

MAK d.o.o. u stečaju
Udbina, Pod Vrbom 7, OIB: 09657992635
Stečajni upravitelj Milena Veljović, univ.spec.iur.
Medulin, Fucane 1A, mob: 099/7031844
stecajni.milena.veljovic@gmail.com

**TRGOVAČKI SUD U RIJECI
ZADARSKA ULICA 3
51000 RIJEKA**

Posl.br. 15 St-120/2022

**IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE
ZA IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE**

Medulin, 22. kolovoz 2022. godine

I. UVOD

Stečajni postupak nad društvom MAK d.o.o. u stečaju, Udbina, Pod Vrbom 7, OIB: 09657992635 otvoren je Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15 St-120/2022 od 11. svibnja 2022. godine. Oglas o otvaranju stečajnog postupka istaknut je na oglasnoj ploči suda 11. svibnja 2022. godine.

U svojstvu imenovanog stečajnog upravitelja, temeljem odredbi Stečajnog zakona, podnosim ovo izvješće.

II. OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Nadležni sud - Trgovački sud u Rijeci

MBS - 080231031

OIB - 09657992635

Tvrtka - MAK društvo sa ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo

Skraćena tvrtka – MAK d.o.o.

Sjedište – Udbina, Pod Vrbom 7

Predmet poslovanja:

- * Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napicima i pružanje usluga smještaja, pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom
- * Kupnja i prodaja robe
- * Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga

Osnivači/članovi društva - Aleksandra Janković, OIB: 41796281505, Zagreb, Gornja Lomnica, Demetrova 6, jedini osnivač d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje - Zoran Janković, OIB: 82961464762, Udbina, Pod Vrbom 7, direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno.

III. GOSPODARSKO STANJE DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Djelatnost dužnika bila je usluživanje hrane. Društvo je došlo u financijske poteškoće nakon što su Poreznim nadzorom utvrđene nepravilnosti. Naime, utvrđena je zlouporaba prava u području PDV-a, tj. da je osnovano novo društvo (LIČKO SELO j.d.o.o.) pod institutom malog poreznog obveznika radi izbjegavanja plaćanja PDV-a. Pred Upravnim sudom u Rijeci vodi se upravni postupak posl.br. 5 Us I-489/2022 radi poništavanja rješenja Porezne uprave.

IV. PODUZETE AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA OD TRENUTKA PREUZIMANJA DUŽNOSTI

Nakon preuzimanja dužnosti poduzete su aktivnosti kako slijedi.

Izrađen je novi pečat dužnika u stečaju koji ima otisnutu skraćenu tvrtku društva i glasi MAK d.o.o. u stečaju.

Otvoren je novi žiro račun društva u stečaju kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. koji glasi HR3524020061101100136.

Državnom zavodu za statistiku RH prijavljena je promjena podataka kod dužnika odnosno stečaj istog.

Izvršen je pregled poslovnih prostorija dužnika, te pregled imovine koja se nalazi u tim prostorijama.

Imenovano je povjerenstvo za popis predmeta stečajne mase sukladno člancima 25. i 150. Stečajnog zakona.

Sačinjen je popis predmeta stečajne mase.

Zatražena je i dobivena procjena nekretnina i pokretnina u vlasništvu Dužnika.

Sastavljena je procjena troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za razdoblje od jedne godine.

Izrađen je pregled imovine i obveza.

Popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika, te pregled imovine i obveza dostavljeni su sudu sukladno odredbama Stečajnog zakona.

Ispitane su sve prijave tražbina. Izrađen je popis vjerovnika.

Izvršen je uvid u predmete koji se vode na sudovima.

Izvršena je naplata dijela potraživanja.

Pregovarano je sa potencijalnim partnerima i klijentima o nastavku poslovanja.

Pregovarano je sa potencijalnim kupcima o kupnji pokretnina i nekretnine u vlasništvu dužnika.

Sklopljen je ugovor o zakupu restorana i pokretnina.

V. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Imovina

Iz bilance dužnika na dan 31.12.2021. godine proizlazi da dužnik ima imovinu vrijednosti 1.381.828,00 kuna, i to:

- 1.065.467,00 kuna materijalna imovina, i to 291.553,00 kuna zemljište, 679.126,00 kuna građevinski objekti, te 94.788,00 kuna alati, pogonski inventar i transportna imovina,
- 26.700,00 kuna zalihe (tj. sirovine i materijal),
- 289.101,00 kuna potraživanja, i to 10.595,00 kuna potraživanja od kupaca, 13.788,00 kuna potraživanja od države i drugih institucija i 264.718,00 kuna ostala potraživanja,
- 560,00 kuna novac u banci i blagajni.

Iz kartice osnovnih sredstava (Prilog 2) proizlazi da materijalnu imovinu ukupne knjigovodstvene vrijednosti 1.065.467,00 kuna predstavlja restoran (zemljište i zgrada), osnovna sredstva za rad, te vozilo VOLSWAGEN PASSAT.

Potraživanja su uglavnom u zastari i nenaplativa. Do sada je naplaćeno 500,00 kuna.

Knjižene su i revalorizacijske rezerve u iznosu od 1.044.430,00 kuna, za što dužnik navodi da se radi o dvije drvene kućice, svaka ima po dva kata, svaki kat ima oko 30 m² (dakle svaka od kućica ima oko 60 m²).

Iz svega navedenog proizlazi da dužnik zapravo ima imovinu knjigovodstvene ukupne vrijednosti 2.109.897,00 kuna, i to 1.065.467,00 kuna restoran, određena sredstva za rad i vozilo VOLSWAGEN PASSAT, te 1.044.430,00 kuna revalorizacijske rezerve odnosno dvije kuće za odmor.

Za k.o. Udbina nisu osnovane zemljišne knjige, već se vodi zbirka položenih isprava. Dužnik je vlasnik nekretnina:

- kč.br. 4254/51, poslovna zgrada broj 7, sa 246 m², dvorište sa 1111 m², upisane u Zbirku pologa isprava ZP-538/04, ZP-344/03, ZP-190/14, ZP-267/14, ZP-988/20, ZP-1330/20, sve k.o. Udbina,
- kč.br. 4254/53, pašnjak površine 5.810 m², kč.br. 4254/54, pašnjak površine 199 m² i kč.br. 4254/55, pašnjak površine 915 m², upisane u Zbirku pologa isprava ZP-145/10, ZP-595/07, ZP-395/08, ZP-378/10, ZP-988/20, ZP-1330/20, sve k.o. Udbina.

Dužnik nije imao procjenu nekretnina, pa je ista naručena. Iz Procjembenog elaborata broj 11/2022 stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Jure Čačića, mag.ing.aedif. od 24.05.2022. godine i Nadopune istog od 02.06.2022. godine proizlazi da ukupna vrijednost nekretnina iznosi 2.170.000,00 kuna, i to tržišna vrijednost poslovne zgrade i pripadajućeg zemljišta oznake k.č. 4254/51 k.o. Udbina (restoran) iznosi 1.120.000,00 kuna, dok tržišna vrijednost dvije stambene zgrade i zemljišta (kućice) oznake k.č. 4254/53, k.č. 4254/55 i k.č. 4254/54 k.o. Udbina iznosi 1.050.000,00 kuna.

Dužnik je vlasnik motornih vozila:

- N1, marka CITROEN JUMPER 2.2 HDI, godina proizvodnje 2003., broj šasijske VF7ZCRMFB17310565, registarske oznake GS660BN, objavljeno 20.10.2016. godine,
- M1, marka VOLSWAGEN PASSAT 2,0 TDI VARIANT, godina proizvodnje 2015., broj šasijske WVWZZZ3CZGP009576, registarske oznake GS805GT.

CITROEN JUMPER je prodan prije godine dana (u nevoznom stanju, tj. šleperom je odveden u Samobor), a VOLSWAGEN PASSAT je neregistriran, te je parkiran na parkiralištu ispred restorana u vlasništvu dužnika.

Također, stečajni dužnik je vlasnik pokretnina koje se nalaze u restoranu i kućicama. Dužnik nije imao procjenu pokretnina, pa je ista naručena. Prema Procjeni od 03.06.2022. godine vrijednost pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika iznosi 100.340,00 kuna, od čega se iznos od 65.000,00 kuna odnosi na motorno vozilo, a iznos od 35.340,00 kuna se odnosi na ostale pokretnine (namještaj u restoranu i kućicama).

Iz svega navedenog proizlazi da ukupna tržišna vrijednost imovine stečajnog dužnika iznosi ukupno 2.270.340,00 kuna, od čega:

- k.č. 4254/51 k.o. Udbina (restoran i pripadajuće zemljište) iznosi 1.120.000,00 kuna,

- dvije stambene zgrade i zemljišta (kućice) oznake k.č. 4254/53, k.č. 4254/55 i k.č. 4254/54 k.o. Udbina iznosi 1.050.000,00 kuna,
- M1, marka VOLSWAGEN PASSAT 2,0 TDI VARIANT iznosi 65.000,00 kuna, te
- namještaj u restoranu i kućicama iznosi 35.340,00 kuna.

VI. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

U bilanci su na dan 31.12.2021. godine iskazane su ukupne obveze u iznosu od 962.923,00 kuna:

- dugoročne obveze u iznosu od 209.921,00 kuna (obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama) i
- kratkoročne obveze u iznosu od 753.002,00 kuna (odnosno 13.556,00 kuna obveze prema dobavljačima, 6.178,00 kuna obveze prema zaposlenicima, 694.800,00 kuna obveze za poreze, doprinose i slična davanja, 38.468,00 kuna ostale kratkoročne obveze).

Prijave tražbina podnijelo je deset vjerovnika, na ukupan iznos od 961.152,15 kuna. Priznate su tražbine u ukupnom iznosu od 207.408,05 kuna, osporene su tražbine u ukupnom iznosu od 705.044,12 kuna, a nisu ispitane tražbine u iznosu od ukupno 48.699,98 kuna obzirom se radi o tražbinama nižeg isplatnog reda (novčane kazne za prekršajno djelo).

Tražbine prvog višeg isplatnog reda iznose ukupno 23.371,97 kuna, priznate su u cijelosti.

Od tražbina drugog višeg isplatnog reda prijavljeno je 937.780,18 kuna, od čega su priznate tražbine u iznosu od 184.036,08 kuna, osporene su tražbine u iznosu od 705.044,12 kuna, a nisu ispitane tražbine u iznosu od ukupno 48.699,98 kuna obzirom se radi o tražbinama nižeg isplatnog reda (novčane kazne za prekršajno djelo).

Obavijest o razlučnom pravu zaprimila sam od Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Gospić, i to glede nekretnina i motornog vozila u vlasništvu stečajnog dužnika:

- kč.br. 4254/51, poslovna zgrada broj 7, sa 246 m², dvorište sa 1111 m², upisane u Zbirku pologa isprava ZP-538/04, ZP-344/03, ZP-190/14, ZP-267/14, ZP-988/20, ZP-1330/20, sve k.o. Udbina,
- kč.br. 4254/53, pašnjak površine 5.810 m², kč.br. 4254/54, pašnjak površine 199 m² i kč.br. 4254/55, pašnjak površine 915 m², upisane u Zbirku pologa isprava ZP-145/10, ZP-595/07, ZP-395/08, ZP-378/10, ZP-988/20, ZP-1330/20, sve k.o. Udbina,
- M1, marka VOLSWAGEN PASSAT 2,0 TDI VARIANT, godina proizvodnje 2015. broj šasije WVVZZZ3CZGP009576, registarske oznake GS805GT.

Nad motornim vozilom prijavljeno je razlučno pravo Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, temeljem Rješenja o ovrsi pljenidbom, procjenom i prodajom motornog vozila temeljem ovršne isprave Ministarstva Financija, Porezne uprave, Područnog ureda Gospić, KLASA: UP/I-415-02/2022-01/176, URBROJ: 513-07-09/22-1 od 24.02.2022. godine na iznos od 695.348,04

kuna (glavnica 596.555,61 kuna, kamate 98.792,43 kuna) sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 25.02.2022. god do isplate.

Člankom 168. Stečajnog zakona propisano je da ako stečajni vjerovnik tijekom posljednjih 60 dana prije podnošenja prijedloga za otvaranje predstečajnoga postupka odnosno zahtjeva za provedbu skraćenoga stečajnog postupka, odnosno ako nije podnesen prijedlog za otvaranje predstečajnoga postupka tijekom posljednjih 60 dana prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka ili nakon toga sudskom ili izvansudskom ovrhom ili prisilnim sudskim osiguranjem stekne koje razlučno ili slično pravo na imovini koja ulazi u stečajnu masu, to pravo otvaranjem stečajnoga postupka prestaje, odnosno postupak u tijeku se obustavlja. Predmetna prava brisat će se iz javnih knjiga, upisnika i očevidnika u kojima se vode na temelju rješenja suda.

Iz navedenog proizlazi da razlučno pravo ne egzistira. Također, isto nije upisano u Upisniku Financijske agencije, kao ni u Evidenciji stanice za tehnički pregled. Čak i da je upisano isto bi se trebalo brisati iz navedenih upisnika temeljem članka 168. Stečajnog zakona.

Nisam zaprimila obavijest o razlučnom pravu od strane Privredne banke Zagreb d.d., OIB: 02535697732, Zagreb, Radnička cesta 50. Međutim, na nekretninama je u zemljišnim knjigama upisano založno pravo temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, solemniziranom po javnom bilježniku Borisu Zduniću iz Gospića pod brojem OV-781/15, i to za iznos od 100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ-a za EUR na dan plaćanja sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora koja je promijenjiva u skladu s propisima računajući od dana dospijeca pa do podmirenja uvećano za troškove, pristojbe i sl.

Navedena tražbina evidentirana je u tablicu razlučnih prava, te je punomoćnicima vjerovnika poslan upit da li postoji tražbina temeljem navedenog Općeg sporazuma, te ukoliko ne postoji da se izda brisovno očitovanje radi brisanja navedenog založnog prava iz zemljišnih knjiga.

Za razdoblje od 11.05.2022. godine do 11.11.2023. godine (odnosno godinu i pol, koliko se otprilike očekuje trajanje stečajnog postupka obzirom na spor u tijeku) planirani su troškovi stečajnog postupka u iznosu od 284.788,04 kuna i ostale obveze stečajne mase u iznosu od 158.583,16 kuna odnosno ukupno 443.371,20 kuna.

VII. POSTUPCI PRED SUDOVIMA I DRUGIM TIJELIMA

Pred Upravnim sudom u Rijeci vodi se upravni postupak posl.br. 5 Us I-489/2022.

Rješenjem Porezne uprave, Područni ured Gospić klasa: UP/II-471-02/20-01/202; Ur.broj: 513-04-21-2 od 30. ožujka 2020. godine dužniku su utvrđene manje obračunate porezne obveze i naložene uplate za sljedeća razdoblja:

1. 2017. godina:

- PDV u iznosu od 3.856,51 kn i kamate u iznosu od 695,36 kn;
- porez na dohodak od kapitala u iznosu od 216.434,56 kn i kamate u iznosu od 25.777,42 kn;
- prirez porezu na dohodak u iznosu od 10.821,73 kn i kamate u iznosu od 1.288,87 kn;
- porez na dobit u iznosu od 74.841,32 kn i kamate u iznosu od 8.913,64 kn.

2. 2018. godina

- PDV u iznosu od 107.120,82 kn i kamate u iznosu od 10.322,99 kn;
- porez na dohodak od kapitala u iznosu od 126.836,76 kn i kamate u iznosu od 6.515,56 kn;
- prirez porezu na dohodak u iznosu od 6.341,83 kn i kamate u iznosu od 325,78 kn;
- porez na dobit u iznosu od 39.048,14 kn i kamate u iznosu od 2.005,89 kn.

Ukupna porezna obveza utvrđena predmetnim Poreznim rješenjem Porezne uprave, Područni ured Gospić i naložena za uplatu iznosi 585.301,67 kn što uvećano za obračunate kamate u iznosu od 55.845,51 kn daje ukupan iznos porezne obveze za uplatu od 641.147,18 kn. Na dan otvaranja stečajnog postupka predmetna tražbina iznosi ukupno 705.044,12 kuna.

Dužnik je protiv Rješenja Porezne uprave, Područni ured Gospić klasa: UP/II-471-02/20-01/202; Ur.broj: 513-04-21-2 od 31.08.2021. godine od 30. ožujka 2020. godine podnio žalbu, koja je odbijena rješenjem Ministarstva financija, Samostalnog sektora za drugostupanjski upravni postupak KLASA : UP/II-471-02/20-01/202, URBROJ: 513-04-21-2 od 31. kolovoza 2021. godine.

Dužnik je potom Upravnom sudu u Rijeci podnio upravnu tužbu kojim je tražio poništenje navedenog drugostupanjskog rješenja 31. kolovoza 2021. godine. Upravni sud u Rijeci je dana 01. veljače 2022. godine donio Presudu posl.br. 5 Us I-1317/2021 kojom je poništio rješenje Ministarstva financija, Samostalnog sektora za drugostupanjski upravni postupak, KLASA : UP/II-471-02/20-01/202, URBROJ: 513-04-21-2 od 31. kolovoza 2021. godine, te je predmet vraćen tuženiku na ponovni postupak. Iz obrazloženja rješenja proizlazi da je Upravni sud donio takvu odluku iz razloga što tuženik nije podnio odgovor na tužbu, pa pri takvom stanju spisa sud u trenutku donošenja presude ne može otkloniti prigovore na zakonitost osporavane odluke.

Postupajući po navedenoj presudi Ministarstvo financija, Samostalni sektor za drugostupanjski upravni postupak je u ponovnom postupku ispitalo sve navode žalitelja MAK d.o.o. Udbina, Pod Vrbom 7, OIB: 09657992635, sadržane u žalbi i u tužbi kojom je žalitelj pokrenuo upravni spor i ocijenilo da isti nisu osnovani, te rješenjem KLASA: UP/II-471-02/20-01/202, URBROJ: 513-04-22-11 od 17.03.2022. godine odbilo žalbu.

Dužnik je potom ponovno Upravnom sudu u Rijeci podnio upravnu tužbu kojim je tražio poništenje navedenog rješenja od 17.03.2022. godine. Predmet se pred Upravnim sudom u Rijeci vodi pod posl.br. 5 Us I-489-2022, te su rješenjem od 03.05.2022. godine tužba i prijedlog za odgodnim učinkom tužbe dostavljeni tuženiku na odgovor.

Dana 05. svibnja 2022. godine izvršila sam uvid u navedene spise Upravnog suda u Rijeci (posl.br. 5 Us I-1317/2021 i posl.br. 5 Us I-489/2022, s time da je prvi predmet arhiviran). Tražbina Republike

Hrvatske u iznosu od 705.044,12 kuna je osporena do pravomoćnog okončanja postupka posl.br. 5 Us I-489/2022.

VIII. RADNOPRAVNI ODNOSI DUŽNIKA

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka kod stečajnog dužnika bila je zaposlena jedna djelatnica (Katarina Kovačević) kojoj je po otvaranju stečajnog postupka uručen otkaz ugovora o radu. Dužnik nema ni jednog zaposlenog djelatnika.

IX. ZAKUP

Restoran je obavljao djelatnost do samog otvaranja stečajnog postupka. Razmatrala sam mogućnost obavljanja djelatnosti odmah po otvaranju stečaja u ljetnom periodu, kada je najveći obim djelatnosti.

Iz projekcije poslovanja, sačinjenog u suradnji sa prijašnjim zakonskim zastupnikom (po prihodima i rashodima koji su postojali prijašnjih godina), proizlazilo je da bi se trebao uložiti iznos od 360.371,60 kuna da bi se ostvarila zarada u iznosu od 124.628,40 kuna.

U redovnom poslovanju to bi bilo u redu, međutim za stečajni postupak, u kojem je trebalo predujmiti sredstva da bi se uopće nastavilo sa poslovanjem i u kojem postoji rizik od stvaranja daljnjih gubitaka, smatrala sam da je davanje u zakup povoljnije rješenje. Naime, na taj način nema rizika poslovanja, zarada je naravno manja, međutim sigurnija je.

Stoga sam javno objavila da se restoran daje u zakup. Raspitalo se nekoliko osoba, međutim ponude su u konačnici dali:

1. ŽIGUN j.d.o.o., Visočane (Općina Poličnik), Domobranska ulica 7, OIB: 28836236543, zastupan po direktorici Mariji Žigun, Visočane, Domobranska ulica 7, OIB: 58414210318 i
2. Katarina Kovačević, Udbina, Trg Sv. Lucije 4, OIB: 17170222591, prijašnja djelatnica stečajnog dužnika.

ŽIGUN j.d.o.o. dao je ponudu za restoran na iznos od 14.000,00 kuna + PDV za ljetni period, tj. do 01.09.2022. godine, te 12.000,00 kuna + PDV za ostale mjeseci u godini.

Katarina Kovačević je dala ponudu za restoran i kućice na iznos od 12.800,00 kuna + PDV. Ista je djelatnost htjela obavljati uz pomoć prijašnjeg zakonskog zastupnika odnosno za pretpostaviti je da je ponuda zapravo dana sa njegove strane, a putem svoje djelatnice. Smatrala sam da će poslovanje pod istim vodstvom kao do sada dovesti iste rezultate poslovanja.

Ugovor o zakupu je sklopljen dana 20.06.2022. godine sa ŽIGUN j.d.o.o., solemniziran kod javne bilježnice Ivanke Antić pod posl.br. OV-4448/2022 dana 20.06.2022. godine. Navedeno društvo posluje i uredno podmiruje svoje obaveze.

Ugovor o zakupu sklopljen je do 01. rujna 2022. godine, a nakon toga odluku o eventualnom daljnjem zakupu će donijeti skupština vjerovnika. Ugovorena je mjesečna zakupnina na iznos od 14.000,00 kuna + PDV, uvećano za sve režijske troškove. Sredstvo osiguranja plaćanja je zadužnica na iznos do 100.000,00 kuna izdana 20.06.2022. godine, a i sam ugovor koji je solemniziran, pa je prema tome ovršna isprava.

Razmatrala sam i o davanju u najam nekoj osobi ili da društvo u stečaju obavlja djelatnost iznajmljivanja dviju drvenih kućica turistima. Međutim, kućice su izgrađene bez izdavanja računa od strane izvoditelja radova, bez stručnog nadzora, te sukladno tome bez osobe koja bi potpisala potrebnu dokumentaciju da se ishodeju dokumenti potrebni za kategorizaciju kućica i legalno poslovanje istih.

Period najvećeg obima obavljanja djelatnosti restorana, a time i najveće zarade je u srpnju i kolovozu. U jesenskom i zimskom periodu obim djelatnosti uvelike opada, te se u proljeće povećava. Ponudu za daljnji zakup restorana, a ovoga puta i kućica, ponovno je dalo društvo ŽIGUN j.d.o.o. Vlasnica Marija Žigun navodi da bi kućice koristila za svoj boravak u istima za potrebe rada, te boravak svojih djelatnika. Ponuda glasi na iznos od 14.000,00 kuna uvećano za PDV.

Za razdoblje od godine i pol odnosno 18 mjeseci, koliko predviđam da bi stečajni postupak mogao trajati, to bi značilo da bi se iz zakupa prihodovao ukupan iznos od 252.000,00 kuna + PDV. Osim toga, zakupci plaćaju i režijske troškove, koje bi bez obzira obavlja li se tamo djelatnost ili ne, moralo plaćati društvo u stečaju, što kroz taj period predviđam na ukupan iznos od oko 100.000,00 kuna. Dakle, sklapanjem ugovora o zakupu smanjili bi se troškovi stečajnog postupka jer bi isti dijelom bili prevraljeni na zakupca. Dodatno se napominje da zakupac i održava prostor, npr. popravio je neke nedostatke, ofarbao zidove, zapravo i čuva prostor od uništavanja od strane trećih osoba i od krađa.

Stoga smatram da je u interesu vjerovnika da se ugovor o zakupu produlji do prodaje nekretnina u stečajnom postupku. Ukoliko se donese takva odluka vjerovnika sklopio bi se Aneks postojećem ugovoru o zakupu na način da se u zakup daju i kućice i namještaj u njima, a kao rok trajanja ugovora odredila bi se prodaja nekretnina i pokretnina u stečajnom postupku odnosno dan pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnina i pokretnina kupcu.

VIII. PRIJEDLOZI ZA DALJNI NASTAVAK POSTUPKA

a) Nekretnine i pokretne (namještaj)

Obzirom su nekretnine opterećene razlučnim pravima predlaže se prodaja istih u ovome postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Smatram da bi namještaj stečajnog dužnika trebalo prodavati zajedno sa nekretninama. Naime, na taj način su i restoran i kućice već opremljeni i imaju uvjete za izravan nastavak rada.

Iz navedenog proizlazi da bi prodaju nekretnina i namještaja sveukupne vrijednosti 2.205.340,00 kuna (2.170.000,00 kuna nekretnine i 35.340,00 kuna pokretnine) provodila Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Pritom treba uzeti u obzir da plaćanje poreza na nekretnine ovisi o poreznom tretmanu kupca (da li će se izvršiti prijenos porezne obveze ili će se u kupovninu uračunati PDV), dok se glede pokretnina cijena treba odmah uvećati za pripadajući PDV.

Vrijednost pokretnina iznosi 35.340,00 kuna, pripadajući PDV 8.835,00 kuna, što znači da se pokretnine trebaju prodavati za iznos od 44.175,00 kuna.

Kada se navedeni iznos oveća za vrijednost nekretnina od 2.170.000,00 kuna proizlazi da se nekretnine i pripadajući namještaj trebaju prodavati na FINI za iznos od 2.214.175,00 kuna.

b) Motorno vozilo

Glede motornog vozila M1, marka VOLSWAGEN PASSAT 2,0 TDI VARIANT, godina proizvodnje 2015., broj šasije WVWZZZ3CZGP009576, registarske oznake GS805GT, procijenjene vrijednosti 65.000,00 kuna smatram da bi se veći iznos kupovnine mogao postići slobodnom prodajom istog nego prodajom zajedno sa ostalom imovinom putem FINE. Naime, na prvoj dražbi početna prodajna cijena iznosi 3/4 od procijenjene vrijednosti, a obzirom me za vozilo već kontaktirao veći broj kupaca smatram da bi se mogla postići veća cijena.

Predlažem da se prodaja obavlja putem javnih dražbi koje će održavati stečajni upravitelj temeljem oglasa za prodaju, s time da prodaja započne po procijenjenoj vrijednosti od 65.000,00 kuna + PDV od 16.250,00 kuna odnosno ukupno 81.250,00 kuna, a da se na svakoj idućoj dražbi vrijednost smanjuje za 10% od procijenjene vrijednosti. Uplaćuje se jamčevina od 10% od procijenjene vrijednosti vozila, a svaki idući oglas objavljuje se za otprilike tri tjedna.

ZAKLJUČAK

Obzirom na sve navedeno predlažem:

- da se prihvati izvješće stečajnog upravitelja i odobre poduzete radnje u dosadašnjem tijeku postupka,
- da se donese odluka da se djelatnost stečajnog dužnika neće nastaviti,
- da se pristupi unovčenju imovine stečajnog dužnika, s time da za nekretnine kč.br. 4254/51, poslovna zgrada broj 7, sa 246 m², dvorište sa 1111 m², upisane u Zbirku pologa isprava ZP-538/04, ZP-344/03, ZP-190/14, ZP-267/14, ZP-988/20, ZP-1330/20, sve k.o. Udbina, i kč.br. 4254/53, pašnjak površine 5.810 m², kč.br. 4254/54, pašnjak površine 199 m² i kč.br. 4254/55, pašnjak površine 915 m², upisane u Zbirku pologa isprava ZP-145/10, ZP-595/07, ZP-395/08, ZP-378/10, ZP-988/20, ZP-1330/20, sve k.o. Udbina i namještaj u njima predlažem prodaju putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom u

stečajnom postupku za procijenjenu vrijednost od 2.214.175,00 kuna (2.170.000,00 kuna nekretnine, 35.340,00 kuna pokretnine i PDV glede pokretnina 8.835,00 kuna),

- za motorno vozilo M1, marka VOLSWAGEN PASSAT 2,0 TDI VARIANT, godina proizvodnje 2015., broj šasije WVWZZZ3CZGP009576, registarske oznake GS805GT predlažem da se prodaja obavi putem javnih dražbi (temeljem oglasa) koje će održavati stečajni upravitelj, s time da prodaja započne po procijenjenoj vrijednosti od 65.000,00 kuna + PDV od 16.250,00 kuna odnosno ukupno 81.250,00 kuna, a da se na svakoj idućoj dražbi vrijednost smanjuje za 10% od procijenjene vrijednosti. Uplaćuje se jamčevina od 10% od procijenjene vrijednosti vozila, a svaki idući oglas objavljuje se za otprilike tri tjedna,
- da se donese odluka da će se produljiti Ugovor o zakupu sklopljen sa društvom ŽIGUN j.d.o.o., Visočane (Općina Poličnik), Domobranska ulica 7, OIB: 28836236543, i to na način da se sklopi Aneks postojećem ugovoru o zakupu, pri čemu se u zakup daju i kućice i namještaj u njima, a kao rok trajanja ugovora određuje dan pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnina i pokretnina kupcu.

U Medulinu, 22.08.2022. godine

Stečajna upraviteljica
Milena Veljović, univ.spec.iur.