

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: 20 St-1254/2019

Dužnik (ime i prezime/tvrtkaili naziv, OIB, adresa/sjedište):

Stečajna masa iza VRPOLJE METALI d.o.o. - u stečaju, Zagreb, Rudeška cesta 160 b, OIB: 02776574813

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 25.10.2019.g. DO 28.01.2020.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem St-1254/2019 od 25. listopada 2019.g. u ovom stečajnom postupku je razriješena stečajna upraviteljica Nina Markovinović Belamarić od dužnosti stečajnog upravitelja, te je sud istim rješenjem imenovao mene stečajnom upraviteljicom.

Sa bivšom stečajnom upraviteljicom Ninom Markovinović Belamarić je u datm rok obavljena primopredaja dužnosti stečajnog upravitelja dana 04. studenoga 2019.g. Prilikom primopredaje dužnosti bivša stečajna upraviteljica mi je predala određenu poslovnu dokumentaciju dužnika, time da je glede nekretnina (suvlasnički dijelovi u dva poslovna objekta) koje spadaju u stečajnu masu iskazala da su iste u zakupu društva Mediteran auto d.o.o. od kolovoza 2019.g.

Međutim, Ugovor o zakupu mi nije predala, a kao razlog je navela da joj zakupoprimac nije vratio primjerak ugovora o zakupu, kojeg mu je poslala radi potpisivanja.

Također, nije mi predala niti ključeve od predmetnih poslovnih objekata, jer da ih nikada nije niti imala, a iz čega proizlazi da predmetne poslovne prostore zapravo nikada nije niti preuzela, te da ih je dala u zakup bez pregleda.

Stoga sam o navedenom zakupu crpila saznanja samo temeljem tri fakture, koje je bivša stečajna upraviteljica ispostavila Mediteran Autu d.o.o. za razdoblje od 16.08.2019.g do 31.10.2019.g., i to da su poslovni prostori ukupne površine od cca 825 m² dati u zakup društvu Mediteran auto d.o.o. od dana 15. kolovoza 2019.g. za mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.875,00 kuna (1.500,00 kuna+ PDV).

Prije Mediteran auta d.o.o. u zakupu predmetnih objekata je bilo društvo Marasović d.o.o., kojem je ranija stečajna upraviteljica otkazala zakup sa danom 15.08.2019.g. Imajući u vidu površinu i lokaciju predmetnih objekata, visina zakupnine u fakturi ispostavljene društvu Mediteran auto d.o.o. me ponukala da provjerim tržišne cijene zakupnine za slične poslovne objekte u Dugopolju, te sam utvrdila da se cijena mjesečnih zakupnina za slične objekte kreće u rasponu od 2-3 € po m², a što znači da tržišna vrijednost zakupnine za suvlasnički dio od predmetnih prostora koji pripada dužniku iznosi barem između 12.375,00 kn i 18.500,00 kn, odnosno znatno više od fakturiranog iznosa.

Stoga sam se obratila zakonskom zastupniku društva Mediteran auto d.o.o. radi korekcije ugovorene zakupnine, jer je ista od strane bivše stečajne upraviteljice bila prenisko odmjerena.

Međutim, prijedlog za sastankom radi reguliranja zakupničkog odnosa nije prihvaćen od strane Mediteran auta d.o.o., pa sam stoga pisanim putem od društva Mediteran auto d.o.o. zatražila dostavu ključeva od objekta radi pregleda predmetnih poslovnih prostora i predaju primjerka Ugovora o zakupu.

Kako zakonski zastupnik društva Mediteran auto d.o.o. nije udovoljio navedenim zahtjevima, ponovno sam se putem elektronske pošte dana 15. studenoga 2019.g. obratila bivšoj stečajnoj

upraviteljici da mi makar dostavi Ugovor o zakupu u elektroničkom obliku na što mi je odgovorila da ga nema niti u elektroničkom obliku.

Nakon čega sam joj uputila upit da mi u tom slučaju navede ugovorne uvjete zakupa, te što je točno bio predmet zakupa, a obzirom se stečajna masa odnosi na dva poslovna objekta.

Na taj moj upit bivša stečajna upraviteljica mi je odgovorila da ugovor o zakupu nije nikada sklopljen sa društvom Mediteran auto d.o.o., a obzirom ga ona nije potpisala niti pečatirala.

Međutim, da bi predmet zakupa eventualno bila nekretnina u kojoj je bilo društvo Marasović d.o.o.

Međutim, niti iz tog ugovora sklopljenog sa društvom Marasović d.o.o. se nije dalo iščitati što je točno predmet zakupa, jer u ugovoru nije navedena zemljišnoknjižna oznaka nekretnine koja se daje u zakup.

Obzirom da je iz svega proizlazilo da Ugovor o zakupu između dužnika i Mediteran auta d.o.o. nikada nije sklopljen, te kako nisam redovnim putem uspjela pribaviti ključeve od objekata koji spadaju u stečajnu masu, dana 06. prosinca 2019.g. sam otišla sam na lice mjesta u Dugopolje kako bi preuzela predmetnu imovinu koja spada u stečajnu masu uz asistenciju bravara, javnog bilježnika i dva zaštitarska djelatnika tvrtke Mediteran security d.o.o.

Na licu mjesta sam utvrdila da skladišta neovlašteno koriste treće osobe, i to:

- da je dio nekretnine označene kao zk.č. 5861/217, upisana u zk.ul 2880, k.o. Dugopolje, u naravi skladište površine od 800 m², i to dio skladišta u kojem se nalazi radionica u posjedu tvrtke Dajaković d.o.o., i to bez sklopljenog Ugovora o zakupu. Taj objekt osim skladišnog dijela ima i dio u kojem se nalaze uredski prostor, koji .
- da je nekretnina označena zk.č. 5861/343, upisane u zk.ul 2166, k.o. Dugopolje, u naravi skladište površine od 800 m², izgrađeno na zemljištu površine 2000 m², u posjedu Namještaja.hr (tako su iskazali radnici koje smo zatekli na licu mjesta) odnosno Furniture 1 d.o.o., koju činjenicu sam utvrdila po primitku Ugovora o zakupu.

Dakle, predmetni prostor je u podzakupu temeljem Ugovora o zakupu od 30.07.2019. sklopljenog između Mediteran auto d.o.o., kao zakupodavca, i Furniture 1 d.o.o., kao zakupoprimca, uz cijenu od 4,5 eura po m² + PDV, što ukupno iznosi 4.500 eura mjesečno, odnosno 33.750,00 kuna, na neodređeno vrijeme.

Nakon što sam obavila telefonske razgovore na licu mjesta sa zakonskim zastupnicima navedenih pravnih subjekata zaključila sam da nema potrebe za mijenjanjem brava i čuvanjem predmetnih objekata, jer su zatečeni korisnici objekata iskazali interes da sklope ugovore o zakupu sa stečajnim dužnikom.

Nakon toga je održan sastanak sa zakonskim zastupnikom Mediteran auta d.o.o., koji je rezultirao sklapanjem Ugovora o nagodbi dana 23.12.2019.g., kojom je reguliran dosadašnji odnos vezano za korištenje i ekonomsko iskorištavanje predmetnih nekretnina u razdoblju od 01.11.2017.g. do dana sklapanja Ugovora o nagodbi.

Mediteran Auto je postao suvlasnik navedenih nekretnina koje spadaju u stečajnu masu dana 27.10.2017.g. (temeljem Rješenja o dosudi br. St-47/2007 Trgovačkog suda u Splitu od 24.10.2017.g. i isplaćene kupovnine), pa mu je stoga pripadao dio zakupnine ostvaren od zakupa sa društvom Marasović d.o.o., razmjernan njegovim suvlasničkim dijelovima.

Naime, predmetne nekretnine su bile u posjedu društva Marasović d.o.o. temeljem Ugovora o zakupu u razdoblju od 02.01.2017.g. pa do 15.08.2019.g., za mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.875,00 kuna, koja je za čitavo vrijeme zakupa u cijelosti isplaćivana samo stečajnom dužniku.

Stečajna masa je u razdoblju od 01.11.2017.g. pa do 15.08.2019.g., ostvarila ukupan iznos zakupnine u iznosu od 40.312,50 kuna, od čega Mediteran Auto d.o.o. pripada 49% (sukladno pripadajućem suvlasničkom dijelu).

Također, stečajnom dužniku pripada 51% od iznosa kojeg je Mediteran Auto d.o.o. ostvario od zakupa sa Furniture 1 d.o.o.

Imajući u vidu navedeno, Ugovorom o nagodbi je obavljen prijeboj međusobnih dospjelih potraživanja, nakon čega je Mediteran Auto d.o.o. dugovao Stečajnoj masi iznos od 6.694,62 kn, kojeg je i isplatio.

Također, sa Mediteran Autom d.o.o. je sklopljen Ugovor o zakupu glede suvlasničkog dijela od 2105/4216 nekretnine označene kao zk.č.br. 5861/343, upisane u zk.ul 2166, k.o.

Dugopolje, u naravi skladište površine od 800 m², izgrađeno na zemljištu površine 2000 m², na adresi Dugopolje, GZ Podina, koji sklopljen na rok od 6 mjeseci, s početkom od 01.01.2020.g. pa do 30.06.2020.g., uz mjesečnu zakupninu od 2.295,00 eura (PDV uključen), u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Zagrebačke banke d.d. na dan ispostavljanja računa,.

Nadalje, sa društvom Dajaković d.o.o. je sklopljen Ugovor o zakupu glede suvlasničkog dijela od 2105/4216 nekretnine označene kao zk.č.br. 5861/217, upisane u zk.ul 2880, k.o.

Dugopolje, koja u naravi predstavlja skladište sa uredskim prostorijama, ukupne bruto površine od 852,64 m², izgrađeno na zemljištu površine 2105 m², na adresi Dugopolje, GZ Podi, i to glede dijela poslovnog objekta, koji dio predstavlja posebnu cjelinu i ima poseban ulaz, te se sastoji od skladišta/radionice i wc-a, površine od 135 m², a nalazi se u prizemlju poslovnog objekta.

Ugovor je sklopljen na rok od 6 mjeseci, s početkom od 16.12.2019.g. pa do 15.06.2020.g., uz mjesečnu zakupninu od 2.250,00 kuna (PDV uključen).

2. Nadalje, temeljem dokumentacije zaprimljene prilikom primopredaje dužnosti utvrdila sam činjenicu zbog koje se zasada ne može nastaviti s unovčavanjem stečajne mase.

Naime, pred Općinskim sudom u Splitu, Stalna služba u Sinju, se vodio ovršni postupak pod brojem Ovr-4537/16, po prijedlogu Heta asset resolution Hrvatska d.o.o., kao ovrhovoditelja, protiv stečajnog dužnika kao ovršenika, radi ovrhe na nekretninama, i to glede dijela stečajne mase - suvlasničkog dijela od 2105/4216 nekretnine označene kao zk.č.br. 5861/217, upisane u zk.ul 2880, k.o. Dugopolje, u naravi skladište površine od 852,64 m², izgrađeno na zemljištu površine 2105 m².

Navedeni ovršni postupak je prekinut rješenjem Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju od 21.02.2019.g., kojim se sud oglasio nenadležnim i predmet ustupio Naslovnom sudu, kojem je predmet dostavljen dana 17.04.2019.g., te se vodi pod brojem Ovr-91/2019.

Iako je navedeno Rješenje od 21.02.2019.g. Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Sinju donijeto po prijedlogu ranije stečajne upraviteljice i isto joj dostavljeno, ranija stečajna upraviteljica je unatoč egzistiranju tog ovršnog postupka u ovom stečajnom postupku predložila prodaju istog dijela stečajne mase, koji se ujedno prodaje i u navedenom ovršnom postupku.

Kada se pravomoćno obustavi navedeni ovršni postupak, nastaviti ću sa poduzimanjem radnji radi unovčenja stečajne mase u ovom postupku.

3. Pregledom izrađenih Procjena vrijednosti nekretnina uočila sam propuste zbog kojih se temeljem tih procjena ne može nastaviti s prodajom suvlasničkog dijela od 2105/4216 glede nekretnine označene kao zk.č. 5861/217, upisane u zk.ul 2880, k.o. Dugopolje, kao niti s prodajom suvlasničkog dijela od 2105/4216 glede zk.č. 5861/343, upisane u zk.ul 2166, k.o. Dugopolje.

Naime, oba vještaka su procjenjivala tržišnu vrijednost nekretnina u cijelosti, iako je stečajni dužnik u obje nekretnine suvlasnik glede dijela od 2105/4216, a ne isključivi vlasnik. Također, utvrdila sam da za jednu nekretninu koja spada u stečajnu masu uopće nije zatražena izrada procjene po sudskom vještaku odgovarajuće struke, i to glede suvlasničkog dijela od 2105/4216 glede nekretnine označene kao zk.č. 5861/380, upisana u zk.ul 1985 k.o. Dugopolje, površine 111 m², u naravi put. Stoga sam dala naloge vještacima radi dopune izrađenih procjena, te zatražila procjenu nekretnine koja dosada nije uopće procijenjena, te su vještaci postupili po traženju. Međutim, zasada se ne može nastaviti sa unovčavanjem predmetnih nekretnine, jer je u tijeku ovršni postupak br. Ovr-91/2019 pred Naslovnim sudom.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnine upisane kod Zemljišnoknjižnog odjela Solin, Općinskog suda u Splitu, k.o. Dugopolje, i to:

1. suvlasnički dio od 2105/4216 glede nekretnine označene kao zk.č. 5861/217, upisane u zk.ul 2880, u naravi poslovni objekt (uredi i skladište), površine od 800 m², izgrađeno na zemljištu površine od 2105 m²

Glede navedene nekretnine u zemljišnoj knjizi su upisana sljedeća razlučna prava:

- a) Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Sinju, pod brojem Ovr-4537/16 od 18.12.2017.g. zabilježena je ovrha pod brojem Z-262/18, temeljem navedenog rješenja o ovrsi između Heta asset resolution Hrvatska d.o.o., kao ovrhovoditelja, protiv stečajnog dužnika kao ovršenika,
- b) Založno pravo temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 18.11.2004.g., kojim je osigurana tražbina u iznosu glavnice od 2.624.256,00 kuna i kamata u iznosu od 1.468.385,16 kuna za korist Mediteran auto d.o.o., upisano pod brojem Z-13085/2019.

2. suvlasnički dio od 2105/4216 glede zk.č. 5861/343, upisane u zk.ul 2166, u naravi skladište, površine od 800 m², izgrađeno na zemljištu površine od 2000 m².

Glede navedene nekretnine u zemljišnoj knjizi je upisano razlučno pravo, i to:

Založno pravo temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 18.11.2004.g., kojim je osigurana tražbina u iznosu glavnice od 2.624.256,00 kuna i kamata u iznosu od 1.468.385,16 kuna za korist Mediteran auto d.o.o., upisano pod brojem Z-13085/2019.

3. suvlasnički dio od 2105/4216 glede zk.č. 5861/380, upisane u zk.ul. 1985, u naravi put, ukupne površine od 111 m².

Glede navedene nekretnine u zemljišnoj knjizi je upisano razlučno pravo, i to:

Založno pravo temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 18.11.2004.g., kojim je osigurana tražbina u iznosu glavnice od 2.624.256,00 kuna i kamata u iznosu od 1.468.385,16 kuna za korist Mediteran auto d.o.o., upisano pod brojem Z-13085/2019.

3. Prihodi i troškovi stečajnog postupka

Prihodi stečajnog postupka

Prihodi od zakupa	64.234,10 kn
Prihod od kamata	0,19 kn
Ukupno	64.234,29 kn

Stanje sredstava na računu stečajnog dužnika

Na dan sastava ovog izvješća stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 88.107,22 kn.

Troškovi stečajnog postupka (dospjeli i podmireni)

1. Troškovi vođenja žiro računa	229,90 kn
2. Trošak knjigovodstvenih usluga	1.500,00 kn
3. Putni troškovi	4.465,91 kn
4. Javnobilježnički trošak (posvjedočenje stupanja u posjed)	865,00 kn
5. Trošak poštarine	28,00 kn
6. Trošak vještačenja	2.300,00 kn
7. Trošak osiguranja	1.650,00 kn
8. Trošak bravara	750,00 kn
9. Trošak odvjetnika	2.250,00 kn
Ukupno:	14.038,81 kn

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom tromjesečnom razdoblju stečajna upraviteljica će nastaviti poduzimati radnje radi unovčenja stečajne mase, kao i ispunjavati sve potrebne obveze za stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 28.01.2020.g.

Stečajni upravitelj
Antonia Selak