

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Poslovni broj: **St-860/2016**
Stečajni sudac: **Marija Levanić-Škerbić**
Stečajni dužnik: **VILE BAROK d.o.o. u stečaju**
OIB: 58082188440
Varaždin, Ulica Branka Vodnika 2

Izvještaj o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima

1. Uvodne napomene

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, poslovni broj 7 St-860/2016-22 od **7. listopada 2019. godine otvoren je stečajni postupak** nad dužnikom VILE BAROK d.o.o. Varaždin, Ulica Branka Vodnika 2, OIB: 58082188440 (dalje u tekstu: dužnik). Istim rješenjem je stečajnim upraviteljem imenovan Dragan Čemerin, vjerovnici su pozvani da prijave svoje tražbine, a **ispitno i izvještajno ročište zakazano je za 9. siječnja 2020. godine.**

Predlagatelj Financijska agencija, Podružnica Varaždin podnio je 30.10.2015. prijedlog za pokretanje skraćenog stečajnog postupka, navodeći da dužnik na dan 01.09.2015. u očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekidnom razdoblju od 120 dana u ukupnom iznosu od 1.254.393,13 kuna.

Budući da je vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija-Porezna uprava, Područni ured Sjeverna Hrvatska u određenom roku predložio otvaranje stečajnoga postupka, sud je 07.04.2016. obustavio skraćeni stečajni postupak, te rješenjem od 07.10.2016. pokrenuo prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka.

Na ročištu u prethodnom postupku održanom 21.02.2017., osoba ovlaštena za zastupanje dužnika Marjan Franjić izjasnio se da se zbog blokade računa koja je nastupila još u rujnu 2015. ne protivi otvaranju stečaja, ali da društvo više nema u vlasništvu nikakve imovine, budući da je Erste banka preuzela u vlasništvo 9 neprodanih vila (koje je društvo izgradilo tijekom svog poslovanja, a na temelju kredita iz Erste banke).

Prema potvrdi Financijske agencije od 18.10.2018. račun dužnika je neprekidno u blokadi 2702 dana, a neizvršene osnove za plaćanje iznose ukupno 1.642.664,37 kn.

Što se tiče imovine dužnika, sud je službenim putem zatražio podatke o imovini dužnika od Policijske uprave Varaždinske, koja je izdala uvjerenje od 23.10.2018. prema kojem dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila, te od Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Varaždinu, koji je dostavio podatke o vlasništvu dužnika na nekretnini - zk. izvadak za 8. ETAŽU: 990/10000 na čkbr. 976/3 upisana u zk.ul. 15130 k.o. Varaždin (u osnivanju).

Budući da je tijekom prethodnog postupka utvrđeno postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje, te da dužnik ima u vlasništvu određenu imovinu – opisanu nekretninu, bez daljnjeg vođenja prethodnog postupka donijeto je rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom.

2. STATUSNI PODACI DUŽNIKA

Dužnik VILE BAROK društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i promet nekretnina u stečaju, skraćeni naziv VILE BAROK d.o.o. u stečaju, upisan je u registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod MBS: 070078483, OIB: 58082188440 sa sjedištem u Varaždinu, Vodnikova 2.

Društvo je osnovano temeljem Društvenog ugovora o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 10.04.2007.godine.

Temelji kapital upisan je u iznosu 20.000,00 kuna.

Osnovna djelatnost društva po NKD-u je 4110, Organizacija izvedbe projekata za zgrade

Osnivači/članovi društva

Marijan Jambrović, OIB: 77108934068 , Novigrad, Ulica Belverdere 3 - član društva

Marjan Franjić, OIB: 44908169255, Sesvete, Zagrebačka 76/B - član društva

Osobe ovlaštena za zastupanje društva do otvaranja stečaja:

Marijan Jambrović, OIB: 77108934068 , Novigrad, Ulica Belverdere 3 - direktor, zastupa društvo skupo s jednim članom uprave

Marijan Franjić, OIB: 44908169255, Sesvete, Zagrebačka 76/B - zastupa društvo skupo s jednim članom uprave

3. TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su slijedeće radnje:

- pribavljen je ZK izvadak za nekretninu
- iz zbirke spisa pribavljen je Ugovor o kreditu 318-50-5322751 na osnovu kojeg je 03.08.2009. upisan teret na nekretnini u 2. redu prvenstva u iznosu 77.000,00 EUR u korist RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb
- kontaktiran je korisnik kredita od kojeg je prikupljena ostala dokumentacija iz koje je razvidno da je nekretnina prodana 2009. godine, plaćen je porez na promet nekretnina, međutim novi vlasnici propustili su u zemljišnim knjigama provesti prijenos vlasništva
- dostavljen je zahtjev za dostavu financijske dokumentacije bivšem z.z. Marijanu Jambroviću, međutim dostava je vraćena sa naznakom „odselio“
- dostavljen je zahtjev za dostavu financijske dokumentacije bivšem z.z. Marjanu Franjiću, međutim dostava je vraćena sa naznakom "obavješten - nije podigao pošiljku"
- izvršen je uvid u javnu objavu financijskih izvješća i druge javno dostupne izvore
- zaprimljena je jedna prijava tražbine vjerovnika RH, Ministarstvo financija – Porezna uprava koja sadrži i obavijest o razlučnom pravu, a koja je uvrštena u tablice prijavljenih tražbina i razlučnih prava.

Budući da je na osnovu prikupljene dokumentacije utvrđeno da dužnik nema nikakve imovine, a stvarni vlasnik nekretnine koja se još vodi u zemljišnim knjigama kao vlasništvo dužnika pokrenuo je postupak za upis vlasništva na svoje ime, nisu poduzimane druge radnje (izrada štamblja, otvaranje računa i slično) kako time ne bi nastali troškovi koji se ne mogu namiriti iz stečajne mase koje nema.

4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Društvo VILE BAROK d.o.o. osnovano je 10.04.2007. godine i bavilo se izgradnjom stanova za prodaju. Projekt izgradnje vila u Varaždinu na adresi Branka Vodnika 2, nije realiziran uz očekivane pozitivne efekte, te je prema navodu odgovorne osobe, Erste banka preuzela u vlasništvo 9 neprodanih vila u zamjenu za nenaplaćeni dug po kreditu kojim je financirana njihova izgradnja.

Uvidom u javno objavljena financijska izvješća vidljivo je da su stanovi prodani u 2015. godini, međutim zbog dvostruko većih troškova u odnosu na postignutu cijenu, ostvaren je gubitak od 5,7 mil. kn:

	2014.	2015.	2016.
Ukupni prihodi	0	4.719.447	1
Ukupni rashodi	12.963	10.418.341	1
Neto dobit/gubitak	-12.963	-5.698.894	0

Račun društva u neprekidnoj je blokadi od 2015. godine. Od 2016. godine društvo ne posluje, a od 2017. godine nadalje ne dostavlja financijska izvješća.

Nema mogućnosti ni uvjeta za nastavak poslovanja stečajnog dužnika.

5. STANJE STEČAJNE MASE (IMOVINA)

Uvidom u javno objavljena financijska izvješća u razdoblju 2014-2016 (za naredne godine financijska izvješća nisu dostavljena niti je bivših odgovornih osoba pribavljena financijska dokumentacija na relevantniji datum), vidljivo je da je gotovo cjelokupna imovina (stanovi za prodaju koji su se vodili na poziciji zaliha) prodana tijekom 2015. godine, kako je prikazano u tabeli u nastavku.

Kretanje imovine u razdoblju 2014-2016

	2014.	2015.	2016.
Zalihe (stanovi za prodaju)	8.138.298	0	0
Potraživanja	49.963	49.963	49.963
Dani zajmovi	381.280	381.280	381.280
Novac	2.441	2.441	2.441
Ukupna imovina	8.571.982	433.684	433.684

Preostalu imovinu, koja je iskazana u istom iznosu u sve tri promatrane godine, čine potraživanja od kupaca i dani zajmovi, na osnovu čega se može zaključiti da, osim što ne postoji nikakva dokumentacija, zbog zastare nema mogućnosti naplate.

Što se tiče nekretnine koja je upisana u zemljišnim knjigama kao vlasništvo dužnika:

Nekretnina čkbr. 976/3 u naravi etaža 8, stambeni prostor na katu i potkrovlju sveukupne površine 88,66 m² povezano sa suvlasništvom od 990/10000 dijela cijele nekretnine upisane u zk.ul. 15130, k.o. Varaždin (u osnivanju), a koja se nalazi na adresi Branka Vodnika 2C, Varaždin sa upisanim založnim pravima u korist:

1. ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka – upisan zalog u iznosu 2.600.000,00 EUR od 09.08.2007.
2. RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb - upisan zalog u iznosu 77.000,00 EUR od 03.08.2009.
3. RH MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN – upisan zalog u iznosu 40.704,33 kn od 28.04.2011.

pribavljena je slijedeća dokumentacija kojom se može dokazati da je dužnik prestao biti stvarni vlasnik nekretnine od 18.08.2009. godine, i to:

1. Ugovor o prodaji stana br. 25/04/09/3-E sklopljen dana 25.04.2009. između društva VILE BAROK d.o.o. kao prodavatelja i Baroš Rajka i Sanje kao kupaca – predmet prodaje gore opisana Etaža 8 (ovjeren potpis prodavatelja kod javnog bilježnika Mirjane Zvonarek iz Čakovca pod brojem OV-2073/09)
2. Tabularna izjava i potvrda o plaćenju kupoprodajnoj cijeni za predmetnu nekretninu od 18.08.2009. godine, potpisana od strane oba direktora društva VILE BAROK d.o.o. i ovjerena kod javnog bilježnika Mirjane Zvonarek iz Čakovca pod brojem OV-3861/09
3. Porezno rješenje poreznom obvezniku Sanji Baroš za plaćanje poreza na promet nekretnina za predmetnu nekretninu
4. Brisovno očitovanje ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka od 24.08.2009. kojim se dozvoljava brisanje tereta na predmetnoj nekretnini
5. Ugovor o stambenom kreditu broj 318-50-5322751 sklopljenom 28.07.2009. između RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb i Sanje Baroš kao korisnikom kredita, kojim je financirana kupnja i upisan zalog na nekretnini u iznosu 77.000,00 EUR.

Sva pobrojana dokumentacija prilaže se ovom Izvješću.

Slijedom navedenog, vrijednost stečajne mase utvrđena je u iznosu 0,00 kn.

6. OBVEZE

U propisanom roku zaprimljena je jedna prijava tražbine vjerovnika RH, Ministarstvo financija – Porezna uprava koja sadrži i obavijest o razlučnom pravu.

Prijavljena tražbina iznosi 64.999,84 kn i prema isplatnom redu svrstana je u tražbinu II. isplatnog reda.

7. PRIJEDLOZI ODLUKA

Na osnovu svega navedenog, stečajni upravitelj predlaže da Skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu donese slijedeće odluke:

- 1) Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima i odobravaju do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
- 2) Utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja stečajnog dužnika
- 3) Daje se suglasnost na obustavu i zaključenje stečajnog postupka u skladu sa čl. 293. SZ, budući da nije utvrđena stečajna masa koja bi bila dostatna ni za namirenje troškova stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj

Dragan Čemerin

U Čakovcu, 30.12.2019. godine