

## 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 obje 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. U navedenom ovršnom postupku nije održano niti jedno dražbeno ročište osim što je provedeno vještačenje po sudskom vještaku dipl.ing.građ. Nevenu Matijeviću u Rujnu 2019. i to samo za dostupni dio nekretnine koji koristi Bipa d.o.o., prizemlje i skladišta, te utvrdio tržišnu vrijednost od 11.620.000,00 kn. OS Split je Rješenjem posl. br. Ovr-247/21 ( ranije: Ovr-4678/14) od 19.01.2021. prekinuo taj ovršni postupak zbog pravnih posljedica otvaranja

stečajnog postupka nad ovršenikom Vendita d.o.o., pozivom na čl. 212.st.5. ZPP-a. Razlučni vjerovnik HBOR imao je mogućnost izbora, nastavak ovršnog postupka prodaje na OS Split ili pak prodaju u stečajnom postupku prema pravilima OZ. Razlučni vjerovnik HBOR odlučio se za unovčenje u stečajnom postupku prema čl.247 SZ te je 23.09.2021. kao ovrhovoditelj, dostavio OS u Splitu podnesak kojim povlači prijedlog za ovrhu u cijelosti, a sve iz razloga kako bi se stekli uvjeti za unovčenje predmetne nekretnine u stečajnom postupku koji se vodi nad ovšenikom/stečajnim dužnikom. Stečajna upraviteljica je pak u ime stečajnog dužnika/ovršenika dostavila podnesak da se ne protivi povlačenju ovrhe posl.br. Ovr-247/2021 (ranije: Ovr-4678/14). Slijedom navedenog, OS u Splitu je Rješenjem posl.br. Ovr-247/2021 od 01.10.2021. nastavio postupak ovrhe, prekinut rješenjem od 19.01.2021. te je po pravomoćnosti tog rješenja donio Rješenje, posl.br.Ovr-3974/2021 od 13.12.2021., kojim je obustavio predmetnu ovrhu i ukinuo sve provedene ovršne radnje. Nadalje, uvidom u e-predmet utvrđeno je da nisu evidentirane žalbe u žalbenom roku te je podneskom od 04.02.2022. zatraženo od OS Split izdavanje klauzule pravomoćnosti/ovršnosti navedenog rješenja.

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 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 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 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 nije zaprimljen 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 kunsjoj 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 ili dok se ne postigne sporazum u svezi izmjene Ugovora o zakupu od 04.11.2014.god.

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 (nedostupan prethodno navedenom sudskom vještaku) i ista su otvorena angažiranjem stručnjaka iz bravarskog obrta „Super brava“ čime je sada omogućen ulazak u gornju etažu poslovnog prostora koji je u roh-bau stanju.

Za napomenuti je takođe da se za cijeli poslovni prostor, čija ukupna površina iznosi 508,27 m<sup>2</sup> i proteže se na dvije čest.zgr., provode odvojeni postupci povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upis prava vlasništva posebnog dijela nekretnine kojima se određuje suvlasnički dio 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. Navedeni postupci su u fazi donošenja rješenja kojim se u Z.k. upisuje suvlasnički dio.

Radi utvrđivanja današnje tržišne vrijednosti cjelokupnog poslovnog prostora, 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.

### **Sudski postupci**

1. OS Split, Ovr-4678/14, prethodno elaborirano, prekinuta je rješenjem posl. br. Ovr-247/2021 od 19.01.2021., nastavljen Rješenjem, posl.br. Ovr-247/2021 od 01.10.2021. te obustavljen 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 Vujašin 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 iskazana je u ukupnom iznosu od 16.885.295,00 kn od čeg dugotrajna u iznosu 8.574.703,00 kn, poslovni prostor u Splitu, te kratkotrajna imovina u iznosu 8.310.966,00 kn, od čega je najveće potraživanje od 7.905.233,00 kn predstavlja tražbinu po jamstvu, priznata u stečajnom postupku nad povezanim društvom

Opatovina projekt d.o.o. u stečaju, u kojem pak razluča prava na cjelokupnoj imovini iznose 311.756.471,15 kn i nema nikakvih izgleda da bi se stečajni dužnik mogao namiriti u bilo kojem iznosu. 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 15.02.2022.**

##### **I. PRIHOD**

Fakturirana naknada za korištenje prostora 10/2020-01/2022: 906.643,00 kn

1. Doznaka TS Zadar	5.000,00
2. Bipa d.o.o.	906.643,00
	<b>911.643,00</b>

##### **II. RASHOD**

1. Osiguranje p.p. do 17.02.2022.	2.433,13
2. Komunalna 10/2020-01/2022.	10.916,50
3. Pričuva	19.467,22
4. Voda	710,25
5. Knjigovod.usluge	7.500,00
6. PDV	145.655,00
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	1.253,39
	<b>198.816,22</b>
<b>III. SALDO (I.-II.)</b>	<b>712.826,78</b>

Stanje sredstava na dan 15.02.2022. iznosi 712.716,51 kn

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

Stanje sredstava u blagajni na dan 15.02.2022. iznosi 110,27 kn

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

U daljnjem tijeku ovog stečajnog postupka predlaže se donošenje Rješenja i Zaključak o prodaji imovine stečajnog dužnika pozivom na čl.247 SZ te se u prilogu dostavlja: Rješenje o obustavi ovršnog postupka posl.br. Ovr-3974/21 (ranije: Ovr-4678/2014 i Ovr-247/2021) od 13.12.2021.; Procjenbeni elaborat sudskog vještaka ing. Darka Malenice od 25.11.2021.; Suglasnost razlučnog vjerovnika HBOR s tržišnom vrijednosti od 15.361.928,53 kn prema procjenbenom elaboratu.

Stečajna upraviteljica:

Ljiljana Poljanić, dipl.oec.