

STEČAJNI UPRAVITELJ
MATEO PULJIĆ
P.P.341, Zagreb

Mob: 098/170-9162, e-mail: odvjetnik.puljic@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11
10000 Zagreb

Stečajni predmet
Poslovni broj: St-1889/2024
Stečajni sudac: Josip Bilić

Dužnik: ARENA TOWER d.o.o.
OIB: 49198891218
Zagreb, Ulica kneza Branimira 71A

Izvešće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase – za izvještajno ročište

Prilog: navedeno u izvješću

Na temelju odredbi Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24) stečajni upravitelj podnosi izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

UVODNI DIO:

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, broj St-1889/2024 od dana 8.studenog 2024.godine određeno je otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ARENA TOWER d.o.o. OIB: 49198891218, Zagreb, Ulica kneza Branimira 71A(dalje u tekstu: Dužnik).

OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU:

2.1 Stečajni dužnik je bio trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću, osnovano 2020. godine i upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 081326841.

Glavna djelatnost Stečajnog dužnika: Ostale djelatnosti poslovanja nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora

U trenutku otvaranja stečajnog postupka, kao jedini osnivač bio je upisan: OPORTUNITAS GROUP LTD, Velika Britanija i Sj. Irska, Broj iz registra: 110404, Naziv registra: Registar trgovačkih društava, Nadležno tijelo: Komisija za financijske usluge Jersey, OIB: 27069980837, Jersey, La Pouquelaye, CTV House 0

U trenutku otvaranja stečajnog postupka, kao jedini član uprave/direktor bio je upisan: Tomislav Matunec, OIB: 39849042662, Zagreb, Turanjska ulica 14/1

Upisani temeljni kapital: 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro

RADNICI:

Stečajni dužnik nema zaposlenih radnika.

TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni upravitelj je poduzeo slijedeće radnje nastavno na radnje poduzete u prethodnom postupku:

Provedena je promjena pri Državnom zavodu za statistiku.

Provedena promjena u registru stvarnih vlasnika.

Zatvoren stari račun kod Agram banka d.d.

Novi račun Dužnika će biti otvoren prije očekivanog priljeva po računu, radi uštede.

Pribavljeno uvjerenje DGU o adresi nekretnine Dužnika.

Od Upravnog odjela grada Makarske pribavljene građevinska dozvola i glavni projekt za nekretninu u vlasništvu Dužnika, pribava navedene dokumentacije je bila nužna radi izrade procjene vrijednosti nekretnine.

Pribavljeno uvjerenje Lučke kapetanija o plovilima u vlasništvu Dužnika.

Preuzeta u posjed nekretnina u vlasništvu Dužnika.

Obavješten HEP o otvaranju stečaja odnosno novoj adresi za dostavu računa uz molbu da ne pokreću ovrhu protiv Dužnika jer će obveze biti namirene čim bude priljeva sredstava po računu.

Obavješten Makarski Komunalac d.o.o. o otvaranju stečaja odnosno novoj adresi za dostavu računa uz molbu da ne pokreću ovrhu protiv Dužnika jer će obveze biti namirene čim bude priljeva sredstava po računu.

Obavješten Vodovod d.o.o. Makarska o otvaranju stečaja odnosno novoj adresi za dostavu računa uz molbu da ne pokreću ovrhu protiv Dužnika jer će obveze biti namirene čim bude priljeva sredstava po računu.

Zaprimljene su i obrađene prijave tražbina do dana sastava izvješća.

Angažiran knjigovodstveni servis radi vođenja knjiga.

Izvršen izvid na nekretninu u vlasništvu Dužnika i utvrđeno stanje.

Izvršen uvid u parnične postupke u kojima je Dužnika stranka.

Podnesen prijedlog radi brisanja razlučnog prava upisanog u korist RH na nekretnini u vlasništvu Dužnika i zastupan Dužnik u postupku koji se vodi kod Općinskog suda u Makarskoj, stalna služba u Imotskom Ovr-143/2024(novi broj Ovr-12/2025)

Kontaktirana zamjenica ODO Makarska radi povlačenja prijedloga za zasnivanje prisilnog založnog prava.

Kontaktirana zamjenica ŽDO Zagreb radi povlačenja prijedloga za zasnivanje prisilnog založnog prava.

GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI:

Stečajni dužnik je osnovan 2020. godine, radi se o namjenski osnovanom društvu za realizaciju projekata – kupnju, najam i ulaganje u nekretnine.

Slijedom ispunjenja uvjeta iz Stečajnog zakona, temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu je nad stečajnim dužnikom otvoren stečajni postupak.

IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA:

Temeljem navedenih poduzetih radnji, utvrđeno je kako stečajnu masu čini:

NEKRETNINA:

- ZU: 5434, k.o. Veliko Brdo, k.č.br. 602/1, Gradina ukupne površine 413 m², dvorište 242 m², bazen 25 m² i stambena zgrada 146 m², vlasnički dio 1/1

VRIJEDNOST: 1.000.000,00 eur*

* cijena iz kupoprodajnog ugovora iz svibnja 2023.

(potrebno izvršiti procjenu nekretnine po ovlaštenom procjenitelju)

U naravi se radi o vili kategoriziranoj sa 4* koja uz minimalna ulaganja može biti osposobljena za iznajmljivanje.

Na nekretnini je upisano založno pravo:

- 19.06.2024.g. pod brojem Z-4147/2024
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, SS IMOTSKI, BROJ OVR-143/2024 19.06.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 664.023,93 EUR (slovima: šesto šezdeset i četiri tisuće dvadeset i tri eura i devedeset i tri centa) (od čega glavnica 653.404,53 EUR i kamata 10.619,40 EUR), uvećano za daljnje zatezne kamate tekuće na taj iznos glavnice od 25.02.2024. pa do isplate, troška ovršnog postupka u iznosu od 54,00 EUR i troška postupka osiguranja u iznosu od 9.828,00 EUR sa zateznim kamatama, za korist:

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

Na nekretnini je upisano razlučno pravo u korist Republike Hrvatske, stečajni upravitelj smatra da je navedeno razlučno pravo prestalo sukladno članku 168. SZ.

Člankom 247. SZ je propisano da se nekretnina koja je opterećena razlučnim pravom mora prodavati putem elektroničke javne dražbe putem FINA-e.

Obzirom da je upravitelj smatra razlučno pravo spornim, što će elaborirati u rubrici sudski postupci u tijeku, neće predložiti donošenje rješenja o prodaji.

U slučaju brisanja razlučnog prava upisanog u korist RH, odluku o načinu i uvjetima unovčenja nekretnine bi trebala donijeti skupština vjerovnika sukladno članku 107. stavak 1. točka 3. SZ, jer bi se radilo o nekretnini slobodnoj od tereta.

Slijedom navedenog, sredstava dobivena unovčenjem bi se dijelila svim vjerovnicima.

SUDSKI POSTUPCI U TIJEKU:

a) Općinski sud u Makarskoj, stalna služba u Imotskom, Ovr-143/2024
(novi broj Ovr-12/2025)

Predlagatelj: Republika Hrvatska
Protivnik osiguranja: Dužnik

radi: osiguranje novčane tražbine zasnivanjem prisilnog založnog prava

Stanje:

- predlagatelj 5.svibnja 2024. podnio prijedlog
- sud 19.lipnja 2024. donio rješenje kojim prihvaća prijedloga
- zemljišnik 19.rujna 2024. donio rješenje o upisu u zemljišne knjige
- Dužnik 29.studenog 2024. podnio prijedlog za obustavu postupka i brisanje razlučnog prava uz obrazloženje da je Financijska agencija 26.travnja 2024. podnijela prijedlog za provedbu skraćenog stečajnog postupka stoga je razlučno pravo stečeno nakon podnošenja prijedloga prestalo sukladno članku 168. stavak 1. SZ
- nakon višestrukih požurnica uredujućem sucu putem spisa i telefonski, sud zaključkom od 10.prosinca 2024. naložio predlagatelju osiguranja da se očituje u roku od 15 dana u protivnom će donijeti odluku temeljem stanja u spisu, predlagatelj osiguranja se nije očitovao u ostavljenom roku
- Dužnik 9.siječnja ponovno požurio sud radi donošenja rješenja o obustavi postupka i brisanju razlučnog prava
- rješenjem od 21.siječnja 2025. donesena odluka o prekidu postupka zbog otvaranja stečaja nad protivnikom osiguranja i nastavku postupka
- Dužnik 29.siječnja 2025. izjavio žalbu, ista je 30.siječnja 2025. dostavljena ODO Makarska na očitovanje, spis još nije dostavljen Županijskom sudu na odlučivanje

S ciljem ubrzanja ovršnog i posljedično stečajnog postupka, upravitelj je kontaktirao zamjenicu ODO Makarska zaduženu za spis radi očitovanja na zaključak suda odnosno povlačenja prijedloga.

Dobivena je informacija da ODO bez upute Porezne uprave nije ovlašten očitovati se, na upit upravitelja tko je zadužen za spis u Poreznoj upravi, zamjenica je navela da nema saznanja te da je zahtjev za očitovanje dostavila na Poreznu upravu u Zagrebu ali da je nitko nije povratno kontaktirao odnosno dostavio joj uputu za postupanje, stoga se ne može očitovati niti udovoljiti traženju upravitelja da se suglasi sa obustavom podredno povuče prijedlog.

Nakon donošenja odluke suda o nastavku postupka, upravitelj je kontaktirao zamjenicu ŽDO Zagreb zaduženu za stečajni spis uz objašnjenje problematike i traženje kontakta nadležne osobe u Poreznoj upravi, odgovoreno je da nema saznanja tko je u Poreznoj upravi zadužen za navedeni predmet te da će pokušati doći do podataka o nadležnoj osobi radi izravnog kontakta sa upraviteljem odnosno dostavom očitovanje vezano za traženje upravitelja u predmetu.

b) Trgovački sud u Zagrebu, P-1101/2024

Tužitelj: Dužnik

Tuženik: Laurel Nekretnine d.o.o. i Lovorko Milošević

radi: utvrđenja da nije sklopljen ugovor *podredno* poništaja ugovora *podredno* utvrđenja ništetnim ugovora

vps: 375.000,00 eur

Stanje:

Stranke su dana 24.04.2023. godine sklopile Ugovor o kupoprodaji nekretnine (dalje u tekstu: Ugovor) i Aneks tom Ugovoru, i to Dužnik kao prodavatelj, a I. Tuženik kao kupac nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO NOVO, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a (sa PDV-om), uz dodatni iznos kupoprodajne cijene, koja se imala isplatiti na način da:

Iznos od 1.875.000,00 EUR-a (sa PDV-om) Tuženik isplati odmah (čl. 3. st. 2. toč. 1 Ugovora);

Iznos od 1.250.000,00 EUR-a (sa PDV-om) Tuženik isplati po dostavi isprava o prijenosu komunalnog doprinosa sa Dužnika na Tuženika (koji uplaćeni doprinos je iznosio 990.904,77 EUR-a) (čl. 3. st. 2. toč. 2 Ugovora);

Dodatni iznos kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR-a (sa PDV-om) Tuženik je bio dužan isplatiti u slučaju da predmet kupoprodaje ima mogućnost izgradivosti od 11.000 m² BRP nadzemno (čl. 3. st. 2. toč. 3 Ugovora), dok je II. Tuženik ugovor potpisao kao Supotpisnik. Odmah po sklapanju Ugovora I. Tuženik je Dužniku isplatio dio kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 1.).

Dio kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 2. isplaćen je na način da je izvršen prijebod međusobnih tražbina stranaka na ime isplate dijela kupoprodajne cijene koju je I. Tuženik imao isplatiti Tužitelju po Ugovoru i isplate cjelokupne kupoprodajne cijene koju je Tužitelj imao isplatiti I. Tuženiku po osnovi Ugovora o kupoprodaji nekretnine za nekretninu k.č. 602/1 k.o.Veliko Brdo, i to sve nakon što je Tužitelj izvršio prijenos uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 990.904,77 EUR-a.

Budući da je Tuženicima bilo dvojbeno je li na predmetnoj nekretnini moguća izgradnja građevine 11.000 m² BRP-a nadzemno, neposredno pred potpis ugovora, na zahtjev Tuženika, a koji je u dobroj vjeri prihvatio Dužnik (budući da je Dužnik znao da je moguća izgradnja objekta sa naprijed naznačenom površinom), ugovorne strane su dogovorile da se ugovori kupoprodajna cijena u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a (2.500.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 625.000,00 EUR-a) – dakle umanjenje od 375.000,00 EUR-a (300.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 75.000,00 EUR-a), dok da se navedeni iznos od 375.000,00 EUR-a (300.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 75.000,00 EUR-a) ugovori kao dodatna kupoprodajna cijena u slučaju da na nekretnini bude moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP-a nadzemno.

Ugovorne strane su pristupile sklapanju takvog ugovora, uz zajedničko razumijevanje i namjeru da Kupac isplati dio kupoprodajne cijene u iznosu od 375.000,00 EUR-a ako na nekretnini bude moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP-a nadzemno.

Tuženici tom prilikom nisu govorili da bi I. Tuženik moguće izmijenio projekt na način da bi gradio građevinu manje površine, budući da se čitavo vrijeme raspravljalo o izgradnji građevine površine 11.316 m² BRP-a nadzemno.

I. Tuženik je dana 14.05.2024. godine obavijestio Dužnika da je pravomoćnom lokacijskom dozvolom ostvarena površina 12.618,00 m², od čega podzemno 2.695,20 m², a nadzemno 9.922,80 m², a koja da je „*optimalna i maksimalna sa investicijskog stajališta*“.

Dužnik je na navedeni e-mail odgovorio na način da je pozvao I. Tuženika na plaćanje preostalog dijela kupoprodajne cijene dopisom od 16.05.2024. godine, na koji je I. Tuženik odgovorio na način da je zahtjev za plaćanjem u cijelosti osporio uz navod da nije dužan isplatiti preostali dio kupoprodajne cijene u iznosu od 375.000,00 EUR-a jer da su lokacijskom dozvolom određeni lokacijski uvjeti za građevinu prema kojima je ukupna BRP 9.922 m².

Sporna je obveza I. tuženika na plaćanje iznosa od 375.000,00 EUR jer je naknadno izmijenio projektnu dokumentaciju na način da je zatražio uvjete za izgradnju građevine manje površine od minimalno BRP 11.000 m², uslijed čega je Dužnik pokrenuo spor radi utvrđenja da nije sklopljen ugovor *podredno* poništaja ugovora *podredno* utvrđenja ništetnim ugovora.

U postupku su podneseni tužba, odgovor na tužbu, očitovanje tužitelja na odgovor na tužbu i očitovanje tuženika na očitovanje tužitelja na odgovor na tužbu, zakazano ročište je odgođeno jer je upravitelj obavijestio sud o otvaranju stečaja nad Dužnikom te je utvrđen prekid postupka.

c) Trgovački sud u Zagrebu, P-1102/2024

Tužitelj: Dužnik

Tuženik: Laurel Nekretnine d.o.o.

radi: isplate

vps: 375.000,00 eur

Stanje:

Identično kao pod b) izuzev tužbenog zahtjeva koji je usmjeren na isplatu iznosa od 375.000,00 eura.

U postupku su podneseni tužba, odgovor na tužbu, očitovanje tužitelja na odgovor na tužbu i očitovanje tuženika na očitovanje tužitelja na odgovor na tužbu, zakazano ročište je odgođeno jer je upravitelj obavijestio sud o otvaranju stečaja nad Dužnikom te je utvrđen prekid postupka.

PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA: Predvidivi troškovi u razdoblju od 12 mjeseci:

Knjigovodstvo(vođenje poslovnih knjiga, predavanja svih izvješća, razvrstavanje dokumentacije dužnika prije arhiviranja 12 mj.x 150,00 eur)	1800,00 eur
Vođenje žiro računa i bankarske naknade(12 mj.)	200,00 eur
Materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja (uredski materijal,poštarina, putni troškovi)	2.500,00 eur
Trošak procjene nekretnine	1.000,00 eur
Sudska pristojba	265,45 eur
UKUPNO:	5.765,45 eur

Uvećano za nagradu za rad stečajnog upravitelja prema Uredbi.

USPOREDNI PRIKAZ IMOVINE I OBVEZA

Imovina	Vrijednost (knjigovodstvena)	Obveze (uključene prijavljene tražbine)	Iznos
nekretnine	1.000.000,00 eur	1. tražbine (bez razlučnog prava)	1.314.066,74 eur
pokretnine	-	2. troškovi stečajnog postupka (minimalno)	5.765,45 eur
potraživanja	375.000,00 eur	3. razlučno pravo (uvjetno)	699.812,47 eur
Ukupno:	1.375.000,00 eur	Ukupno:	2.019.644,66 eur

PRIJEDLOG ODLUKA:

Stečajni upravitelj predlaže donošenje sljedećih odluka:

- prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja
- prihvaća se predračun troškova
- poslovanje stečajnog dužnika neće se nastaviti
- ovlašćuje se stečajni upravitelj opunomoćiti odvjetnika po vlastitom izboru radi zastupanja Dužnika u postupcima radi zaštite interesa stečajne mase, sa kojim je dužan sklopiti ugovor temeljem kojeg odvjetnik ima pravo na naplatu isključivo od suprotne strane u slučaju uspjeha u postupku

Stečajni upravitelj