

SAPOR d.o.o u stečaju
Put Brodarice br.6, OIB 720584469601
21000 Split

Poslovni broj : St 1080(17
N/r : Stečajni sudac : g.Velimir Vuković

Predmet : Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika

Poštovani,

POSLOVNI BROJ : St 1080(17)
N/r : Stečajni sudac : g.Velimir Vuković
07-03-2018
Sudac
Sudac

Ovo izvješće dostavljam temeljem dostupnih računovodstvenih podataka , te temeljem podataka koji su prikupljeni iz sekundarnih izvora .

Po prekidu poslovanja u Hotelu Marjan smještenom na Obali K.Branimira u Splitu , krajem 2008 godine započinje rekonstrukcija i dogradnja Hotela Marjan.

Tvrtka Adriatic d.d. (danas u stečaju) je bila naručitelj radova , a tvrtka u to vrijeme naziva Kerum – ing d.o.o , je objedinjavala kooperante i dobavljače , te je tako izvršene usluge fakturirala prema tvrtci Adriatic d.d. u stečaju .

Po podacima dostupnim iz stečajnog spisa Adriatic d.d. u stečaju , (vještva g.Krkleca i tvrtke Ing Ekspert d.o.o i izvješća stečajnog upravitelja za izvještajno ročište) ukupan iznos vrijednosti isporuke roba i usluga na gradilištu Hotela Marjan , fakturiran od Kerum –Ing d.o.o / Sapor d.o.o prema Adriatic d.d. u stečaju je 260.498.926,57 Kn.

Od iskazanih iznosa po računovodstvenoj evidenciji dostupnoj za stečajnog dužnika Sapor d.o.o Split, naplaćen je iznos od 148.071.621,06 Kn . a ostao je nenaplaćen iznos od 112.427.305,51 Kn. Za predmetni iznos temeljem ovršne isprave upisano je založno pravo na imovini tvrtke Adriatic d.d. Split . Prikaz svih založnih vjerovnika prikazujem u Tablici upisanih založnih prava na imovini Adriatic d.d. Split koju prikazujem u nastavku izvješća .

Pored navedenoga bitno je istaknuti da je stečajni upravitelj Adriatic d.d. u stečaju osporio potraživanje Sapora d.o.o Split za cjelokupni prijavljeni iznos od 112.427.305,51 Kn , te se pred Trgovačkim Sudom u Splitu vodi parnični postupak pod brojem P 664 /15. Važno je i napomenuti da je u prvom stupnju Sapor d.o.o dobio parnicu, a još uvijek se čeka odluka Visokog Trgovačkog Suda u Zagrebu , po žalbi Adriatic d.d. u stečaju . Isto tako posebno ističem da je bivša odgovorna osoba društva Sapor d.o.o Ugovorom o ustupu potraživanja – tzv cesijom , dana 27.04.2017 g ustupila svoje potraživanje po nepravomoćno dosuđenim odvjetničkim troškovima u ovom spisu odvjetniku iz Splita Miroslavu Šariću. Obrazloženje prvostupanjske presude je da nije moguće pobijati potraživanja koja su proizašla iz pravomoćne i ovršne predstečajne nagodbe. Sa eventualnim ostalim parničnim postupcima koji se vode u ime i za račun stečajnog dužnika Sapor d.o.o Split , u ovom trenutku nisam upoznat.

Važno je i napomenuti činjenicu da je na gradilištu Hotela Marjan , sredinom 2011 g. Građevinska inspekcija zabranila daljnje izvođenje radova , pa se može zaključiti da su u ¾ 2011 godine potpuno zaustavljeni izvođački radovi tvrtke Sapor d.o.o Split na predmetnom gradilištu . S obzirom na podatke iz Tablice sa Ispitnog ročišta za društvo Sapor d.o.o u stečaju , naznačena je ukupna vrijednost prijavljenih potraživanja od strane dobavljača , i kreditora u općem isplatnom redu u iznosu od **238.746.706,42 Kn**. Ako napravimo uvid u izjavu g.Igora Sapunara bivšeg direktora Sapora d.o.o dana u iskazu na Ročištu o utvrđivanju uvjeta za otvaranje stečajnog postupka u spisu 1080/17 u TS u Splitu, da je jedina imovina Sapora d.o.o potraživanje prema Adriaticu d.d. u stečaju , upisano kao hipoteka 2. i 6. Reda na imovini Adriatic d.d. u stečaju (vidi tablicu br.2) vidimo da je zaduženje tvrtke gotovo 2,2 x veće od potencijalne imovine . Isto tako ističem i činjenicu da je od 2008 g do 2011 g društvo Adriatic d.d. Split platilo društvu Sapor d.o.o iznos od **148.071.621,06 Kn**, te je dodatno društvo Sapor d.o.o Split podiglo kredit od 50.000.000,00 Kn od Kreditne Banke Zagreb d.d. (vidi Ugovor o kreditu Ugovor o kreditu 6114000539/2010/ST od 29.10.2010g, Ugovor o ZK zalogu 19/10/ST, na čz 8270/1,8270/3,u Zul 18682,KO Split. Da bi se ispravno utvrdilo stanje stečajne mase stečajnog dužnika Sapor d.o.o u stečaju potrebno je utvrditi na koji način je potrošeno **198.071.621,06 Kn**, (naplata od Adriatic d.d. po privremenim situacijama + kredit KBZ d.d.) pored navedenoga potrebno je i dobiti odgovor na pitanje na koji način je utrošeno još cca 100.000.000 Kn pozajmica (vidi tablice prijavljenih tražbina sa Ispitnog ročišta za Sapor d.o.o u stečaju), te kakav je konkretan efekt imao po bilancu tvrtke Sapor d.o.o , taj finansijski

prihod ., odnosno neobično je da se tvrtka zaduživala a da joj imovina nije rasla . Ovdje se postavlja i pitanje i sposobnosti menadžmenta tvrtke za osnovne poslovne operacije.

Tvrtka Sapor d.o.o Split u stečaju , prilikom donošenja Rješenja o otvaranju stečajnog postupka , nije imala zaposlenih, nije imala nikakvu materijalnu imovinu (osim manjeg broja osnovnih sredstava koja se nalaze na meni nepoznatoj lokaciji) , nije imala robu na zalihi , niti financijska sredstva na računu dostatna za podmirenje dospjelih obveza. Možemo izvesti zaključak da tvrtka nema nikakvih izgleda za nastavak poslovanja .

Mogućnost za naplatu barem dijela potraživanja prijavljenih vjerovnika je da se u stečajnom postupku nad vezanom tvrtkom Adriatic d.d. u stečaju imovina –bivši Hotel Marjan , prodava po dovoljno visokoj cijeni da založna tradžbina vjerovnika Sapor d.o.o u stečaju bude barem u dijelu namirena, nadalje u slučaju da stečajnom upravitelju t.j. meni bude od strane bivšeg direktora Satora d.o.o dostavljena poslovna dokumentacija tvrtke iz koje bi bilo moguće utvrditi gdje i na koji način je utrošen , novac zaprimljen od Adriatic d.d. te od kreditora , te ako se utvrdi eventualno nenamjensko raspolaganje , ovisno o proteklm rokovima , pokrenuti i tužbe za pobijanje . Za što bi načelne indicije gledajući bruto prihode i zaduženja mogle postojati , a posebno uzimajući u obzir Ugovore o kreditu HR 1585 i HR 1586, od 21.09.2007 ,kojima su konzumirani krediti Hypo Banke iz Klagenfurta, u vrijednosti preko 30 mln Eur, a u kojima je Adriatic d.d. bio dužnik i založni dužnik .(vidi Tablicu založna opterećenja na imovini Adriatic d.d.) , koji su uzeti za rekonstrukciju i izgradnju Hotela Marjan od Hypo banke iz Klagenfurta.

Kao zaključak , smatram da treba utvrditi i detektirati promjene na imovini društva u periodu 2008-2018 g, a sve u cilju procjene kvalitete upravljanja i vođenja tvrtkom, odnosno ispravnog utvrđivanja stečajne mase.

Split 07.03.2018 g.

Stečajni upravitelj :

Zoran Miletić



Tablica 1 Promet vezanih poduzeća iz Grupacije Kerum sa tvrtkom Adriatic d.d.

	2005.g.	2006.g.	2007.g.	2008.g.	2009.g.	2010.g.	2011.g.	2012.g.	2013.g.	2014.g.	2015.g.	UKUPNO
RUM d.o.o.	776.065,78	2.645.084,18	2.575.892,99	1.528.319,87	305.571,03	7.106.083,59	25.884.619,28	3.707.117,85	1.795.430,76	0,00	0,00	46.324.18
RUM trgovina												
l.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.005.860,25	195.948,26	83.681,68	0,00	2.285.49
VA KERUM d.o.o.	6.410.236,98	0,00	17.721.248,87	109.298.671,43	7.023.072,00	4.157,00	1.496,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140.458.88
RUM ing./SAPOR												
Ad.o.o./PLEON	0,00	0,00	0,00	108.558.046,23	85.291.374,49	33.550.542,66	33.180.619,20	0,00	0,00	0,00	0,00	260.580.58
l.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.350.781,44	167.095,03	0,00	4.517.87
KUP d.o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	310.000,00	20.906,27	105.990,53	0,00	436.89
OKOM NOVI d.o.o.	38.526,62	326.939,82	76.760,75	75.496,65	45.349,20	30.045,21	29.520,00	22.460,00	0,00	0,00	0,00	645.09
TEKS d.d.	0,00	0,00	2.009,41	0,00	0,00	0,00	41.754,23	78.037,72	92.816,37	32.044,86	0,00	246.66
tel Central d.o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
KER d.o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.836,81	27.609,55	18.552,39	94.99
KER fitness d.o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RDILA d.o.o.	0,00	0,00	13.754,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.75
JJ MARKET d.o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	692.024,88	0,00	0,00	692.02
ALA BENE d.o.o.	0,00	0,00	0,00	1.431,60	0,00	49.265,00	440,00	461.606,36	0,00	0,00	0,00	512.74
ia Horvat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.383,37	10.374,50			11.75
UPNO po godinama	7.224.829,38	2.972.024,00	20.389.666,22	219.461.965,78	92.665.366,72	40.740.093,46	59.138.448,71	6.586.465,55	7.207.119,29	416.421,65	18.552,39	456.820.953

Tablica 2.

Prikaz založnih opterećenja na Imovini stečajnog dužnika **Adriatic d.d.** u stečaju . Imovina Adriatic d.d. u stečaju se nalazi na 3 čestice zemlje i to:

Č.zem. 10232/4 ZKU 14224, Č.zem. 8270/1 ZKU 21499 i Č.zem. 8270/3 ZKU 18682

A). Upisi na čest.zem.: 10232/4 zemljišno knjižni uložak 14224 –stari hotel Marjan

1. Hypo Alpe Adria bank international A.G. , Klagenfurt*/Heta AG Klagenfurt /Adria Resorts d.o.o

Adriatic d.d. kao korisnik kredita po Ugovoru o kreditu HR/1603 od 21.09.2007.g.

na **EUR-a 4.772.000,00** . Upisana hipoteka pod poslovnim brojem Z-11896/07

na čest.zem. 10232/4 (zemljišno knjižni uložak : 14224).

U financijskim knjigama društva izvršeno knjiženje i to za glavicu kredita od 3.987.093,00 EUR-a na kontu 2520 , a za ugovorene kamate na kontu 2159 .

2. Hypo Alpe Adria bank International A.G. , Klagenfurt* /Heta AG / Adria Resorts d.o.o.

Adriatic d.d. kao jamac i založni dužnik po Ugovoru o kreditu broj HR/1585 od 21.09.2007.g. na **EUR-a 21.328.000,00** a korisnik kredita je: Neva Kerum d.o.o.OIB:64309962487.

Uknjiženo pravo zalogu pod poslovnim brojem: Z-11897/07 na čest. zem. 10232/4 (zemljišno knjižni uložak: 14224). Sporazum radi osiguranja novčane tražbine potpisao direktor

Mario Krželj. Navedeno jamstvo nije knjiženo u računovodstvu društva Adriatic d.d.

3. Hypo Alpe Adria bank d.d. , Zagreb

Adriatic d.d. kao založni dužnik po Ugovoru o izdavanju devizne garancije od 02.02.2006.g. na EUR-aa **5.000.000,00** a kao dužnik je tvrtka KERUM d.o.o. , OIB 66124057408

Uknjiženo pravo zalogu pod poslovnim brojem: Z-2266/10 na čest.zem. 10232/4 (zemljišno knjižni uložak : 14224)

Sporazum radi osiguranja novčane tražbine potpisao član uprave-direktor Mario Krželj

Navedeno jamstvo nije knjiženo u financijskim knjigama društva Adriatic d.d.

4. Hypo Alpe Adria Bank International AG, Klagenfurt*/Heta/Adria Resorts d.o.o

Adriatic d.d. kao založni dužnik po Ugovoru o kreditu HR/1586 od 21.09.2007.g. na **EUR-a 13.900.000,00** .korisnik kredita NEVA KERUM d.o.o., (primatelj uplate)

Uknjiženo pravo zalogu temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine pod poslovnim brojem: Z-2267/10 na čest.zem. 10232/4 (zemljišno knjižni uložak: 14224).

Sporazum radi osiguranja novčane tražbine potpisao član direktor društva Mario Krželj.

Navedeno jamstvo nije knjiženo u financijskim knjigama društva Adriatic d.d.

- **Ukupno upisi Hypo Alpe Adria Bank International AG Klagenfurt – danas Heta iznose 40.000.000 Eur sa pripadajućim kamatama (od 21.09.2007 g.)**

5. Anka Kerum , Split , Šime Ljubića 8/a , OIB :73119837197

Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava na nekretninama i dionicama od 12.rujna 2012.g. ,uknjiženo pravo zalogu od

72.000.000,00 Kn.

pod poslovnim brojem: Z-9098/12 na čest.zem. 10232/4 (zemljišno knjižni uložak:14224).

U vrijeme potpisivanja sporazuma odgovorna osoba-direktor je bio Mario Krželj.Prema podacima iz Rješenja Općinskog suda o upisu , sporazum potvrđen pred javnim bilježnikom Ilijom Šarićem u Splitu pod brojem **OV-7186/12 17.rujna 2012.g.**

Napomena: sporazum potpisan u vrijeme kada su poslovni računi Adriatic-a d.d. bili u blokadi, založno pravo nije provedeno u poslovnim knjigama društva Adriatic d.d.

6. SAPOR d.o.o., Split , Put Brodarice 6 , OIB: 82948198557

Adriatic d.d. kao dužnik, protivnik osiguranja i založni dužnik po Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga na nekretnini u iznosu od kn 112.427.305,51 pod poslovnim brojem Z-9112/12 na čest.zem. 10232/4 (zemljišno knjižni uložak: 14224).

U vrijeme potpisivanja sporazuma odgovorna osoba-direktor je bio Mario Krželj. Prema Rješenju Općinskog suda o upisu, sporazum ovjeren i potvrđen (solemiziran) pred javnim bilježnikom Ilijom Šarićem iz Splita, pod brojem **OV-7346/12 21.rujna 2012.g.**

U financijskim knjigama društva navedeni iznos je evidentiran kao obveza Adriatic-a d.d. prema društvu Sapor d.o.o. (dobavljač – za investicije na kontu 2201)

Napomena: sporazum potpisan u vrijeme kada su poslovni računi Adriatic-a d.d. bili u blokadi.

7. GILAN d.o.o., Split , Kralja Zvonimira 14 , OIB: 35846084789

Adriatic d.d. kao dužnik, protivnik osiguranja i založni dužnik po Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga (hipoteke) na nekretnini u iznosu od kn 1.189.410,00 pod poslovnim brojem Z-9214/13 na čest.zem. 10232/4 (zemljišno knjižni uložak 14224).

U financijskim knjigama društva navedeni iznos je evidentiran kao obveza Adriatic-a d.d. prema tvrtci Gilan d.o.o. kao dobavljača (u prilogu saldo konti kartica).

Sporazum o osiguranju novčane tražbine ovjerio i potpisao Mario Krželj kao odgovorna osoba-direktor.

Napomena: Sporazum potpisan u vrijeme kada su poslovni računi Adriatic-a d.d. bili u blokadi i kada je već dat zahtjev za pokretanje postupka predstečajne nagodbe.

B) Upisi založnog prava na čest.zem.: 8270/1 zemljišno knjižni uložak 21499-Aneks

1. Kreditna banka Zagreb d.d. (ustupatelj i dosadašnji vjerovnik so 22.07.2013.)

LIPA-PROMET d.o.o. Zagreb , OIB: 68492183646 (primatelj i novi vjerovnik)/Adria Resorts d.o.o Rovinj.

Adriatic d.d. kao založni dužnik i sudužnik po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj 6114000539/2010/ST od 29.12.2010.g. na **Kn 50.000.000,00** između Kreditne banke Zagreb i SAPOR-a d.o.o.. **OV-10049/10 29.11.2010.**

Upisana hipoteka pod poslovnim brojem Z-12507/10 na čest.ze. 8270/1 (zemljišno knjižni uložak : 21499).

Sporazum radi osiguranja novčane tražbine ovjerio i potpisao član uprave-direktor Mario Krželj .Navedeno jamstvo nije knjiženo u financijskim knjigama društva Adriatic d.d.

2. Anka Kerum , Split , Šime Ljubića 8/a , OIB :73119837197

Temeljm sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava na nekretninama i dionicama od 12.rujna 2012.g. ,uknjiženo pravo zaloga od Kn **72.000.000,00**

pod poslovnim brojem: Z-9098/12 na čest.zem. 8270/1 (zemljišno knjižni uložak:21499).

U vrijeme potpisivanja sporazuma odgovorna osoba-direktor je bio Mario Krželj.Prema Rješenju Općinskog suda , sporazum potvrđen pred javnim bilježnikom Ilijom Šarićem iz Splita pod brojem **OV-7186/12 17.rujna 2012.g.**

Napomena: sporazum potpisan u vrijeme kada su poslovni računi Adriatic-a d.d. bili u blokadi, osim toga založno pravo nije provedeno u poslovnim knjigama društva Adriatic d.d.

3. SAPOR d.o.o., Split , Put Brodarice 6 , OIB: 82948198557

Adriatic d.d. kao dužnik,protivnik osiguranja i založni dužnik po Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga na nekretnini u iznosu od **kn 112.427.305,51** pod poslovnim brojem Z-9112/12 na čest.zem. 8270/1 (zemljišno knjižni uložak: 21499).

U vrijeme potpisivanja sporazuma odgovorna osoba-direktor je bio Mario Krželj.Prema Rješenju Općinskog suda sporazum je ovjeren i potvrđen (solemiziran) pred javnim bilježnikom Ilijom Šarićem iz Splita pod brojem **OV-7346/12 21.rujna 2012.g.**

U financijskim knjigama društva navedeni iznos je evidentiran kao obveza Adriatic-a d.d. prema društvu Sapor d.o.o. (dobavljač – za investicije na kontu 2201)

Napomena: sporazum potpisan u vrijeme kada su poslovni računi Adriatic-a d.d. bili u blokadi

4. RH Ministarstvo financija , Porezna uprava

Po Rješenju o ovrsi br. **OVR-2314/13 17.svibnja 2013.** na iznos kn **759.469,46** pod posl.br. Z-5626/13 za neplaćene doprinose za zdravstvo na čes.zem. 8270/1 (zemljišno knjižni uložak 21499). Dugovanje evidentirano u poslovnim knjigama društva.

C) Upisi založnog prava na čest.zem.: 8270/3 zemljišno knjižni uložak 18262-Aneks

1. Kreditna banka Zagreb d.d. (ustupatelj i dosadašnji vjerovnik do 22.07.2013.)

LIPA-PROMET d.o.o. Zagreb , OIB: 68492183646 (primatelj i novi vjerovnik)./Adria resorts d.o.o Rovinj.

Adriatic d.d. kao založni dužnik i sudužnik po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj 6114000539/2010/ST od 29.12.2010.g. na **Kn 50.000.000,00** između Kbzagreb i SAPOR-a d.o.o..**OV-10049/10 od 29.studenog 2010..**

Upisana hipoteka pod poslovnim brojem Z-12507/10 na čest.ze. 8270/3 (zemljišno knjižni uložak : 18682).

Sporazum radi osiguranja novčane tražbine ovjerio i potpisao član uprave-direktor Mario Krželj Navedeno jamstvo nije evidentirano u financijskim knjigama društva Adriatic d.d.

2. Anka Kerum , Split , Šime Ljubića 8/a , OIB :73119837197

Temeljm sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava na nekretninama i dionicama od 12.rujna 2012.g. ,uknjiženo pravo zaloga od Kn 72.000.000,00

pod poslovnim brojem: Z-9098/12 na čest.zem. 8270/3 (zemljišno knjižni uložak:18682).

U vrijeme potpisivanja sporazuma odgovorna osoba-direktor je bio Mario Krželj. Prema Rješenju Općinskog suda, sporazum je potvrđen pred javnim bilježnikom Ilijom Šarićem iz Splita pod brojem **OV-7186/12 17.rujna 2012.g.**

Napomena: sporazum potpisan u vrijeme kada su poslovni računi Adriatic-a d.d. bili u blokadi, osim toga založno pravo nije provedeno u poslovnim knjigama društva Adriatic d.d.

3. SAPOR d.o.o., Split , Put Brodarice 6 , OIB: 82948198557

Adriatic d.d. kao dužnik,protivnik osiguranja i založni dužnik po Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga na nekretnini u iznosu od kn 112.427.305,51 pod poslovnim brojem Z-9112/12 na čest.zem. 8270/3 (zemljišno knjižni uložak: 18682).

U vrijeme potpisivanja sporazuma odgovorna osoba-direktor je bio Mario Krželj. Prema Rješenju Općinskog suda sporazum je ovjeren i potvrđen (solemiziran) pred javnim bilježnikom Ilijom Šarićem iz Splita pod brojem **OV-7346/12 od 21. rujna 2012..**

U financijskim knjigama društva navedeni iznos je evidentiran kao obveza Adriatic-a d.d. prema društvu Sapor d.o.o. (dobavljač – za investicije na kontu 2201)

Napomena: sporazum potpisan u vrijeme kada su poslovni računi Adriatic-a d.d. bili u blokadi i u društvu ne postoji primjerak samog sporazuma.

4. GILAN d.o.o. , Split , Kralja Zvonimira 14 , OIB: 35846084789

Adriatic d.d. kao dužnik, protivnik osiguranja i založni dužnik po Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga (hipoteke) na nekretnini u iznosu od kn 1.189.410,00 pod poslovnim brojem Z-9214/13 na čest.zem. 8270/3 (zemljišno knjižni uložak 18682). U financijskim knjigama društva navedeni iznos je evidentiran kao obveza Adriatic-a d.d. prema tvrtci Gilan d.o.o.. kao dobavljača (u prilogu saldo konti kartica).

Napomena: Sporazum potpisan u vrijeme kada su poslovni računi Adriatic-a d.d. bili u blokadi i kada je već dat zahtjev za pokretanje postupka predstečajne nagodbe.