

U Splitu, 27. travnja 2022.g.

Stečajni upravitelj ANTE MAJIĆ  
Đorđićeva 3b  
10000 Zagreb

Poštovani,

obraćam Vam se u svezi Vašeg dopisa s nadnevkom od 01. ožujka 2022.g., te se ovim putem očitujem kako slijedi:

1. U odnosu na točku 1. ističe se kako se u konkretnom slučaju nije radilo o pravnoj radnji bez naknade opisanoj u čl. 203. Stečajnog zakona, već se radilo o naplatnoj cesiji budući da je gospodin Roščić imao potraživanje prema trgovačkom društvu URBAN ROOM d.o.o. na ime pozajmica (i to upravo pozajmica kojima je društvo URBAN ROOM d.o.o. prvotno i otkupilo predmetno potraživanje od društva Adriatic Assets d.o.o.), u ukupnom iznosu od 300.000,00 EUR-a sa zakonskim zateznim kamatama, a koje potraživanje je potvrđeno pravomoćnom i ovršnom presudom Općinskog suda u Splitu poslovni broj P-5677/2019 od 20.11.2020.g. Predmetnom cesijom je stoga u cijelosti zatvoreno dugovanje prema gospodinu Roščiću, odnosno prepušteno mu je potraživanje za koje je isti pozajmio novac društvu.

*Dokaz: Uvid u izvode o uplatama pozajmica; Uvid u Presudu Općinskog suda u Splitu P-5677/2019 od 20.11.2020.g.; Uvid u Ugovor o cesiji između društva Adriatic Assets d.o.o. i Urban room d.o.o.; Uvid u Ugovor o cesiji između društva Urban room d.o.o. i Tome Roščića.*

2. U odnosu na točku 2. - Društvo Split luxury rooms d.o.o. je sklopilo ugovore o kupoprodaji posebnih dijelova nekretnine označene kao čest. zem. 9113/1 K.O. Split, Zk uložak broj 146090 i to dana 17.08.2017.g. sa prodavateljicom Natašom Drušković za etaže E-15, E-16, E-17, E-18, E-19, E-20 i E-21 za ukupnu cijenu u visini od 170.000,00 EUR-a, a dana 09.10.2017.g. sa prodavateljem Jakšom Buljubašićem za etažu E-38 za ukupnu cijenu u visini od 20.000,00 EUR-a.

Društvo Split luxury rooms d.o.o. je prodavateljici Nataši Drušković odmah po potpisivanju ugovora isplatilo iznos od 50.000,00 EUR-a i to novčanim sredstavima iz pozajmice od gospodina Igora Mihovilovića. Nadalje, budući da je nekretnina bila opterećena hipotekom, sukladno navedenom Ugovoru, Društvo je bilo dužno odmah isplatiti založnom vjerovniku iznos od 10.000,00 EUR-a na ime ozbiljnosti ponude te najkasnije do 31.10.2017.g. daljnji iznos od 110.000,00 EUR-a kako bi se zatvorilo dugovanje te kako bi isti povukao prijedlog za ovrhu predmetne nekretnine. Stoga je Društvo Split luxury rooms d.o.o. dana 30.10.2017.g. sa Erste&Steiermarkische bank d.d. zaključilo Ugovor o kreditu na iznos od 110.000,00 EUR-a.

Društvo Split luxury rooms d.o.o. je prodavatelju Jakši Buljubašiću odmah po potpisivanju ugovora isplatilo iznos od 20.000,00 EUR-a i to novčanim sredstavima iz pozajmice od gospodina Tome Roščića.

Dakle, Društvo Split luxury rooms d.o.o. je u trenutku pripajanja imalo gore navedene nekretnine koje je preuzelo društvo preuzimatelj. Međutim, budući da Društvo nije vratilo pozajmicu gospodinu Mihoviloviću niti je više moglo otplaćivati obveze po kreditu, kasnije su te nekretnine otuđene Ugovorima o kupoprodaji sklopljenim dana 09.03.2020.g. sa gospodinom Igorom Mihovilovićem.

*Dokaz: Uvid u Ugovore o kupoprodaji; Uvid u izvode o uplatama pozajmica; Uvid u Ugovor o kreditu sa Erste bankom; Uvid u Ugovore o kupoprodaji kupcu Igoru Mihoviloviću.*

3. Pojedinačni ispravni postupak je pokrenut i povučen od strane upravitelja zgrade – društvo Dub-inženjering, d.o.o. Predmet postupka je bilo sređivanje imovinskopravnih odnosa oko i ispod zgrade. Budući da nismo sudjelovali u predmetnom postupku, nemamo nikakvih saznanja vezano za razloge pokretanja/povlačenja istog.

Vezano za raskid ugovora o kupoprodaji posebnih dijelova nekretnine upisane u Zk. ul. 16090 K.O. Split, sagrađene na k.č.br. 9113/1, a opisane u točki 3. Vašeg dopisa, ističe se kako su stranke predmetni raskid stavile van snage. Naime, gospodin Mihovilović se nije mogao uknjižiti kao vlasnik predmetnih nekretnina pa je dogovoren raskid Ugovora uz obvezu da će Društvo isplatiti gospodinu Mihoviloviću povrat pozajmice i nastaviti otplaćivati kredit. Međutim budući da Društvo nije ispoštovalo, odnosno zbog financijskih poteškoća nije moglo ispoštovati navedeni dogovor, raskid je stavljen van snage. Navedeno je razvidno također iz činjenice da je gospodin Mihovilović nakon nadnevka spomenutog raskida isplatio dio kupoprodajne cijene po predmetnim Ugovorima (Ugovorom o kreditu) i uknjižio se kao vlasnik.

Ugovorena kupoprodajna cijena od strane kupca Igora Mihovilovića je isplaćena na način da je iznos od 50.000,00 EUR-a zatvoren prijebom budući da je upravo Igor Mihovilović društvu Split luxury rooms d.o.o. pozajmio iznos od 50.000,00 EUR-a prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji kojim je društvo Split luxury rooms d.o.o. kupilo predmetne nekretnine od Nataše Drušković, a koju pozajmicu Društvo nije vratilo. Ostatak kupoprodajne cijene isplaćen je na način da je Igor Mihovilović zatvorio kredit koji je Društvo podignulo kod Erste&Steiermarkische bank d.d. Sukladno pismu namjere od strane Erste banke, navedeno dugovanje je na dan 09.06.2020.g. iznosilo cca 87.000,00 EUR-a. Stoga je člankom 3. Ugovora o kreditu koji je Igor Mihovilović podignuo kod Imex banke d.d. određeno da će se novčanim sredstvima tog kredita isplatiti predmetno dugovanje društva Split Luxury rooms d.o.o. prema Erste&Steiermarkische bank d.d.

Dakle, predmetne nekretnine ne predstavljaju stečajnu masu društva URBAN ROOM d.o.o. u stečaju već su iste isključivo vlasništvo gospodina Igora Mihovilovića budući da do raskida ugovora o kupoprodaji nikada nije došlo, a kasnije je otklonjena i nemogućnost uknjižbe pa je gospodin Mihovilović uknjižen kao isključivi vlasnik.

Iz popisa dugotrajne imovine, također je razvidno kako su predmetne nekretnine rasknjižene te da ne čine imovinu društva Urban Room d.o.o.

*Dokaz: Uvid u prijedlog za pojedinačni ispravni postupak; Uvid u izvode o uplati pozajmice; Uvid u Ugovor o kreditu sa Imex bankom; Uvid u Zk izvatke; uvid u popis dugotrajne imovine.*

4. Naposljetku, vezano za točku 4. ističe se kako su svi navodi u žalbi protiv Rješenja Trgovačkog suda u Splitu izneseni od strane tadašnjeg punomoćnika posve paušalni. U tom trenutku nije bilo nikakve imovine društva pa stoga nije došlo niti do otuđenja imovine, a što je sve već navedeno i objašnjeno u prethodnim točkama ovog dopisa.

S poštovanjem,

Mario Mučić