

## 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

U posljednja tri mjeseca nije bilo promjena u tijeku postupka iz razloga što se još uvijek i pored poslane požurnice čeka očitovanje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, koje zastupa RH, na Zahtjev za prvokup imovine stečajnog dužnika, poslovnog prostora na adresi Poljana kneza Trpimira 4 i 5, Split, slijedom čega se ponavlja prethodno izvješće o tijeku postupka s time što se svi novčani iznosi obzirom na promjenu monetarnog sistema i prelaska na eursku novčanu jedinicu od 01.01.2023. iskazuju i u kunama i u eurima prema službenom tečaju preračunavanja 1€ = 7,53450 kn kako slijedi:

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

Po otvaranju stečajnog postupka ispitana je cjelokupna dostupna dokumentacija dužnika, podnesena završna financijska izvješća s danom 05.10.2020., utvrđena imovina koja je predstavljala stečajnu masu.

Na ispitnom ročištu, održanom 19.01.2021.god., ispitane su sve tražbine i iste utvrđene Rješenje, br. 2.St-181/2020 od 01.02.2021., i to : I- višeg isplatnog reda u iznosu 283,47 kn/ 37,62 €, II-višeg isplatnog reda u iznosu 67.985.481,55 kn/ 9.023.224,04 € te osporene u iznosu 42.993,052,54 kn/ 5.706.158,68 € - Privitak. Nitko od vjerovnika osporenih tražbina, sukladno uputi u navedenom rješenju nije pokrenuo ili preuzeo parnicu radi utvrđivanja osnovanosti svojih osporenih tražbina, slijedom čega su sve osporene tražbine u iznosu 42.993.052,54 kn/ 5.706.158,68 € 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/ 2.180.850,15 €.

Izvršajno ročište održano je 19.01.2021. i vjerovnici su u cijelosti prihvatili podneseno Izvješće 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, Poljana kneza Trpimira 5 i Z.U. 23479 E-1 čest.zgr. 1406/2 pov. 271,75 m2 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 kojem razlučni vjerovnik HBOR ima upisanu hipoteku u prvenstvenom redu pod br. 1 na obije čes.zgr. u iznosu 12.700.000,00 kn/

1.685.579,67 €. Takođe u oba Zk.ul. bila je pod Z-8308 od 12.08.2014. upisana zabilježba ovrhe HBOR radi prodaje predmetnog poslovnog prostora i namirenja svoje tražbine iz ostvarene kupovine, posl.br. Ovr-4678/14 od 04.03.2015. Razlučni vjerovnik HBOR se odlučio za prodaju i unovčenje u stečajnom postupku prema čl.247 SZ slijedom čega je OS u Splitu 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-a, pod red.br. 2 prvenstvenog reda, upisana je na obije čest.zgr. hipoteka Prlog Nevia u iznosu 12.350.000,00 kn/ 1.639.126,68 €. 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 m<sup>2</sup>, 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 07.11.2014. 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 izmijeniti ili dopuniti već smatra da je dovoljan Anex na ugovor od 07.11.2014.god. Obzirom na inzistiranje na anexu 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 m<sup>2</sup>, 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.

Takođe, za napomenuti je da se za cijeli poslovni prostor, čija ukupna površina iznosi 508,27 m<sup>2</sup> i proteže 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, E-1, Zk.ul. 23479, oba k.o. Split. Navedeni postupci su u završnoj fazi donošenja rješenja kojim će se u Z.k. upisati i suvlasnički dio svakog od suvlasnika predmetnih čest.zgr.

Nakon što se razlučni vjerovnik HBOR opredjelio na prodaju 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-u na uvid i vjerovnik se mailom od 31.12.2021. suglasio s procjenom tržišne vrijednosti od 15.361.928,53 kn/ 2.042.809,72 Eur.

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 imovine/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/ 2.042.809,72 € sukladno procjenbenom elaboratu sudskog vještaka Darka Malenice, po načelu vaideno-kupljeno, uz obavezu na plaćanje svih poreza i troškova povezanih s 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, na predmetnom poslovnom prostoru u zemljišnoj knjizi, pod Z-7955/13 od 17.07.2013. upisana je 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 prvokup predmetnog poslovnog prostora, sukladno pravomoćnom rješenju od 25.03.2022. Prema navedenom zakonu nadležno ministarstvo je obvezno u roku od dva mjeseca dostaviti očitovanje/rješenje da li će se ili ne koristiti to pravo. Unatoč požurnici, do danas isto nije zaprimljeno. Slijedom navedenog, kako je prošlo više od šest mjeseci od kada je zahtjev upućen/zaprimljen, ukoliko se u narednih par mjeseci ne zaprimi očitovanje/rješenje, smatrat će se da je RH odustala od prava prvokupa i predložiti sazivanje Skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o nastavku prodaje imovine stečajnog dužnika prema pravomoćnom Rješenju o prodaji, br. St-181/2020 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/ 2.241.063,77 € i to dugotrajna u iznosu 8.574.703,00 kn/ 1.138.058,66 €, poslovni prostor u Splitu, te kratkotrajna imovina u iznosu 8.310.966,00 kn/ 1.103.054,75 €, od čega najveće potraživanje od 7.905.233,00 kn/ 1.049.204,72 € predstavlja tražbinu stečajnog dužnika 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/ 41.377.194,39 € 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 pravomoćno utvrđenim tražbinama iznose 67.985.765,02 kn/ 9.023.261,66 €.

### **- Pregled prihoda i rashoda od otvaranja stečajnog postupka do 15.12.2022.**

#### **I. PRIHOD**

Fakturirana naknada za korištenje prostora 10/20-12/22: 1.529.975,25 kn/203.062,62 €

1 Doznaka TS Zadar 5.000,00 kn/ 663,61 €

2. Bipa d.o.o. 1. 473.309,50 kn/ 195.541,78 €

**1.478.309,50 kn/ 196.205,39 €**

#### **II. RASHOD**

1. Osiguranje p.p. 2021,2022. 4.866,26 kn/ 645,87 €

2. Komunalna 10/2020-12/2022. 18.431,50 kn/ 2.446,28 €

3. Pričuva 10/2020-12/2022 33.563,22 kn/ 4.454,61 €

4. Voda 10/2020-11/2022 1.373,25 kn/ 182,26 €

5. Knjig.usluge 2020/2021/01-09/2022 15.000,00 kn/ 1.990,84 €

6. PDV 01/2021-10/2022 255.660,00 kn/ 33.931,91 €

7. Kanc.mat.pošt.i sl.tr. 1.180,73 kn/ 156,71 €

8. Super Brava R2-4537/MP/1 1.700,00 kn/ 225,63 €

9. Vještvo D.Malenica 8.000,00 kn/ 1.061,78 €

10. Odvjetničke usluge J.M.K. 7.812,50 kn/ 1.036,90 €

10. Provizija ž-r do 31.08.2022 2.109,22 kn/ 279,94 €

**349.696,68 kn/46.412,73 €**

#### **III. SALDO (I.-II.)**

**1.128.612,82 kn/149.792,66 €**

Stanje sredstava na dan 14.12.2022. iznosi 1.128.493,55 kn/ 149.776,83 €  
na računu kod HPB d.d., IBAN HR28 2390001 1101173146 ( izvod 37/2022)  
Stanje gotovine u blagajni iznosi 119,27 kn/ 15,83 €

### **3. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZIMATI U NAREDNOM PERIODU**

Na imovini stečajnog dužnika upisano je pravo prvokupa Republike Hrvatske, prethodno elaborirano, te ukoliko se u narednih par mjeseci ne zaprimi očitovanje/ rješenje nadležnog ministarstva koje zastupa RH na podneseni zahtjev za prvokup, smatrat će se da je RH odustala od prava prvokupa i predložiti sazivanje Skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o nastavku prodaje imovine stečajnog dužnika prema pravomoćnom rješenju o prodaji br. St-181/2020 od 25.03.2022.

Stečajna upraviteljica:  
Ljiljana Poljanić, dipl.oec.