

Krešimir Fučkar, stečajni upravitelj

ADRESA PREBIVALIŠTA: BRAĆE RADIĆA 63, SLADOJEVCI, 33520, SLATINA, ADRESA UREDA: TRG SVETOG JOSIPA 5A/II, 33520 SLATINA, OIB:01195634741, MOB:+385-(0)99-855-22-46, E-MAIL: KRESIMIR@HI.HT.HR FAX: 033-401-459

Stečajna masa iza stečajnog dužnika STAMBENA ZADRUGA PANTOVČAK d.o.o.

OIB:66160422396

Braće Radića 63, Sladojevci
Slatina

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

STALNA SLUŽBA KARLOVAC

Stečajnom sucu posl. br: 3 St-970/18-4

Trg hrvatskih branitelja 1/II

KARLOVAC

8-970/18-r
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA
Primljeno neposredno – preko pošte (obično - preporučeno) 10.8. 2018. god. u 2
primjeraka sa priloga.
Pismo stiglo poštom otvoreno – s oštećenim omotom.
Predano na poštu preporučeno dana 14.8.
20 god.
Plaćena pristojba
Nedostaje pristojba
Potpis službenika

OBRAZAC 21 - IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD ZAKLJUČENJA STEČAJNOG POSTUPKA

A) STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAKLJUČENJA STEČAJNOG POSTUPKA

1. UVODNE NAPOMENE

1.1. STANJE UPISA U SUDSKOM REGISTRU DO BRISANJA DUŽNIKA

Uvidom u izvadak iz Sudskog registra utvrdio sam da je dužnik STAMBENA ZADRUGA PANTOVČAK d.o.o. u stečaju, Zagreb, X Vrbik broj 2, OIB:14475167506 bio upisan u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS:080455197.

Društvo je bilo osnovano temeljem akta o osnivanju dana 24.02.1982. godine.

Ukupan iznos zadružnih udjela iznosi 500,00 kuna.

Predmet poslovanja je promet i poslovanje vlastitim nekretninama.

Osoba ovlaštena za zastupanje bila je:

Tatjana Bašić, OIB:60565762147

Avenija Marina Držića 66/A, Zagreb

-upravitelj zadruge

-zastupa društvo pojedinačno i samostalno

1.2. GOSPODARSKI POLOŽAJ STEČAJNOG DUŽNIKA

Dužnik je svoje financijsko poslovanje do brisanja iz registra dana 06.10.2017 obavljao preko računa: -IBAN HR3024020061100733178 otvoren kod Erste & Steiermarkische bank dd.

Dužnik prema podacima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje nema zaposlenika.

Prema pribavljenim informacijama dužnik SZ PANTOVČAK osnovana je za djelatnost prometa nekretninama.

Prema podacima dobivenim od društva SINA TRADE d.o.o. koje je za dužnika obavljalo usluge knjigovodstva dužnik nije bio obveznik predavanja financijskih izvješća za javnu objavu. Prema istom

izvoru najveći dio dokumentacije iz prethodnih godina je stradao u poplavi, a u zadnjih četiri godine nije bilo značajnih knjigovodstvenih promjena.

Uvidom u dostavljenu bruto bilancu utvrđeno je da je dužnik na dan koji prethodi otvaranju stečajnog postupka 09.04.2017. godine ostvario gubitak od 30.938,70 kuna.

Dana 09.09.2013. godine nad dužnikom je otvoren postupak predstečajne nagodbe koji je dana 07.04.2016. godine obustavljen obzirom da je postotak osporenih tražbina prelazio 25% iznosa prijavljenih tražbina.

2. RAZLOZI ZA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA

Dana 30. rujna 2016.g. Financijska agencija, Regionalni centar Zagreb, Podružnica Zagreb podnijela je sudu zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom SZ PANTOVČAK Zagreb, X Vrbik broj 2, OIB:14475167506 temeljem članka 429 stavka 1. Stečajnog zakona. Dužnik je na dan 28.09.2016 u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 172.739,80 kuna.

Dana 8. veljače 2017. objavljen je oglas na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova pod posl. brojem St-139/17-3, sukladno čl. 430. Stečajnog zakona (NN-71/15) kojim je pozvane osobe ovlaštene za zastupanje dužnika, da u roku od 15 dana od dana objave oglasa dostavi javnobilježnički ovjereni prokazni popis imovine i obvezu na propisanom obrascu, te su ujedno pozvani i vjerovnici dužnika, da najkasnije u roku 45 dana od dana objave oglasa predlože otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, pod prijetnjom zakonskih posljedica iz čl. 431. Stečajnog zakona.

Obzirom da protekom navedenih rokova nije postupio dužnik, niti vjerovnici dužnika, to je kod dužnika utvrđen stečajni razlog iz čl. 5. st. 2. Stečajnog zakona- nesposobnost za plaćanje, te je sukladno čl. 431. st. 1. i 2. Stečajnog zakona Rješenjem TS u Osijeku dana 10.travnja 2017. poslovni broj 7 St-139/17-6 otvoren stečajni postupak nad dužnikom SZ PANTOVČAK, ranije na adresi: X Vrbik br. 2, Zagreb, OIB: 14475167506 i istodobno nad dužnikom i zaključen stečajni postupak.

Podneskom od 10.1.2018. stečajni upravitelj predložio je nastavak postupka. U podnesku se navodi kako je stečajni dužnik upisan kao vlasnik nekretnina. Stečajni upravitelj dostavio je sudu i izvatke iz zemljišnih knjiga Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb. Uvidom u e-izvadak sud je utvrdio kako je dužnik vlasnik nekretnina koje će biti dostatne za namirenje troškova postupka nad stečajnom masom iza SZ PANTOVČAK u stečaju, Braće Radića 63, Sladojevci, Slatina, OIB: 69560345098, te odredio nastavak postupka radi naknadne diobe temeljem članka 289 stavak 1. SZ.

Stečajna masa upisana je u Sudski registar pod brojem Tt-18/18031-2 od 28. svibnja 2018. godine kod TS Zagreb.

2.1. STATUSNO PRAVNI POLOŽAJ STEČAJNE MASE IZA DUŽNIKA STAMBENA ZADRUGA PANTOVČAK U STEČAJU:

Naziv: Stečajna masa iza STAMBENE ZADRUGE PANTOVČAK u stečaju

Pravni oblik: Stečajna masa

Sjedište: Braće Radića 63, Sladojevci, Slatina

MBS: 081170385

OIB: 66160422396

Registarski sud: TS ZAGREB

Stečajni upravitelj: Krešimir Fučkar, Braće Radića 63, Sladojevci, Slatina, OIB:01195634741

Upis u Sudski registar: 28.05.2018.

2.2. PODUZETE RADNJE OD OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Nakon preuzimanja dužnosti poduzete su aktivnosti kako slijedi:

- Preuzet stari žig dužnika i napravljen novi za stečajnu masu s prefiksom „u stečaju“
- Zatvoren stari račun dužnika.
- Otvoren novi žiro račun stečajne mase kod ZABA broj: HR2023600001102705322
- Putem Državnog zavoda za statistiku izvršena promjena naziva dužnika .
- Sklopljen ugovor za obavljanje računovodstvenih usluga i izrade početne bilance s računovodstvenim servisom „KNJIGA“, Lipa 121, Slatina uz mjesečnu naknadu od 500,00 kn mjesečno s uključenim PDV.
- U roku za prijavljivanje tražbina zaprimljena je i obrađena jedna tražbina 1. VIR i tri tražbine 2. VIR. Nije bilo prijava razlučnih prava, međutim, uvidom u izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu koja se vodi u vlasništvu dužnika ustanovio sam da postoje dva razlučna vjerovnika koja imaju pravo namirenje temeljem ovršnih postupaka za koje postoji zabilježba.
- Sastavljen je popis vjerovnika prema čl. 222 SZ.
- Sastavljen je popis predmeta stečajne mase prema čl. 221 SZ.
- Sastavljen je popis imovine i obveza prema čl. 223 SZ.
- Utvrdio stanje stečajne imovine prema dostupnoj dokumentaciji.
- Utvrdio obveze stečajnog dužnika prema dostupnoj dokumentaciji i prijavama tražbina vjerovnika koje sam ispitao.

3. IMOVINA I OBVEZE ZA VRIJEME TRAJANJA STEČAJNOG POSTUPKA

3.1. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Prema knjigovodstvenoj dokumentaciji, te saznanjima iz drugih izvora: uvjerenje STP Agroservis Virovitica, o vlasništvu registriranih vozila i sl. dužnik nema u vlasništvu pokretnina, dužnik nema u vlasništvu nematerijalne imovine (patenti, predujmovi za nematerijalnu imovinu, licencije, robne marke itd.), novca u banci i blagajni, već samo nekretnine.

3.1.1. NEKRETNINE

Dužnik je upisan u zemljišnim knjigama OGS u Zagrebu kao vlasnik nekretnine i to suvlasničkog dijela 5/100 etažno vlasništvo (E-4), poslovni prostor L1 površine 39,07 m² u podrumu kao i suvlasničkog dijela 15/100 etažno vlasništvo (E-5), poslovni prostor L2 površine 131,24 m² u podrumu sve u k.č.br. 8202/8 z.k.ul. 19492, k.o. Grad Zagreb. Na nekretninama je zabilježeno razlučno pravo, odnosno pravo na namirenje temeljem rješenja o ovrsi Ovr-7647/2015 ovrhovoditelja Čosić Marka koji nije stečajni vjerovnik kao i Ovr-4270/2017 ovrhovoditelja DVB Himera d.o.o. koji je svoje potraživanje prijavio i kao stečajni vjerovnik.

Prema procjeni sudskog vještaka Andrić Drage u postupku ovrhe, nekretnine su procijenjene na iznos od 1.391.678,51 kuna.

Nekretnina se sastoji od nekoliko prostorija djelomični u podrumskom dijelu zgrade. Nekretninu sam obišao dva puta sa jednim od članova zadruge. Ovlaštena osoba za zastupanje zadruge gospođa Tatjana Bašić zbog teške bolesti nije bila u stanju sudjelovati u i identifikacije prostorija koje su u vlasništvu dužnika. Nisam uspio točno utvrditi, niti uz pomoć člana zadruge, koje su prostorije u vlasništvu zadruge jer mi elaborat o etažiranju nije dostupan, a iz procjemenog elaborata i materijala koje su članovi zadruge koristili za legalizaciju nekretnine kao i iz podataka o nekretnini upisanih u ZK uložak zbog različito upisanih površina prostorija točna identifikacija nije provedena.

Dana 06.08.2018. zaprimio sam dopis Grada Zagreba u kojem tvrde da je Grad Zagreb stekao vlasništvo nad predmetnim nekretninama temeljem ugovora koji datiraju još iz 1992 godine ali do danas nisu proveli uknjižbu vlasništva, pa smatram da je za stečajni postupak relevantno stanje u zemljinim knjigama.

3.2. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

3.2.1. PRIZNATE TRAŽBINE DUŽNIKOVIH VJEROVNIKA

OPIS	IZNOS U KUNAMA
PRIZNATE TRAŽBINE VJEROVNIKA 1. VIR	3.317,34
PRIZNATE TRAŽBINE VJEROVNIKA 2. VIR	237.679,61
UKUPNE OBVEZE PREMA VJEROVNICIMA	240.996,95

3.2.2. PREDVIDIVE OBVEZE STEČAJNE MASE

OPIS	IZNOS U KUNAMA
TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	5.000,00
nagrada stečajnom upravitelju (bruto)*	0,00
izdaci stečajnog upravitelja (bruto)	5.000,00
OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE	21.000,00
materijalni troškovi (pečat, poštarina, platni promet, uredski i potrošni materijal i sl.)	2.000,00
naknada za obavljanje knjigovodstvenih poslova	9.000,00
naknada za procjenu imovine	7.000,00
troškovi oglašavanja	1.000,00
ostale obveze stečajne mase (komunalni troškovi, arhiviranje...)	2.000,00
SVEUKUPNO	26.000,00

*nagrada stečajnom upravitelju odrediti će se prema odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnom upraviteljima.

Ukupne priznate tražbine stečajnih vjerovnika prvog višeg isplatnog reda iznose 3.317,34 kuna, a vjerovnika drugog višeg isplatnog reda 237.679,61 kune. Predvidive obveze stečajne mase za trajanja stečajnog postupka procijenjene su na iznos od 280.835,00 kuna. Ukupne obveze koje treba podmiriti iz stečajne mase tijekom stečajnog postupka iznose 266.996,95 kuna.

Nije bilo prijava razlučnih prava, no uvidom u izvadak iz zemljišne knjige za k.č.br 8202/8, z.k.ul. 19492, k.o. Grad Zagreb, utvrdio sam da postoje dvije zabilježbe ovrhe temeljem rješenja o ovrsi Ovr-7674/2015 ovrhovoditelja Ćosić Marka i Ovr-4270/2017 ovrhovoditelja DVP Himera d.o.o.. Prijava izlučnih prava nije bilo.

4. SPOROVI

1. P-1666/2012 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu,

Tužitelj: SZ PANTOVČAK, X Vrbik br. 2, Zagreb,
Tuženik: Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb,

Radi: isplate

VPS: 2.166.081,98 kuna.

U ovom predmetu donijeto je rješenje o prekidu postupka sa danom 10. travnja 2017 tj. na dan otvaranja skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom SZ PANTOVČAK d.o.o..

Opis predmeta:

Tužitelj u tužbi traži od tuženika povrat uložених sredstava u započetu gradnju stambenog objekta 5K 8-2 u naselju Vrbik, Zagreb. Tužitelj temelji tužbu na slijedećim činjenicama:

Komisija Gradske skupštine Grada Zagreba za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje je rješenjem od 17.12.1993. godine dala

neposrednom pogodbom SZ PANTOVČAK na korištenje novoformiranu česticu k.č.br. 4412 k.o. Trnje, u svrhu izgradnje stambenog objekta 5K 8-2 u naselju Vrbik. Prethodno su između tuženika, tužitelja i GORTAN -ING d.d. ugovorno regulirani odnosi o financiranju troškova pripreme građevinskog zemljišta za izgradnju objekta.

Spomenuti ugovor je raskinut dana 14.03.1997 jer SZ PANTOVČAK nije izgradila objekt 5K 8-2 te je pokrenut postupak prestanka prava korištenja zemljišta. Člankom 6. ugovora o raskidu ugovora ugovorne strane su suglasno ugovorile da se financijska sredstva uplaćena od strane GORTAN-ING d.d. na ime pripreme građevinskog zemljišta, priznaju kao uplate izvršene od SZ PANTOVČAK.

Predmetno zemljište tuženik je ugovorom o kupoprodaji dana 21.01.2000. godine prodao kupcima IVAR d.o.o. i INING d.o.o za iznos od 11.748.000,00 kao i za dodatni iznos od 2.166.081,98 kuna s naslova uložених sredstava u započetu gradnju objekta.

Dana 06.08.2007. godine ugovorom o nagodbi između tuženika, tužitelja, IVAR d.o.o. i INING d.o.o. riješena su potraživanja Grada Zagreba prema kupcima zemljišta u koji iznos je uračunat i iznos od 2.166.081,98 za uložena sredstva u započetu gradnju objekta 5K 8-2. Grad Zagreb i društva IVAR d.o.o, te INING d.o.o izvršili su prijeboj dospjelih potraživanja, a tuženik je u svoja kompenzirana potraživanja uračunao i iznos od 2.166.081,98 kuna za uložena sredstva u gradnju objekta 5K 8-2. Prema tužitelju, Grad Zagreb je navedenim radnjama primio protučinidbu od IVAR d.o.o. i INING d.o.o. pa je u obvezi isplatiti i potraživanje SZ PANTOVČAK koje se odnosi na uložena sredstva u započetu gradnju objekta 5K 8-2 u iznosu od 2.166.081,98 kuna.

Troškovi postupka:

Ukoliko vjerovnici odluče da se ovaj postupak nastavi, odnosno da se stečajni upravitelj ne odrekne tužbenog zahtjeva za troškove postupka treba predujmiti minimalno iznos od 216.700,000 kuna uvećano za PDV, (predviđeno 10 radnji po 21.670,00 kuna), te isti iznos u slučaju gubitka parnice, dakle ukupno 433.400,00 kuna plus PDV.

Tuženik nije prijavio svoje troškove nastale do otvaranja stečaja kao tražbinu u stečajnom postupku. Sredstva za vođenje postupka nisu osigurana.

Prijedlog:

Održati tužbeni zahtjev ako:

1. Vjerovnici predujme procijenjeni iznos troškova postupka i za slučaj gubitka spora.
2. U protivnom, odustati od tužbenog zahtjeva jer nisu osigurana sredstva za vođenje spora.

5. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE

5.1. REKAPITULACIJA STANJA STEČAJNE MASE I OBVEZA

OPIS	IZNOS U KUNAMA
VRIJEDNOST IMOVINE (STEČAJNE MASE)	1.391.678,51
PRIZNATE TRAŽBINE PLUS OBVEZE STEČAJNE MASE	266.996,95
PREDVIDIVI POSTOTAK NAPLATE SVIH VJEROVNIKA (%)	100,00

5.2. DOSPJELI NEPODMIRENI TROŠKOVI

OPIS	IZNOS U KUNAMA
TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	1.613,00
izdaci stečajnog upravitelja (bruto)	1.613,00
OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE	1.226,75
materijalni troškovi (, pečat, poštarina, platni promet, uredski i potrošni materijal i sl.)	226,75
naknada za obavljanje knjigovodstvenih poslova	1000,00
SVEUKUPNO	2.839,75

B) POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

6. PLANIRANE RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA U NAREDNOM TROMJESEČNOM RAZDOBLJU

- Procjena nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku ako skupština vjerovnika ne prihvati procjenu utvrđenu u ovršnom postupku koji je prekinut.
- Prodaja nekretnina prema čl 247. Stečajnog zakona ili u postojećem ovršnom postupku.
- Izrada prijedloga naknadne diobe

7. PRIJEDLOZI ODLUKA

Predlažem da na izvještajnom ročištu 21. svibnja 2018. godine Skupština vjerovnika donese slijedeće odluke:


1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase iza stečajnog dužnika SZ PANTOVČAK u stečaju.
2. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
3. Odobrava se sklapanje ugovora za obavljanje knjigovodstvenih poslova s računovodstvenim servisom „KNJIGA“, Lipa 121, Slatina uz mjesečnu naknadu od 500,00 mjesečno s uključenim PDV.
4. Prihvaća se procjena vrijednosti nekretnina prema postojećoj procjeni iz ovršnog postupka.
5. Dužnik je brisan iz Sudskog registra pa ne postoje uvjeti za nastavak djelatnosti.

C) PRIJEDLOG NAKNADNE DIOBE PREMA POPISU

Prijedlog naknadne diobe biti će sastavljen nakon izvršene procjene i prodaje imovine koja čini stečajnu masu iza stečajnog dužnika SZ PANTOVČAK u stečaju.

Slatina, 16. kolovoza 2018.

Stečajni upravitelj:

Krešimir Fučkar

Stečajna masa iza
SZ PANTOVČAK
Sladojevci, B. Radića 63
OIB: 66160422396