

## 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, 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 pristigle tražbine i iste utvrđene rješenjem, St-181/2020 od 01.02.2021., i to : I- višeg isplatnog reda u iznosu 37,62 € (283,47 kn), II-višeg isplatnog reda u iznosu 9.023.224,04 € (67.985.481,55 kn), te osporene u iznosu 5.706.158,68 € (42.993.052,54 kn). U propisanom roku nitko od vjerovnika nije pokrenuo ili preuzeo parnicu radi utvrđivanja svojih osporenih tražbina, slijedom čega su sve osporene tražbine u iznosu 5.706.158,68 € (42.993.052,54 kn) pravomoćno osporene.

	PRIJAVLJENO	PRAV.UTVRĐENE	PRAV.OSPORENO
I-VIR	37,62	<b>37,62</b>	0,00
II-VIR	14.729.382,72	<b>9.023.224,04</b>	5.706.158,68
UKUPNO	14.729.420,34	<b>9.023.261,66</b>	5.706.158,68

Obavijest o razlučnim pravima na jedinoj imovini stečajnog dužnika, nekretnini u Splitu, poslao je vjerovnik HBOR koji je kao osobni vjerovnik dužnika prijavio svoju tražbinu i kao stečajni vjerovnik i ista je utvrđena u iznosu 2.180.850,15 € (16.431.615,43 kn) u II-višem isplatnom redu.

Izvještajno ročište održano je 19.01.2021.god. i na kojem su vjerovnici 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 nekretnine u Splitu, u naravi dvoetažni poslovni prostor na adresi Poljana kneza Trpimira 4 i 5, upisan u Z.k. OS Split, k.o. Split, danas u Z.U. 14367, E-10, 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 čest.zgr. u iznosu 1.685.579,67 € (12.700.000,00 kn). 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 tražbine iz ostvarene kupovine, posl.br. Ovr-4678/14 od

04.03.2015. Razlučni/stečajni vjerovnik HBOR odlučio se za prodaju i unovčenje u stečajnom postupku prema čl.247 SZ slijedom čega je OS u Splitu, a na prijedlog 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 Nevla u iznosu 1.639.126,68 € (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. 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 o prijedlogu novog ugovora već je inzistirao na Aneksu na ugovor od 07.11.2014. Odvjetniku Bradvici je 29.07.2021.god. mailom poslat prijedlog anexa kojim se mijenjaju ili brišu pojedini članci osnovnog ugovora, a na koji prijedlog do danas nije zaprimljeno nikakvo očitovanje.

Nadalje, od otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik ispostavlja Bipi d.o.o. mjesečne račune na ime naknade za korištenje dijela poslovnog prostora od 300,20 m<sup>2</sup>, izvanugovorni odnos u iznosu 6.000,00 € mjesečno, sukladno tržišnim uvjetima zakupa na predmetnoj lokaciji, uvećano za PDV, a koje račune 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 se na dvije čest.zgr., provode u zemljišnoj knjizi postupci upisa posebnih dijelova nekretnina kojima se određuje i 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-10, 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.

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.god. izvršio uvid na licu mjesta te izradio procjenbeni elaborat 25.11.2021. u kojem je utvrdio tržišnu vrijednost cijeline od 2.042.809,72 € (15.361.928,53 kn). Procjenbeni elaborat dostavljen je razlučnom vjerovniku HBOR-u na uvid i vjerovnik se mailom od 31.12.2021. suglasio s procjenom tržišne vrijednosti od 2.042.809,72 € (15.361.928,53 kn).

Radi donošenja odluke o prodaji imovine stečajnog dužnika u stečajnom postupku, 25.03.2022.god. održana je Skupština vjerovnika na koju su se vjerovnici suglasili s prodajom premetnog poslovnog prostora kao prostorne cijeline u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka nad nekretninama, čl. 247/SZ, po utvrđenoj vrijednosti od 2.042.809,72 € (15.361.928,53 kn) prema navedenom procjenbenom elaboratu, po načelu viđeno-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. Temeljem odluke skupštine sud je donio rješenje o prodaji, St-181-/2020 od 25.03.2022., koje je postalo pravomoćno obzirom da nije bilo žalbi na njega.

Kako je na predmetnom poslovnom prostoru, odnosno čest.zgr.-a, u zemljišnoj knjizi, pod Z-7955/13 od 17.07.2013. upisana zabilježba prvokupa RH, temeljem rješenja 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. prema kojem čest.zgr. 1406/1 i čest.zgr. 1406/2. spadaju u zonu B (djelomična zaštita povijesnih struktura) i imaju svojstvo kulturnog dobra prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, upućen je Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, koje zastupa RH, Zahtjev za prvokup predmetnog poslovnog prostora. Sukladno zakonu nadležno ministarstvo je dužno u roku od dva mjeseca dostaviti očitovanje/rješenje da li će se ili ne koristiti pravo prvokupa. Kako unatoč požurnicama nisam zaprimila nikakva odgovor obratila sam se direktno Konzervatorskom odjelu u Splitu sa Zahtjevom da mi izda potvrdu da li čest.zgr.-a, u kojima je lociran poslovni prostor, predstavljaju pojedinačno zaštićeno kulturno dobro koje podliježe pravu prvokupa RH ili ne podliježe. Temeljem mog zahtjeva Konzervatorski odjel u Splitu izdao je Potvrdu da čest.zgr.1406/1 i čest.zgr. 1406/2 ne podliježu pravu prvokupa RH jer nisu posebnim rješenjem utvrđene kao zaštićeno kulturno dobro, a niti se nalaze unutar zaštićene kulturno-povijesne cijeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine, te se na iste ne primjenjuju odredbe o ograničenju u prometu kulturnih dobara, odnosno o pravu prvokupa, prema čl. 37.st.1. Izmjene i dopune Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 90/18). Nakon primitka navedene potvrde podnjela sam zemljišnoknjižnom odjelu OS u Splitu, Prijedlog za brisanje, zabilježbe Z-7955/13 od 17.07.2013. pravo prvokupa RH, zaveden pod Z-4829/2023 i koji je prema e-uvidu u postupku izrade rješenja. Slijedom navedenog nema više zapreke za nastavak prodaje predmetnog poslovnog prostora sukladno čl.247 SZ i rješenju o prodaji 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 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 bila je iskazana u iznosu od 2.241.063,77 € (16.885.295,00 kn) i to dugotrajna u iznosu 1.138.058,66 € (8.574.703,00 kn), nekretnina (poslovni prostor u Splitu), te kratkotrajna imovina u iznosu 1.103.054,75 € (8.310.966,00 kn) od čega najveće potraživanje od 1.049.204,72 € (7.905.233,00 kn) 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 je cjelokupna imovina opterećena razlučnim pravima priznatim u iznosu 41.377.194,39 € (311.756.471,15 kn) i nema izgleda da bi se stečajni dužnik mogao namiriti obzirom da je procjenjena 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 9.023.261,66 € (67.985.765,02 kn).

### **- Pregled prihoda i rashoda od otvaranja stečajnog postupka do 06.03.2023.**

#### **I. PRIHOD**

Fakturirana naknada za korištenje prostora 10/20-02/23: 218.062,62 €

1 Doznaka TS Zadar	663,61 €
2. Bipa d.o.o.	210.562,62 €
	<b>211.226,23 €</b>

#### **II. RASHOD**

1. Osiguranje p.p. 2021,2022.	645,87 €
2. Komunalna 10/2020-12/2022.	2.446,28 €
3. Pričuva 10/2020-02/2023	4.897,31 €
4. Voda 10/2020-01/2023	207,67 €
5. Knjig.usluge 2020-2021-2022	2.290,84 €
6. PDV 01/2021-01/2023	38.441,91 €
7. Kanc.mat.pošt.i sl.tr.	619,89 €
8. Super Brava R2-4537/MP/1	225,63 €
9. Vještvo D.Malenica	1.061,78 €
10. Odvjetničke usluge J.M.K.	1.036,90 €
10. Provizija ž-r do 31.08.2022	297,23 €
	<b>52.171,31 €</b>

<b>III. SALDO (I.-II.)</b>	<b>159.054,92 €</b>
----------------------------	---------------------

Stanje sredstava na dan 28.03.2023. iznosi 159.054,92 € na računu kod HPB d.d.,  
IBAN HR28 2390001 1101173146 ( izvod 7/2023)

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

U daljnjem tijeku postupka prelaže se nastavak prodaje imovine stečajnog dužnika, dvoetažnog poslovnog prostora u Splitu, jer prema potvrdi Konzervatorskog odjela u Splitu, ta nekretnina ne podliježe pravu prvokupa RH, prethodno elaborirano, slijedom čega nema više zapreke za nastavak prodaje prema čl.247 SZ i pravomoćnom rješenju od prodaji, St-181/2020 od 25.03.2022.

Stečajna upraviteljica:  
Ljiljana Poljanić, dipl.oec.