*

odnosno tijelo koje je odlučivalo o tražbini u prvom stupnju. Prema odredbi čl. 25. st. 1. OZ-a, propisano je kako je sudska odluka kojom je naloženo neko davanje ili činjenje ovršna ako je postala ovršna i ako je protekao rok za dobrovoljno ispunjenje. Stečajni sud zaključuje *prema tome, nisu sve sudske odluke podobne za stjecanje svojstva ovršnosti...Ako izreka sudske odluke ne predstavlja osnov ovrhe, odluka nije podobna za ovrhu i ne može steći svojstvo ovršnosti. Osnov za ovrhu mogu biti samo radnja, činjenje, propuštanje ili trpljenje...Rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama nije podobno za ovrhu odnosno temeljem tog rješenja se ne može pokrenuti ovršni postupak.*

Dakle, Podnositeljica ne samo da ignorira odluke Stečajnog suda, nego od Stečajnog upravitelja zahtijeva da postupi upravo suprotno tim istim odlukama. Drugim riječima od Stečajnog upravitelja se zahtijeva protuzakonito postupanje ne bi li pogodovao jednom od stečajnih vjerovnika što bi se moglo kvalificirati kao poticanje na počinjenje kaznenog djela od strane punomoćnice Podnositeljice.

U kontekstu u kojem Podnositeljica osporava postupanje sadašnjeg Stečajnog upravitelja, treba reći kako ni **prethodni Stečajni upravitelj**, a to je bio Ivica Magić nije udovoljio traženjima prednika Podnositeljice u vezi predmetne nekretnine. Konkretno Cibalae banka d.d. u stečaju je u dopisu naslovljenom na tadašnjeg Stečajnog upravitelja Ivicu Magića datiranom 12. kolovoza 2004., a zaprimljenom u uredu Stečajnog upravitelja 16. kolovoza 2004. zahtijevala izdavanje tabularne isprave za uknjižbu prava zaloga na predmetnoj nekretnini. To je obrazložila navodom da je stečajni dužnik pravomoćno okončao parnicu u svoju korist protiv poduzeća DOM za dokazivanje vlasništva na predmetnim nekretninama pa da su se sukladno dodatku I Ugovora o kreditu od 11. rujna 1998. sklopljenog između Cibalae banke d.d. kao kreditora i Diona d.d. Zagreb kao korisnika kredita stekli uvjeti za izdavanje tabularne isprave. Navedeni dopis prileži u stečajnom spisu, a u svrhu ovog očitovanja, dostavlja se u prilogu 4.

Prethodni Stečajni upravitelj nije udovoljio zahtjevima prednika Podnositeljice kako to slijedi iz navoda sadržanog u odredbi čl. 4. st. 2. i 3. Ugovora o cesiji, na koji se poziva Podnositeljica, datiranog 5. listopada 2004. koji su sklopili prednik podnositeljice Cibalae Banka d.d. u stečaju kao Cedent i Podnositeljica kao Cesionar, a koji glasi:

(2) Imajući u vidu da Cesus odbija Cedentu izdati ispravu podobnu za upis hipoteke, Cedent se obvezuje najkasnije u roku od 30 dana računajući od dana potpisa ovog ugovora pokrenuti parnicu protiv Cesusa radi izdavanja takve isprave.

(3) Ukoliko parnica iz prethodnog stavka ne bude okončana do 30.4.2005., Cesionar će stupiti na mjesto Cedenta u već pokrenutoj parnici.

Ugovor o cesiji na koji se poziva Podnositeljica prileži u stečajnom spisu, a za svrhu ovog očitovanja se dostavlja u prilogu 5. Cedent Cibalae banka nije pokrenula parnicu protiv Cesusa već je to učinila Podnositeljica 23. prosinca 2016., dakle preko 12 godina od sklapanja navedenog ugovora.

Uzimajući u obzir sve ranije izneseno, Stečajni upravitelj smatra kako je zahtjev podnositeljice pod t. V. al.- podneska od 22. prosinca 2022. da uredujući Stečajni sudac *naloži (novom ili postojećem) stečajnom upravitelju da bez odgode... unovči predmetnu nekretninu* u korist Podnositeljice neosnovan.

Podnositeljica, dalje pod. t. II./5. navodi da Stečajni upravitelj *nije pribavio suglasnost odbora vjerovnika odnosno skupštine vjerovnika za pravne radnje koje su od posebne važnosti za stečajni postupak čime namjerno krši odredbe članka 230. Stečajnog zakona.*

Podnositeljica je gore navedeni prigovor bez uspjeha iznosila i tijekom spomenutog parničnog postupka kojeg vodi protiv stečajnog dužnika pa i u žalbi protiv prvostupanjske presude da bi izneseni prigovor odbio i VTS u obrazloženju Rješenja posl. broj PŽ-2064/2021 od 21. ožujka 2022. Navedenim rješenjem, VTS je ukinuo odbijajuću prvostupanjsku presudu i predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje jer kako to smatra VTS tužitelj nije uredio tužbeni zahtjev sukladno podacima o predmetnoj nekretnini iz zemljišne knjige, a prvostupanjski sud je propustio pozvati ga da to učini i zbog ponovnog utvrđivanja činjeničnog stanja u vezi pitanja je li i kada nastupila zastara tužbenog zahtjeva. Prvostupanjska i drugostupanjska odluka se dostavljaju u svrhu ovog očitovanja kao prilog 6. i 7.

U obrazloženju ukidnog rješenja, VTS navodi (t.7.) da *prema odredbi čl. 159. SZ-a koji se primjenjuje u odnosu na tuženika, suglasnost odbora odnosno skupštine vjerovnika potrebna je, između ostalog, ako Stečajni upravitelj namjerava pokrenuti ili preuzeti parnicu znatne vrijednosti predmeta spora. U ovom konkretnom slučaju parnicu nije pokrenuo stečajni dužnik nego tužitelj, i ista je počela teći dostavom tužbe tuženiku (čl. 194. st. 1. ZPP-a), a davanjem odgovora na tužbu tuženik nije preuzeo parnicu, već je spriječio donošenje za njega nepovoljne sudske odluke. Stoga u ovakvom slučaju, kada stečajni dužnik nije pokrenuo niti preuzeo parnicu, prema mišljenju ovog suda nema mjesta primjeni odredbe čl. 159. SZ-a.*

Prema tome, podnositeljica ponavlja činjenično i pravno neosnovane prigovore.

Podnositeljica prigovara stečajnom upravitelju (str. 4. odlomak 7. i 8.) što je u zemljišnoknjižnom postupku posl broj Z-15541/2020 (Oznake: Z-15540/2020 i Z-13976/2020 i Z-12708/2020) koji se vodi pred Općinskim sudom u Karlovcu po prijedlogu podnositeljice zbog zabilježbe osobnih odnosa ograničenja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini stečajnog dužnika izjavio žalbu na rješenje zemljišnoknjižnog suca kojim je odbijen prigovor stečajnog dužnika protiv rješenja zemljišnoknjižnog referenta kojim je dopuštena navedena zabilježba. Podnositeljica smatra da Stečajni upravitelj time krši Rješenje Stečajnog suda posl. broj St-99 od 27.1.2000 i da gore navedene pravne lijekove podnosi nedopušteno jer da nije tražio suglasnost odbora i/ili skupštine vjerovnika. U prilog svojih tvrdnji, podnositeljica dostavlja u stečajni spis pismena i rješenja iz gore navedenog zemljišnoknjižnog predmeta.

U odgovoru na gore navedeni prigovor, Stečajni upravitelj ponavlja stav VTS-a iz ukidne odluke broj PŽ-2064/2021 u parničnom postupku posl. broj P-3273/2016 (sada: posl. broj P-664/2022) da je podnošenjem pravnih lijekova protiv prijedloga zabilježbe podnositeljice spriječio pravomoćnost za stečajnog dužnika nepovoljne odluke. Prema tome, radi se o još jednom prigovoru subjektivne naravi u cilju osobnih probitaka podnositeljice, a ne o zaštiti zakona, stečajne mase i stečajnih vjerovnika.

.....

Zaključno, na osnovi svega gore iznesenog, Stečajni upravitelj smatra kako nema uvjeta, prema odredbama Stečajnog zakona i Zakona o zemljišnim knjigama, da se, prema zahtjevima podnositeljice pristupi prodaji predmetne nekretnine i unovčenju u njezinu korist sve dok u zk.ul broj 939. k.o. 313181, Karlovac II, nije uknjižena hipoteka u njezinu korist i

sve dok su u zk.ul broj 939. upisane plombe o neriješenom zemljišnoknjižnom predmetu pred Općinskim sudom u Karlovcu, u vezi zabilježbe ograničenja prava vlasništva na nekretnini pod posl. brojem Z-15541+/2020 i broj Z-15540/202 te zabilježba parničnog spora radi uknjižbe založnog prava koji se vodi pred ovim sudom pod posl. brojem P-664/2022 (ranije: P-3273/2016.)

OTP Tržnica d.o.o. registrirana je 01.08.1995. godine i direktor je bio Marijan Knapić. Direktor OTP Tržnice Vlado Mandić i 11.01.1999. godine potpisao je ugovor o zakupu sa Predsjednikom uprave Dione Dragutinom Mamićem i počeo se plaćati najam temeljem ugovora o zakupu Dioni d.d. kao vlasniku objekta Tržnice. Kada je otvoren, stečaj stečajni upravitelj Dione d.d. u stečaju bio je Juraj Jergović i on je potpisao aneks ugovora o zakupu 01.08.2000. godine s Vladom Mandićem direktorom OTP Tržnice d.o.o.. Nakon Jergovića za stečajnog upravitelja došao je Ivan Magić, a za direktora OTP Tržnice Ivan Krnjak do studenog 2009. godine. Za direktora tadašnje OTP Tržnice d.o.o. imenovao sam g. Niku Pervana dipl.ing.. Zatečeno stanje nakon imenovanja novog direktora bilo je neuređeno glede međa sa susjedima, brojem čestica na kojem se nalazi Tržnica i neriješeno pitanje Uporabne dozvole (prilog.10.). U reambulacijskom postupku spojene su dvije čestice u jednu i oformljena je jedinstvena čestica današnja 1515/4, jer po zakonu jedan objekt može biti samo na jednoj zk čestici. Dio zgrade (29 m²) zadirao je na zemljište HŽ Infrastrukture, te je zemljište prepušteno bez naknade u vlasništvo Tržnice uz suglasnost Državnog odvjetništva. Na ročištu je riješena i Uporabna dozvola, jer za sve objekte za koje je izdana pravomoćna građevinska dozvola nakon 1968. – 30.09.1991. godine automatizmom dobivaju uporabnu dozvolu (Zakon o građenju). Ovo je bio nulti uvjet da bi Tržnica mogla normalno funkcionirati, jer je Grad stalno dolazio i postavljao svoje klupe tvrdeći da je to njihov prostor, jer međa nije bile jasno uređena. Izdavanje minimalno-tehničkih uvjeta, podnošenja zahtjeva za razne građevinske dozvole i sudjelovanja na natječajima za bez povratna sredstva nije moguće bez prethodno navedenih činjenica.

Starim geodetskim elaboratom nisu bili ucrtani balkoni, istočno stepenište, te dio spojne zgrade između glavne zgrade Tržnice i pomoćnog objekta uz prugu, iako su bili projektirani i izvedeni u naravi po projektu i građevinskoj dozvoli.

Dio naknadno izgrađenih objekata: kiosci, nadstrešnica na zelenom dijelu tržnice, dio poslovnog prostora DM-a u postupku legalizacije su legalizirani i povećana je ukupna kvadratura samog objekta Tržnice.

Kada je izvedeno uređenje parkirališta i novo prometno rješenje ulaska na parkiralište, s Gradom Karlovcem je dogovoreno uređenje međe na parkiralištu po stvarno izvedenom stanju tj. po rubnjacima i zidu podzemne garaže na zapadu. Na zapadnom dijelu parkirališta naše parkiralište bilo je na gradskoj čestici u širini od 1,73 m i dužini od 98 m. Zakonom o cestama međa se može urediti jednom, te smo konačno izgrađeno stanje na terenu uskladili u milimetar sa geodetskom snimkom na temelju koje je danas i upisana povećana kvadratura objekta i zemljišta u zk izvratku. Uvidom u stazi zk izvadak i današnji površina se povećala za 198 m² (zk izvadci u prilogu 8.i 9.).

Što se tiče služnosti sva javno pravna tijela: HEP, Vodovod i kanalizacija, HT, Toplana imaju pravo služnosti, jer je njihova infrastruktura položena prije 50 godina preko čestice na kojoj je izgrađena Tržnica kao dio kompletne infrastrukture gradske četvrti Novi centar. To što je vidljiva služnost Grada Karlovca u zk izvratku je posljedica ITU natječaja Europske unije gdje su odobrena 133.000.000,00 kn bez povratnih sredstava za obnovu toplovoda u gradu

Karlovcu. Bez riješenih imovinsko-pravnih odnosa i služnosti nema novca EU. U sklopu rekonstrukcije određena je nova trasa toplovoda koja će sada ići kroz park Tina Ujevića, tako da ova stara koja ide preko zemljišta Tržnice više neće biti u funkciji, a nova trasa bit će kraća i u slučaju puknuća lakše je kopati u parku nego na prometnici parkinga.

Objekt Tržnice Karlovac bio je totalno zapušten objekt koji 40 godina nije dotaknut. Rupe po šetnici gdje su bila dva loma ruke i plaćene odštete, parkiralište puno rupa, fasada koja otpada po prolaznicima i autima, ravni krov koji curi. Pored ulaganja od nula kuna tijekom godina, pretrpio je i ratna oštećenja. Danas je taj objekt jedan od reprezentativnijih u gradu Karlovcu, a sigurno najzeleniji. Solarna elektrana izgrađena sa 40% bez povratnih sredstava (427.000,00 kn) Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost, solarni paneli za grijanje sanitarne tople vode, vlastita kotlovnica na bio masu-pelet kojom se Tržnica odvojila od Gradske toplane i uštedila 100.000,00 kn/ 13.272,28 € minimalno po sezoni grijanja, energetska obnova objekta izmjenom stolarije, sanacijom ravnog krova s dodatkom toplinske izolacije 12 cm kamene vune, zamjena rasvjete za led rasvjetu uz kredit Europske investicijske banke (EIB-a) gdje je dobiveno 47.700,00 € bezpovratno od njih. Završena je i fasada sa toplinskom ovojnicom od 12 cm kamene vune.

Kada se javno objavljena financijska izvješća pažljivo pogledaju tada je jedna od najvećih stavaka na troškovnoj strani amortizacija. Sama amortizacija posljedica je investicijskog ulaganja, koja se onda po amortizacijskim stopama umanjuje kroz godine.

Financijski rezultati Tržnice Karlovac odraz su dugogodišnjih ulaganja u energetske učinkovitost objekta, racionalno korištenje energenta, implementacije novih tehnologija i radnih procesa i optimizacije ljudskih resursa. Sve učinjeno do sada dovelo je do okruženja u kojem su samo 4 poslovna prostora prazna većinom na katu i to kratko vrijeme i popunjenost je gotovo 98%.

Zaključno objektu Tržnice znatno je povećana vrijednost s jedne strane, a s druge strane i površina nekretnine za 198 m² u korist svih stečajnih vjerovnika III višeg isplatnog reda, a nekretnina je u vlasništvu stečajnog dužnika.

Na kraju ovog očitovanja ističem da je zakonodavac prilikom prijedloga izmjena i dopuna SZ-a, a u drugom čitanju u čl.81.dodao stavak 2. kojim je odlučeno da stečajni upravitelji sa navršenih 70.godina dovršavaju stečajne postupke u kojima su imenovani, a što je logično jer imenovanje novih stečajnih upravitelja po sili zakona u kompliciranim i složenim postupcima bila bi loša odluka obzirom na vrijeme koje je potrebno da novi stečajni upravitelj uđe u problematiku i nastavi voditi stečajni postupak.

U Zagrebu, 27. siječnja 2023.

Stečajni upravitelj
Davor Petera

Prilog:

1. Zaključak TSZ-u posl. broj St-17/99 od 23. 8. 2019.g..
2. Rješenje TSZ-u posl. broj St-17/99 od 17. 9. 2019.g..
3. Rješenje TSZ-u posl. broj St-17/99 od 6.3.2020.g..
4. Dopis Cibale banke d.d. u stečaju stečajnom dužniku i upravitelju Ivici Magiću od 12.8.2004.g.
5. Ugovor o cesiji od 5.10.2004.g. solemniziran po javnom bilježniku Alemki Gajski pod br. OU-1548/2004
6. Presuda TSZ-u posl.broj P-3273/2016-36 od 30.3.2021.g.izvadak iz ZIS-a za zk. predmet Z-3843/2017
7. Rješenje VTS-a posl.broj Pž-2064/2021-3 od 21.3.2022.g.
8. Izvadak iz BZP-a k.o.Karlovac II,zk uložak 939 od 2.10.2019.
9. *Izvadak iz BZP-a k.o. Karlovac II,zk uložak 939 od 16.01.2023.*
10. *Grad Karlovac, Uporabna dozvola od 27.02.2020.*