

MAGROS d.o.o. u stečaju
OIB 33296756165

Na adresi stečajnog upravitelja
Zdravko Ružić
Vrh Čavje 9
51219 Čavle

Rijeka, 25.06.2019. godine

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 14 St-186/2016

Dužnik: MAGROS d.o.o. u stečaju, OIB 33296756165, Opatija, Vladimira Nazora 3

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.03.2019. DO 31.05.2019. GODINE

Tijekom izvještajnog razdoblja od 01.03.2019. do 31.05.2019. godine nastavljeno je s unovčenjem stečajne mase i to potraživanja od dužnikovih dužnika, a izvršena je i druga djelomična dioba vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda.

Nakon dobivene suglasnosti Trgovačkog suda u Rijeci u svibnju i lipnju 2019. godine izvršena je druga djelomična dioba vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda koji su dostavili uplatne račune.

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.1. Stečajna masa

Prema popisu i procjeni te usvojenom Izvješću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika, stečajna masa dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka 15.03.2016. godine je iznosila 24.755.005 kuna, a sastojala se od nekretnina 23.473.171 kuna, opreme i vozila 468.138 kuna, te potraživanja od dužnikovih dužnika 813.693 kuna.

II.2. Unovčenje stečajne mase

-Nekretnine

Nekretnine stečajnog dužnika odnose se na poslovne prostore u Rijeci – Škurinje, Novigradu, Splitu - Stobreč, Zagrebu – Kerestinec, te zemljišta na Kukuljanovu i Pagu.

-Rijeka - Škurinje – poslovni prostor

Stečajni dužnik je bio suvlasnik nekretnine u Rijeci na Škurinjama koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka u z.k.ul. 3053, k.o. Plase, na k.č. 1522/1, skladište, površine 1 jutro 430 čhv, 2 udio 151/1000, a koja u naravi predstavlja skladišno uredski poslovni prostor na adresi Osječka 47 čija vrijednost je na izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 5.181.561 kuna. U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini bilo je upisano pravo zalogu u korist Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb i Prvi faktor d.o.o. Zagreb.

Nakon što je 12.07.2016. godine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci pod brojem Z-5716/2016 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka u stečajni spis dostavljen je 27.07.2016. godine prijedlog za prodaju ove nekretnine u stečajnom postupku. Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 02.09.2016. godine određena je prodaja u stečajnom postupku, te naložen upis ovog rješenja u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, a što je provedeno 16.11.2016. godine pod brojem Z-20178/2016 nakon čega je Trgovačkom sudu u Rijeci upućen prijedlog za održavanje ročišta radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina.

Ročište radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina održano je 14.03.2017. godine. Temeljem odluka sa ročišta, stečajni sudac je donio Zaključak o prodaji kojim je utvrđena vrijednost navedene nekretnine u iznosu od 5.181.561,00 kuna, te prodaja preko Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi nekretnina.

Financijska agencija je 18.04.2017. godine objavila Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 11.07.2017. godine i za istu nije bilo interesa. Početna cijena za nadmetanje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi bila je utvrđena u iznosu od 3.886.170,75 kuna.

Financijska agencija je 12.07.2017. godine objavila drugi Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 06.10.2017. godine i za istu nije bilo interesa. Početna cijena za nadmetanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi bila je utvrđena u iznosu od 2.590.780,50 kuna.

Financijska agencija je 09.10.2017. godine objavila treći Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koji je trajao do 04.01.2018. godine. Početna cijena za nadmetanje je bila utvrđena u iznosu od 1.295.390,25 kuna, a postignuta je cijena od 1.685.390,25 kuna.

Rješenje o dosudi doneseno je 12.03.2018. godine. Nakon što je kupac uplatio puni iznos kupovnine te nakon što je donesen zaključak o predaji u vlasništvo i posjed, nekretnina je predana kupcu 19.06.2018. godine.

Zaključkom od 05.06.2018. godine određeno je ročište za diobu kupovnine za 18.09.2018. godine. Nakon pravomoćnosti rješenja o diobi od 18.09.2018. godine, kupovina je uplaćena sa sudskog depozita u korist računa stečajnog dužnika (233.458,68 kuna) te razlučnog vjerovnika Privredna banka Zagreb d.d. Zagreb (1.451.931,57 kuna).

Pred Trgovačkim sudom u Rijeci se od 2010 godine vodi parnični postupak pod posl.broj P-516/2016 (ranije P-1949/2010) po tužbi AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Rijeka protiv stečajnog dužnika i još dva suvlasnika nekretnine u Rijeci na Škurinjama, Osječka 47 u kojem tužitelj traži donošenje presude kojom će se utvrditi da je isti suvlasnik u 81/1000 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine sagrađene na k.č.br. 1522/1 skladište površine 430 čhv, upisana u z.k.ul.3053, k.o. Plase, a u odnosu na stečajnog dužnika traži da isti izvrši uknjižbu prava vlasništva na ime tužitelja u 50/1000 idealnog suvlasničkog dijela.

Tijekom postupka, nakon provedenog vještačenja, tužbeni zahtjev je preciziran te tužitelj traži od stečajnog dužnika kao tuženika 79/1000 idealni suvlasnički dio.

Na temelju isprava koje priliježu parničnom spisu te Nalazu i mišljenju vještaka u građevinarstvu Jasminke Lilić koji je sačinjen u tom parničnom postupku, suvlasnički dio nekretnine na kojem je bio uknjižen stečajni dužnik (151/1000), veći je od suvlasničkog dijela do kojeg se dolazi kada se utvrdi korisna površina njegovog skladišno-poslovnog prostora te stavi u odnos sa ukupnom korisnom površinom svih ostalih poslovnih prostora odnosno površinom cijele nekretnine.

Radi izbjegavanja daljnjih troškova predloženo je vjerovnicima da odobre sklapanje sudske nagodbe sa trgovačkim društvom AMEC Rijekatekstil d.o.o. sljedećeg sadržaja:

„Utvrdjuje se da je tužitelj AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Rijeka stekao pravo vlasništva 93/1000 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine pod oznakom k.č.br. 1522/1 skladište površine 1 jutro i 430 čhv, upisana u z.k.ul.3053, k.o. Plase i to sa 79/1000 idealnog suvlasničkog dijela upisanog na ime 1.-tuženika MAGROS d.o.o. u stečaju Opatija, te je 1.-tuženik MAGROS d.o.o. u stečaju Opatija, dužan priznati i trpjeti da se na temelju ove nagodbe izvrši uknjižba prava vlasništva na ime tužitelja AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Rijeka na 79/1000 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine pod oznakom k.č.br. 1522/1 skladište površine 1 jutro i 430 čhv, upisana u z.k.ul.3053, k.o. Plase.

Svaka stranka snosi svoje troškove postupka.“

Odluka o odobravanju sklapanja nagodbe je tri puta odgođena (04.09.2017., 23.11.2017., 22.02.2018.). Na skupštini održanoj 25.04.2018. godine vjerovnici su suglasno donijeli odluku kako se sklapanje nagodbe smatra bespredmetnom, odnosno dužnik više nema pravni interes za sklapanje predmetne nagodbe obzirom na prodaju nekretnine.

Trgovački sud u Rijeci je u siječnju 2019. godine donio Rješenje o nastavku ovog parničnog postupka, a 29.05.2019. godine sud je donio rješenje o povlačenju tužbe na prijedlog tužitelja.

U Izvještaju Zajedničkog odvjetničkog ureda Danijele Kovačić i Jasenke Perković od 30.05.2019. godine (Prilog 1 pod 2) su navedene aktivnosti stečajnog dužnika oko predmetnog spora.

Pored navedenog ističe se da se kod Općinskog suda u Rijeci pod poslovnim brojem P-2112/2016, stečajni dužnik vodio postupak po tužbi KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka, u kojem postupku je tužitelj tražio od stečajnog dužnika da mu preda u posjed nekretninu – dio zemljišta ispred skladišno poslovnog prostora na Škurinjama, Osječka 47. Predmetni spor je započeo prije otvaranja stečajnog postupka, a po otvaranju stečajnog postupka utvrđeno je da se tužitelj nalazi u posjedu navedene nekretnine i da je vođenje postupka nepotrebno. Stoga je 23.02.2018. godine sklopljena sudska nagodba.

-Kukuljanovo – građevinsko zemljište

Stečajni dužnik vlasnik je građevinskog zemljišta, te suvlasnik pristupnih puteva na Kukuljanovu koje su upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka u z.k.ul. 2067, k.o. Kukuljanovo, k.č. 5840/2, industrijsko dvorište, površine 6462 m², u cijelosti, z.k.ul. 2066, k.o. Kukuljanovo, k.č. 5840/7, Trafostanica i prolazni put, površine 50 m², udio 103/1000, te z.k.ul. 2604, k.o. Kukuljanovo, k.č. 5840/1, Prolazni put i okoliš, površine 5400 m², udio 103/1000, a čija ukupna vrijednost je na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 3.246.840,93 kune (bez PDV). U zemljišnim knjigama na navedenim nekretninama upisano je pravo zalogu u korist B2 kapital d.o.o. i predbilježba ovršnog prava zalogu Pescamar d.o.o. Rovinj.

Dopisom od 04.04.2019. godine B2 kapital d.o.o. izvijestio je stečajnog dužnika kako je ustupio dio svojih tražbina, a time i dio svog založnog prava na ovim nekretninama trgovačkom društvu MA.CO.T. d.o.o., OIB 88870948836, a što je upisano u zemljišne knjige pod Z-11477/2019.

Nakon što je Županijski sud u Zadru donio rješenje poslovni broj 24 Gž Ovr-569/16-5 od 13.04.2018. godine, kojim je odbijena žalba ovršenika (stečajnog dužnika) stvorene su pretpostavke da se nekretnine iz z.k.ul. 2067 i z.k.ul. 2604 prodaju u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci. Postupak se vodi na prijedlog ovrhovoditelja Pivka d.o.o. Jurdani pod brojem Ovr-8269/16 (ranije Ovr-4035/13). Premda je više puta požurivano ročište za prodaju još nije zakazano.

U vezi ovih nekretnina ističe se da je zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Rijeci na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci donio rješenje kojim se briše predbilježba rješenja o određivanju prethodne mjere u korist Pescamar d.o.o. Rovinj.

U Izvještaju Zajedničkog odvjetničkog ureda Danijele Kovačić i Jasenke Perković od 30.05.2019. godine (Prilog 1 pod 4) detaljno su navedene aktivnosti stečajnog dužnika u vezi ovršnog postupka (ovrhovoditelj Pivka d.o.o.).

Napominje se kako je na području k.o. Kukuljanovo u tijeku postupak obnove zemljišne knjige (k.o. Kukuljanovo nova).

- Novigrad – poslovni prostor

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina u Novigradu koje su upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu (ranije u Puli), zemljišnoknjižni odjel Buje u z.k.ul. 2657, k.o.

301949, Novigrad, na k.č. 3206/2, privredni objekt i dvorište, površine 774 m², u cjelosti, te z.k.ul. 3245, k.o. 301949, Novigrad, na k.č. 3206/5, pašnjak, površine 1019 m², u cijelosti, a koje u naravi predstavljaju poslovnu zgradu i zemljište na adresi Stancija Vinjeri bb čija vrijednost je na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 2.207.352,00 kunu.

U zemljišnim knjigama na navedenim nekretninama upisano je pravo zalogu u korist B2 kapital d.o.o. Zagreb i predbilježba ovršnog prava zalogu Pescamar d.o.o. Rovinj.

Nakon otvaranja stečajnog postupka, u zemljišnim knjigama je pod brojem Z-10784/2016 upisano pravo zalogu HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o. Elektrolstra, a temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Poreču poslovni broj Ovr-1939/16-2 od 11.04.2016. godine. Stečajni dužnik je podnio žalbu na navedeno rješenje, koja je usvojena, nakon čega je iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, zemljišno knjižni odjel Buje, pod brojem Z-10035/2017, brisan upis prava zalogu.

Prodaja nekretnine u Novigradu započela je u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Puli, Stalna služba u Bujama, prije otvaranja stečajnog postupka i to na prijedlogu ovrhovoditelja Pivka d.o.o. Jurdani. Postupak se vodio pod poslovnim brojem Ovr-108/2013 i Ovr-7891/16 (nakon otvaranja stečajnog postupka), a nakon administrativne podjele Općinskog suda u Puli vodi se na Općinskom sudu u Pazinu, Stalna služba u Bujama pod poslovnim brojem Ovr-440/2019.

Punomoćnik ovršenika – stečajnog dužnika je u ožujku, studenom i prosincu 2017. godine, te u travnju i srpnju 2018. godine uputio dopise kojima je požureno postupanje suda. Tek Zaključkom od 20.08.2018. godine Općinski sud u Puli, Stalna služba u Bujama odredio je za 11.09.2018. godine ročište radi procjene i utvrđivanja vrijednosti nekretnine ovršenika. Na ročištu je ovrhovoditelj predložio da se vrijednost nekretnine utvrdi provođenjem građevinskog vještačenja. Očekuje se da nakon više požurnica sud donese rješenja o provođenju građevinskog vještačenja ili prihvati procjenu koju je u ovršni spis dostavio ovršenik - stečajni dužnik (Prilog 1, pod 3).

U vezi ovih nekretnina ističe se kako je zemljišno knjižni odjel Buje Općinskog suda u Pazinu je na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci donio rješenje kojim se briše predbilježba rješenja o određivanju prethodne mjere u korist Pescamar d.o.o. Rovinj.

-Pag – zemljište

Stečajni dužnik je bio vlasnik zemljišta na otoku Pagu, kraj mjesta Proboj. Zemljište je upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Pag u z.k.ul. 6167, k.o. 321532, Pag, na k.č. 1096/2 ZGR., pašnjak „Sv. Martin“, površine 1772 m² (ranije 1819 m²), u cijelosti. Na Izvještajnom ročištu vrijednost zemljišta je utvrđena u iznosu od 773.015,00 kune. U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini nisu bili upisani tereti.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 24.05.2016. godine prodaja navedene nekretnine oglašena je 07.06.2016. godine u dnevnim novinama (Novi list), mrežnim stranicama Sudačke mreže i Fine. Na objavljeni oglas nisu dostavljene ponude.

Budući je mjerenjem na terenu utvrđen nesklad između površine stvarnog stanja i upisanog stanja navedenog zemljišta u javnim knjigama, angažiran je geodet koji je pripremio dokumentaciju za usklađenje, te je nakon ovjere od strane vlasnika susjednih parcela 17.02.2017. godine, Državnoj geodetskoj upravi predan zahtjev za pregled i potvrdu parcelacijskog odnosno geodetskog elaborata. U svibnju 2017. godine Državna geodetska uprava je donijela Rješenje kojim se mijenjaju podaci i to površina u vlasništvu stečajnog dužnika, sa 1.819 m² na 1.772 m².

Nakon upisa usklađenja u javne knjige stečajni dužnik je sukladno ranijoj odluci skupštine vjerovnika 30.06.2017. godine oglasio prodaju zemljišta po cijeni od 773.015,00 kuna, ali za istu nije bilo interesa.

Na temelju odluke skupštine vjerovnika od 04.09.2017. godine prodaja nekretnine na Pagu oglašavana je 04.09.2017. godine po početnoj prodajnoj cijeni od 773.015,00 kuna, 04.10.2017. godine po početnoj prodajnoj cijeni od 579.761,25 kuna i 02.11.2017. godine po početnoj prodajnoj cijeni od 386.507,50 kuna, ali za istu nije bilo interesa. Oglas o prodaji je bio objavljen na mrežnim stranicama Sudačke mreže i Fine.

Stečajni dužnik je temeljem odluke skupštine vjerovnika od 04.09.2017. godine oglasio 01.12.2017. godine prodaju zemljišta na Pagu po početnoj prodajnoj cijeni od 193.253,75 kuna. Na javnom otvaranju ponuda koje je održano 28.12.2017. godine utvrđeno je da su dostavljene tri ponude. Ponuđači koji su ponudili prve dvije najpovoljnije ponude su odustali, te je 04.05.2018. godine s trećim ponuditeljem koji je ponudio iznos od 201.000,00 kuna sklopljen Ugovor o prodaji dijela imovine stečajnog dužnika. Kupac je u svibnju 2018. godine platio kupovninu, nakon čega mu je izdana tabularna izjava, te izvršena primopredaja nekretnine.

-Split – Stobreč - poslovni prostor

Stečajni dužnik je bio suvlasnik nekretnine u Stobreču kraj Splita upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split u z.k.ul. 1094, k.o. Kamen, na k.č. ZEM 135/54, neplodno, površine 812 m², i na k.č. ZEM 135/55, put, površine 2008 m², udio 300/6139; z.k.ul. 1392, k.o. Kamen, na k.č. ZEM 135/56, neplodno, površine 3890 m², udio 300/6139; z.k.ul. 1014, k.o. Kamen, na k.č. ZEM 135/4, zgrada, površine 7690 m², etažno vlasništvo s određenim omjerima kako slijedi: suvlasnički udio redni broj 2, upisan kao 2. etaža 600/12278 1. Dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan poslovno skladišni prostor u prizemlju, označen br. 3, površine 600 m², u cjelini, a koji u naravi predstavlja skladišno uredski poslovni prostor na adresi Put terminala bb, sa pripadajućim prilaznim putovima. Na Izvještajnom ročištu utvrđena je ukupna vrijednost nekretnine u iznosu od 3.906.352,50 kuna. U zemljišnim knjigama na navedenim nekretninama upisano je pravo zalogu u korist B2 kapital d.o.o. Zagreb.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu 27.12.2016. godine upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka. Nakon upisa zabilježbe otvaranja stečajnog postupka podnesen je zahtjev za prodaju predmetne nekretnine u stečajnom postupku. Trgovački sud u Rijeci je 16.01.2017. donio rješenje kojim se određuje prodaja nekretnine u stečajnom postupku i upis zabilježbe rješenja o prodaji u zemljišnim knjigama.

Rješenje o prodaji nekretnine u stečajnom postupku zaprimljeno je na Općinskom sudu u Splitu 25.01.2017. pod brojem Z-2574/2017, a zabilježba prodaje je provedena u zemljišnim knjigama 29.05.2017. godine.

Ročište radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina održano je 14.09.2017. godine. Temeljem odluka sa ročišta, stečajni sudac je donio Zaključak o prodaji kojim je utvrđena vrijednost navedene nekretnine u iznosu od 3.906.352,50 kuna, te prodaja preko Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi nekretnina.

Financijska agencija je 17.11.2017. godine objavila Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 07.02.2018. godine i za istu nije bilo interesa. Početna cijena za nadmetanje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi je utvrđena u iznosu od 2.929.764,38 kuna.

Druga elektronička javna dražba za nekretninu u Splitu oglašena je 09.02.2018. godine i trajala je do 03.05.2018. godine. Početna cijena za nadmetanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi je utvrđena u iznosu od 1.953.176,25 kuna.

Prije završetka druge elektroničke javne dražbe razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o. Zagreb je izjavio da kupuje predmetnu nekretninu i stavlja u prijeboj svoju tražbinu na osnovu razlučnog prava.

Trgovački sud u Rijeci donio je 05.06.2018. godine Rješenje o dosudi kojim je nekretnina u Splitu – Stobreču dosuđena za iznos od 3.906.352,50 kuna, s tim da se za iznos od 3.301.390,63 kune vrši prijeboj tražbine razlučnog vjerovnika, a iznos od 604.961,87 kuna je razlučni vjerovnik dužan uplatiti na sudski depozit na ime troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava, što je isti i učinio.

Nekretnina u Splitu – Stobreču je predana u posjed kupcu 02.10.2018. godine.

Ročište za diobu kupovnine za ovu nekretninu održano je 20.11.2018. i 22.01.2019. godine. Očekuje se donošenje rješenja Trgovačkog suda u Rijeci o diobi kupovnine za nekretninu u Splitu – Stobreču.

-Zagreb – Kerestinec - poslovni prostor

Stečajni dužnik je bio vlasnik nekretnine u Kerestincu kraj Zagreba, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor u z.k.ul. 1171, k.o. 338362, Kerestinec – Zona I, k.č. 1106/2 (ranije z.k.ul. 2670, k.o. 325023, Kerestinec, na k.č. 106/3), gospodarsko dvorište i zgrada br. 10, Rimski trg, površine 4517 m², od čega gospodarsko dvorište površine 3.517 m², a zgrada br. 10 površine 1000 m², u cijelosti, a koja u naravi predstavlja poslovnu zgradu i zemljište na adresi Rimski trg 10 čija vrijednost je na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 8.158.050,00 kunu. U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini upisano je pravo zalogu u korist Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o.

Zagreb (ranije Hypo leasing Kroatien d.o.o.) i Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb, te predbilježba ovršnog prava zalogu za Pescamar d.o.o. Rovinj.

Općinski sud u Samoboru donio je, na prijedlog ovrhovoditelja Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o. Zagreb, Rješenje o ovrši posl.br. Ovr-224/14 od 22.09.2014. godine i započeo je postupak unovčenja ove nekretnine. Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, nakon što je otvoren stečajni postupak nad ovršenikom Magros komercijalni konzalting d.o.o., donio je Rješenje Ovr-5030/15-22 od 28.07.2016. godine kojim je navedeni postupak ustupljen Trgovačkom sudu u Rijeci. Isti se oglasio nenadležnim (Ovr-128/16), a Vrhovni sud Republike Hrvatske donio je Rješenje pod brojem Gr 1-622/2016 kojim je predmet vraćen Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru na provedbu i vodio se pod novim brojem Ovr-1576/2017.

Tijekom postupka punomoćnik ovršenika – stečajnog dužnika je uputio u listopadu 2017., te ožujku i kolovozu 2018. godine dopis kojim je požureno postupanje suda (Prilog 1, pod 5).

Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru je donio Zaključak posl.br. Ovr-1576/2017 od 24. rujna 2018. godine kojim je utvrđena prodaja nekretnine u Kerestincu na usmenoj javnoj dražbi, te je prvo ročište za prodaju određeno za 07. studeni 2018. godine. Zaključkom je utvrđena tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od 8.158.050,00 kuna, te navedeno kako se nekretnina ne može prodati ispod 2/3 utvrđene vrijednosti odnosno 5.438.700,00 kuna.

U ovršni spis je dana 17.10.2018. godine dostavljen podnesak Alfa nekretnine d.o.o. Zagreb, OIB 66091825171 u kojem izvješćuje da je temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 16. listopada 2018. godine koji je sklopljen sa Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o. stekao tražbinu koja je predmet ovršnog postupka kao i založno pravo kojim je predmetna tražbina osigurana te traži da se donese rješenje da kao novi vjerovnik stupi na mjesto ovrhovoditelja Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o..

Istovremeno je Zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru pod poslovnim brojem Z-20630/2018 donio Rješenje kojim je dopustio prijenos založnog prava u z.k.ul. 1171 k.o. Kerestinec – Zona I uknjiženog za korist Hypo Leasing Kroatien d.o.o. u iznosu od 6.302.194,97 kuna na Alfa nekretnine d.o.o., OIB 66091825171.

Zaključkom od 31. listopada 2018. godine, Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru pozvao je ovršenika - stečajnog dužnika da se očituje da li daje svoj pristanak da na mjesto prvotnog ovrhovoditelja HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o., OIB 87064273078, stupi novi ovrhovoditelj Alfa nekretnine d.o.o., OIB 66091825171.

Stečajni dužnik, u ovom postupku ovršenik je 05. studenog 2018. godine uputio podnesak sudu u kojem navodi da bez odluke skupštine vjerovnika ne može dati pristanak na stupanje u ovršni postupak društva Alfa nekretnine d.o.o. Zagreb umjesto dosadašnjeg ovrhovoditelja, te ujedno traži odgodu prvog ročišta za prodaju nekretnine koje je zakazano za 07. studeni 2018. godine.

Na ročištu koje je 07. studenog 2018. godine održano kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru donesen je Zaključak kako se dražba odgađa, a druga će se zakazati pisanim putem nakon što se ovršenik očituje da li daje svoj pristanak da na mjesto sadašnjeg ovrhovoditelja stupi novi ovrhovoditelj Alfa nekretnine d.o.o..

Pored navedenog ističe se da je stečajni dužnik u ovršni spis dostavio 29. listopada 2018. godine Podnesak u kojem podsjeća kako se nad ovršenikom vodi stečajni postupak po pravilima Stečajnog zakona (NN 44/96-133/12) te navodi koliko bi sukladno Stečajnom zakonu iznosili troškovi ovršenika (818.713,16 kuna) ukoliko se nekretnina koja je predmet ovrhe unovči za 2/3 utvrđene vrijednosti odnosno za 5.348.700,00 kuna.

Obzirom da je stečajni dužnik (ovršenik) pozvan da se očituje da li daje pristanak da na mjesto dosadašnjeg ovrhovoditelja Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o. stupi novi ovrhovoditelj Alfa nekretnine d.o.o., a kako se radi o odluci koja zbog daljnjeg tijeka ovršnog, ali i stečajnog postupka (priznavanje troškova i unosa dijela kupovnine u stečajnu masu) ima posebnu važnost, skupštini vjerovnika koja se održala 13.12.2018. godine predloženo je donošenje odluke o promjeni vjerovnika u ovršnom postupku prodaje nekretnine u Kerestincu.

Nakon što je skupština vjerovnika 13.12.2018. godine donijela odluku da se prihvaća promjena ovrhovoditelja (vjerovnika) u ovršnom postupku prodaje nekretnine u Kerestincu te nakon što je novi ovrhovoditelj prihvatio da troškovi utvrđenja i unovčenja nekretnine u Kerestincu iznose 500.000,00 kuna, stečajni dužnik je izvijestio Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru o prihvaćanju promjene ovrhovoditelja (vjerovnika).

Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru zakazao je dražbu za prodaju nekretnine u Kerestincu za 05.02.2019. godine.

Kao jedini ponuditelj na dražbi javio se novi ovrhovoditelj Alfa nekretnine d.o.o. Zagreb koji je za nekretninu u Kerestincu ponudio iznos od 5.438.701,00 kuna.

Rješenjem Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru od 19.02.2019. godine nekretnina u Kerestincu dosuđena je Alfa nekretnine d.o.o. za ponuđeni iznos. Kupoprodajna cijena podmirena je prijebojem tražbine u iznosu od 4.938.701,00 kunu, te uplatom na transakcijski račun stečajnog dužnika u iznosu od 500.000,00 kuna na ime troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava.

Primopredaja nekretnine izvršena je 22.02.2019. godine.

Od otvaranja stečajnog postupka do 31.05.2019. godine unovčene su i izvršena je dioba kupovnine prodanih nekretnina stečajnog dužnika u Rijeci – Škurinje, na Pagu te u Zagrebu – Kerestincu u sveukupnom iznosu od 7.325.091,25 kuna.

-Pokretnine

Pokretnine stečajnog dužnika su procijenjene na iznos od 468.138,00 kuna, a odnose se na informatičku opremu, ostalu opremu i vozila.

Prodaja informatičke opreme vrijednosti 1.100,00 kuna (s PDV) oglašena je sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 24.05.2016. godine preko mrežne stranice Sudačka mreža tri puta (06.06.2016., 29.07.2016. i 03.09.2016. godine), ali za istu nije bilo interesa. Dana 15.10.2016. godine je ponovno oglašena prodaja navedene opreme po početnoj prodajnoj cijeni od 880,00 kuna (s PDV), tj. 20% niža cijena od prethodno oglašene. Na oglas se javio jedan ponuđač koji je ponudio 890,00 kuna, koji iznos je i uplatio početkom studenog 2016. godine. Informatička oprema preuzeta je tijekom studenog 2016. godine.

Ostala oprema (rashladna oprema, te komore i uredski namještaj) je procijenjena na ukupni iznos od 356.060,00 kuna, odnosno 284.848,00 kuna bez PDV.

Za dio navedene ostale opreme i to rashladnu opremu (škrinje, vetrine, ledenice) oglašena je prodaja 22.09.2016. godine po procijenjenoj vrijednosti od 135.877,00 kuna. Interesa za kupnju nije bilo. Dana 15.10.2016. godine je sukladno odluci skupštine vjerovnika od 24.05.2016. godine, ponovno oglašena prodaja rashladne opreme po početnoj prodajnoj cijeni od 108.701,60 kuna (s PDV), tj. 20% niža cijena od prethodno oglašene, ali za istu ponovno nije bilo interesa.

Sukladno odlukama skupštine vjerovnika od 23.11.2016. godine prodaja rashladne opreme oglašena je 02.12.2016. godine po početnoj cijeni od 81.526,32 kune (s PDV), te 27.12.2016. godine po početnoj cijeni od 54.350,88 kuna (s PDV), ali za istu ponovno nije bilo interesa. Na oglas objavljen 20.01.2017. godine po početnoj cijeni od 27.175,44 kune (s PDV) javio je jedan ponuditelj koji je za rashladnu opremu ponudio cijenu od 29.450,00 kuna, koja je u ožujku 2017. godine i plaćena, te je preuzeta, odnosno otpremljena u svibnju 2017. godine.

Od otvaranja stečajnog postupka unovčen je i dio ostale opreme (komore i uredski namještaj) u Rijeci, Zagrebu i Splitu po procijenjenoj vrijednosti i to u iznosu od 189.010,00 kuna (iznos s PDV).

Prodaja preostalih pokretnina u skladištu u Rijeci, temeljem odluke Skupštine vjerovnika od 14.09.2017. godine, oglašena je 29.01.2018. godine po 75% procijenjene vrijednosti (10.566,00 kuna), te 19.02.2018. godine po 50% procijenjene vrijednosti (7.044,00 kuna), ali za iste nije bilo interesa. Stečajni dužnik je prodao dio pokretnina po 25% procijenjene vrijednosti temeljem oglasa od 24.04.2018. godine, a preostale pokretnine neposrednom pogodbom, sve u ukupnom iznosu od 7.203,00 kuna.

Pokretnine koje se nalaze u skladištu u Novigradu su predmet ovrhe po prijedlogu ovrhovoditelja Pivka d.o.o., a temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Bujama Ovr-1262/15 (ranije 108/2013). Postupak ovrhe nastavljen je na Općinskom sudu u Puli, Stalna služba u Bujama pod poslovnim brojem Ovr-7891/16-9. Zaključkom od 19.05.2017. godine određeno je za 05.06.2017. godine ročište radi sastavljanja pljenidbenog popisa pokretnina. Nakon održanog ročišta nije bilo daljnjih aktivnosti suda oko unovčenja ovih pokretnina.

Unovčenju vozila u vlasništvu stečajnog dužnika (teretna i osobna vozila) koja su se nalazila na otvorenom prostoru u Splitu, Biogradu na moru, Kerestincu i Kukuljanovu, a procijenjena su na ukupni iznos od 228.012,78 kuna, odnosno 182.410,00 kune bez PDV se pristupilo nakon primitka Rješenja Županijskog suda u Rijeci poslovni broj Gž Ovr-719/2017-6 od 13.09.2018. godine kojim je postalo pravomoćno Rješenje Općinskog suda u Opatiji poslovni broj 7 Ovr-41/13-39 od 17.09.2014. godine.

Pravomoćnim Rješenjem Općinskog suda u Opatiji obustavljena je ovrha na vozilima u vlasništvu stečajnog dužnika, koju je pokrenuo Prvi faktor d.o.o. Zagreb 2013. godine.

Stečajni dužnik je na mrežnim stranicama Sudačke mreže oglasio 08.11.2018. godine prodaju vozila po procijenjenim vrijednostima, a 08.01.2019. godine, temeljem odluke Skupštine vjerovnika od 13.12.2018. godine, prodaju preostalih vozila po početnim cijenama koje su predstavljale 75% od procijenjene vrijednosti vozila. Stečajni dužnik je prodao sva vozila za iznos od 317.053,00 kuna (iznos s PDV-om).

Od otvaranja stečajnog postupka do 31.05.2019. godine pokretnine su unovčene za ukupni iznos od 513.266,00 kuna (iznos s PDV-om).

-Potraživanja

Na izvještajnom ročištu je utvrđeno kako se očekuje da će stečajni dužnik tijekom stečajnog postupka naplatiti potraživanja od dužnikovih dužnika u iznosu od 250.000,00 kuna, kao i potraživanje po danoj pozajmici trgovačkom društvu C.T.R. ugostiteljstvo d.o.o. u iznosu od 563.696,00 kuna, budući je to potraživanje osigurano pravom zaloge na nekretnini tog društva.

Od otvaranja stečajnog postupka do 31.05.2019. godine stečajni dužnik je od dužnikovih dužnika naplatio iznos od 300.922,94 kune. Izvještaji odvjetnica Danijele Kovačić i Sanje Kamenar Milutin koje su angažirane u naplati potraživanja od dužnikovih dužnika nalazi se u prilogu ovog Izvještaja (Prilog 1 i Prilog 2).

Radi naplate potraživanja od C.T.R. ugostiteljstvo d.o.o., koje je u međuvremenu, nakon provedenog skraćenog stečajnog postupka, brisano iz sudskog registra, stečajni dužnik je u travnju 2017. godine oglasio prodaju predmetne tražbine na mrežnim stranicama Sudačke mreže po početnoj prodajnoj cijeni od 563.696,00 kuna. U ostavljenom roku za prodaju po navedenoj cijeni nije bilo interesa.

Tomislav Šepić iz Ičića, Put Veprinac 7C je dostavio ponudu za otkup navedene tražbine za iznos od 50.000,00 EUR. Nakon što je skupština vjerovnika 04.09.2017. godine prihvatila njegovu ponudu, sklopljen je ugovor nakon čega je isti uplatio iznos od 377.466,35 kuna.

-Poslovni udjel

Prema podacima iz sudskog registra stečajni dužnik je bio član trgovačkog društva Žičara Učka d.o.o. sa poslovni udjelom nominalne vrijednosti 10.000,00 kuna.

Prema Društvenom ugovoru stečajni dužnik nije mogao prenositi (unovčavati) poslovni udio u trgovačkom društvu Žičara Učka d.o.o. bez prethodne primjene postupka prava prvokupa poslovnih udjela između članova društva.

Stoga je upravi Žičare Učka d.o.o. u kolovozu 2016. godine dostavljena obavijest o prodaji poslovnog udjela Žičare Učka d.o.o. čiji je imatelj Magros komercijalni konzalting d.o.o. u stečaju. Uprava Žičare Učka d.o.o. nije odgovorila na obavijest o prodaji.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 23.11.2016. godine, a nakon što su prošli rokovi za pravo prvokupa utvrđeni Društvenim ugovorom, dana 02.02.2017. godine oglašena je prodaja poslovnog udjela po početnoj cijeni od 10.000,00 kuna, ali za istog nije bilo interesa. Ponovni oglas o prodaji poslovnog udjela oglašen je 16.02.2017. godine po početnoj cijeni od 8.000,00 kuna, za koji također nije bilo interesa.

Na oglas objavljen 16.03.2017. godine po početnoj cijeni od 5.000,00 kuna javio se jedan ponuditelj koji je ponudio iznos od 5.100,00 kuna. Ugovor o prijenosu poslovnog udjela i uplata kupoprodajne cijene realizirani su u svibnju 2017. godine.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 15.03.2016. do 31.05.2019. godine ukupno unovčena stečajna masa iznosi 8.521.846,54 kuna. U istom razdoblju ostvaren je i prihod, te priliv sredstava od zakupa s uključenim PDV, te kamatama i ostalim primicima u iznosu od 1.177.551,51 kuna. Ukupan priliv sredstava iznosi 9.699.398,05 kuna. Rekapitulacija procijenjene i unovčene stečajne mase prilaže se ovom Izvešću (Prilog 3).

II.3. Tražbine vjerovnika

Dana 24.05.2016. godine održano je Ispitno ročište na kojem je ispitano 123 prijava tražbina stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od 66.486.296,88 kuna od kojeg iznosa su utvrđene tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu od 1.758.605,17 kuna i II. višeg isplatnog reda u iznosu od 64.064.030,13 kuna, te uvjetna tražbina drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 378.000,00 kuna. Tražbina Republike Hrvatske u iznosu od 285.661,58 kuna je odbačena obzirom da je priznata u prijavama tražbina radnika.

U roku od tri mjeseca od ispitnog ročišta primljene su 2 prijave tražbina drugog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 676.566,60 kuna. Iste su ispitane i utvrđene na posebnom ispitnom ročištu održanom 08.11.2016. godine.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 17.10.2016. godine, zbog uplate sredstava od strane Agencije za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja poslodavca (dalje AORPS), ispravljene su tablice utvrđenih tražbina za 23.450,08 kuna umanjnjem tražbina radnika i iskazivanjem tražbine novog vjerovnika AORPS.

Nakon održanog ispitnog i posebnog ispitnog ročišta ukupne utvrđene tražbine vjerovnika iznose 66.499.201,90 kuna, od čega tražbine prvog višeg isplatnog reda iznose 1.758.605,17 kuna, a tražbine drugog višeg isplatnog reda iznose 64.740.596,73 kuna. Utvrđena uvjetna tražbina drugog višeg isplatnog reda iznosi 378.000,00 kuna.

U sljedećem razdoblju očekuje se ispravak tablice utvrđenih tražbina za 8.890.555,87 kuna zbog promjene vjerovnika i to Alfa nekretnine d.o.o. umjesto Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o. Zagreb za iznos od 5.604.240,92 kune i MA.CO.T. d.o.o. umjesto dijela tražbine B2 Kapital d.o.o. za iznos od 3.286.314,95 kuna.

Prvi faktor d.o.o., Vladimir Lunaček, Privredna banka Zagreb d.d., B2 Kapital d.o.o. (sada dijelom MA.CO.T. d.o.o.), Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o. (sada Alfa nekretnine d.o.o.), Pivka d.o.o. dostavili su Obavijest o razlučnom pravu na imovini stečajnog dužnika. Isti su prijavili svoje tražbine i kao vjerovnici drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 27.048.777,54 kuna.

II.4. Podmirenje obveza prema vjerovnicima

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 15.03.2016. godine do 31.05.2019. godine unovčena je stečajna masa u iznosu od 8.521.846,54 kune i to unovčene su nekretnine na Pagu, Rijeci – Škurinje, Zagreb - Kerestinec, naplaćena su potraživanja od dužnikovih dužnika, prodan je veći dio pokretnina, a ostvaren je i prihod, te priliv sredstava od zakupa s uključenim PDV-om, te kamatama i ostalim primicima u iznosu od 1.177.551,51 kuna. Ukupni priliv sredstava iznosi 9.699.398,05 kuna.

Iz unovčenih sredstava na dan 31.05.2019. godine podmirene su obveze prema razlučnom vjerovniku Privrednoj banci Zagreb d.d. u iznosu od 1.451.931,57 kuna, razlučnom vjerovniku Alfa nekretnine d.o.o. u iznosu od 4.938.701,00 kuna, obveze prema vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 654.646,39 kuna, te obveze stečajne mase i to troškovi stečajnog postupka u iznosu od 252.779,72 kune, ostale obveze stečajne mase s uključenim porezom na dodanu vrijednost u iznosu od 1.643.380,17 kuna. Ukupni odliv novčanih sredstava u navedenom razdoblju iznosio je 8.941.438,85 kuna.

Analitički prikaz troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razdoblju od 15.03.2016. do 31.05.2019. godine sastavni je dio ovog Izvješća (Prilog 4).

Na dan 31.05.2019. godine na transakcijskim računima u Slatinskoj i Zagrebačkoj banci, dužnik ima 757.959,20 kuna.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U SLJEDEĆEM RAZDOBLJU

Stečajni postupak nad MAGROS d.o.o. traje 39 mjeseci.

U narednom razdoblju namjeravaju se poduzeti sljedeće radnje

- nastaviti sa aktivnostima radi unovčenja nekretnina u Novigradu i Kukuljanovu pred općinskim sudovima u ovršnim postupcima,
- nastaviti postupke oko unovčenja potraživanja od dužnikovih dužnika.

Stečajni upravitelj
Zdravko Ružić