

1315

Obrazac 20.

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

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U  
KARLOVCU

Poslovni broj spisa St- 245/15

GOLF&COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju

OIB: 54566277575

Jadranska avenija 6, Zagreb

1 St-245/15  
TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA  
U KARLOVCU  
PRIMLJENO  
dana 19.9.2016.

**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 1. TRAVNJA 2016. DO  
30.LIPNJA 2016. GODINE**

Nastavno na zadnje Izvješće predano na Sud za razdoblje siječanj, veljača i ožujak, a u svezi zakupa kuća i golf terena, podsjećam da je Odbor vjerovnika u ožujku pozvao sva tri ponuđača (Inceptum d.o.o., NGF, FILIA USLUGE d.o.o. zajedno s ostalima) na dodatnu specifikaciju svojih ponuda, što su ovi i učinili. Pisane specifikacije dostavili su Inceptum d.o.o., i FILIA USLUGE d.o.o., a NGF je najavio svoj dolazak i usmeno razgovaranje s Odborom. Na tu temu sazvana je i održana šesta sjednica Odbora vjerovnika dana 5. travnja 2016. godine. Sva tri ponuđača nazočili su sjednici i članovima Odbora detaljnije obrazložili svoje ponude. Zapisnik sa sjednice Odbora predan je već u stečajni spis, te smatram da ovdje nije potrebno detaljnije opisivati tijek sastanka i obrazloženje izlaganje ponuđača. Samo ću kratko napomenuti da je Odbor kao najbolju ponudu izabrao ponudu FILA USLUGE d.o.o. s kojim su zajedno u ponudi Locus projekt d.o.o. i Golf i ladanjski klub Zagreb 1995. (zajednički ponuđači s nositeljem ponude FILIA USLUGE d.o.o.). Na Odboru su odmah utvrđene i osnovne kondicije ugovora koje se trebaju ugovoriti, a one su:

- ugovor se sklapa na rok do 31.12.2016. godine ako se ranije ne unovči, a s važećim ugovornim klauzulama od 5.4.2016. godine;
- ugovor mora biti solemniziran;
- potpisnici ugovora moraju biti zakonski zastupnici ponuđača;
- u ugovoru se Golf i Ladanjski klub Zagreb 1995 obvezuje platiti zakupninu iz prethodnog Ugovora o zakupu u iznosu od 40.000,00 kn mjesečno za sve razdoblje od dana otvaranja stečajnog postupka tj. 2.6.2015. do sklapanja novog ugovora, ako do tada ne plati (trenutno je dug 400.000,00kn + PDV);
- za sve dodatne investicije treba zatražiti suglasnost stečajne upraviteljice;

- 1566
- prema ponudi o zakupu, ponuda zajednice odnosi se na zakup KK1, KK2, i golf terena;
  - prijedlog ugovora putem mail-a će se dostaviti svim članovima Odbora vjerovnika radi davanja suglasnosti koja može biti također putem mail-a;

Osim o navedenim ponudama, na istoj sjednici odlučeno je da se odlaže odluka o odlučivanju o zakupu objekta za smještaj u vlasništvu stečajnog dužnika a koje su bile predmet oglašavanja, te će se pozvati svi ponuđači na narednu sjednicu Odbora vjerovnika da se u direktnom razgovoru izjasne o svojim ponudama s time da se mogu i ponovno izjasniti o visini svoje ponude za mjesečnu zakupninu. Odbor vjerovnika jedino je radio iznimku da stečajna upraviteljica može odmah sklopiti novi ugovor o zakupu s ponuđačem B.B. i S PLAN d.o.o za kuću B1-5 u visini zakupnine 5 eura /m2 uvećano za PDV, na rok do 31.12.2016. godine ako se prije ne proda, te uz uvjet plaćanja iste visine zakupnine od dana otvaranja stečaja, tj. od 2.6.2015. godine do sklapanja novog ugovora.

Sazvana je i održana sedma sjednica Odbora vjerovnika dana 9. svibnja 2016. godine, a kojoj se odlučivalo o davanju u zakup objekata za smještaj. Kako objekti za smještaj stoje prazni od 2012. godine, tj. od kada su i završeni, i kako su u većinu objekata potrebna znatna ulaganja s tim je bilo potrebno upoznati ponuđače. Građevinski su završeni s instalacijama za struju i vodu, zatim stolarija, keramika i parketi. Međutim, objekti ipak nisu finalizirani do kraja (u većini nedostaju sanitarije), a i zbog već spomenute činjenice stajanja praznih i bez održavanja, dosta su zapušteni i neuredni jer je vrijeme učinilo svoje, a u nekim podrumima ima i vode. Nakon oglašavanja bio je organiziran obilazak za sve ponuđače gdje su i sami vidjeli u kakvom stanju su objekti. Kako je u stečajnom postupku GCCZ Odbor vjerovnika saslušao ponuđače golf terena i klupskih kuća 1 i 2, tako su pozvali i ponuđače za zakup objekata za smještaj: Emilija Žubrinica i Davora Marasa kao direktora tvrtke TEMEPRAMENTUM d.o.o.. Od ostalih ponuda za zakup objekata se odustalo. Međutim, gđin.Maras je konstatirao da je ranije bio zainteresiran za zakup svih objekata, ali kako su potrebna znatna ulaganja odustao je, a također je naveo da odustaje i od zakupa kuće B2-1, odnosno objekta za koji je pristigla ponuda gđin.-a Žubrinica. Prema dogovoru s članovima Odbora gđin.Maras se odlučuje za zakup dva objekta koji su u funkciji, A3-1 i A3-3, od 1.lipnja 2016. godine po cijeni od 40 kn/m2. Kasnije kada je pozvan na sklapanje ugovora, odustao je i od zakupa ovih objekata.

Na sedmu sjednicu Odbora vjerovnika pozvan je bio i gospodin Emilijo Žubrinic s kojim je još 2014. godine sklopljen Ugovor o zakupu objekta B2-1, a koji je zatečen s danom otvaranja stečajnoga postupka. U objektu je gospodin Žubrinic i dalje. U zatečenom Ugovoru je ugovorena zakupnina od 800 eur-a a kao način plaćanja bila je ugovorena kompenzacija, cesija ili asignacija za pozajmice. S obzirom da je gđin.Žubrinic objekat za smještaj nastavio koristiti i nakon otvaranja stečajnog postupka bez naknade obzirom da više ne postoje zakonski uvjeti za kompenzacije, članovi Odbora su odlučili da će se potraživanje za korištenja objekta za smještaj B2-1 od dana otvaranja stečaja do sklapanja novog ugovora s gospodinom Žubrinicom, riješiti na način da će mu se odobriti obročno plaćanje (cijena 5 eura/m2) i ta obveza ugraditi u novi ugovor, a novi ugovor će se sklopiti s danom 1. lipnja

1317

2016. godine po cijeni također od 5 eura/m<sup>2</sup> u kunskoj protuvrijednosti uvećano za PDV prema kvadraturi upisanoj u Zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, uz tromjesečni polog zakupnine ili bankarsku garanciju, prema uvjetima natječaja.

U razdoblju koje je ovo pisano Izvješće obuhvaća, tj. do 30. lipnja 2016. godine ni jedan ugovor o zakupu nije zaključen. Naime, Odbor ima stav da im se dostavi prijedlog ugovora prije potpisivanja. Ujedno i strane koje s nama sklapaju ugovor utvrđuju uglavke ugovora, a sve to onda zbog stalnih primjedbi traje. Posebice je nastao problem i zastoj oko sklapanja ugovora jer zakupnici koji su i do sada bili u prostorima za koji se sklapaju novi ugovori naknadno su zatražili prvo obročnu otplatu duga a drugo da namirenje tog duga ne ulazi u nove ugovore kao opterećenje. Zbog toga je Odbor vjerovnika ponovno održan 30. svibnja 2016. godine, kao osma sjednica s novim detaljima oko sklapanja ugovora. Nakon toga je ponovno bilo primjedbi o kojima su potencijalni zakupnici informirali i tražili direktno od Odbora vjerovnika. Uz niz korespondencija, ispravaka i dopuna ugovori su se tek sklapali u vrijeme koje će biti predmet Izvješća narednog tromjesječja.

U stečaju smo od pokretnina zatekli vozilo FIAT DOBLO, koje smo odjavili s danom otvaranja stečajnog postupka, jer vozilo nije u voznom stanju. Vozilo smo procijenili, procjenu prilažemo ovom Izvješću, a zbog stanja vozila i male vrijednosti pokušat ćemo ga prodati neposrednom pogodbom.

Najveći stečajni vjerovnici su HPB d.d. i HBOR d.d. koji su i različni vjerovnici na nekretnina stečajnog dužnika. S obzirom na to HPB d.d. angažirala je procjenitelje za procjenu kompletnog resorta GCCZ u stečaju, pojedinačno za svaki objekt za smještaj, posebno za golf terene, te posebno klupsku kuću 1 i klupsku kuće 2. Nakon što procjene budu napravljene dostavit ćemo ih Sudu s prijedlogom prodaje u stečajnom postupku po pravilima Ovršnog zakona.

## PRAVNI PREDMETI

1. TEXO MANANGENT d.o.o. c/a GOLF & COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju, broj P-824/16, Trgovački sud u Zagrebu, viši sudski savjetnik Domagoj Klinžić, vps. 191.000,00 kn

U ovom predmetu je dana 15.03.2016. godine podnesena tužba radi isplate iznosa od 191.000,00 kn. Dana 26.04.2016. god. tuženik je dao odgovor na tužbu u kojem poriče navode iz tužbe u cijelosti, kako u osnovi tako i u visini. Pripremno ročište u rubriciranom predmetu zakazano je za dan 28.10.2016. god. u 10,00 sati.

2. EKOPLAN SUSTAVI d.o.o. c/a GOLF & COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju, broj Povrv-6904/13, Trgovački sud u Zagrebu, sudac Miljenko Dolenc, vps. 694.040,88 kn

U ovom predmetu je dana 13.05.2013. godine podnesen prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave na koji je GOLF & COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. dana

18.05.2013. god. izjavio prigovor. Dana 04.09.2013. god. Općinski građanski sud u Zagrebu, broj Povrv-14176/13 je donio rješenje kojim se stavlja izvan snage rješenje o ovrsi temeljem vjerodostojne isprave, te se Općinski građanski sud u Zagrebu oglašava stvarno nenadležnim, te se predmet ustupa stvarno nadležnom Trgovačkom sudu u Zagrebu. Dana 20.03.2014. god. održano je pripremno ročište na kojem su obadvije strane uložile podneske s popratnom dokumentacijom. Dana 29.07.2014. god. GOLF I COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. obavijestio je sud kako je nad istim otvoren postupak predstečajne nagodbe. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 18.08.2014. god. utvrđen je prekid postupka u rubriciranom predmetu.

Dana 10.07.2015. god. podneskom se predlaže Naslovnom sudu donošenje odgovarajućeg rješenja o prekidu postupka budući je nad tuženikom otvoren stečaj. Rješenjem Trgovačkog suda broj gornji određuje se nastavak prekinutog parničnog postupka za osporeni iznos stečajnog vjerovnika – u ovom slučaju tužitelja za iznos od 228.875,91 kuna, odnosno radi utvrđenja dijela osporene tražbine. Nakon nastavka postupka održana su dva ročišta te je određeno financijsko vještačenje.

3. LAPIS TEXTUM c/a GOLF & COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju, broj P-658/16, (ranije P-1839/06), Trgovački sud u Zagrebu, sudac Radovan Dobronić, vps. 24.776.000,00 kn

U ovom predmetu je dana 04.03.2006. godine podnesena tužba kojom tužitelj traži da se utvrdi da je ugovor o prodaji neto 400.00 m<sup>3</sup> šljunka od 04.02.2003. god. na snazi. Dana 12.06.2015. god. doneseno je rješenje o prekidu postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom.

Dana 25.04.2016. god. tužitelj i tuženik su predali zajednički podnesak u kojem suglasno mole odgodu glavne rasprave zakazane za dan 26.04.2016. god. Raspravnim rješenjem od 26.04.2016. god. ročište je odgođeno, te je strankama ostavljen rok radi mirnog rješenja spora, a u suprotnom je naloženo strankama da istekom tog roka obavijeste sud o svom konačnom procesnom stavu. Obzirom na visinu vps-a, složenost predmeta, te potencijalnih troškova parničnjenja predložit ću zauzimanje stava u svezi predmeta na Odboru vjerovnika.

4. ŽELJKO ŽUŽIĆ c/a GOLF & COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju, broj P-862/16, Trgovački sud u Zagrebu, sudac Miljenko Dolenc, vps. 3.898.455,96 kn

U ovom predmetu je dana 17.03.2016. godine podnesena tužba radi isplate iznosa od 3.898.455,96 kn, odnosno radi utvrđenja osporene tražbine. Dana 31.05.2016. god. tuženik je dao odgovor na tužbu u kojem poriče navode iz tužbe u cijelosti, kako u osnovi tako i u visini.

Osim ovih značajnih pravnih predmeta vode se još parnice za utvrđenje tražbina od strane TEICO d.o.o. i BAUER GRUPA d.o.o., a značajnih su iznosa.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Prilog: Priljevi i odljevi od 1.4.2016.-30.6.2016. godine, ali unutar pregleda Priljeva i odljeva od 2.6.2015.-30.6.2016. godine, dakle od otvaranja stečajnoga postupka zaključno s 30.6.2016. godine.

### RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U ovom dijelu Izvješća smatram najbitnijim navesti da ću u narednom tromjesječju a po napravljenim i završenim procjenama nekretnina dati prijedlog prodaje imovine stečajnog dužnika opterećene razlučnim pravima i to prodaju u stečajnom postupku po pravilima ovršnog postupka. Razlučni vjerovnici su Hrvatska poštanska banka d.d. i Hrvatska banka za obnovu i razvitak d.d.. HPB d.d. je angažirala procjenitelje radi izrade procjene.

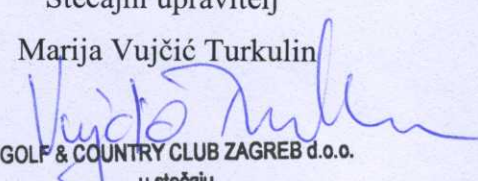
Nadalje nužno je i hitno ispregovarati sve uglavke ugovora o zakupu između zakupnika, Odbora vjerovnika i stečajne upraviteljice te zaključiti ugovore o zakupu radi pribavljanja neophodnih sredstava za vođenje stečajnoga postupka, posebice za visoke komunalne i vodne naknade koje terete nekretnine i u stečaju. Također treba održati Odbor vjerovnika na temu zauzimanja stava o pojedinim pravnim predmetima.

Mjesto i datum

Zagreb, srpanj 2016. godine

Stečajni upravitelj

Marija Vujčić Turkulin

  
GOLF & COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o.  
u stečaju  
JADRANSKA AV. 6, 10020 ZAGREB

## PRILJEVI I ODJEVI OD 02.06.2015.-30.06.2016.

red.br.	PRILJEVI /sa PDV-om/	02.06.-31.12.2015.	01.01.-31.03.2016.	01.04.-30.06.2016.	UKUPNO 02.06.2015.-30.06.2016.
1.	ZATVARANJE RAČUNA	0,35			0,35
2.	PRILJEVI OD KUPACA PRIJE STEČAJA	419,62	3.532,74	46,54	3.998,90
3.	PRILJEVI OD ZAKUPA	133.971,66	38.247,46	279.544,65	451.763,77
4.	FINANCIJSKI PRIHODI OD KAMATA	47,07	10,36	20,08	77,51
5.	PRILJEVI OD VLASNIKA KUĆA ZA REŽIJE - PROLAZNA STAVKA UPLATA	17.143,74	15.970,57	62.131,49	95.245,80
6.	PRILJEVI - UKUPNO /1.-5./	151.582,44	57.761,13	341.742,76	551.086,33
	ODJEVI /sa PDV-om/				
7.	NAKNADA PLATNOG PROMETA, OPOZIV CERTIFIKATA	463,90	305,20	508,90	1.278,00
8.	ISPLATA PLAĆE ZA 09.2015.-05.2016. - BRUTO	31.598,88	29.161,92	31.604,88	92.365,68
9.	PRORAČUN RH/sud. dep. - tr. oglasa, prekršajni post.../	700,00	1.000,00	4.199,00	5.899,00
10.	OSIGURANJE /imovine i od djelatnosti stečajnog upravitelja/	18.121,15	18.116,31	18.051,62	54.289,08
11.	INFORMATIČKE OPREMA I USLUGE	10.987,50	2.650,00		13.637,50
12.	KNJIGOVODSTVENE USLUGE ZA 06.2015.-05.2016.	10.000,00	30.000,00	20.000,00	60.000,00
13.	JAVNOBILJEŽNIČKA USLUGA	146,25			146,25
14.	ODVJETNIČKA USLUGA			68.125,00	68.125,00
15.	MATERIJALNI TROŠAK / kancelarijski materijal,poštarine/	1.500,50	291,28	3.560,07	5.351,85
16.	TROŠKOVI REŽIJA, KOMUNALNA NAKNADA	2.299,26	2.188,41	109.420,74	113.908,41
17.	PLAĆANJE PDV-a	14.991,31			14.991,31
18.	PLAĆANJE REŽIJA I ZAJ.TROŠKOVA OD PRILJEVA VLASNIKA KUĆA - PROLAZNA STAVKA ISPLATA	15.258,75	5.875,00	74.112,05	95.245,80
19.	ODJEVI - UKUPNO /7.-18./	106.067,50	89.588,12	329.582,26	525.237,88
20.	SALDO RAČUNA	45.514,94	13.687,95	25.848,45	25.848,45
		31.12.2015.	31.03.2016.	30.06.2016.	30.06.2016.