

Obrazac 18

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU
STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

**Trgovački sud u Zagrebu
Stalna služba u Karlovcu**

St – 1544/2021

**CONDITOR d.o.o. u stečaju
Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.
OIB: 34257512503**

Zagreb, 15.07.2022.

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU od 15.04.2022. do 15.07.2022.

U stečajnom postupku koji se vodi nad stečajnim dužnikom CONDITOR d.o.o. u stečaju održano je izvještajno ročište dana 14.04.2022.

Skupština vjerovnika donijela je odluke da se prihvati Izvješće stečajne upraviteljice i da se odobravaju sve do tada poduzete radnje stečajne upraviteljice, da se poslovanje stečajnog dužnika neće nastaviti, a da se odobrava predračun troškova stečajnog postupka.

Stečajnu masu ovog stečajnog dužnika čine:

I. - nekretnine:

1. - upisane kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split – k.č.br. 4384/1 zk.ul. 16362 k.o. Split i to: 30. Suvlasnički dio: 30/7484 etažno vlasništvo (E-30); 31. Suvlasnički dio: 14/7484 Etažno vlasništvo (E-31); 36. Suvlasnički dio: 271/7484 Etažno vlasništvo (E-36); 49. Suvlasnički dio: 133/7484 Etažno vlasništvo (E-49); 50. Suvlasnički dio: 139/7484 Etažno vlasništvo (E-50) i 51. Suvlasnički dio: 89/7484 Etažno vlasništvo (E-51).
2. - upisane kod Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Crikvenica – k.č.br. 5324/4 i k.č.br. 5324/6, upisane u zk.ul. 2564 k.o. Sv. Jakov.

II. - pokretnine

- vozilo – marka ALFA ROMEO 147 1.9 JTD, godina proizvodnje 2002., broj šasije ZAR93700005043698, reg. oznaka ZG5768EU.

Na nekretninama navedenim pod točkom I 1. – upisano je založno pravo u korist:

- ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka
- REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB (E-30).

Na nekretninama navedenim pod točkom I. 2. – upisano je založno pravo u korist:

- ČOLINA ROBERT, OIB: 65647462099
- REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA. PODRUČNI URED ZAGREB.

Za vozilo označeno pod točkom II – (pokretnine) – upisana je zabilježba ovrhe za

- REPUBLIKU HRVATSKU, MINISTARSTVO FINACIJA; POREZNA UPRAVA

Procjenu vozila zatražila sam od Centra za vozila Hrvatske. Dostavili su katalošku procjenu prema kojoj je kataloška orijentacijska vrijednost 7.850 kn (uključen PDV).

Porezna uprava je suglasna sa takvom procjenom.

Na prvi oglas koji sam objavila, nije bilo ponuda.

Pred Općinskim sudom u Splitu vođen je ovršni postupak br. Ovr-2182/18, ovrhovoditelj ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Rijeka, ovršenik CONDITOR d.o.o. u stečaju, Dobrodol, Vugrovečka cesta 9., OIB: 34257512503.

Nakon što je utvrđen prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom, predmet je ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu, br. 51/2022.

Ovrhovoditelj je zatim povukao prijedlog za ovrhu, a nakon što je Trgovački sud u Zagrebu donio rješenje da se ovrha obustavlja i da se ukidaju sve provedene radnje, stavila sam prijedlog da Naslovni sud donese rješenje kojim određuje prodaju ovih nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku.

Rješenje o prodaji navedenih nekretnina u stečajnom postupku, sud je donio dana 30.06.2022.

U pogledu nekretnina opisanih pod točkom I. 2., ovrhovoditelj Čolina Robert podnio je prijedlog za ovrhu protiv CONDITOR d.o.o. u stečaju, a protiv donesenog rješenja br. Ovr-2/2022., Općinskog suda u Crikvenici, raniji direktor je uložio žalbu, pa je predmet upućen Županijskom sudu u Bjelovar.

Na ovršni predmet uputila sam podnesak u kojem sam izvjestila sud o otvaranju stečajnog postupka te predložila donošenje rješenja kojim će se utvrditi prekid postupka, oglasiti nenadležnost tog suda i uputiti predmet sudu koji vodi stečajni postupak.

Nadalje sam uputila podnesak da povlačim žalbu ovršenika.

Do sada nije stigla odluka.

U pogledu nekretnina upisanih pred Općinskim sudom u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, navodim slijedeće:

Osoba ovlaštena za zastupanje, direktor društva od 20.11.2021.g., bio je gospodin Ante Karamatić.

U tijeku prethodnog postupka isticao je da je do problema u poslovanju društva CONDITOR d.o.o. došlo najvećim dijelom zbog situacije s pandemijom bolesti covid-19., zbog koje nije mogao iznajmljivati ove nekretnine- u naravi poslovne prostore u centru Splita.

Iste tvrdnje ponavljao je i kada se na moje pozive odazivao na razgovore ali je isticao da postoji zainteresiranost pojedinih poslovnih subjekata da ovaj prostor koriste.

Objasnila sam da se poslovni prostori mogu dati u zakup kroz određeni period ali da o tome treba izvjestiti stečajne vjerovnike te da odluku donese skupština vjerovnika ako je u pitanju duži period.

U jednom od narednih razgovora, krajem svibnja, naveo je da su CONDITOR d.o.o. i CONDITOR KARAMATIĆ j.d.o.o. zaključili ugovor prema kojem je CONDITOR KARAMATIĆ j.d.o.o. preuzeo na sebe obvezu podmirivanja troškova koji su za CONDITOR d.o.o., nastali zbog neplaćanja jednog od ranijih zakupoprimaca kao i troškova koji nastaju za prostor i u vrijeme kad nije u zakupu. Zatražila sam taj ugovor, a 31.05.2022. dobila sam dva ugovora i to:

- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 08.06.2021.

- ugovor o podzakup od 07.12.2021.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključili su 08.06.2021. CONDITOR d.o.o., Dobrodol, Vugrovečka cesta 9., kojeg zastupa prokurist Ante Karamatić i CONDITOR KARAMATIĆ j.d.o.o., Dobrodol, Vugrovečka cesta 9., kojeg zastupa direktor Josip Karamatić.

Navedeni ugovor zaključen je na 10 godina, zakupac može dati u podzakup dio poslovnog prostora. Nadalje je ugovoreno da zbog „povećanog ulaganja zakupca u obnovu i prilagodbu poslovnog prostora, zakupac nema obvezu plaćanja najamnine za prve dvije godine korištenja poslovnog prostora.“

Ugovor o podzakupu zaključili su CONDITOR KARAMATIĆ j.d.o.o. i MERKUR OSIGURANJE d.d., dana 07.12.2021., na godinu dana od 01.01.2022. do 31.12.2022.

Oba ugovora nalaze se u prilogu ovog Izvješća.

Isti dan uputila sam dopis Merkur osiguranju d.d., u kojem sam ih izvjestila o otvaranju stečajnog postupka nad društvom CONDITOR d.o.o. u stečaju koji je vlasnik poslovnog prostora koji koriste. Zatim sam ponovo pozvala gospodina Antu Karamatića. Pripremila sam raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora od 08.06.2021 u kojem sam u čl.3. navela da se CONDITOR KARAMATIĆ j.d.o.o. obvezuje u roku od 30 dana od potpisivanja ovog ugovora, na račun stečajnog dužnika uplatiti polog u iznosu od dvije mjesečne zakupnine kao i sve primljene mjesečne zakupnine temeljem ugovora o podzakupu od 07.12.2021.

Gospodin Karamatić je nakon što je pročitao tekst ugovora istakao da nije u mogućnosti u tako kratkom roku uplatiti navedene iznose i zamolio da stavimo duži rok. Sporazumili smo se da će navedene iznose platiti u roku od 10 mjeseci od potpisivanja ovog ugovora.

Potpisali smo navedeni ugovor.

Nakon toga otišla sam u Split i pregledala poslovni prostor u kojem se nalazi MERKUR OSIGURANJE d.d., a koji obuhvaća:

- 36. Suvlasnički dio 271/7484 Etažno vlasništvo (E-36) dijela č.zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označenog br. 6, na etaži podruma u površini od 108,37 m², a na etaži prizemlja u površini od 163,17 m²
- 51. Suvlasnički dio: 89/7484 Etažno vlasništvo (E-51), dijela č.zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 4, površine 88,55 m² u prizemlju, sve upisano u zk. ul. 16362

Ovaj prostor kako se sada koristi, predstavlja jednu cjelinu.

Dana 30.06.2022.g. zaključila sam sa MERKUR OSIGURANJEM d.d. ugovor o zakupu poslovnog prostora u periodu od 01.07.2022. do 31.12.2022.

U prilogu - dopis Merkur osiguranju d.d.

- raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora od 08.06.2022.
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 30.06.2022.

Do tog prostora nalazi se poslovni prostor koji (zaključujem) obuhvaća:

- 30. Suvlasnički dio: 30/7484 etažno vlasništvo (E-30) dijela č. zgr.4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 30. površine 51,18 m², u podrumu
- 31. Suvlasnički dio: 14/7484 Etažno vlasništvo (E-31), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 31, površine 13,73 m² u podrumu.
- 49. Suvlasnički dio: 133/7484 Etažno vlasništvo (E-49), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 2, površine 132,99m², u prizemlju.
- 50. Suvlasnički dio: 139/7484 Etažno vlasništvo (E-50), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 3., površine 138,99m² u prizemlju.

U taj prostor nisam mogla ući, a od djelatnika Merkur osiguranja d.d. i djelatnika okolnih društava, saznala sam da se uređenje tog prostora u ugostiteljski objekt obavljalo prošle godine i da je kao restoran radio do kraja svibnja.

Na svim vanjskim staklenim površinama i na ulazu je natpis HEALTH IN.

Po povratku u Zagreb, uputila sam dopis HEALTH IN-u putem e-maila, a zatim i putem pošte-preporučenom pošiljkom.

Brojevi mobitela koje sam pronašla, nisu više u funkciji.

Na svojoj stranici na facebook-u objavljivali su fotografije novouređenog prostora i popis jela koje nude. Na fotografijama je vidljiv datum što potvrđuje točnost dobivenih podataka o vremenu u kojem je restoran radio.

U prilogu – slike restorana

Pozvala sam i gospodina Antu Karamatića da me izvjesti kada, kome i pod kojim uvjetima je taj prostor dao u zakup.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Za nekretnine upisane kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, doneseno je rješenje o prodaji u stečajnom postupku.

Za nekretnine upisane kod Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica još uvijek nema odluka povodom mojih podnesaka.

Za pokretnine – vozilo, na prvi oglas nije bilo ponuda. Sada ću objaviti II oglas u kojem će početna cijena biti za 5% niža od procijenjene.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Za nekretnine upisane kod Općinskog suda u Splitu, dostavit ću podatke potrebne za donošenje zaključka o prodaji.

Za nekretnine upisane kod Općinskog suda u Crikvenici – čekam odluku suda.

Za vozilo – objavit ću II oglas.

stečajna upraviteljica
Ana Šakić