

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: 48.St-2258/16

Dužnik: ROBERTO PLUS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Velikopoljska 42, OIB:66385801110

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 10.12.2021. godine do 10.03.2022. godine

1. Nekretnine u vlasništvu i vanknjižnom vlasništvu

a) Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika Zagreb, Velikopoljska 42

U ovršnom postupku koji se vodi pred RH Općinski sud u Novom Zagrebu, poslovni broj 18 Ovr-1236/18 (raniji broj Ovr-7088/15) radi prodaje nekretnina dana 7. kolovoza 2020. nadležni sud je donio rješenje o obustavi ovrhe, te je određen upis brisanja zabilježbe ovrhe posl broj Z-21637/15 u korist BAT HRVATSKA po pravomoćnosti odluke, a iz razloga jer ovrhovoditelj nije predujmio troškove za provedbu prodaje nekretnina po pozivu FINE.

Dana 15. rujna 2020. Općinski sud u Novom Zagrebu donio je rješenje o brisanju zabilježbe ovrhe upisane rješenjem posl broj Z-21637/15. Po brisanju zabilježbe ovrhe stečajni upravitelj je dostavio stečajnom sudu prijedlog za unovčenje nekretnine u stečajnom postupku sa procjenom nekretnina, te ispravak istoga u odnosu na dio nekretnine upisan u zk ul 1017, zkč broj 1072/4 površine 216 m² obzirom da je u tijeku upravni spor. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina u stečajnom postupku dana 13. siječnja 2021. Vjerovnik BAT HRVATSKA d.o.o. ulaže prigovor na nalaz i mišljenje koje je stečajni upravitelj dostavio na sudski spis. Dana 21. siječnja 2021. godine stečajni sud je rješenjem stavio izvan snage rješenje o prodaji od dana 27. studenog 2020., te je uputio na RH Porezna uprava Ispostava novi Zagreb zamolbu za dostavu tržišne vrijednosti nekretnina.

Dana 18.03.2021. godine na e oglasna ploča objavljen je odgovor na zahtjev stečajnog suda Klasa: 410-20/2021-04/8, Ur broj: 513-007-01-06-21-2 od dana 28. siječnja 2021. u kojem Ministarstvo financija izvještava da nije nadležno utvrđivati vrijednost nekretnina, no prema raspoloživim podacima – uvidom u prosječne cijene utvrđeno je da je prosječna tržišna cijena zemljišta unutar zone gradnje za predmetno područje =700,00 kn/m², te da je prosječna tržišna cijena poslovnog prostora u predmetnom području =9.000,00 kn/m².

Dana 20. listopada 2021. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina na kojem ročištu je donesen zaključak a vezano za prodaju predmetne nekretnine odnosno procjenjenu vrijednost iste, po kojem je stečajni upravitelj postupi i dostavi na sudski spis svoje očitovanje s očitovanjem sudskog vještaka koji je izvršio procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet prodaje. Objavljeno na e oglasna ploča dana 25.11.2021.

Istim zaključkom naloženo je razlučnom vjerovniku koji je prvi u redu namirenja očitovati se da li je i na koga prenio svoju tražbinu. Stečajni upravitelj se u spomenutom podnesku osvrnuo na prijenos tražbine i dostavio na sudski spis presliku obavijesti H ABDUCO d.o.o. o prijenosu tražbine, te je u privitku prethodnog izvješća dostavio na sud izvadak iz zemljišnih knjiga sa upisom ustupa založnog prava u korist POLIS d.o.o.

Očekuje se daljnje postupanje suda nastavno na sve gore navedeno.

b) Nekretnine u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, Zagreb Zelengaj i nekretnina u Rijeci

Radi se o slijedećim nekretninama:

1. Nekretnine upisane u zk.ul. 24936 k.o. Grad Zagreb na zk.č. 8585/56 kuća br. 26 dvije zgrade i dvorište u Zelengaju i to:

3. suvlasnički dio: 12,474/100 Etažno vlasništvo (E-3) u naravi peterosobni stan u suterenu I (kota-4,50) i spremište br. 1 u suterenu II (kota-6,00) i natkriveno parkiralište br. 1 i 2 u prizemlju (kota-0,00) ukupne površine 124,15 čm u etažnom nacrtu označeno narandžastom bojom,

4. suvlasnički dio: 2,079/100 Etažno vlasništvo (E-4) u naravi garaža broj 1 u suterenu I (kota-3,00) ukupne površine 20,70 čm u etažnom nacrtu označeno zelenom bojom,

5. suvlasnički dio: 2,241/100 Etažno vlasništvo (E-5) u naravi garaža broj 2 u suterenu I (kota-3,00) ukupne površine 22,30 čm u etažnom nacrtu označeno ljubičastom bojom,

6. suvlasnički dio: 3,05/100 Etažno vlasništvo (E-6) u naravi radni prostor u suterenu I (kota-4,50) ukupne površine 30,36 čm u etažnom nacrtu označeno ciklama bojom.

Nekretninu je sada stečajni dužnik stekao Ugovorom o kupoprodaji nekretnina zaključen dana 01.04.2013. godine sa društvom RAUL d.o.o. kao prodavateljem, javni bilježnik Anica Hukelj, OV-4828/13 od 25.04.2013.g

Na nekretnini je upisano založno pravo na sva četiri suvlasnička dijela :

1. Zaprimljeno 2009. Hypo Alpe-adria Bank d.d., koja je ustupila založnog prava u korist H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

2. Zaprimljeno 2014. za korist BAT HRVATSKA D.O.O., OIB: 54048742203, ZAGREB, NOVA VES 17

Za navedene nekretnine u tijeku je ovršni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl broj Ovr-304/2017 (vezni spis Ovr-944/2015), ovršenik RAUL d.o.o. u stečaju, ovrhovoditelj BAT HRVATSKA d.o.o.

Dana 4.studenog 2021. godine nadležni sud je u navedenom predmetu donio rješenje koji se određuje provođenje građevinskog vještačenja.

Uvidom u e predmet utvrđeno je da je 13.01.2022. dostavljen na sudski spis nalaz i mišljenje vještaka, te je dana 08.02.2022. nadležni sud donio Zaključak.

2.Nekretnina upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka, katastarska općina 999906 Podvežica, zk ul broj 668, kč broj 1341/3, 1342/3 i 1343/1 u naravi kuća broj 72, ukupne površine 71 m²

Nekretninu je sada stečajni dužnik stekao Ugovorom o kupoprodaji nekretnina zaključen dana 01.04.2013. godine sa društvom RAUL d.o.o. kao prodavateljem, javni bilježnik Anica Hukelj, broj. OV-4826 od 25.04.2013.g

Na nekretnini je upisano založno pravo i to:

1. Zaprimljeno **15.03.2011.** broj Z-3770/11 za korist Hypo Alpe-adria Bank d.d., dana 28.11.2016.g. pod brojem Z-30890/2016, ustupanje založnog prava u korist H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

2. Zaprimljeno **20.10.2014.** broj Z-12655/14 za korist BAT HRVATSKA D.O.O., OIB: 54048742203, ZAGREB, NOVA VES 17

Napominje se da je dana 12.03.2020. stečajni upravitelj zaprimo obavijest H-ABDUCO d.o.o. kako je potraživanje društva H-ABDUCO d.o.o. prema stečajnom dužniku temeljem Ugovora o kreditu broj 011-708/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine preneseno na POLIS d.o.o. Hrašće Turopoljsko.

Nekretnine su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo RAUL d.o.o., a u stvarnom su vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika Roberto plus d.o.o.

Stečajni upravitelj vanknjižnog vlasnika je svojim podnescima izvještavao ovršni sud u Rijeci , te je pokrenuo i tužbu radi nedopuštenosti ovrhe na Trgovački sud u Zagrebu posl broj P-142/2020 koja je pravomoćno odbijena.

Općinski sud u Rijeci je donio Zaključak o prodaji koji je objavljen 11.01.2021., te je određena prva elektronička javna dražba na kojoj se nekretnina ne smije prodati ispod 4/5 utvrđene vrijednosti. Utvrđena vrijednost nekretnine je 2.780.000,00 kn. Ponude se prikupljaju elektroničkim putem od 23.03.2021. do 06.04.2021. Na prvoj dražbi nekretnina nije prodana. Nadalje, kao treća osoba Roberto plus d.o.o. u stečaju je , poslao prijedlog za odgodu ovrhe, međutim, rješenjem od 07.05.2021. odbijen je prijedlog. U međuvremenu, održana je i druga elektronička javna dražba na kojoj je nekretnina prodana.

Općinski sud u Rijeci je dana 13.siječnja 2022. donio rješenje kojim je utvrdio da su se stekli uvjeti za dosudu nekretnine kupcu POLIS d.o.o Hrašće Turopoljsko, Pinturska 17 za iznos od =1.668.000,00 kn, te je kupac oslobođen od kupovnine osim u dijelu koji se odnosi na iznos troškova univčenja i utvrđenja predmetnih nekretnina.

Kako je osim ovršnog Općinskog suda u Rijeci stečajni upravitelj obavijestio i stečajnog upravitelja i stečajni sud stečajnog dužnika RAUL d.o.o. u stečaju, te dokumentirao i potvrdio dokumentima svoj izlučni zahtjev na navedenim nekretninama, koji zahtjev stečajni upravitelj društva RAUL d.o.o. u stečaju nije osporio, shodno navedenom i naprijed svemu iznesenom stečajni upravitelj stečajnog dužnika Robert plus d.o.o. u stečaju dostavio je spis Trgovačkog suda u Zgarebu, posl broj 47.St-6378/2016 obračun troškova temeljem članka 254 Stečajnog zakona, sa prijedlogom da stečajni sud donese Rješenje u kojem se nalaže kupcu ovdje i razlučnom vjerovniku da na račun stečajnog dužnika, a vanknjižnog vlasnika ROBERTO PLUS d.o.o. u stečaju, uplati sveukupni iznos troškova =140.020,50 kn koji terete unovčenu nekretninu.

U privitku: Podnesak stečajnog upravitelja vanknjižnog vlasnika na spis 47.St-6378/2016

Dana 24.veljače 2022. održano je ročište za diobu kupovnine u stečajnom postupku nad dužnikom RAUL d.o.o. u stečaju na kojem je bio prisutan i stečajni upravitelj dužnika vanknjižnog vlasnika.

U privitku: Zapisnik o ročištu za diobu kupovnine u stečajnom postupku nad dužnikom RAUL d.o.o. u stečaju od dana 24.02.2022.

Nekretnine u Zagreb, Velikopoljska 42 i u Zagrebu, Zelengaj i dalje su u zakupu.

Obzirom na ograničenu mogućnost poslovanja koja se nastavlja i tijekom 2021. godine uvjetovanu Odlukom stožera civilne zaštite o zatvaranju određenih djelatnosti zakupoprimac nekretnina u Velikopoljskoj je ponovio zahtjev za smanjenjem zakupnine uz priloženu pravovojaljanu dokumentaciju o ograničenu poslovanja i ostvarenim prihodima kojih gotovo nije ni bilo, uz napomenu da zakupnik obavlja djelatnost organizacije događanja -pomoćne djelatnosti u izvođačkoj umjetnosti.

Stečajni upravitelj je izanalizirao dostavljenu dokumentaciju koja je usmjerena na smanjenje zakupa, te je pisanim putem obavijestio zakupoprimca da u koliko pristane na 50%ukupno ugovorene zakupnine tada bi imalo smisla produžiti zakup a obzirom na sveukupnu sadašnju situaciju do prodaje nekretnne kako je prethodno opisano. Kako je zakupoprimac pristo na prijedlog stečajnog upravitelja usklađena je knjigovodstvena dokumentacije vezano za isto, te su ispostavljena odobrenja po za umanjeње zakupa.

4.Financijsko izvješće

4.1.Priliv na račun stečajnog dužnika od 03.12.2021. do 10.03.2022.

rb	Priljev po osnovu	
1.	Donos sredstava 03.12.21.	33.593,47
2	Dug prije stečaja – ugovor o subrogaciji	15.000,00
	Kamate na sredstva po računu	0,07
	Ukupno priljev	15.000,07
	Ukupno raspoloživa sredstva	48.593,54

4.2. Odliv od 03.12.2021. do 10.03.2022.

rb	Troškovi / odljev	Iznos u kn
1.	Naknada banci za platni promet	266,82
2.	Režijski troškovi Zelengaj 26	420,16
3.	Režijski troškovi nekretnina u Velikopoljskoj	7.699,25
4.	Režijski troškovi nekretnina u Rijeci	152,80
5.	Knjigovodstvene usluge bruto 1.500,00 mj	4.500,00
6.	Materijalni i administrativni troškovi (uredski materijal, trošak telefona 100,00 kn/mj mj.; zakup ureda 1.500,00 kn bruto/mj.; administrativni poslovi 1.000,00 kn bruto/mj)x6; digitalni certifikat ; poštarina	7.500,00
7	Odvjetničke usluge po računu	7.500,00
8	Fina toršak povrata zadužnice	75,00
9	Ukupno	28.114,03
	Raspoloživa sredstva na računu na dan 01.03.2022.(izvod broj 11), stanje 10.3.2022.	20.479,51

Odliv u ovome izvještajnom razdoblju odnosi se na podmirenje režijskih troškova, te na podmirenje troškova provođenja stečajnog postupka prema predračunu troškova za šestomjesečno razdoblje od 01.01.2022. do 30.06.2022. iz prethodnog izbještaja.

Dokumentacija temeljem kojih su izvršena plaćanja nalazi se u knjigovodstvenom servisu.

4.3. Dospjeli nepodmireni troškovi na dan 10.03.2022.

rb	Troškovi	Iznos u kn
1.	Režijski fiksni troškovi nekretnina u vlasništvu dužnika komunalna naknada, plin, elektra Zelengaj	38.938,84
2.	Režijski fiksni troškovi nekretnina u vlasništvu dužnika komunalna naknada, plin, elektra Velikopoljska	61.860,52
3.	Režijski troškovi za nekretnine prije zaključenja Ugovora o najmu	7.566,28
4.	Porez na dodanu vrijednost 25%	115.461,44
5.	Elektra Rijeka	292,94
6.	FINA	2.815,00
7.	Ukupno	226.935,02

Napomena: dospjeli nepodmireni troškovi – stanje iskazano na karticama knjigovodstva stečajnog dužnika uz napomenu da se gotovo svi navedeni nepodmireni troškovi podmiruju od strane stečajnog dužnika tek kada zakupac po ispostavljenom računu plati režijski trošak, a što povlači i neplaćeni pdv po ispostavljenim računima.

II. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj će u daljnjem razdoblju pratiti objave na e oglasna ploča u stečajnom postupku nad dužnikom RAUL d.o.o. u stečaju posl broj St-6378/2016 a nastavno na podnesak vanknjižnog vlasnika u odnosu na diobu kupovnine po unovčenju nekretnine u Rijeci, kao i sve radnje koje će se poduzeti u predmetu poslovni broj Ovr-304/2017 na Trgovačkom sudu u Zagrebu za prodaju nekretnina u Zagrebu Zelenga koje su također u vanknjižno vlasništvo Robert plus d.o.o. u stečaju.

III. STEČAJNI UPRAVITELJ PREDLAŽE STEČAJNOM SUCU

Da primi na znanje izvješće stečajnog upravitelja za ovo izvještajno razdoblje i sve učinjene radnje u odnosu na stanje stečajne mase, parnične i ovršne postupke, financijsko izvješće stečajnog upravitelja.

Nadalje, da se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika Zagreb, Velikopoljska 42, opterećene različitim pravima unovči u stečajnom postupku sukladno odredbama Stečajnog zakona, te da se početna cijena nekretnina utvrdi u visini procijenjene vrijednosti nekretnina po stalnom sudskom vještaku u iznosu od =1.747.000,00 kn

Zagreb, 11.03.2022.

Stečajni upravitelj
Marinko Paić, univ.spec.oec.