

NADLEŽNI TRGOVAČKI SUD: Trgovački sud u Zagrebu, Amruševa 2/II, Zagreb

POSLOVNI BROJ: 40 St-2636/17

STEČAJNI DUŽNIK: Stečajna masa iza GLASNOVIĆ ŠKZ, Zagreb, Taborska 5, u stečaju

OIB:66582101603.

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

I)

Gornji je sud rješenjem broj 40 St-2636/17 od 16.11.2017.g. odredio u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza stečajnog dužnika GLASNOVIĆ ŠKZ, u stečaju, Zagreb, Taborska 5, OIB:66582101603, nastavak postupka radi naknadne diobe.

Za dan 20.04.2021.g. stečajni sudac je sazvao skupštinu vjerovnika pa stečajni upravitelj podnosi ovo izvješće u kojem dodatno izvještava stečajnog suca i stečajne vjerovnike o svim relevantnim činjenicama kako bi se vjerovnici mogli adekvatno pripremiti za donošenje odluka na navedenoj skupštini.

II)

U sudskom predmetu kod Općinskog suda u Novom Zagrebu broj Povrv-49/2019, koji je dobio novi poslovni broj 16 Povrv-9/2021, gdje je tužiteljica Eve Petocz a tuženi stečajni dužnik, navedeni Sud je dana 05.01.2021. donio rješenje o ukidanju platnog naloga i odbacivanju tužbe tužiteljice i obustavi postupka osiguranja. Isto rješenje stečajni upravitelj je primio dana 21.01.2021. Uvidom na e-predmetu, stečajni upravitelj je utvrdio da protiv navedenog rješenja nije podnesena žalba isto je postalo pravomoćno te je stečajni upravitelj svojim podneskom od 16.03.2021.g. predložio navedenom sudu brisanje i zadnjih zabilježbi i tereta na jedinoj nekretnini stečajnog dužnika, poslovnom prostoru u Taborskoj 5, Zagreb.

Očekuje se da će navedeno ovih dana biti i provedeno, ali se već sada može pristupiti donošenju adekvatnih odluka radi prodaje nekretnine prema odluci skupštine vjerovnika jer nekretnina više nije opterećena važećim osnovama za upis razlučnih prava.

III)

Nadalje, stečajni dužnik kao ovrhovoditelj vodi protiv ovršenika Davora Mrkše, nasljednika pokojnog dužnika Zlatka Mrkše, ovršni postupak pod poslovnim brojem Ovr-1202/2020 kod OGS u Zagrebu, i to nad njegovim dijelovima nekretnina upisanim u ZKO Zagreb, KO Grad Zagreb, zkul. 4180, čkbr. 4732/1. Tu je situacija dosta komplicirana jer su podaci u gruntovnim knjigama potpuno drugačiji od stvarne situacije na terenu, s obzirom da su vlasnici nekretnina u zgradi već više godina druge osobe koje, iz raznih razloga, nisu do sada uspjele u gruntovnim knjigama provesti etažiranje zgrade, koje je pripremljeno, te su u navedeni ovršni postupak uložile prigovor trećih osoba, iza

kojeg bi, ukoliko im se prigovor ne usvoji, ili se ne nađe neko drugo prihvatljivo rješenje, ustali i sa tužbom za proglašenjem ovrhe nedopuštenom.

U navedenom ovršnom postupku izvršena je i procjena i identifikacija nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku.

Isto tako, prigovor na rješenje o ovrsi, sa priloženom dokumentacijom, koja dokazuje obim vlasništva ovršenika Mrkša Davora, podnijela je i njegova odvjetnica.

Iz sve navedene dokumentacije proizlazi da je ovršenik Mrkša Davor vlasnik u jednoj polovini dijela jednosobnog stana u prizemlju od 39,82 m² i jednog poslovnog prostora sa WC-om u prizemlju od 15,01 m². U drugoj polovici navedenih nekretnina vlasnik je njegov bratić Mrkša Nenad, koji živi u Švicarskoj.

Potraživanje stečajnog dužnika prema Mrkša Davoru iz navedenog ovršnog postupka iznose preko 700.000,00 kuna.

Stečajni upravitelj je, s obzirom na sve navedeno, stupio u kontakt sa punomoćnicom ovršenika te je s njom održao i sastanak u Zagrebu, u njezinom uredu, pokušavajući ispitati mogućnost da se postigne neka nagodba u ovom ovršnom postupku.

Sve iz razloga jer bi se sa adekvatnom nagodbom u tom ovršnom postupku zajedno s postojećom imovinom stečajnog dužnika, poslovnim prostorom u Taborskoj 5 i novčanim iznosom koji se nalazi na žiro računu stečajnog dužnika, mogli namiriti svi troškovi stečajnog postupka, ostale obveze stečajne mase i sva potraživanja vjerovnika.

Nakon nekoliko razgovora, ovršenik Mrkša Davor, preko svoje punomoćnice, ponudio je nagodbu na način da on stečajnom dužniku omogući stjecanje vlasništva nad naprijed navedenim poslovnim prostorom od 15 m². No stečajni upravitelj je zatražio da uz navedeno u tu nagodbu uđe i terasa od 22 m², koja je pred tim poslovnim prostorom, inače zajedničko vlasništvo svih stanara, i uplata iznosa od 150.000,00 kuna.

Ili, da je najmanje, na što smatram da bi pristali vjerovnici stečajnog dužnika, bio prijenos vlasništva nad jednosobnim stanom od 39,82 m².

Nakon toga, javila mi se punomoćnica Mrkša Davora te mi rekla da njezina stranka n može skupiti dodatni novac te pristaje da, kao nagodbu u ovršnom postupku, osigura stečajnom dužniku stjecanje vlasništva nad tim jednosobnim stanom.

Vrijednost navedenog stana, prema jediničnoj cijeni 1m²=13.590,95 kn iz procjemenog elaborata, iznosila bi 541.191,63 kune.

Obavijestio sam punomoćnicu ovršenika da ću o njihovoj ponudi obavijestiti skupštinu vjerovnika a njoj sam rekao da sa ovršenikom dogovori na koji način će biti prenijeta i druga polovica stana od Mrkša Nenada kao i da omogući pregled ponuđenog stana.

IV)

Što se tiče jedine nekretnine stečajnog dužnika, poslovnog prostora u Taborskoj 5, Zagreb, kako sam naprijed naveo, ista više nije opterećena važećim osnovama za upis razlučnih prava.

Navedeno omogućuje da vjerovnici na predstojećoj skupštini odrede način prodaje i vrijednost po kojoj će se nekretnina dati na prodaju.

Stečajni upravitelj je u ovršnom postupku broj Ovr-3810/2016, koji je ovrhovoditelj Marica Silaj vodila protiv stečajnog dužnika pred OGS u Zagrebu, a koji je pravomoćno obustavljen, pronašao procjenu tog poslovnog prostora, izrađenu za potrebe tog postupka od ovlaštenog sudskog vještaka, iz 2017.g. u kojem je isti prostor procijenjen na iznos od 769.000,00 kuna, odnosno 11.680,00 kuna/m², odnosno 1.570,00 EUR/m².

Smatram da je navedena procjena vrijednosti vrlo realna i podobna da bude i početna cijena u unovčenju navedenog poslovnog prostora te da se ne stvaraju troškovi nove procjene.

Nadalje, uz taj poslovni prostor vezan je i poslovni prostor u susjedstvu, površine 8,69 m², koji je poslovni prostor vezan sa zajedničkom komunalnom infrastrukturom i zajedničkim vratima za prostor stečajnog dužnika, a sve iz razloga jer je to bio prostor u vlasništvu ANTUN GLASNOVIĆ d.o.o. Zagreb, povezanog društva stečajnog dužnika, koji poslovni prostor je u stečajnom postupku nad tim društvom prodan na dražbi društvu AC KONTO d.o.o. Zagreb.

S obzirom na povezanost prostora, stupio sam u kontakt s vlasnikom tog društva, g. Goranom Čabrilom, koji mi je rekao da je zainteresiran za dio prostora stečajnog dužnika, koji se nalazi u produžetku njegovog prostora i koji se vrlo lako dadne pregraditi i odvojiti, ukupne površine 5,597 m².

Rekao sam mu, s obzirom da će skupština vjerovnika donositi odluku o unovčenju navedenog prostora, da neka mi dostavi svoju ponudu za kupnju tog dijela prostora pa ću ju proslijediti vjerovnicima a oni će onda sve razmotriti pa mu možda odluče to i prodati.

Navedeno društvo je dostavilo svoju ponudu te je ponudilo cijenu od 10.000,00 kn/m² za navedeni dio prostora uz snošenje troškova podjele, tj. etažiranja.

Ja sam mu povratno javio da ću tu njegovu ponudu prezentirati vjerovnicima ali da je ona manja po m² od procijenjene vrijednosti tog prostora pa neka razmisli, ako se vjerovnici uopće slože sa ponudom podjele prostora, da ponudi i veću cijenu.

V)

Što se tiče načina unovčenja navedenog poslovnog prostora, stečajni upravitelj predlaže vjerovnicima da razmotre dva način unovčenja.

Prvi način unovčenja je uobičajni, putem javnog nadmetanja, na način da se odredi početna cijena za unovčenje navedenog poslovnog prostora i objavi prodaja u uobičajnim javnim oglasnicima a to su na Sudačkoj mreži, FINA, oglasniku HGK, Njuškalu. Troškove prodaje bi snosio stečajni dužnik.

Prikupljale bi se pismene ponude na adresu stečajnog upravitelja a otvaranje ponuda bi se moglo obaviti pred komisijom koju bi sačinjavali stečajni upravitelj i barem još dva ili tri vjerovnika, odnosno njihovih punomoćnika.

Za navedeni način prodaje, ukoliko bi prvo javno nadmetanje bilo neuspješno, vjerovnici bi trebali odrediti i način eventualnog smanjenja cijene.

Drugi način unovčenja, koji nije baš uobičajni, bi bio da se nekretnina unovči kompenzacijom sa potraživanjima određenog dijela vjerovnika, koji bi takvim unovčenjem odmah namirili i svoja potraživanja u ovom stečajnom postupku. Tu mislim na tri vjerovnika koja imaju najviše priznate tražbine u ovom stečajnom postupku, ili sveukupno 691.618,27 kuna.

Na ovaj način, navedeni vjerovnici bi bili u cijelosti namireni te bi nakon toga sami odlučivali da li će i kako raspolagati s tim poslovnim prostorom.

To ne bi bilo unovčenje prodajom nego unovčenje međusobnom kompenzacijom.

Ostali vjerovnici i troškovi stečajnog postupka, kao i eventualne tražbine vjerovnika nižeg isplatnog reda, namirili bi se iz novčanog iznosa koji je sada na žiro računu stečajnog dužnika i novčanih sredstava koja bi se ostvarila u stečajnom postupku protiv dužnika Davora Mrkše.

S obzirom da su ukupna priznata potraživanja vjerovnika u ovom stečajnom postupku, bez tražbina vjerovnika nižih isplatnih redova, na čiju prijavu ti vjerovnici još nisu bili pozvani, iznose 773.752,61 kunu, s obzirom da se u ovršnom postupku protiv dužnika Davora Mrkše očekuje dobivanje određene imovine koja bi se mogla unovčiti i poslužiti namirenju vjerovnika i troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase, i s obzirom da na žiro računu stečajnog dužnika ima cca. 100.000,00 kuna za navedene namjene, to smatram da bi se i takvim unovčenjem postigla svrha ovog stečajnog postupka a to je namirenje vjerovnika i podmirenje troškova stečajnog postupka.

Ni jedan vjerovnik ne bi bio stavljen u lošiji položaj od onoga da se unovčenje i namirenje vjerovnika obavi prodajom navedene nekretnine.

Naravno, s ovakvim načinom unovčenja morali bi se složiti svi vjerovnici i stečajni sudac.

Ovakav način unovčenja bi zapravo predstavljao jedan neformalni oblik stečajnog plana, ali smatram da bi se jednim takvim načinom unovčenja imovine i namirenje stečajnih vjerovnika postigla svrha samoga postupka.

VI)

Na kraju, stečajni upravitelj predlaže stečajnim vjerovnicima da preispitaju i zauzmu svoje stavove o navedenim informacijama i prijedlozima stečajnog upravitelja te na predstojećoj skupštini vjerovnika donesu odgovarajuću odluku.

Stanje novčanih sredstava stečajnog dužnika na današnji dan iznosi 116.295,89 kuna

U Ivancu, 12.04.2021. godine.

STEČAJNI UPRAVITELJ:

IVAN HUDOLETNJAK