

IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

Poslovni broj spisa: **2.St-181/2020**

Dužnik: **VENDITA d.o.o., u stečaju, Sesvete**

OIB: **91598506848**

1.TIJEK POSTUPKA

Rješenjem, Trgovačkog suda u Zadru, posl.br.2.St-181/2020 od 06.10.2020. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom **VENDITA“ d.o.o.**, Sesvete, Primorska 5, OIB: 91598506848.

Nakon otvaranja stečajnog postupka ispitana je cjelokupna dostupna dokumentacija dužnika, podnesena završna financijska izvješća s danom 05.10.2020., utvrđena imovina koja predstavlja stečajnu masu.

Na ispitnom ročištu, održanom 19.01.2021.god., ispitane su sve tražbine i iste utvrđene Rješenje, posl. br. 2.St-181/2020 od 01.02.2021., i to : I- višeg isplatnog reda u iznosu 283,47 kn, II-višeg isplatnog reda u iznosu 67.985.481,55 kn i osporene u iznosu 42.993,052,54 kn. Nitko od vjerovnika osporenih tražbina, sukladno uputi u rješenju od 01.02.2021. nije pokrenuo ili preuzeo parnicu radi utvrđivanja osnovanosti svojih osporenih tražbina, slijedom čega su sve osporene tražbine u iznosu 42.993.052,54 kn, pravomoćno osporene.

Obavijest o razlučnim pravima na imovini stečajnog dužnika poslao je vjerovnik HBOR koji je kao osobni vjerovnik dužnika prijavio svoju tražbinu i kao stečajni vjerovnik i ista je utvrđena u iznosu 16.431.615,43 kn.

Izvršajno ročište održano je 19.01.2021. i vjerovnici su u cijelosti prihvatili podneseno Izvršajno o gospodarskom položaju dužnika te utvrdili da stečajni dužnik nema uvijeta za nastavak poslovanja i da nema druge imovine osim poslovni prostor u Splitu, na adresi Poljana kneza Trpimira 4 i 5, upisan u Z.k. OS Split, k.o. Split, danas, u Z.U. 14367 E-1 čest.zgr. 1406/1 pov. 236,52 m2 (suvlasnički dio 237/997), Poljana kneza Trpimira 5 i Z.U. 23479 E-1 čest.zgr. 1406/2 pov. 271,75 m2 (suvlasnički dio 271/1068) Poljana kneza Trpimira 5, sveukupne površine 508,27 m2 i to prizemlje i galerija pov. 467,65 m2 te skladišta u podrumu pov. 40,20 m2. i na kojoj razlučni vjerovnik HBOR ima upisanu hipoteku pod red.br. 1 na obije čes.zgr. u iznosu 12.700.000,00 kn i zabilježbu pod Z-8308 od 12.08.2014. ovrhe OS Split posl.br. Ovr-4678/14 od 04.03.2015. radi prodaje predmetnog poslovnog prostora i namirenja svoje tražbine iz ostvarene kupovine. Razlučni vjerovnik HBOR odlučio se za prodaju i unovčenje u stečajnom postupku prema čl.247 SZ. OS u Splitu je na prijedlog razlučnog vjerovnika HBOR i uz suglasnost stečajnog dužnika, pravomoćnim rješenjem, posl.br. Ovr-3974/2021 od 13.12.2021. (ranije: ovr-4678/14;ovr-247/21), obustavio predmetnu ovrhu i ukinuo sve provedene ovršne radnje.

Pored hipoteke HBOR, pod red.br. 2 prvenstvenog reda upisana je na obije čest.zgr. hipoteka Prlog Nevia u iznosu 12.350.000,00 kn. Po toj hipoteci nije zaprimljena obavijest o razlučnom pravu.

Nakon otvaranja stečajnog postupka utvrđeno je da se dio predmetnog poslovnog prostora, prizemlje i skladišta u pov. od 300,20 m², nalazi u zakupu austrijske tvrtke Bipa d.o.o. prema ugovoru o zakupu od 07.11.2014.god. Prema ocjeni stečajne upraviteljice i uz konzultaciju s odvjetnicom Jadrankom Meštrović Kologranić, zaključeno je da je zbog protoka vremena i zbog statusne promjene zakupodavca, većina ugovornih odredbi i članaka neprihvatljiva i za stečajnog dužnika i za razlučnog vjerovnika, a što se posebno odnosi na čl.14. i čl. 16.

Slijedom navedenog, Bipa d.o.o. je obaviještena da je ugovor o zakupu od 04.11.2014. neprihvatljiv za stečajnog dužnika i da obzirom da 90 % njegovih odredbi ne odgovara stvarnom stanju predloženo je zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno, kao logičan redovni pravni put, a čime su se složili i vjerovnici stečajnog dužnika i ovlastili stečajnu upraviteljicu na sklapanje novog Ugovor o zakupu na određeno vrijeme do prodaje predmetnog poslovnog prostora. Nacrt/prijedlog novog ugovora o zakupu, odvjetnica Jadranka Meštrović Kologranić, u ime stečajnog dužnika, dostavila je odvjetniku Bipe d.o.o., Mislavu Bradvici koji se ni nakon višemjesečne mail korespondencije nije očitovao što je za Bipu d.o.o. sporno u predloženom nacrtu/prijedlogu ugovora i što bi trebalo izmjeniti ili dopuniti već smatra da je dovoljan Anex ugovora od 04.11.2014.god. Obzirom na inzistiranje na aneksu ugovora, umjesto novog ugovora, odvjetniku Bradvici je mailom 29.07.2021. poslat prijedlog anexa kojim se mijenjaju ili brišu pojedini članci osnovnog ugovora, a na koji prijedlog do danas nije zaprimljeno nikakvo očitovanje.

Nadalje, stečajni dužnik od otvaranja stečajnog postupka, ispostavlja Bipi d.o.o. mjesečne račune na ime naknade za korištenje dijela poslovnog prostora od 300,20 m², u iznosu 6.000,00 Eur mjesečno, (izvanugovorni odnos sukladno tržišnim uvjetima zakupa na predmetnoj lokaciji), fiksno u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan otvaranja stečajnog postupka 1Eur= 7,555432, uvećano za PDV, a koje Bipa d.o.o. redovno podmiruje. Računi na ime naknade za korištenje ispostavljat će se Bipi d.o.o. sve dok bude koristila navedeni dio poslovnog prostora.

Po ulasku Bipe d.o.o. u poslovni prostor u 2014.god., izvršene su preinake na način da je potpuno odvojena etaža prizemlja od polukata-galerije. Ulaz u cijeli polukat/galeriju od tada je bio samo kroz blindo vrata na stubištu ulaza Poljana kneza Trpimira 5, a koja su otvorena angžiranjem stručnjaka iz bravarskog obrta „Super brava“ i time se omogućio ulazak u gornju etažu poslovnog prostora koji je u roh-bau stanju.

Osim navedenog, za napomenuti je takođe da se za cijeli poslovni prostor, čija ukupna površina iznosi 508,27 m² i proteže se na dvije čest.zgr., provode u zemljišnoj knjizi postupci upisa prava vlasništva posebnih dijelova nekretnine, kojima se određuje i suvlasnički dio nekretnine povezan s pripadajućim etažnim vlasništvom. Za čest.zgr. 1406/1, P.k.T. 5, stečajnom dužniku je međuvlasničkim ugovorom utvrđen suvlasnički dio od 237/997, što odgovara etažnom vlasništvu od 236,52 m², E-1, Zk.ul. 14367, a za čest.zgr. 1406/2, P.k.T 4, stečajnom dužniku je međuvlasničkim ugovorom utvrđen suvlasnički dio od 271/1068, što odgovara etažnom vlasništvu od 271,75 m², E-1,

Zk.ul. 23479. Navedeni postupci su u završnoj fazi donošenja rješenja kojim će se u Z.k. upisati i suvlasnički dio svakog od suvlasnika predmetnih čest.zgr.

Nadalje, nakon odluke razlučnog vjerovnika da se prodaja vrši u stečajnom postupku, a radi utvrđivanja tržišne vrijednosti cjelokupnog poslovnog prostora, i odvojenog polukata u roh-bau i prizemlja sa skladištima koje koristi Bipa d.o.o., angažiran je sudski vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, ing. Darko Malenica koji je 16.11.2021. izvršio uvid na licu mjesta te izradio procjenbeni elaborat 25.11.2021. u kojem je utvrdio tržišnu vrijednost od 15.361.928,53 kn (2.042.809,72 Eur) za cjelokupni poslovni prostor. Procjenbeni elaborat dostavljen je razlučnom vjerovniku HBOR na uvid i vjerovnik se mailom od 31.12.2021. suglasio s procjenom tržišne vrijednosti od 15.361.928,53 kn.

Skupština vjerovnika, radi donošenja odluke o prodaji imovine stečajnog dužnika u stečajnom postupku, održana je 25.03.2022. Vjerovnici su se suglasili s prodajom predmetne nekretnine, kao prostorne cijeline, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka nad nekretninama, a u svezi čl. 247/SZ, po utvrđenoj vrijednosti od 15.361.928,53 kn, sukladno procjenbenom elaboratu sudskog vještaka Darka Malenice, po načelu viđeno-kupljeno, uz obavezu na plaćanje svih poreza i troškova povezanih sa prodajom, uz uplatu jamčevine od 10% utvrđene vrijednosti, s time da bi rok plaćanja bio 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Naslovni sud je 25.03.2022., temeljem odluke skupštine vjerovnika, donio rješenje o prodaji, br. St-181-/2020, koje je postalo pravomoćno obzirom da nije bilo žalbi na isto.

Nadalje, kako je na predmetnom poslovnom prostoru u zemljišnoj knjizi, pod Z-7955/13 od 17.07.2013. upisana zabilježba temeljem rješenja RH, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612/08/08-06/0275; Ur.broj: 532-04-01-04/11-13-17 od 15.05.2013. kojom čest.zgr. 1406/1 i čest.zgr. 1406/2, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura), imaju svojstvo kulturnog dobra koje prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, čl.37., podliježu pravu prvokupa RH.

Slijedom navedenog, upućen je Zahtjev nadležnom Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, koje zastupa RH, za otkup predmetnog poslovnog prostora, sukladno pravomoćnom rješenju od 25.03.2022.

Sudski postupci:

1. OS Split, Ovr-4678/14, prethodno elaborirano, prekinuta rješenjem posl. br. Ovr-247/2021 od 19.01.2021., nastavljena rješenjem, posl.br. Ovr-247/2021 od 01.10.2021. obustavljena pravomoćnim rješenjem, posl.br. Ovr-3974/2021 od 13.12.2021.

2.Kazneni postupak na ŽS Zagreb, posl.br. 13.K-US-14/16, u kojem je stečajnom dužniku kao XI. osumnjičenom postavljen predstavnik za zastupanje po službenoj dužnosti, odvjetnik Zoran Vujasin iz Zagreba. Prednik stečajnog dužnika bio je osumnjičenik zbog malverzacija bivših zakonskih zastupnika s kreditom HBOR-a., a koji je u cijelosti priznat HBOR-u stečajnom postupku.

2. STANJE STEČAJNE MASE

Na dan otvaranja stečajnog postupka, knjigovodstvena vrijednost imovine dužnika bila je iskazana u iznosu od 16.885.295,00 kn i to dugotrajna u iznosu 8.574.703,00 kn, poslovni prostor u Splitu, te kratkotrajna imovina u iznosu 8.310.966,00 kn, od čega

najveće potraživanje od 7.905.233,00 kn predstavlja tražbinu stečajnog dužnik kao stečajnog vjerovnika II-VIR priznatu u stečajnom postupku nad povezanim društvom Opatovina projekt d.o.o. u stečaju, u kojem pak stečajnom postupku je cjelokupna imovina opterećena različitim pravima priznatim u iznosu 311.756.471,15 kn i nema nikakvih izgleda da bi se stečajni dužnik mogao namiriti po tom osnovu u bilo kojem iznosu obzirom da je procijenjena vrijednost imovine znatno manja. Pored navedenog, u financijskim izvješćima iskazani su i izvanbilančni zapisi i na strani aktive i na strani pasive po jamstvima. Potraživanja obitelji Šola i Zveza bank po tom osnovu priznata su u stečajnom postupku.

Obveze stečajnog dužnika prema prema pravomoćno utvrđenim tražbinama iznose 67.985.765,02 kn.

- Pregled prihoda i rashoda od otvaranja stečajnog postupka do 06.06.2022.

I. PRIHOD

Fakturirana naknada za korištenje prostora 10/2020-05/2022: 1.133.306,00 kn

1. Doznaka TS Zadar	5.000,00
2. Bipa d.o.o.	1. 133.306,00
	1.138.306,00

II. RASHOD

1. Osiguranje p.p. 2021,2022.	4.866,26
2. Komunalna 10/2020-06/2022.	14.331,50
3. Pričuva 10/2020-05/2022	24.468,22
4. Voda 10/2020-05/2022	1.000,25
5. Knjigovod.usluge 2020-2021	9.375,00
6. PDV 01/2021-04/2021	190.685,00
7. Kanc.mat.pošt.i sl.tr.	1.180,73
8. Super Brava R2-4537/MP/1	1.700,00
9. Vještvo D.Malenica	8.000,00
10. Provizija ž-r do 31.05.2022	1.466,26
	257.073,22

III. SALDO (I.-II.)

881.232,78

Stanje sredstava na dan 02.06.2022. iznosi 881.121,55 kn (izvod br. 15/2022)

na IBAN računu kod HPB d.d., br. HR28 2390001 1101173146

Stanje gotovine u blagajni iznosi 110,27 kn

3. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZIMATI U NAREDNOM PERIODU

Na imovini stečajnog dužnika upisano je pravo prvokupa Republike Hrvatske, kao što je to prethodno elaborirano te prijedlog daljnjih radnji zavisi od očitovanja nadležnog ministarstva na podnesen zahtjev za prvokup RH, t.j. da li će RH otkupiti imovinu prema pravomoćnom rješenju o prodaji od 25.03.2022. ili će pak u propisanom roku donjeti odluku o nekorištenju prava na prvokup, prema čl.4. i čl. 37.st.6 Zakona o upravljanju državnom imovinom

Stečajna upraviteljica:

Ljiljana Poljanić, dipl.oec.