

MAROJE STJEPOVIĆ
Preradovićeve ulica 25, Zagreb
stečajni upravitelj za
DEKOR INTEGRA d.o.o.
Međimurska ulica 23, Varaždin
OIB:05658446812

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Na posl.br. St-27/2024

**Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika
DEKOR INTEGRA d.o.o. u stečaju
i njegovim uzrocima**

Za izvještajno ročište zakazano za 23. prosinca 2024.g.

Uvod

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu od 4. listopada 2024. godine pod poslovnim brojem St-27/2024 otvoren je stečajni postupak nad trgovačkim društvom DEKOR INTEGRA d.o.o. iz Varaždina, Međimurska ulica 23, OIB:05658446812.

Odmah po preuzimanju rješenja, stupio sam u kontakt s ranijim direktorom društva gosp. Emilom Slavica, suradnikom direktora gosp. Krunom Jurgec i knjigovođom gđom Gordanom Kaniški iz društva KANI d.o.o., OIB: 91875173511, koja mi je predala dio knjigovodstvene dokumentacije.

Uzroci gospodarskog položaja dužnika i nastavak poslovanja

Osnovna djelatnost društva bila je gradnja stambenih i nestambenih zgrada. Uvidom u javnu objavu podataka na internetskim stranicama Financijske agencije, utvrdio sam da je dužnik u 2023. godini ostvario gubitak od 1,00 EUR, odnosno da je kod dužnika već prije 3 godine u potpunosti obustavljeno poslovanje.

S obzirom na činjenicu da je kod dužnika već ranije u potpunosti obustavljeno poslovanje te s obzirom da nema nikakvih ugovorenih, a nedovršenih poslova, a niti zaposlenika, konstatiram da danas nakon što je otvoren stečajni postupak, ne postoje nikakvi izgledi za pokretanje bilo kakvog oblika poslovanja.

Nekretnine

Dužnik je vlasnik nekretnine upisane kod Općinskog suda u Varaždinu, ZK odjel Ivanec, z.ul. 20996, kat.čest 5103/1, k.o. Ivanec, oznake VARAŽDINSKA ULICA, DVORIŠTE, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ukupne površine 2.889 m², i to 7. suvlasnički dio: 40/2889 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), ETAŽA br. 7 koja se sastoji od prostorija: U POTKROVLJU: tavanski prostor sa 58,46 m², balkon sa 1,19 m² - ukupne površine 59,65 m².

Do današnjeg dana nisam ušao u posjed predmetne nekretnine odnosno od ranije uprave društva nisam zaprimio ispravan ključ ulaznih vrata zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi.

Na navedenoj je nekretnini upisano založno pravo u korist Alen Kulji, Prigorec 124, Prigorec, 42240 Ivanec, OIB: 57152417934 pod br. Z-15027/2016 od dana 29.11.2016.g. temeljem Ugovora o zajmu i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine osnivanjem založnog prava na nekretnini, ovjerenim po javnom bilježniku Stjepanu Trstenjak iz Varaždina pod posl.br. OV-5498/16 od 28.11.2016.g., a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 177.000,00 kn (23.491,94 EUR).

Također, pod br. Z-2254/2018 od 09.02.2018.g. na navedenoj je nekretnini upisana zabilježba ovrhe temeljem rješenja Općinskog suda u Varaždinu pod posl.br. Ovr-1117/17 od 07.02.2018.g. radi namirenja tražbine ovrhovoditelja Alena Kulji, Prigorec 124, Prigorec, 42240 Ivanec, OIB:57152417934.

Na predmetnoj nekretnini postoji zabilježba stvarne služnosti pod brojem Z-6857/2019 od 13.05.2019.g. temeljem rješenja Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji, Odjel za imovinsko - pravne poslove br. kl. UP/I-943-04/18-02/238 od 27.02.2019.g., kojim se uknjižuje pravo služnosti radi izgradnje sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda s područja Aglomeracije Ivanec u površini od 23,78 m2, za korist IVKOM-VODE d.o.o. iz Ivanca, OIB:91920869215.

Obzirom da je nekretnina opterećena razlučnim pravima, te obzirom na činjenicu da je u tijeku ovrha radi njezine prodaje u ovršnom postupku, nisam angažirao ovlaštene sudske vještake za procjenu vrijednosti jer to u ovom trenutku smatram nepotrebnim troškom. Ukoliko se stvore uvjeti da se nekretnina prodaje u stečajnom postupku, odmah ću izvršiti procjenu njezine vrijednosti, te iste dostaviti u stečajni spis. Međutim, ukoliko se nekretnina bude prodavala u ovršnom postupku, sam ovršni sud angažirati će vještake za procjenu vrijednosti kada započne postupak prodaje. Obzirom da je navedeni poslovni prostor u roh-bau izvedbi po mojoj osobnoj procjeni njegova tržišna vrijednost iznosi cca 25.000,00 EUR.

Pokretnine

Prema uvjerenju Stanice za tehnički pregled vozila AUTOCENTAR AGRAM d.d., KLASA: 034-03/24-01/376, URBROJ: 251-766-022/0030275-24-2 od 05.09.2024.g., dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.

Prema bruto bilanci društva na dan 03.09.2024.g. stečajni dužnik nema iskazanu pokretnu imovinu.

Potraživanja

Prema bruto bilanci društva na dan 03.09.2024.g. dužnik je imao potraživanja u ukupnom iznosu od 549.714,50 EUR i to;

- Iznos od 470.862,96 EUR po osnovi potraživanja od kupaca u zemlji
- Iznos od 77.679,69 EUR po osnovi potraživanja dospjelih otplata anuiteta za dane zajmove
- Iznos od 1.171,85 EUR po osnovi potraživanja za PDV

Uvidom u strukturu potraživanja od kupaca u zemlji, utvrdio sam da se radi o potraživanjima iz razdoblja prije rujna 2020.g. (potraživanja društva TRAJECTUS d.o.o., a koje društvo je pripojeno društvu DEKOR INTEGRA d.o.o. dana 03.09.2020.g.), te je nastupila zastara stoga zaključujem da potraživanja od kupaca nisu naplativa. Također, za određena potraživanja stečajni dužnik je vodio parnice, a u kojim parnicama nije uspio dokazati osnovanost svojih potraživanja.

S obzirom da mi do današnjeg dana još uvijek nije dostavljena izvorna knjigovodstvena dokumentacija (ulazni i izlazni računi, analitičke kartice, izvodi žiro računa i dr.), nisam u mogućnosti utvrditi jesu li potraživanja dospjelih otplata anuiteta za dane zajmove u iznosu od 77.679,69 EUR naplativa odnosno o kakvim se točno potraživanjima radi i jesu li zastarjela.

Prema porezno knjigovodstvenoj kartici Porezna uprave proizlazi da stečajni dužnik nema iskazanih potraživanja po osnovi PDV-a.

Potraživanje po osnovi jamčevine uplaćene na račun Trgovačkog suda u Osijeku u predmetu St-12/2011 (stečajni postupak društva DOMIN d.o.o., OIB:33984672672)

Pravni prednik društva DEKOR INTEGRA d.o.o. u stečaju – društvo TD Trajectus d.o.o. 11. studenog 2013. godine uplatilo je jamčevinu u iznosu od 235.735,00 kn za sudjelovanje na javnom dražbi za prodaju stečajne imovine (nekretnine) stečajnog dužnika DOMINA d.o.o. u stečaju, a koja se prodaja nekretnine vršila u stečajnom postupku koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Osijeku pod posl.br. St-12/2011.

Društvo TD Trajectus d.o.o. dana 15. travnja 2014. godine uplatilo je i dio kupovnine za gore spomenutu nekretninu u iznosu od 2.121.720,00 kn, obzirom da je ponuda društva TD Trajectus d.o.o. kao kupca utvrđena kao najviša.

Budući da društvo TD Trajectus d.o.o. nije uplatilo preostali iznos kupovnine, javna je dražba oglašena nevažećom, a nova prodaja nije bila određena s obzirom na to da je podnesen i potvrđen stečajni plan, a stečajni je postupak zaključen dana 25. studenog 2022. godine.

Trgovački sud u Osijeku izvršio je povrat uplaćene kupovnine u iznosu od 2.121.720,00 kn, međutim, nikada nije izvršen povrat jamčevine u iznosu od 235.735,00 kn.

Društvo DEKOR INTEGRA d.o.o. kao sljednik društva TD Trajectus d.o.o. dana 11. siječnja 2023. godine podnijelo je Trgovačkom sudu u Osijeku zahtjev za povrat predmetne jamčevine, a koji je zahtjev pravomoćno odbijen Rješenjem posl.br. St-12/2011-1163 od 8. ožujka 2023. godine.

Nakon što je zahtjev za povrat jamčevine društva DEKOR INTEGRA d.o.o. pravomoćno odbijen, društvo DOMIN d.o.o. podnosi Trgovačkom sudu u Osijeku zahtjev da se predmetna jamčevina uplati na račun tog društva obzirom da je isto bivši stečajni dužnik.

Zahtjev društva DOMIN d.o.o. odbijen je Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku posl.br. St-12/2011-1180 od 14. ožujka 2024. godine, a koje je prvostupanjsko Rješenje potvrđeno Rješenjem Visokog trgovačkog suda RH posl.br. PŽ-2178/2024 od 29. svibnja 2024. godine.

Visoki trgovački sud RH u navedenom drugostupanjskom Rješenju ističe da pravo na isplatu predmetne jamčevine ima kupac, a ne bivši stečajni dužnik.

Budući da odredbe Stečajnog zakona (NN 44/96), kao niti odredbe Ovršnog zakona (NN 57/96; dalje u tekstu: OZ) ne priječe da kupac, u ovom slučaju, pravni sljednik kupca - društvo DEKOR INTEGRA d.o.o. u stečaju ponovno podnese zahtjev za povrat jamčevine, smatram da ne postoje nikakve zapreke da ovaj stečajni dužnik ponovno podnese zahtjev za povrat jamčevine.

Naime, odredbom članka 100. stavka 2. OZ-a propisano je da ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.

U tom slučaju, kada se prodaja oglasi nevažećom, sukladno odredbi članka 100. stavka 3. OZ-a, iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

Kako u konkretnom slučaju nije došlo do nove prodaje time nisu nit nastali takvi troškovi i razlika kupovnine, a niti je sud na tu okolnost donio ikakvo rješenje.

Stoga, budući da nije ispunjena svrha zbog koje se jamčevina uplaćuje, ista se treba vratiti uplatitelju, odnosno ovom stečajnom dužniku.

Takvo stajalište izričito zauzima i Visoki trgovački sud RH u gore spomenutom Rješenju posl.br. PŽ-2178/2024 od 29. svibnja 2024. godine.

Slijedom svega gore navedenog, posebice imajući u vidu činjenicu da je Visoki trgovački sud RH u Rješenju posl.br. PŽ-2178/2024 od 29. svibnja 2024. godine, a koje je doneseno nakon što je zahtjev društva DEKOR INTEGRA d.o.o. u stečaju za povrat jamčevine pravomoćno odbijen, smatram da ovaj stečajni dužnik treba ponovno podnijeti Trgovačkom sudu u Osijeku zahtjev za povrat jamčevine u iznosu od 32.287,41 EUR-a / 235.735,00 kn te u zahtjevu posebno istaknuti kako je Visoki trgovački sud RH u tom stečajnom postupku izričito zauzeo stajalište da se jamčevina ima vratiti kupcu te se takvo stajalište ima smatrati uputom drugostupanjskog suda prvostupanjskom sudu. Odmah nakon što ovaj stečajni dužnik otvori račun, podnijeti ću taj zahtjev.

Dodatno napominjem da je Vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostavio obavijest o postojanju razlučnog prava nad dijelom depozita kod Trgovačkog suda u Osijeku (iznos od 1.990,84 EUR) i to temeljem Rješenja o ovrsi pljenidbom, procjenom i prodajom pokretnina Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Varaždin, KLASA:UP/I-415-02/2022-01/584, URBROJ:513-07-05/2022-02 od 08.11.2022.g., i Zapisnika o izvršenoj pljenidbi i procjeni imovine KLASA:UP/I-415-02/2022-01/584, URBROJ:513-07-05/2022-06 od 22.02.2023.g.

Financijska imovina

Stečajni dužnik prema mojim dosadašnjim informacijama nije vlasnik dionica niti udjela u drugim društvima.

Sudski postupci

Na dan otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik pred Upravnim sudom u Zagrebu pod posl.br. Us I-2637/2022 protiv Državne komisije za kontrolu postupaka javne nabave vodi spor radi javne nabave. U predmetnom je postupku dana 30.08.2023.g. donesena presuda kojom se odbija tužbeni zahtjev tužitelja DEKOR INTEGRA d.o.o. i Klemm sigurnost d.o.o. za poništavanje rješenja Državne komisije za kontrolu postupka javne nabave od 15.09.2020.g. na koju presudu je tužitelj izjavio žalbu. Postupak se po žalbi vodi pred Visokim upravnim sudom pod posl.br. Usž-2695/2023.

Zaključak

Za ispitno ročište prijavljeno je tražbina u ukupnom iznosu od 249.258,37 EUR, od čega je iznos od 5.117,37 EUR priznat kao tražbina vjerovnika 1. višeg isplatnog reda dok je iznos od 244.141,00 EUR priznat kao tražbina vjerovnika 2. višeg isplatnog reda.

Obzirom na činjenicu da stečajni dužnik od imovine ima nekretninu procijenjene vrijednosti cca 25.000,00 EUR koja je opterećena razlučnim pravom, te potraživanje od Trgovačkog suda u Osijeku u iznosu od 31.287,41 Eura, zaključujem da će se stečajni vjerovnici namiriti u iznosu od cca 5-8%.

Prijedlog odluka

Sukladno svemu iznesenom, vjerovnicima predlažem donijeti sljedeće odluke;

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima
2. Poslovanje stečajnog dužnika neće se nastaviti (pokrenuti)
3. Ovlašćuje se stečajni upravitelj ako to ocijeni opravdanim, pokrenuti parnicu veće vrijednosti spora te opunomoćiti odvjetnika radi zastupanja stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 9. prosinca 2024.g.

Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović