

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Osijeku, Zagrebačka 2, 31000 Osijek

Poslovni broj spisa: St-494/2019

Dužnik: Daymons d.o.o. u stečaju, OIB 82384595361, Hrvatskih kraljeva 28, Vinkovci

Uvod

Trgovački sud u Osijeku svojim rješenjem St-494/2019-8 otvorio je stečajni postupak nad dužnikom Daymons d.o.o. dana 8. studenog 2019. godine.

Navedenim rješenjem pozvani su vjerovnici da od 60 dana od dana objave oglasa o otvaranju stečajnog postupka na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju na propisanom obrascu u dva primjerka s ispravama iz kojih tražbine proizlaze uz potvrdu o plaćenju pristojbi u iznosu od 2 % vrijednosti tražbine, ali najviše 500,00 kn.

Temeljna djelatnost dužnika bila je izgradnja stambeno poslovne građevine u Vinkovcima na adresi Hrvatskih kraljeva 28

Prijavljene tražbine

Zaprimljena je 1 tražbina prvog višeg isplatnog reda, 17 tražbina drugog višeg isplatnog reda, 5 tražbina razlučnih vjerovnika od kojih 2 prestaju temeljem odredbe čl. 168. Stečajnog zakona. Zaprimljene su i 2 tražbine s osnova izlučnog prava od kojih je 1 smatram u potpunosti neutemeljenu.

Priznate tražbine prvog višeg isplatnog reda u iznosu od **5.92 kn** zbog dugovanja po osnovi neplaćenih poreza, doprinosa i drugih javnih davanja.

Priznate su tražbine drugog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od **5.382.335,66 kn** pri čemu će tražbina od strane razlučnih vjerovnika biti umanjena za iznos kojim

će potraživanje biti namireno temeljem razlučnog prava. Ukupan iznos tražbina osiguranih razlučnim pravom iznosi **1.329.448,68 kn** međutim stečajni upravitelj upire na sadržaj odredbe čl. 168. Stečajnog zakona kojom je određeno sljedeće:

(1) Ako stečajni vjerovnik tijekom posljednjih 60 dana prije podnošenja prijedloga za otvaranje predstečajnoga postupka, odnosno ako nije podnesen prijedlog za otvaranje predstečajnoga postupka tijekom posljednjih 60 dana prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka ili nakon toga sudskom ili izvansudskom ovrhom ili prisilnim sudskim osiguranjem stekne koje razlučno ili slično pravo koje ulazi u stečajnu masu, to pravo otvaranjem stečajnoga postupka prestaje, odnosno postupak u tijeku se obustavlja. Predmetna prava brisat će se iz javnih knjiga, upisnika i očevidnika u kojima se vode na temelju rješenja suda.

Kako je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnesen 9. 8. 2019. a razlučno pravo vjerovnika ZA SVE d.o.o. upisano 15. 7. 2019., te vjerovnika HRVATSKE VODE upisano 31. 7. 2019. to su *in concreto* ostvarene zakonske pretpostavke iz članka 168. Stečajnog zakona te bi valjalo odrediti brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama.

Iz navedenog proizlazi da tražbine osigurane razlučnim pravom trebaju iznositi **1.109.596,41 kn**.

Ukupan zbroj priznatih tražbina prvog i drugog višeg isplatnog reda iznosi **5.382.341,58 kn**.

Dvije tražbine su prijavljene izvan roka koje predlažem odbaciti rješenjem.

Zaprimljene su i dvije tražbine s osnova ostalih obveza stečajne mase – tražbina odvjetnika u svezi sa zaštitom i ostvarenjem prava dužnika koja ulaze u stečajnu i to do odvjetnik Mihovil Peći u iznosu od 18.125,00 kn i odvjetnik Tihomir Posavčić u iznosu od 18.137,50 kn.

Također, zaprimljena su i tri zahtjeva za osiguranje po čl. 143. Stečajnog zakona u slučaju da bi jamci namirili tražbinu vjerovnika OTP banka d.d. Zadar.

Gospodarski položaj

Sukladno čl. 19. stavka 9. i čl. 30. stavka 6. Zakona o računovodstvu Godišnje financijske izvještaje poduzetnik je dužan sastaviti u slučaju otvaranja stečajnog postupka i to sa stanjem na dan koji prethodi danu otvaranja stečajnog postupka u roku od devedeset dana te iste dostaviti Financijskoj agenciji-FINI radi javne objave. Do dana sastavljanja ovog izvješća isti mi nisu dostavljeni niti imam saznanja da su predani Financijskoj agenciji sukladno obvezi propisanoj Zakon o računovodstvu.

Dužnik je izgradio stambeno poslovnu zgradu na nekretnini upisanoj u zk.ul. 2787 k.o. Vinkovci.

Prije otvaranja stečajnog postupka dužnik je prodao dio stanova i poslovnih prostora i to kupcima:

1) MILIDRAG MARKO iz Vinkovaca, Zagrebačka 31– Suvlasnički dio 783/10000 Etažno vlasništvo E-1

- Zaključen Kupoprodajni ugovor 28.12.2018. godine
- Kupoprodajna cijena u iznosu od **323.265,40** kuna (prema knjigovodstvenoj evidenciji uplaćeno u cijelosti)

2) POPOVIĆ KRUNOSLAV iz Vinkovaca, Hrvatskih kraljeva 28 – Suvlasnički dio 170/10000 Etažno vlasništvo E-2

- Zaključen kupoprodajni ugovor 13.12.2018. godine
- Kupoprodajna cijena u iznosu od 70.000,00 kn (djelomično uplaćeno)

3) POPOVIĆ KRUNOSLAV iz Vinkovaca, Hrvatskih kraljeva 28 – Suvlasnički dio 420/10000 Etažno vlasništvo E-11

4) POPOVIĆ KRUNOSLAV iz Vinkovaca, Hrvatskih kraljeva 28 – Suvlasnički dio 795/10000 Etažno vlasništvo E-12

- Zaključen kupoprodajni ugovor 13.12.2018. godine
- Kupoprodajna cijena za obje nekretnine 538.000,00 kn (djelomično zatvoreno pozajmicama koje je kupac uplaćivao na račun dužnika)
prema podacima iz poslovnih knjiga dug temeljem kupoprodajnih ugovora za ove nekretnine iznosi 380.000,00 kuna.

5) ARTUKOVIĆ JASENKA Slakovci, Josipa Kozarca 24 – Suvlasnički dio 540/10000 Etažno vlasništvo E-5

- Kupoprodajni ugovor zaključen 6.06.2019. godine
- Temeljem kupoprodajnog ugovora nekretnina prodana za iznos od 242.165,00 kuna koji će se podmiriti na 5 obroka koji dospijevaju jednom godišnje kako slijedi: 31.07.2019; 31.07.2020, 31.07.2021; 31.07.2022 i 31.07.2023 godine (nije uplaćeno)

4) KNEŽEVIĆ DRAŽEN, Otok, Josipa Lovrećića 38 – suvlasnički dio 878/10000 Etažno vlasništvo E-6

- Kupoprodajni ugovor zaključen 13.03.2019. godine

- Kupoprodajna cijena temeljem ugovora 110.238,92€ u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate.
- Isplaćeno kako slijedi:
 - a) na ime kapare 18.867,92€
 - b) preostali iznos od 91.371,00€ u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate obveza isplate na račun OTP banke d.d. Zadar pod brojem HR53 24070001024070003 na ime izmirenja obveze po dugoročnom kreditu broj OV-4577/17 koji je upisan kao založno pravo na nekretnini

5) JANEŠ TROPŠEK IRENA Vinkovci, Zagrebačka 27 – Suvlasnički dio
419/10000 Etažno vlasništvo E-7

- Kupoprodajni ugovor zaključen 28.02.2019. godine
- Kupoprodajna cijena temeljem ugovora 42.310,00€ u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate obveza isplate na račun OTP banke d.d. Zadar pod brojem HR53 24070001024070003 na ime izmirenja obveze po dugoročnom kreditu broj OV-4577/17 koji je upisan kao založno pravo na nekretnini

6) POPOVIĆ IVANA Vinkovci, Hrvatskih kraljeva 28 – Suvlasnički dio
830/10000 Etažno vlasništvo E-8

- Kupoprodajni ugovor zaključen 6.6.2019. godine
- Temeljem kupoprodajnog ugovora nekretnina prodana za iznos od 390.313,00 kuna koji će se podmiriti na 5 obroka koji dopijevaju jednom godišnje kako slijedi: 31.07.2019; 31.07.2020, 31.07.2021; 31.07.2022 i 31.07.2023 godine.
Napomena: iz poslovnih knjiga dužnika proizlazi da je izvršen prijeboj sa konta 21442 – Obveze za pozajmice Ivana Popović vl. Obrta za održavanje i upravljanje zgradama „Stanar“ u iznosu od 153.000,00 kuna, koje je ista sa žiro-računa navedenog obrta uplaćivala na žiro-račun društva dužnika, sa kontom 0726 – Potraživanja za prodaju stanova na potrošački kredit tako da dug prema podacima iz poslovnih knjiga temeljem Kupoprodajnog ugovora iznosi 237.313,00 kuna.

7) Cvrković Zlatko Cerić, P. Svačića 14 i **Cvrković Mateja** Vinkovci, A. Akšamovića 50 – suvlasnički dio 566/10000 Etažno vlasništvo E-9

- Kupoprodajni ugovor zaključen 11.3.2019. godine
- Kupoprodajna cijena temeljem ugovora 62.500,00€ u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, obveza isplate na račun OTP banke d.d. Zadar pod brojem HR53 24070001024070003 na ime izmirenja obveze po dugoročnom kreditu broj OV-4577/17 koji je upisan kao založno pravo na nekretnini.

Iz navedenog proizlazi da je najveći dio nekretnina prodan na način da su kupci uplaćivali ugovorenu cijenu na račun vjerovnika OTP banka Zadar i time zatvarali obvezu po kreditu u ukupnom iznosu od 400.000,0 EUR.

Stanovi prodani JASENKI ARTUKOVIĆ i IVANI POPOVIĆ prodani su 6.6.2019. godine. In concreto otuđeni su u razdoblju od posljednja tri mjeseca prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka i u vrijeme kada je dužnik bio nesposoban za plaćanje a druga strana je u to vrijeme znala za tu nesposobnost. Stanovi su prodani na obročnu otplatu i ispod tržišne cijene. Stečajni upravitelj predlaže ispitati pobožnost ovih pravnih radnji i vraćanje stanova u stečajnu masu/alternativno ponuditi kupcima plaćanje do tržišne vrijednosti.

Radnje stečajnog upravitelja u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka

1. Preuzet je žig dužnika i izrađen je novi s prefiksom „u stečaju“;
2. Zatvoreni su žiro-računi koji su se vodili kod OTP banke d.d. Zadar i Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb;
3. Otvoren je novi žiro-račun kod Podravske banke d.d. Koprivnica;
4. Sklopljen je ugovor o najmu stanova u kojima su zatečeni stanari pri otvaranju stečajnog postupka, ukupna cijena postignuta najmom četiri stana iznosi 4.400,00 kn mjesečno;
5. U roku određenom za prijavljivanje tražbina, zaprimljene su i ispitane tražbine vjerovnika.
6. Sačinjeno je predmetno izvješće.
7. Poslana je opomena pred ovrhu za naplatu potraživanja za prodane nekretnine Krunoslav Popoviću
8. Prikupljen je dio financijsko-knjigovodstvene dokumentacija te su otvorena početna knjigovodstvena stanja.
9. Od bivših opunomoćenika dužnika preuzeo predmete u postupcima koje je vodio dužnik i izvršio uvid u iste.

Popis predmeta stečajne mase

Nekretnine:

Nekretnine upisane u zk. ul. 9685 k.o. Vinkovci, kat. Č. 27/1, označena kao Hrvatskih kraljeva površine 1034 m² od čega je parkiralište 125 m², parkiralište 105 m², dvorište 365 m², dvorište 5 m² i zgrada mješovite uporabe, Vinkovci, Hrvatskih kraljeva 28, 434 m², i to na sljedećim dijelovima nekretnina:

4. Suvlasnički dio: 551/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) neodvojivo povezano sa vlasništvom stana oznake S1 u prizemlju zgrade, označeno plavom bojom, koji se sastoji od: hodnik, kupaonica, ostava, spavaća soba, dnevni boravak, kuhinja i blagavaona ukupne površine 66,90 m² i sporednog pripadajućeg dijela parkirališno mjesto br.10 površine 12,49 m² označeno sa P-10 *(na ovoj nekretnini dužnik je 28. 10. 2017. potpisao predugovor o prodaji s Dejan Radojčić koji se u stanu i nalazi, stečajni upravitelj s njim je sklopio ugovor o najmu do prodaje stana u stečajnom postupku);*

5. Suvlasnički dio: 632/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) neodvojivo povezano sa vlasništvom stana oznake S2 u prizemlju zgrade, označeno ljubičastom bojom, koji se sastoji od: dnevni boravak, kuhinja i blagavaona, ostava, hodnik, kupaonica, dječja soba, spavaća soba, dječja soba ukupne površine 77,14 m² i sporednog pripadajućeg dijela parkirališno mjesto br. 9 ppovršine 12,49 m² označeno sa P-9 *(na ovoj nekretnini dužnik je 5. 3. 2019. kupoprodajni ugovor s Dubravkom i Petrom Marić koji se u stanu i nalaze, stečajni upravitelj s njima je sklopio ugovor o najmu do prodaje stana u stečajnom postupku, isti su na nkretnini prijavili izlučno pravo ali ugovorenu cijenu nisu platili);*

11. Suvlasnički dio: 906/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) neodvojivo povezano sa vlasništvom stana oznake S8 na drugom katu zgrade, označeno zelenom bojom, koji se sastoji od: hodnik, wc, ostava, spavaća soba, dnevni boravak, kuhinja i blagavaona, kupaonica, dječja soba, dječja soba ukupne površine 109,78 m² i sporednog pripadajućeg dijela balkon površine 3,76 m² i parkirališnp br. 16 površine 12,49 označeno sa P16; **(ova nekretnina prodana je temeljem kupoprodajnog ugovora zaključenog 24.6.2019 kupcu MARIO JANKOVIĆ koji je dokazao da je uplatio ugovorenu cijenu, dobio je tabularnu izjavu i brisovno očitovanje ali nije mogao ishoditi prijenos vlasništva zbog zabilježbe ovrhe, prijavljeno izlučno pravo);**

14. Suvlasnički dio: 478/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) neodvojivo povezano sa vlasništvom stana oznake S11 u potkrovlju zgrade, označen crvenom bojom koji se sastoji od: hodnik, dnevna soba, kuhinja i blagavaona, spavaća soba, kupaonica, ostava, ukupne površine 57,66 m² i sporednog dijela parkirališno mjesto br. 17 površine 12,49 m², označeno P17 *(na ovoj nekretnini dužnik je 26. 4. 2019. potpisao predugovor o prodaji s Matejom Damjanović koja se u stanu i nalazi, stečajni upravitelj s njom je sklopio ugovor o najmu do prodaje stana u stečajnom postupku);*

15. Suvlasnički dio: 835/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) meodvojivo povezano sa vlasništvom stana oznake S12 u potkrovlju zgrade, označen zelenom bojom koji se sastoji od: hodnik, wc, ostava, spavaća soba, dnevna soba, kuhinja i blagavaona, kupaonica, dječja soba, dječja soba ukupne površine 102,67 m² i sporednog pripadajućeg dijela parkirališno mjesto br. 18 površine 12,49, označeno sa P18;

16. Suvlasnički dio: 423/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) neodvojivo povezano sa vlasništvom stana oznake S13 u potkrovlju zgrade, označen plavom bojom, koji se sastoji od: hodnik, kupaoonica, spavaća soba, dnevna soba, kuhinja i blagavaona, ukupne površine 50,71 m² i sporednog pripadajućeg dijela parkirališno mjesto br. 8 površine 12,74 m², označeno sa P8 *(na ovoj nekretnini dužnik je 4. 3. 2019. potpisao predugovor o prodaji s Dražen Čenan koji se u stanu i nalazi, stečajni upravitelj s njim je sklopio ugovor o najmu do prodaje stana u stečajnom postupku)*

17. suvlasnički dio: 774/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) neodvojivo povezano sa vlasništvom stana oznake S14 u potkrovlju zgrade, označen ljubičastom bojom, koji se sastoji od: hodnik, wc, kupaoonica, dječja soba, spavaća soba, dječja soba, kuhinja, dnevna soba sa blagavaonicom ukupne površine 94,98 m² i sporednog pripadajućeg dijela parkirališno mjesto br. 7 površine 12, 74 označeno sa P7

(Sve nekretnine nalaze se u sustavu PDV-a)

Potraživanja:

U knjigovodstvenim podacima iskazana su potraživanja:

Potraživanje od Krunoslav Popović u iznosu od 380.000,00 kn.

Potraživanje od Ivane Popović u iznosu od 237.313,00 kn (obročna otplata).

Potraživanje od Jasenke Artuković u iznosu od 242.165,00 kn (obročna otplata).

Nakona odluka donesenih na izvještajnom ročištu potrebno je procijeniti nekretnine strane ovlaštenih sudskih vještaka.

Postupci u tijeku

1. Parnični postupak Općinski sud u Vinkovcima broj P-88/18 sada P-138/19

Tužba tužitelja A. Kopčića protiv Daymons d.o.o. radi isplate. Postupak u prekidu.

2. Parnični postupak Općinski sud u Vinkovcima broj P-1275/19

Tužba tužitelja Antuna Kopčića protiv Daymons d.o.o., Ivane Popović i Jasenke Artuković radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji i to: Ugovora o kupoprodaji stana E-8 i E-5.

3. Parnični postupak Trgovački sud u Osijeku broj Povrv-2/19

Ovrhovoditelj ZA SVE d.o.o. podnio prijedlog za ovrhu temeljem vjerodostojne isprave. Protiv rješenja javnog bilježnika Ovr-2472/2018 ovršenik Daymons

podnio prigovor. Postupak nastavljen pred TSO kao u povodu prigovora protiv platnog naloga. Postupak u prekidu.

Rješenjem TSO broj R1-63/19 od 15.7.2019. određena predbilježba založnog prava na E-3, E-5 i E-8 ali je rješenjem OSVK broj Z-5492/19 od 1.8. dopuštena predbilježba samo na E-3 jer su preostale dvije u međuvremenu prodane Ivani Popović i Jasenki Artuković.

4. Parnični postupak Trgovački sud u Osijeku broj Povrv-451/18

Ovrhovoditelj Mario Dujić vl. obrta MARIOVOD podnio prijedlog za ovrhu temeljem vjerodostojne isprave. Protiv rješenja javnog bilježnika Ovr-1649/2018 ovršenik Daymons podnio prigovor, postupak nastavljen pred TSO kao u povodu prigovora protiv platnog naloga. Presudom TSO broj Povrv-451/18-22 platni nalog održan u dijelu tražbine od 205.000,00 kn dok je ukinut za dio tražbine od 58.660,25 kn. Žalbu protiv presude podnijele obje parnične stranke.

5. Protiv Daymons se vodi i kazneni postupak u kojem dužnik ima svojstvo drugookrivljenog.

Prijedlog odluka

1. Obustavlja se poslovanje stečajnog dužnika.

2. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.

3. Donošenje odluka o prodaji nekretnina:

Skrećem pozornost na Odluku Ustavnog suda Republike Hrvatske U-I-3465/2017, U-I-3912/2017, U-I-3498/2018 od 18. prosinca 2018. Napominjem da na ovu odluku upućuju suci Visokog trgovačkog suda koji pri Pravosudnoj akademiji održavaju straučne radionice za stečajne upravitelje. U navedenoj odluci se izričito navodi da “...da se imovina stečajnog dužnika prodaje odgovarajućom primjenom čl. 247. Stečajnog zakona samo onda ako stečajni vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu drugačije odredili način i uvjete prodaje po čl. 229. st. 4. Stečajnog zakona”, te “da prodaja elektroničkom javnom dražbom nije jedini način prodaje”. Potonje su argumenti zbog kojih, između

ostalog, Ustavni sud ne prihvaća prijedlog za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom čl. 247. st. 6. Stečajnog zakona.

Sukladno navedenom predlažem da dinamika prodaje nekretnina odredi na način:

Prvo se prodaju dvije nekretnine i to:

15. Suvlasnički dio: 835/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) neodvojivo povezano sa vlasništvom stana oznake S12 u potkrovlju zgrade, označen zelenom bojom koji se sastoji od: hodnik, wc, ostava, spavaća soba, dnevna soba, kuhinja i blagavaona, kupaonica, dječja soba, dječja soba ukupne površine 102,67 m² i sporednog pripadajućeg dijela parkirališno mjesto br. 18 površine 12,49, označeno sa P18;

17. suvlasnički dio: 774/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) neodvojivo povezano sa vlasništvom stana oznake S14 u potkrovlju zgrade, označen ljubičastom bojom, koji se sastoji od: hodnik, wc, kupaonica, dječja soba, spavaća soba, dječja soba, kuhinja, dnevna soba sa blagavaonicom ukupne površine 94,98 m² i sporednog pripadajućeg dijela parkirališno mjesto br. 7 površine 12,74 označeno sa P7

S obzirom na stanje na tržištu realno je očekivanje da bi se prodajom ove dvije nekretnine mogli namiriti razlučni vjerovnici u cijelosti i time bi se preostale nekretnine oslobodile razlučnih prava.

Navedene nekretnine predlažem prodavati primjenom čl. 229. st. 4. Stečajnog zakona i čl. 97. st. 6., st. 7. i st. 8. Ovršnog zakona tj. sklapanjem Sporazuma o prodaji stečajnog dužnika neposrednom pogodbom sklopljenim između dužnika i razlučnih vjerovnika (prijedlog sporazuma će stečajni upravitelj sačiniti naknadno) a podredno da se unovčenje ove dvije nekretnine stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo obavi sukladno odredbama čl. 247. Stečajnog zakona u vezi s odredbom čl. 441. st. 2. istog zakona. Smatram da bi se prodajom na provonavedeni način mogla ostvariti veća cijena nego na drugi način.

Nakon unovčenja ove dvije nekretnine krenuti će se s unovčenjem preostalih nekretnina.

4. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju na sklapanje knjigovodstvenih usluga s Ažurnost d.o.o. za reviziju i računovodstvo po cijeni od 1.000,00 kn mjesečno + PDV (ukupno 1.250,00 Kn)

5. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za sklapanje ugovora o najmu za četiri navedena stana u kojima su pri otvaranju stečajnog postupka zatečeni stanari po ukupnoj cijeni od 4.400,00 kn mjesečno.

Osijek, 29. 1. 2019.

Boris Ljubanović