

COMPOSITIO GRUPA d.o.o. u stečaju
Trakošćanska 28, Zagreb
OIB: 05201313905

Stečajna upraviteljica
Marija Vujčić Turkulin
P.p. 369, Zagreb
Tel.: 01/6113-225, 6119-692
e-mail: stecajniuredmvt@hi.t-com.hr

U Zagrebu, 9. siječnja 2024. godine

Posl. br. St-520/10
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg J.F. Kennedyja 11, Zagreb

PREDMET: Izvješće stečajnoga upravitelja za Skupštinu vjerovnika zakazanu za 24. siječnja 2024. godine u 9,00 sati

Stečajni sudac zakazao je Skupštinu vjerovnika u stečajnom postupku nad dužnikom COMPOSITIO GRUPA d.o.o. u stečaju za 24. siječnja 2024. godine u 9,00 sati kod Trgovačkog suda u Zagrebu, Kennedyev trg 11, dvorana br.200, II kat, s dnevnim redom: Izvješće o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase te prijedlog odluka o daljnjim radnjama u stečajnom postupku.

U dosadašnjem tijeku stečajnoga postupka, odnosno ranije u prvim godinama stečajnoga postupka, uz održavanje skupština vjerovnika radi donošenja svih bitnih odluka, rješavani su parnični postupci u tijeku, dijelom vezani s Optima Leasing-om d.o.o., te unovčeni poslovni udjeli u društvima: OPTIMA LEASING d.o.o. i OL Nekretnine d.o.o., kao i u društvu HOTEL AMBASADOR d.o.o., te unovčena osnovna sredstva, uglavnom namještaj. Od prihoda su namirivani troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase, kao i bruto plaće radnicima u stečaju i otkazni rok.

Od početka stečajnoga postupka vodila se parnica posl.br. P-3824/12 koju je u ime i za račun stečajnog dužnika vodio vjerovnik OPTIMA LEASING d.o.o., protiv Mirne Nagler Crnčević, Astrum Ulaganja d.o.o. i drugih. Pravomoćnom Presudom u točki II u ovoj parnici naloženo je tuženiku, Astrum Ulaganja d.o.o., izdati COMPOSITIO GRUPI d.o.o. u stečaju tabularnu ispravu radi uknjižbe predlagateljevog prava vlasništva na nekretninama kako slijedi:

- upisanoj kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Splitu na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine upisane u zk. ul. 1772, poduložak 28, k.o. Vis, a koja nekretnina predstavlja zgradu u Visu, OBALA SV. JURJA 11, sagrađena na čest. zgr. 857/2, s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela i to stana na I (prvom) katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, hodnika i balkona, ukupne površine 82,44 m² te drvarnica, zajedno s pripadajućim dijelom zemljišta i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji služe zgradi kao cjelini,

- upisanoj kod zemljišnoknjižnog odjela Stari Grad kod Općinskog suda u Starom Gradu na 3/12 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zk. ul. 198, k.o. Hvar, a koja nekretnina je izgrađena na kat. čest. 225/1 ZGR u naravi MAGAZIN ukupne površine 76 m²,
- upisanoj kod zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine upisane u zk. ul. 7693, k.o. Centar novi, a koja nekretnina predstavlja kuću i dvorište Trg Nikole zrinskog 9, Zagreb, sagrađena na zk.č.br. 2441, s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela i to stana na II (drugom) katu koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 69,76 čm, (E-4) te stana na II (drugom) katu lijevo, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 123,37 čm (E-5), zajedno s pripadajućim dijelom zemljišta i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji služe zgradi kao cjelini;

te je određeno da će u protivnom takvu izjavu zamijeniti navedena Presuda, a da se s tim u vezi određuje uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja prije upisa prava vlasništva ovdje protustranke, na način da će se brisati pravo vlasništva Astrum ulaganja d.o.o. uz istovremeni upis vlasništva Compositio grupa d.o.o. u stečaju.

Predmetna Presuda je provedena na svim prethodno opisanim nekretninama, te je na istima upisano vlasništvo COMPOSITIO GRUPE d.o.o. u stečaju. Međutim, upisi nisu provedeni jednako na svim nekretninama, budući da su na pojedinim nekretninama ostali prethodni upisi i zabilježbe kako slijedi, odnosno nije uspostavljeno ranije zemljišnoknjižno stanje (osim kada je riječ o vlasništvu koje je vraćeno na Compositio grupa d.o.o. u stečaju).

- Na nekretnini u Visu upis Presude je proveden u cijelosti, te je uspostavljeno ranije zemljišnoknjižno stanje, brisani su svi tereti, zabilježbe i privremene mjere.
- Na nekretnini u Hvaru ostale su zabilježene privremene mjere koje su izdane na zahtjev stečajnoga dužnika i one ne bi trebale biti problem prilikom prodaje. Međutim, ostale su upisane ovrhe Ovr-107/14 i Ovr-171/14. Stečajni dužnik je podnio Prigovor, pa kasnije i Žalbu radi uspostave prijašnjeg z.k. stanja u cijelosti, što podrazumijeva i brisanje svih zabilježbi, međutim Sud je to pravomoćno odbio budući da u Presudi nije postavljen takav zahtjev, nego samo zahtjev na upis Compositio grupe d.o.o. kao vlasnika uz brisanje Astrum ulaganja d.o.o.
Ovr-107/14 je ovrha koja se kasnije vodila pod brojem Ovr-2716/14 pred Općinskim sudom u Splitu, ovrhovoditelja Labrai limited, Icom House Gibraltar, te Mark-ing d.o.o. Split, pravomoćno obustavljen na prijedlog treće osobe - stečajnog dužnika, nakon što je Presuda postala pravomoćna. Za pretpostaviti je da se ta zabilježba može brisati.
Ovr-171/14 odnosi se na ovrhu Ministarstva financija radi duga od 35.558,87 kn.
- Na nekretnini u Zagrebu ostale su zabilježene privremene mjere koje su izdane na zahtjev stečajnog dužnika i one ne bi trebale biti problem prilikom prodaje. Međutim, ostale su upisane ovrhe Ovr - 107/14 i Ovr -171/14.
Ovr-132/14 je ovrha koja se sada vodi pod brojem Ovr-293/20 pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu ovrhovoditelja Labrai limited, Icom House Gibraltar, te Mark – ing d.o.o. Split. Riječ je o istovjetnoj ovrši kao i u Splitu, koja je sada u prekidu.
Ovr-3502/2013 koji se sada vodi pod brojem Ovr-1208/2015 odnosi se na ovrhu Ministarstva financija radi duga od 35.558,87 kn.

S cijelim postupkom se zastalo budući da su se čekala rješenja po prigovorima/žalbama stečajnog dužnika na upise u Hvaru i Zagrebu, koji međutim nisu prihvaćeni, te je stečajni dužnik pokrenuo postupke radi brisanja zabilježbi koje se mogu brisati bez pristanka ovrhovoditelja, osim tereta koji je upisan u korist Ministarstva financija (aktivna zabilježba koju bez pristanka ovrhovoditelja nije moguće brisati).

Dokaz (neslužbene kopije):

- Izvadak iz Knjige položenih ugovora, br. poduloška: 28/ zk.ul.: 1772, Zemljišnoknjižni odjel Split od 8. 1. 2024. godine
- Izvadak iz Zemljišne knjige br. zk.ul. 198, Zemljišnoknjižni odjel Stari Grad od 8. 1. 2024. godine
- Izvadak iz Zemljišne knjige br. zk.ul. 7693, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb od 8. 1. 2024. godine

Također navodim da je tijekom stečajnoga postupka došlo do kupoprodaje, odnosno ustupa tražbina. Tražbine su prodali – ustupili vjerovnici KONOS CONSTRUCTION d.o.o., IVAN KURET i OPTIMA LEASING d.o.o. u likvidaciji novim vjerovnicima.

Kao što sam i u jednom redovnom Izvješću u 2022. godini napisala, ponovno Skupštini dajem na znanje da sam zaprimila dopis od odvjetnika Ozrena Pučara koji zastupa Mirnu Nagler Crnčević s prijedlogom da se zastane s prodajom nekretnina navedenih u prethodnom dijelu Izvješća do trenutka donošenja pravomoćne odluke o prijedlogu Mirne Nagler Crnčević radi ponavljanja postupka P-3824/12, kako bi se izbjegla šteta u slučaju prodaje kako navode, za društvo Astrum ulaganje d.o.o. i nju osobno.

Nadalje, a u svezi unovčenja i prodaje opisanih predmetnih nekretnina, Sudu sam uz zadnje redovno Izvješće u studenom 2023. godine navela i dostavila dopis odvjetnice Mirele Alerić Puklin iz Odvjetničkog društva Rabar & Visković koji zastupaju Gorana Crnčevića (bivšeg suvlasnika i osobe ovlaštene za zastupanje), a u kojem navode da su u kaznenom predmetu br. K-DO-2905/2022 protiv Marije Vujčić Turkulin i drugih zbog prijevare u gospodarskom poslovanju, kako navode, a slijedom informacije da namjeravamo raspolagati nekretninama na štetu društva Astrum ulaganja d.o.o. i Mirne Nagler Crnčević, predložili odrediti privremenu mjeru kojom bi se zabranilo stečajnoj upraviteljici Compositio grupa d.o.o. u stečaju otuđenje i opterećenje nekretnina uz zabilježbu zabrane u Zemljišnim knjigama. O postupku koji navode, kao i privremenoj mjeri, nemam nikakvih drugih saznanja.

Dokaz: Dopis podnositelja Gorana Crnčevića, zastupanog po Odvjetničkom društvu Rabar & Visković od 2. kolovoza 2023. godine.

Obzirom i na prethodno navedeno, ali svakako zbog odredbi Stečajnoga zakona, kao stečajni upravitelj Compositio grupe d.o.o. u stečaju, prodaju imovine i odluke o prodaji imovine ne donosim ja nego Skupština vjerovnika. Akceptirajući, dakle, sve navedeno, Skupštini vjerovnika predlažem donošenje odluke o prodaji nekretnine u Visu, dok za nekretnine u Hvaru i Zagrebu predlažem pričekati s prodajom obzirom na upisane ovrhe.

Dokaz: Izvadak iz Knjige položenih ugovora broj poduloška: 28/zk.ul.: 1772, kontrolni broj: 2119790489d7aea

Skupštini vjerovnika predlažem donošenje slijedećih odluka:

- 1. Prihvaća se Izvješće stečajnoga upravitelja kao i sve poduzete radnje.**
- 2. Predlažem prodaju nekretnina upisanih u Zemljišnoknjižni odjel Split, Općinski sud u Splitu, broj poduloška: 28/zk.ul.: 1772, Knjiga PU: Vis, redni broj 1. 1 Zgrada u Visu, OBALA SV. JURJA 11, sagrađena na čest. zgr. 857/2, sadržaj upisa Stan na I. (prvom) katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice,**

predsoblja, hodnika i balkona, ukupne površine 82,44 m² te drvarnica. Osim zabilježbe o otvaranju stečajnoga postupka nad Compositio grupa d.o.o. u stečaju drugih zabilježbi niti tereta nema, s danom 8. 1. 2024. godine.

Predlažem Skupštini vjerovnika odobrenje za izradu procjene vrijednosti po stalnom sudskom vještaku, te unovčenje putem Financijske agencije ili prikupljanjem pisanih ponuda.

Obzirom da još nemamo niti procjenu, očekujem da Skupština vjerovnika raspravi o predloženom, te da nakon toga donese odluku o prodaji, odnosno o načinu i uvjetima prodaje.

3. Predlažem Skupštini vjerovnika donošenje odluke o odobrenju daljnjeg angažiranja odvjetnika Hrvoja Matića radi brisanja zabilježbi koje se, predmnijevam, mogu brisati bez pristanka ovrhovoditelja, a u Izvješću su navedene i opisane.

Stečajna upraviteljica:
Marija Vujčić Turkulin