

STEČAJNA UPRAVITELJICA

MONIKA TRKULJA

Bukovlje, Josipa Kozarca 56 / monika.trkulja@trkulja.hr
+385 911528616 / OIB: 15773842991

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
DR. FRANJE TUĐMANA 32
23000 ZADAR

Slavonski Brod, 24. veljače 2022.

Poslovni broj: St-440/2017

STEČAJNI DUŽNIK: SAY HOTEL d.o.o. u stečaju, OIB: 84558639632, Jezera, Put jezerskih pomoraca 3, koje zastupa stečajna upraviteljica Monika Trkulja, Bukovlje, Josipa Kozarca 56, OIB: 15773842991

ZAVRŠNO IZVJEŠĆE **STEČAJNOG UPRAVITELJA**

1x

I. Stečajna upraviteljica je dana 18. listopada 2021. godine podnijela Naslovnom sudu prijavu nedostatnosti stečajne mase u gore navedenom stečajnom predmetu. Zaključkom Naslovnog suda od dana 18. siječnja 2022. godine pozivani su vjerovnici Stečajne mase dužnika SAY HOTEL d.o.o. u stečaju na podnošenje pisanog očitovanja sudu o prijedlogu stečajnog upravitelja za obustavu postupka zbog nedostatnosti mase za namirenje troškova stečajnoga postupka u smislu članka 293. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15 i 104/17), u roku od 8 dana od isteka osmog dana od objave ovog poziva na e-Oglasnoj ploči suda. Skupština vjerovnika sazvana je za dan 16. veljače 2022. godine radi izjašnjavanja o predmetnom prijedlogu stečajnog upravitelja za obustavu i zaključenje ovog stečajnog postupka zbog nedostatnosti mase za namirenje troškova stečajnog postupka. Na zakazanoj skupštini vjerovnika nije pristupio nitko od vjerovnika te nije bilo uvjeta za održavanje ročišta, pa će odluka uslijediti u zakonskom roku. Radi donošenja daljnje odluke u ovom stečajnom predmetu, stečajna upraviteljica iznosi završno izvješće o svim poduzetim radnjama te predlaže donošenje odluka kako slijedi.

II. Izviješće o poduzetim radnjama

U predmetu pod gornjim poslovnim brojem, rješenjem Naslovnog suda od dana 05. prosinca 2017. pokrenut je prethodni postupak radi utvrđenja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka. Budući da je u Izvješću privremenog stečajnog upravitelja od dana 09. travnja 2018. godine utvrđeno kako dužnik ima imovinu veće vrijednosti, Naslovni sud je dana 09. svibnja 2018. godine donio Rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom SAY HOTEL d.o.o.

Predmetnim rješenjem su pozvani vjerovnici stečajnog dužnika da u roku od 60 dana od dana objave rješenja prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju, dok su razlučni i izlučni vjerovnici pozvani obavijestiti stečajnog upravitelja o postojanju svojeg prava.

Trgovački sud u Zadru - stalna služba u Šibeniku objavljuje upis odluka suda o otvaranju stečajnog postupka, u Sudski registar proveden po rješenju pod poslovnim brojem Tt-18/1910-2 od 11. svibnja 2018. godine. Stečajni upravitelj ispitao je imovinu stečajnog dužnika te je Naslovnom sudu dostavio Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima te Tablicu prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika te razlučnih i izlučnih prava.

Dana 06. rujna 2018. kod Naslovnog suda održano je ispitno i izvještajno ročište. Na izvještajnom ročištu, između ostaloga, donesena je odluka od strane skupštine vjerovnika da će se imovina stečajnog dužnika unovčiti nakon što Općinski sud u Šibeniku proslijedi ovršne predmete ovome sudu. Stečajnoj upraviteljici je naloženo da u roku od 60 dana sudu dostavi izvješće o utvrđenim činjenicama za č.z. 2113/1 i č.z. 2109 k.o. Jezera.

Rješenjima Naslovnog suda od dana 19. travnja 2019., u skladu s odlukom skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta, određeno je da će se prodati nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, i to nekretnine katastarske oznake 573/2 ZGR zk. ul. 2281, k.o. Jezera, u naravi hotel i dvorište (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15 i E16).

Dana 01. lipnja 2019. godine stečajni upravitelj je sklopio Ugovor o zakupu s društvom NAUTILUS SUB d.o.o., Murter, Put slanice 9, OIB: 80783237024 za nekretninu kat. Čest. 573/2 k.o. Jezera, zk.ul. 2281, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1). Ugovor je sklopljen na vremenski period od 6 mjeseci od dana potpisivanja, a najdulje do prodaje poslovnog prostora. Cijena zakupa iznosi 2.000,00 kn uvećano za PDV.

Ročište radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine stečajnog dužnika održano je dana 27. kolovoza 2019. godine. Na predmetnom ročištu punomoćnica razlučnog vjerovnika EOS MATRIX je pojasnila da je u međuvremenu VABA d.o.o. Varaždin prenijela razlučno pravo na EOS MATRIX tako da ista više nema status razlučnog vjerovnika te je u spis priložila procjembeni elaborat datiran s 07. kolovoz 2019. prema kojem bi ukupna vrijednost nekretnina iznosila 5.490.300,00 kn. Punomoćnik razlučnog vjerovnika TEHNO ART d.o.o. Zagreb prigovorio je procjeni smatrajući da je nekretnina znatno više vrijedna jer je prilikom dizanja kredita i ustanovljavanja hipoteke ista procijenjena na samo 1.800.000,00 EUR što bi bilo skoro duplo više. Zaključeno je kako će odluka biti donesena u zakonskom roku od strane suda.

Sukladno odluci vjerovnika koja je donesena na Izvještajnom ročištu održanom dana 06. rujna 2018. godine, stečajna upraviteljica je kontaktirala odvjetničko društvo te je o tome obavijestila Naslovni sud putem podneska od dana 04. rujna 2018. godine, temeljem kojeg je ujedno podnijela i prijedlog za sazivanje skupštine radi donošenja odluke o tijeku postupka, uvažavajući pri tome očitovanje odvjetničkog društva. Na skupštini održanoj dana 18. studenog 2019. godine donesena je odluka da se prihvaća prijedlog stečajne upraviteljice za pokretanje parničnog postupka radi pobijanja pravne radnje dužnika – ugovora o prodaji između ranijeg zastupnika po zakonu dužnika Pavola Kertesza o prodaji nekretnine dužnika oznake kč. 2109/1 k.o. Jezera i kč. 2113/1 k.o. Jezera, sklopljenog 04. prosinca 2017. godine te da se za zastupanje opunomoći odvjetničko društvo Owens i Houška iz Zagreba.

Dana 19. srpnja 2021. godine donesena je presuda zbog ogluhe i rješenje kojim se utvrđuje ništetnim ugovor o kupoprodaji nekretnine od 4. prosinca 2017. ovjeren istoga dana po javnom bilježniku Tomislavu Matijeviću iz Zagreba, broj ovjere: OV-9517/17, sklopljen između tužitelja SAY HOTEL d.o.o. u stečaju, Jezera, Put jezerskih pomoraca, OIB: 84558639632, kao prodavatelja i tuženika Miroslava Smékala, Republika Slovačka, Topolčany, Urmince 406, OIB: 07245853212, kao kupca, kojim je tužitelj prodao, a tuženik kupio nekretnine: - 564/669 dijela k.č. br. 2113/1, pašnjak površine 669 m², upisano u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižnog odjela Tisno, u zk. ul. br. 2371 k.o. Jezera, te - k.č. br. 2109/1, pašnjak površine 209 m², upisano u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižnog odjela Tisno, u zk. ul. br. 2368 k.o. Jezera. Pod točkom II. nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Šibeniku uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe ugovora na način da se briše pravo vlasništva tuženika na predmetnim nekretninama uz istovremeni upis prava vlasništva navedenih nekretnina na ime i u korist tužitelja. Do današnjeg dana nije iskazana klauzula pravomoćnosti i ovršnosti zbog neuredne dostave za tuženika.

Po pravomoćnosti rješenja od dana 19. travnja 2019. godine Zaključkom o prodaji Naslovnog suda od dana 12. rujna 2019. utvrđena je vrijednost, način prodaje i uvjeti prodaje nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, a koju prodaju je provodila Financijska agencija.

Nadmetanje za prodaju imovine stečajnog dužnika trebalo je započeti 01. travnja 2020. godine, ali je temeljem obavijesti Financijske agencije odgođeno. Naime, Financijska agencija je objavila obavijest temeljem koje obavještava korisnike servisa e-Dražba da se sve elektroničke javne dražbe, osim elektroničkih javnih dražbi u kojima je nadmetanje u tijeku s danom 24.03.2020. godine odgađaju temeljem obavijesti Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske od 23.03.2020. godine, te Preporuka od 13. i 17.03.2020. godine, koje su donesene nastavno na mjere Vlade Republike Hrvatske za prevenciju i suzbijanje epidemije novim koronavirusom. Svi objavljeni Pozivi na uplatu predujma za pokriće troškova prodaje i Pozivi na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi stavljeni su izvan snage te su po prestanku navedenih okolnosti ponovno objavljeni pod istim uvjetima prodaje. Također, sve jamčevine koje su uplaćene bile su automatski preknjižene na novu elektroničku javnu dražbu po prestanku izvanrednih okolnosti.

Zbog poteškoća u poslovanju uslijed pandemije zakupoprimac NAUTILUS SUB d.o.o. zatražio je zamolbom smanjenje zakupa jer u protivnom će morati izaći iz prostora i otkazati ugovor s obzirom da se bavi sezonskom djelatnošću. Stečajni upravitelj je u cilju zaštite imovine stečajnog dužnika potpisao Aneks ugovora za smanjenje zakupa do početka sezone.

Dana 14. svibnja 2020. godine Financijska agencija je putem e-oglasne ploče suda zaprimila Zaključak suda i Podnesak razlučnog vjerovnika u kojem se predlaže nadležnom sudu da naloži Financijskoj agenciji nastaviti s dražbom u predmetu. Budući da više nisu postojale restrikcije u kretanju i ostvarivanju nužnih pretpostavki za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi nastavljani su postupci javne dražbe u stečajnim postupcima. Tako je Financijska agencija dana 19. svibnja 2020. godine objavila drugi poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi pod istim uvjetima prodaje. Sve jamčevine koje su bile uplaćene za odgođenu dražbu bile su preknjižene na novu elektroničku javnu dražbu. U pozivu je naveden način i uvjeti prodaje imovine stečajnog dužnika koja je predmet prodaje. Početak nadmetanja je bio 29.07.2020. godine u 15:00:00 sati, datum i vrijeme završetka nadmetanja 12.08.2020. godine u 23:59:59 sati.

Dana 01. srpnja 2020. godine stečajna upraviteljica je zaprimila tužbu tužitelja ZORANA BEZIĆA iz Zagreba, Čakovečka 23, OIB: 22520011796 kojeg zastupa po punomoći Marko Zečević odvjetnik u Zagrebu protiv tuženika 1. SAY HOTEL d.o.o. iz Jezera, Put jezerskih pomoraca 3A, zastupan po direktoru Pavol Kertesz iz Slovačke, 2. SMEKAL MIROSLAV iz Slovačke, Urmince 406, Topolčany, OIB: 07245853212 radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji. Stečajna upraviteljica je potpisala punomoć odvjetničkom uredu za zastupanje u navedenom predmetu.

Rješenjima Naslovnog suda od dana 02. rujna 2020. nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika dosuđene su ponuditelju – kupcu EOS MATRIX d.o.o., 10000 Zagreb, Horvatova 82, OIB: 76674680107, te je utvrđeno da je taj kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se ova imovina stečajnog dužnika dosudi. Nadalje, utvrđeno je da je nekretnina opterećena razlučnim pravom u korist EOS MATRIX d.o.o.; da je nekretnina prodana za iznos od 2.745.150,00 kuna, te da je razlučni vjerovnik izjavio da koristi pravo neplaćanja kupovnine iz članka 107. st. 3. Ovršnog zakona (Narodne novine 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17) i članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15 i 104/17), a prije okončanja javne dražbe.

Stečajna upraviteljica je dana 10. rujna 2020. godine sukladno čl. 254. Stečajnog zakona dostavila uredovnom sudu obračun troškova.

Uredovni sud je dana 23. listopada 2020. zaključkom odredio ročište za diobu kupovnine od prodaje nekretnine i to: nekretnine katastarske oznake 573/2 ZGR zk. ul. 2281, k.o. Jezera, u naravi hotel i dvorište. Ročište je održano dana 25. studenog 2020. godine, na ročištu za diobu kupovnine ostvarene prodajom imovine stečajnog dužnika stečajna upraviteljica je predložila prvenstveno namirenje iznosa od 242.222,54 kuna u svrhu pokrivanja troškova postupka. Dana 01. prosinca 2020. godine uredovni sud je donio rješenje o diobi mase ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika, prvenstveno namirenje iznosa od 242.222,54 kuna u svrhu pokrivanja troškova postupka dok je iznos od 306.807,46 kuna naloženo isplatiti razlučnom vjerovniku EOS MATRIX d.o.o., Zagreb obzirom da je riječ o razlici između uplaćene jamčevine i dosuđenih troškova budući je razlučni vjerovnik bio oslobođen plaćanja kupovnine. Financijska agencija je dana 08. siječnja 2021. godine u spis predmeta dostavila obavijest o provedenom namirenju sukladno Rješenju Naslovnog suda od 01. prosinca 2020. godine. Dana 22. siječnja 2021. godine Naslovni sud je donio Zaključak o predaji u posjed predmetnih nekretnina kupcu EOS MATRIX d.o.o.

Razlučni vjerovnik EOS MATRIX d.o.o. namiren je za svega 47,66 % svoje tražbine, stoga je izvjesno da za namirenje ostalih troškova stečajnog postupka i tražbina nije bilo sredstava u stečajnoj masi.

VJEROVNIK	UTVRĐENE TRAŽBINE	IZNOS NAMIRENJA	OSTATAK DUGA ZA NAMIRENJE	% NAMIRENJA
II. viši isplatni red				
EOS MATRIX d.o.o., 10000 Zagreb, Horvatova 82, OIB: 76674680107	5.251.575,12	2.502.927,46	2.748.647,66	47,66
Ukupno tražbine II. viši isplatni red	12.951.108,58	2.502.927,46	10.448.181,12	19,32

Stečajna upraviteljica je unovčila cjelokupnu imovinu stečajnog dužnika te je dana 18. listopada 2021. godine podnijela Naslovnom sudu prijavu nedostatnosti stečajne mase u gore navedenom stečajnom predmetu. Sukladno prijavi o nedostatnosti stečajne mase stečajna upraviteljica je izvršila isplate sukladno članku 295. Stečajnog zakona te temeljem članka 297. stavak 2. Stečajnog zakona o izvršenim isplatama nakon 18. listopada 2021. godine polaže račune o poduzetim radnjama (plaćanjima) nakon prijave o nedostatnosti stečajne mase.

Naime, stečajna upraviteljica je izvršila plaćanje nagrade za rad sadašnje stečajne upraviteljice u iznosu od 22.216,05 kn i nagrade za rad razriješene stečajne upraviteljice u iznosu od 199.946,45 kn (odnosno njezinim nasljednicima), sve sukladno Rješenju Naslovnog suda od 11. studenog 2021. godine. Zatim, stečajna upraviteljica je izvršila plaćanje dospjelih obveza, i to: iznosa od 1.907,50 kn s osnove sudske pristojbe iz predmeta P-253/2019, iznosa od 14.300,98 kn s osnove troška odvjetničkog zastupanja i iznosa od 5.600,00 kn s osnove troška knjigovodstva. U prilog navedenom stečajna upraviteljica dostavlja pripadajuću dokumentaciju i izvod prometa po računu.

III. U nastavku stečajna upraviteljica daje pregled prihoda i podataka o troškovima koji su nastali (i koji se podmiruju), zatim pregled novčanog toka te projekciju budućih troškova za naredni period od šest mjeseci.

Tabela 1. - **Prihodi**

PRIHODI	HRK
Prijenos sredstava s drugog računa po nalogu stečajne upraviteljice	89.817,04
Prihodi od davanja u zakup poslovnog prostora	25.000,00
Prihodi od prodaje nekretnine	2.745.150,00
Pasivna kamata	4,81
Ukupno prihodi	2.859.971,85

Tabela 2. - **Obveze stečajne mase**

Obveze stečajne mase	Iznos (kn)
	16.800,00
Knjigovodstvene usluge	
Bankarski troškovi	1.575,85
Troškovi električne energije i vode	3.601,59
Troškovi prodaje – FINA	1.400,00
Troškovi sudskih pristojbi	5.068,75
Troškovi odvjetničkog zastupanja	36.440,36
Ukupno troškovi postupka	64.886,55

Tabela 3. - Troškovi stečajnog postupka

Troškovi postupka	Iznos (kn)
Nagrada stečajnom upravitelju – bruto	222.160,50
Nagrada stečajnom upravitelju - doprinosi na bruto	16.662,04
Pristojba za zatvaranje stečajnog postupka	2.000,00
Ostali troškovi (pošta, biljezi i dr.)	2.000,00
Ukupno troškovi postupka	242.822,54

Tabela 4. - Rezervacija za troškove

REZERVACIJA ZA TROŠKOVE STEČAJNOG POSTUPKA	IZNOS (HRK)
Troškovi odvjetničkog zastupanja (7.500,00 kn po radnji / 4 radnje) + PDV 25%	37.500,00
Putni troškovi za vođenje sudskog spora - utvrđeni putni troškovi po ročištu 2.240,78 kn x 3 ročišta	6.722,34
Knjigovodstvene usluge 6 mjeseci - 6 x 1.000,00 kn	6.000,00
Bankarska naknada za 6 mjeseci - 6x 60,00 kn	360,00
Naknada za otvaranje i zatvaranje računa	200,00
Materijalni troškovi – arhiviranje poslovne dokumentacije	1.000,00
Ukupno planirani troškovi koji se moraju rezervirati	51.782,34

Tabela 5. - Rekapitulacija

Rekapitulacija	Iznos (kn)
Troškovi stečajnog postupka	242.822,54
Obveze stečajne mase	64.886,55
Rezervacija za troškove stečajnog postupka	51.782,34
Ukupno	359.491,43

Pregled novčanog toka od početka stečajnog postupka do dana Izvješća.

Tabela 6. - Novčani tok

PRIMCI	
Prijenos sredstava s drugog računa po nalogu stečajne upraviteljice	89.817,04
Prihodi od davanja u zakup poslovnog prostora	25.000,00
Prihodi od prodaje nekretnine	2.745.150,00
Pasivna kamata	4,81
Ukupno primici	2.859.971,85

IZDACI	
	16.800,00
Knjigovodstvene usluge	
Bankarski troškovi	1.575,85
Troškovi električne energije i vode	3.601,59
Troškovi prodaje – FINA	1.400,00
Troškovi sudskih pristojbi	5.068,75
Troškovi odvjetničkog zastupanja	36.440,36
Nagrada stečajnom upravitelju – bruto	222.160,50
Nagrada stečajnom upravitelju - doprinosi na bruto	16.662,04
Poštarina, biljezi i dr.	2.000,00
Ukupno izdaci	305.709,09
Stanje novca na današnji dan	69.859,72

IV. Slijedom svega navedenog, stečajna upraviteljica predlaže da Naslovni sud donese rješenje:

- (i) kojim se obustavlja i zaključuje stečajni postupak nad stečajnim dužnikom SAY HOTEL d.o.o. u stečaju, OIB: 84558639632, Jezera, Put jezerskih pomoraca 3;
- (ii) kojim se ovlašćuje stečajnu upraviteljicu da nakon zaključenja ovog stečajnoga postupka, u ime stečajnoga dužnika, a za račun stečajne mase nastaviti s unovčenjem imovine stečajnog dužnika tj. u svojstvu zakonskog zastupnika dužnika nastaviti voditi sudske i druge postupke u ime istog radi prikupljanja imovine koja ulazi u stečajnu masu, te po pravomoćnom okončanju postupaka, a ovisno u uspjesima u istima, unovči imovinu stečajnog dužnika te po ispunjenju zakonom propisanih pretpostavki, predložiti sudu nastavak postupka radi moguće naknadne diobe;
- (iii) kojim se određuje upis u sudski registar ovog suda Stečajne mase SAY HOTEL d.o.o. u stečaju, OIB: 84558639632, Jezera, Put jezerskih pomoraca 3, s podacima o stečajnom upravitelju Monika Trkulja, Bukovlje, Josipa Kozarca 56, OIB: 15773842991 te ostalim relevantnim podacima, a koji upis Stečajne mase iza dužnika će se provesti u sudskom registru ovog suda nakon pravomoćnosti predmetnog rješenja;
- (iv) kojim se odobrava prijenos preostalog iznosa novčanih sredstava koja se nalaze na računu stečajnog dužnika SAY HOTEL d.o.o. u stečaju, OIB: 84558639632, Jezera, Put jezerskih pomoraca 3, broj računa IBAN: HR0523900011399000420 kod HPB d.d., na novi račun koji će se otvoriti na ime i za račun stečajne mase iza SAY HOTEL d.o.o. u stečaju, OIB: 84558639632, Jezera, Put jezerskih pomoraca 3.

Upis stečajne mase nužan je radi razrješavanja imovinsko pravnih odnosa i radi preuzimanja sudskih postupaka koji su u tijeku, a stečajni dužnik je stranka.