

Stečajni upravitelj Marijana Babić

Ilica 126, HR-10000 Zagreb, broj mobitela: 00385 95 803 7553, e-mail: office@marijanababic.com
OIB: 55547385863

PODNEŠAK

STEČAJNOGA UPRAVITELJA O POSTUPKU I STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU
OD 28.11.2024.GODINE DO 18.01.2025. GODINE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 20.1.2025.

Vaš znak St-2916/2024

Naš znak St-55/2024

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
ZAGREB

stečajni sudac Ines Božić

Na broj: St-2916/2024

Stečajni dužnik:

Stečajna masa iza TOPLIČANEC RESORTS d.o.o. u stečaju, OIB: 99669291175, Ilica 126, Zagreb

I. TLJEK STEČAJNOGA POSTUPKA OD SKUPŠTINE VJEROVNICA

Skupština vjerovnika održana je dana 29.11.2024. godine. Podneskom od 28.11.2024. godine stečajna upraviteljica dostavila je email od Porezne uprave u kojem je dana uputa na koji način i tko u Poreznoj upravi izdaje Brisovno očitovanje. Stečajni upravitelj dostavlja izvješće o u međuvremenu poduzetim radnjama obzirom da je predloženo njezino razrješenje.

I.1. Komunikacija s Poreznom upravom;

Porezna uprava je stečajnoj upraviteljici sadržaj iz email-a Porezne uprave koji je dostavljen uz Podnesak od 28.11.2024.g. s točnom uputom za ishođenje Brisovnog očitovanja dostavila u obliku dopisa koji se dostavlja u spis predmeta radi evidencije.

Prethodno je o svemu navedenom obavješten odvjetnički ured koji zastupa bivšeg ZZ Dužnika Danijela Topličanca i vjerovnika Grozdanu Topolnjak u ovom postupku.

Prilog: - Dopis PU;

- email korespondencija sa OU Zovko, Šimunković i partneri d.o.o. od 26.10.-6.11.2024. kao PRILOG I;

Sukladno odredbama Stečajnog zakona, stečajni upravitelj dužan je Izvješće sudu dostavljati najmanje 1x u tri mjeseca (Izvješće o gospodarskom položaju i njegovim uzrocima stečajna upraviteljica dostavila je 6.11.2024. godine, 13.11.2024. godine dostavila je Podnesak sudu kojim je predloženo odbacivanje tražbine nižeg isplatnog reda Danijela Topličanec, te je u međuvremenu postojala znatna korespondencija s Poreznom upravom, vještakom Marče i odvjetnicima bivšeg ZZ Dužnika – koja se radi transparentnosti dostavlja u privitku).

Stečajna upraviteljica se u međuvremenu obratila Poreznoj upravi radi izdavanja Brisovnog očitovanja koji original je i sama zaprimila, u siječnju 2025.godine jer je Porezna uprava original Brisovnog očitovanja na zahtjev predala Grozdani Topolnjak – koja ga je osobno preuzela i nije original dostavila stečajnoj upraviteljici.

Također je stečajna upraviteljica obavještena od Porezne uprave kako je Grozdana Topolnjak kao sestra Danijela Topličaneca (bivšeg ZZ Dužnika) osobno došla u Poreznu upravu i preuzela original Brisovnog očitovanja, međutim isti nije dostavila osobno ili putem pošte u originalu stečajnoj upraviteljici radi predaje u

Stečajni upravitelj Marijana Babić

Ilica 126, HR-10000 Zagreb, broj mobitela: 00385 95 803 7553, e-mail: office@marijanababic.com
OIB: 55547385863

Zemljišne knjige (Grozdana Topolnjak je kao sestra bivšeg ZZ Dužnika kao opunomoćenik Dužnika potpisala Upravni ugovor s Poreznom upravom, potom i platila dugovanje Dužnika temeljem istog Upravnog ugovora i potom prijavila svoju tražbinu).

*Prilog: - korespondencija s Poreznom upravom kao PRILOG II;
- Brisovno očitovanje koje je uz Mišljenje PU ishodio stečajni upravitelj i isto je dostavljeno na ZK;
- Brisovno očitovanje čiji original je osobno preuzela Grozdana Topolnjak;*

I.2 Brisanje založnog prava kao postupak uknjižbe brisanja vodi se pod brojem Z-202/2025 na ZK Odjelu Općinskog suda u Makarskoj. Brisovno očitovanje od prosinca 2024. godine nije potrebno ovjeravati, već je potrebno dostaviti izvornik.

Izrada nalaza i mišljenja čekala se cijelo vrijeme obzirom da ni vještak niti stečajni upravitelj nisu mogli ući u nekretninu – razvidno iz email korespondencije sa odvjetnicima iz OD Zovko, Šimunković i Ivanović d.o.o. (korespondencija u periodu od 21.11.2024. godine do 2.12. i 3.12.2024. godine iz koje proizlazi kako punomoćnici Danijela Topličanca prvo kontinuirano dostavljaju dokumentaciju koja se odnosi na susjedne nekretnine ovom stečajnom upravitelju potrebnu za izradu nalaza i mišljenja (koju dokumentaciju je zatražio vještak) i koju uobičajeno dostavlja vlasnik i osnivač Dužnika u čijem je nekretnina vlasništvu, potom ne žele predati ključeve ovom stečajnom upravitelju/omogućiti vještaku pregled nekretnine kako bi se ušlo u nekretninu, nekretninu pregledalo, uslikalo i dovršilo izradu nalaza i mišljenja vještaka.

Vještak je na koncu dovršio nalaz i mišljenje bez ulaska u nekretninu te se dostavlja Nalaz i mišljenje.

7. MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine - stambene građevine s bazenom i građevinskog zemljišta u Makarskoj, Veliko Brdo, č.zem. 571/6 k.o. Veliko Brdo i č.z. 571/2 k.o. Veliko Brdo (40 m²), mišljenja sam da tržišna vrijednost na dan 18.01.2025. godine iznosi:

1.240.000,00 EUR

Tv = €

NKP = m²

TV/NGP = €/m²

Navedena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Navedeni iznos ne sadrži poreze.

*Prilog: - Dopis Porezne uprave od 26.11.2024. godine;
- Brisovno očitovanje;
- Brisovno očitovanje s potpisom Grozdane Topolnjak.
- Nalaz i mišljenje vještaka;*

I.3. Komunikacija sa vještakom -IZRADA NALAZA I MIŠLJENJA VJEŠTAKA

Stečajni upravitelj u međuvremenu kontaktirao najpovoljnijeg vještaka (prema Ponudi od 12.11.2024.godine) radi izrade Nalaza i mišljenja sve sukladno Odluci Skupštine od 29.11.2024. godine.

Vještak dugo nije uspio izraditi predmetni Nalaz i mišljenje obzirom da vještak (niti stečajna upraviteljica koja nije u posjedu nekretnine) nije uspjela ući u predmetnu nekretninu, pa ju vještak nije unutra mogao pregledati i fotografirati.

Utvrđuje se kako stečajni upravitelj nije ušao u posjed nekretnine ni prije ni poslije izdavanja Brisovnog očitovanja obzirom da stečajnom upravitelju na kontinuirane usmene i pisane zahtjeve nisu predani ključevi nekretnine niti je omogućen bilo kakav razgled nekretnine te stečajni upravitelj nije u posjedu nekretnine.

Stečajni upravitelj Marijana Babić

Ilica 126, HR-10000 Zagreb, broj mobitela: 00385 95 803 7553, e-mail: office@marijanababic.com
OIB: 55547385863

Podredno, navodi se kako je stečajna upraviteljica predložila vještaku u okviru zakonske mogućnosti ukoliko je moguće da izradi nalaz i mišljenje kao u situacijama kada nema posjeda – po uprosječnoj vrijednosti.

Na upite o predaji stečajnoj upraviteljici ključeva objekta odvjetnici bivšeg ZZ Dužnika ne odgovaraju iz kojeg razloga nije bilo moguće ni stečajnoj upraviteljici, a posljedično ni vještaku stupiti u nekretninu kako bi se obavio očevid i dovršila procjena predmetne nekretnine. Vještaku nije omogućen pregled i fotografiranje nekretnine iznutra ni na bilo koji drugi način.

Uz navedeno, uz višestruke zahtjeve stečajne upraviteljice odvjetnici društva punomoćnika bivšeg ZZ Dužnika i Grozdane Topolnjak kontinuirano su stečajnoj upraviteljici dostavljali dokumentaciju (građevinska dozvola, uporabna dozvola, pravomoćnost) koja se ne odnosi na navedene nekretnine koje su predmet ovog postupka, već na susjedne nekretnine – ističe se kako je zatražena dokumentacija potrebna za izradu pisanog nalaza i mišljenja vještaka. Navedena dokumentacija – ponovno pogrešna u dijelu- dostavljena je tek 9.12.2024. godine.

Prilog: - Korespondencija sa vještakom Marče PRILOG III;

- Korespondencija sa OU Zovko, Šimunković i partneri d.o.o.kao PRILOG I;

I.4. Ukoliko će sud pozvati na prijavu tražbine nižih isplatnih redova, predlaže se pozvati i drugog člana društva TOPLIČANEC RESORTS d.o.o. Peter Englmann Holding GmbH, Schützensgraben 21, 95478 Kemnath, zastupan po Peter Englmann.

I.5. Rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama doneseno je 18.12.2024.g, dok je Rješenje o odbacivanju tražbine Danijela Topličanec doneseno 18.12.2024.godine.

U konačnici, punomoćnik bivšeg ZZ Dužnika i vjerovnika Grozdane Topolnjak u ovom predmetu uz Podnesak od 20.12.2024.godine, razrješenje stečajne upraviteljice je predložio već ranije podneskom od 23.02.2024. godine (St-181/2024), ali tada još tražbine nisu bile ispitane pa nije bio ispunjen uvjet da Skupština može imenovati drugog stečajnog upravitelja sukladno čl. 87. Stečajnog zakona.

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Stečajna upraviteljica je suglasna sa razrješenjem jer joj je otežan rad na ovaj način. Postupak će se nastaviti sukladno odlukama Skupštine i pravilima prodaje nekretnina u stečajnom postupku sukladno Stečajnom zakonu.

Mjesto i datum
Zagreb, 18.1.2025.g.

Stečajni upravitelj
Marijana Babić