

EUROYACHTING d.o.o. u stečaju
Zagreb, Ogrizovićeve 41
MBS:080455164, OIB:56804906735

Stečajni upravitelj
Marinko Paić, univ.spec.oec.
VI. Požarinje 6
10000 Zagreb

Zagreb, 18.10.2016. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Na broj 31-ST-790/13

Obrazac 20.

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

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

U ovom razdoblju izvršene su slijedeće radnje:

- nastavljeno je iznajmljivanje poslovnih prostora u poslovnom centru Savska opatovina 36, 10000 Zagreb
- Objavljen je sedmi i osmi oglas za prodaju Poslovnog centra, Savska opatovina 36, 10000 Zagreb u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika
- podmiren dio troškova po čl. 87. SZ

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Poslovni centar Savska opatovina 36, 10000 Zagreb

Objekt je u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, a sastoji se od 5 katova, sa garažama na etažama – 1 i -2. Objekt je sagrađen na zemljištu u vlasništvu Branka Mačeka temeljem Ugovora o pravu građenja od 09.08.2007. godine. Objekt je sagrađen na zemljištu oznake z.k.č. 77/1, 77/3, 77/8, 801/32, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 10/39, i 10/40, k.o. Stenjevec, a koje su sadržane u novoformiranoj z.k.č. 77/12, k.o. Stenjevec ukupne površine 8.415 m² prema parcelacionom elaboratu RN 1263/2007 koji nije proveden, pa tako i objekt još uvijek nije

upisan u zemljišne knjige. Zemljište na kojem je izgrađen objekt opterećeno je hipotekom HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG KLAGENFURT.

Poslovni centar je procijenjen po stalnom sudskom vještaku Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. u kolovozu 2014. godine i to kako slijedi:

Vrijednost objekta u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika iznosi 216.903.596,79 kn u koji iznos je uključen i PDV 25 % u iznosu od 43.380.719,36 kn.

Samo zemljište u vlasništvu treće osobe (Branka Mačeka) procijenjeno je na iznos od 12.841.290,00 kn, te komunalni i vodni doprinos na iznos od 7.493.578,50 kn.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika sa ročišta održanog na Trgovačkom sudu u Zagrebu dana 06.11.2015. godine nekretnine se prodaju na način da se na svakom idućem oglasu početna cijena sa prethodnog oglasa umanjuje za 20%, pa sve do prodaje. Prodaja se vrši objavom na web stranicama Sudačke mreže i HGK, a prikupljanje i otvaranje ponuda vrši se kod javnog bilježnika Alemke Gajski.

Stečajni upravitelj je dosada objavio 8 oglasa za prodaju poslovnog centra i to objavom na stranicama Sudačke mreže i Hrvatske gospodarske komore. O prodaji na prvih šest oglasa je izvješteno, a u ovom izvještajnom razdoblju objavljen je sedmi i osmi oglas i to kako slijedi :

Sedmi oglas s rokom za ponudu do 27.06.2016. godine s početnom cijenom od 44.421.856,62 kn što je 20% manje u odnosu na cijenu sa šestog oglasa. Oglas je objavljen na stranicama Sudačke mreže i Hrvatske gospodarske komore i u Jutarnjem listu dana 02.06.2016. godine.

U privitku: preslike oglasa objavljenih na stranicama Sudačke mreže, Hrvatske gospodarske komore i u Jutarnjem listu

Na sedmi oglas pristigla je jedna ponuda na adresu javnog bilježnika Alemka Gajski. Ovlaštena osoba ponuđača povukla je neotvorenu ponudu ponuđača o čemu je sastavljen zapisnik u uredu javnog bilježnika dana 07.07.2016. godine.

U privitku: Zapisnik Javnog bilježnika Alemka Gajski od dana 07.07.2016. godine o povlačenju ponude na 7. oglas

Na otvaranju ponuda u uredu javnog bilježnika dana 08.07.2016. godine uz prisustvo punomoćnika razlučnog vjerovnika, konstatirano je da je ponuđač uplatio jamčevinu za 7. oglas koja će se vratiti ponuditelju, obzirom da je isti povukao ponudu prije otvaranja.

U privitku: Zapisnik javnog bilježnika Alemka Gajski od dana 08.07.2016. godine o otvaranju ponuda na sedmi oglas

Osmi oglas s rokom za ponudu do 17.10.2016. godine s početnom cijenom od 44.421.856,62 kn što jednako početnoj cijeni na sedmom oglasu. Oglas je objavljen na stranicama Sudačke

mreže dana 19.09.2016. godine, Hrvatske gospodarske komore dana 16.09.2016. godine i u Jutarnjem listu dana 18.09.2016. godine.

Otvaranje ponuda po ovom oglasu održati će se dana 25.10.2016. godine kod javnog bilježnika Alemka Gajski iz Zagreba iz razloga što se otvaranje ponuda vrši putem javnog bilježnika.

U privitku se dostavljaju preslike oglasa objavljenih na stranicama Sudačke mreže, Hrvatske gospodarske komore i u Jutarnjem listu.

2. STAMBENA ZGRADA, Savska opatovina 28, 30, 32 i 34, Zagreb

a) Parkirna mjesta koja nisu pogodna za parkiranje automobila a koja su pod razlučnim pravom HETA ASSET RESOLUTION AG

- Poduložak 250. ETAŽA 5/10000 parkirno garažno mjesto oznake PGM-2.79 u podrumskoj etaži -2; neto korisne površine 6,15čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade zelenom bojom (*mjesto nije pogodno za parkiranje automobila jer se nalazi na ulazu u skladište*)
- Poduložak 261. ETAŽA 5/10000 parkirno garažno mjesto oznake PGM-2.90 u podrumskoj etaži -2; neto korisne površine 6,15čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade crvenom bojom (*mjesto nije pogodno za parkiranje automobila jer se nalazi na ulazu u skladište*).

b) Parkirno mjesto koje nije pogodno za parkiranje automobila sa upisanom plombom Republike Hrvatske od dana 21.01.2014. pod brojem Z-2883/14

- Poduložak 347. ETAŽA 5/10000 parkirno garažno mjesto oznake PGM-1.86 u podrumskoj etaži -1; neto korisne površine 6,15čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade crvenom bojom (*mjesto nije pogodno za parkiranje automobila jer se nalazi na ulazu u skladište*)

c) Parkirno mjesto koje nije pogodno za parkiranje automobila u vlasništvu Rikard Pompe

- poduložak 336. parkirno garažno mjesto PGM 1.75,
Prije otvaranja stečajnog postupka prodano parkirno garažno mjesto PGM 1.75, 336. Etaža u podrumskoj etaži -1; Rikard Pompe je sada u vlasništvu mjesta PGM-1.75 koje ne može koristiti za parkiranje automobila već eventualno motocikla.

Za gore navedena parkirna mjesta pod a), b) i c) predstavnik suvlasnika Filip Đuretić se u ime suvlasnika stambene zgrade Savska Opatovina 28-34 obratio stečajnom upravitelju kojim suvlasnici stambene zgrade Savska opatovina 28-34 traže da stečajni dužnik svim suvlasnicima osigura ulaz u prostor spremišta koje su kupili u stečajnom postupku putem javnih dražbi, a koja suvlasnici ne mogu koristiti ukoliko se gore navedena mjesta pod a) i b) prodaju u stečajnom postupku, jer im se time onemogućuje ulaz u spremišta. Također traže da se riješi problem parkirnog mjesta pod c) koje je prije otvaranja stečajnog postupka kupio Rikard Pompe čije korištenje bi zapriječilo ulaz u spremišta.

Radi se o četiri parkirna mjesta na ulazu u spremišta od kojih su tri u vlasništvu stečajnog dužnika, a jedno parkirno mjesto u vlasništvu Rikarda Pompe koji je mjesto kupio prije otvaranja stečajnog postupka.

U prilogu : Dopis od 29.07.2016. i 04.08.2016. godine sa priloženim preslikama fotografija parkirnih mjesta.

d) Neprodane nekretnine sa upisanom plombom Republike Hrvatske od dana 21.01.2014. pod brojem Z-2883/14

- Poduložak 202. ETAŽA 6/10000 parkirno garažno mjesto oznake PGM-2.31 u podrumskoj etaži -2; neto korisne površine 6,48čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade ljubičastom bojom procijenjeno na iznos od 59.761,11 kn
- Poduložak 230. ETAŽA 5/10000 parkirno garažno mjesto oznake PGM-2.59 u podrumskoj etaži -2; neto korisne površine 5,75čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade zelenom bojom procijenjeno na iznos od 53.254,07 kn
- Poduložak 275. ETAŽA 5/10000 parkirno garažno mjesto oznake PGM-1.14 u podrumskoj etaži -1; neto korisne površine 6,00čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade tamno plavom bojom procijenjeno na iznos od 55.482,51 kn.

Na navedenim nekretninama upisana je plomba od dana 21.01.2014. pod brojem Z-2883/14 da je zaprimljen prijedlog REPUBLIKA HRVATSKA c/a EUROYACHTING d.o.o. slijedećeg sadržaja : Uknjižba razlučnog prava i upis zabilježbe ovršivosti tražbine u zk.ul. 8614 podul 3. i dr. koji nije konačno riješen.

e) Neprodane nekretnine pod razlučnim pravom HETA ASSET RESOLUTIN AG

- Poduložak 20. ETAŽA 67/10000 trosobni stan oznake STAN A5b-1 na I katu neto korisne površine 74,68čm, sadržaja: dnevni boravak i blagavaonica, kuhinja, 2 sobe, kupaonica, wc, degažman, ulaz, loggia, neodvojivo vezan uz spremište oznake sp-Ab-1,29 na podrumskoj etaži -1 neto korisne površine 3,31čm; ukupne površine 77,99čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade zelenom bojom procijenjene vrijednosti 874.535,71 kn
- Poduložak 232. ETAŽA 5/10000 parkirno garažno mjesto oznake PGM-2.61 u podrumskoj etaži -2; neto korisne površine 6,14čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade ljubičastom bojom

Na gore navedenim nekretninama pod e) postoji razlučno pravo HETA ASSET RESOLUTIN AG, te plomba REPUBLIKE HRVATSKE od dana 21.01.2014. pod brojem Z-2883/14 koja još nije riješena.

Gore navedeni stan nalazi se trenutno u najmu radi pokrivanja dijela troškova koji prate neketnine, a parkirno mjesto nije prodano jer ga trenutno koristi Rikard Pompe (parkiranjem automobila na mjestu PGM-1.75 koje je u njegovom vlasništvu zapriječio bi ulaz u spremišta svim suvlasnicima).

3. Rekapitulacija unovčene imovine putem javnih dražbi

Dražba	Datum održavanja	Unovčene kupovnine u kn - stanovi	Unovčene kupovnine u kn -parkirna mjesta
1. javna dražba	20.11.2014.	688.085,48	
3. javna dražba	06.03.2015.	468.454,23	
4. javna dražba	13.04.2016.	16.385.528,17	289.603,19
5. javna dražba	15.05.2015	28.456.265,97	865.450,15
6. javna dražba	10.07.2015.	0,00	1.627.497,51
7. javna dražba	30.10.2015.	1.414.996,23	655.364,96
8. javna dražba	14.12.2015.	0,00	78.507,03
9. javna dražba	01.04.2016.	620.253,52	97.504,14
Ukupno		48.033.583,6	3.613.926,98

Sveukupno unovčeno stanovi i garaže od 1-9 javne dražbe	51.647.510,58
--	----------------------

Kroz devet javnih dražbi održanih na Trgovačkom sudu u Zagrebu unovčen je od prodaje stanova iznos od 48.033.583,60 kn, a od prodaje parkirnih mjesta iznos od 3.613.923,98 kn, odnosno ukupno 51.647.510,58 kn.

4. Rekapitulacija namirenja unovčene imovine putem javnih dražbi

Ročišta za diobu	Datum održavanja ročišta	Iznos unovčene kupovine u kn	Razlučni vjerovnik namirenje	PDV 25 %	Troškovi temeljem čl. 170. st. 1. i 2. SZ
1. ročište	14.07.2015.	18.751.345,19	13.695.213,39	3.750.269,04	1.305.862,76
2. ročište	23.10.2015.	29.999.618,21	21.956.866,02	5.999.923,64	2.042.828,55
3. ročište	05.07.2016.	2.896.547,18	2.134.215,47	579.309,71	183.012,27
Ukupno		51.647.510,58	37.786.294,88	10.329.502,39	3.531.703,58

Za unovčeni iznos od prodaje stanova i parkirnih mjesta kroz devet javnih dražbi održana su tri ročišta za diobu kupovnine na Trgovačkom sudu u Zagrebu, te je iz unovčenog iznosa od 51.647.510,58 kn i uz suglasnost razlučnog vjerovnika HETA ASSET RESOLUTION AG. izvršeno namirenje razlučnog vjerovnika u iznosu od 37.786.294,88 kn, PDV koji tereti prodane nekretnine na javnim dražbama je namiren u iznosu od 10.329.502,39 kn, a troškovi stečajnog postupka i stvarni troškovi koji terete nekretnine temeljem čl. 170. st. 1. i 2. SZ namireni su u iznosu od 3.531.703,58 kn.

Razlučni i stečajni vjerovnik HETA ASSET RESOLUTION AG. (ranije HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG KLAGENFURT) ima utvrđenu tražbinu na posebnom ispitnom ročištu održanom dana 22.10.2014. godine kao stečajni vjerovnik II. višeg isplatnog reda u iznosu od 308.413.887,19 kn. Od tog iznosa tražbina osigurana razlučnim pravom na nekretninama iznosi 73.243.591,29 kn. Od navedenog kao razlučni vjerovnik namirio se iz prodaje nekretnina putem javnih dražbi za iznos 37.786.294,88 kn, od njegove ukupno osigurane tražbine razlučnim pravom (73.243.591,29 kn).

Ovaj vjerovnik namirio se i kao stečajni vjerovnik drugog višeg isplatnog reda nakon izvršene prve djelomične diobe kupovnine vjerovnicima II. višeg isplatnog reda u iznosu od 5.117.601,14 kn. Ovaj vjerovnik namirio se kao razlučni i stečajni vjerovnik u iznosu od 42.903.896,02 kn u odnosu na njegovu sveukupnu tražbinu kao razlučnog i stečajnog vjerovnika u drugom višem isplatnom redu u iznosu od 308.413.887,19 kn.

5. Financijsko izvješće

U privitku stečajni upravitelj dostavlja prihod i rashod u ovom obračunskom razdoblju.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju stečajni upravitelj će neunovčene nekretnine pod razlučnim pravom, koje su navedene u ovom izvješću, to su četiri parkirna garažna mjesta te, ukoliko se ne unovči poslovni centar na osmom oglasu iste dalje nastaviti unovčavati putem usmene javne dražbe za neunovčena parkirna mjesta i putem devetog oglasa za poslovni centar.

Osim navedenog pokušati će u dogovoru sa razlučnim vjerovnikom iznaći način rješenja za unovčenje garažnih parkirnih mjesta za koje je u izvješću naveo da su nepodobni za prodaju kao parkirna garažna mjesta za automobile jer bi parkiranjem automobila bilo onemogućeno suvlasnicima zgrade ulaz u spremišta, te bi eventualno bili podobni u polovici površine kao parkirna garažna mjesta za motocikle.

Stečajni upravitelj

Marinko Paić, univ.spec.oec.

Privitci : kao u tekstu.