

## Obrazac 18.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Splitu

Poslovni broj spisa: **St-626/2018**

Dužnik: **LUBIN d.o.o. u stečaju**

**OIB: 11125350854**

steč. upr. Damir Vrca

#### **I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 23.01.2019. DO 09.12.2022.**

Dana 2. prosinca 2022. godine sud je donio rješenje kojim se razrješuje dosadašnji stečajni upravitelj u ovom stečajnom postupku, i za novog stečajnog upravitelja imenuje Damir Vrca.

Dosadašnji stečajni upravitelj je novom stečajnom upravitelju poštom poslao kartonski paket koji je zaprimljen 9. prosinca 2022. godine. U paketu su se nalazile prijave tražbina vjerovnika, dokumentacija iz raznih sudskih postupaka (za period prije i nakon otvaranja stečaja), procjembeni elaborat za nekretninu koja je ulazila u stečajnu masu (kuća s okućnicom u Grohotama), 3 ugovora o davanju u najam/zakup predmetne nekretnine za period prije nego je prodana i dokumentaciju iz stečajnog postupka nad dužnikom.

Pečat dužnika, jedan komad, također je dostavljen novom stečajnom upravitelju.

Izvršeno je ažuriranje registra stvarnih vlasnika i elektroničke pošte u sudskom registru.

Dosadašnji stečajni upravitelj je, odmah na početku ovog stečajnog postupka, za knjigovodstvo dužnika angažirao računovodstveni servis Esedra d.o.o. iz Splita, te će novi stečajni upravitelj nastaviti suradnju s istim računovodstvenim servisom.

Prema usmenoj izjavi dosadašnjeg stečajnog upravitelja, uvidom u e-komunikaciju, kao i prema dostupnoj knjigovodstvenoj evidenciji (prilog broj 2) dobivenoj od računovodstvenog servisa Esedra d.o.o., dužnik nema nepodmirenih obveza prema vjerovnicima stečajne mase te nema fakturiranih a nenaplaćenih potraživanja.

Novi stečajni upravitelj je e-mailom kontaktirao pružatelje komunalnih usluga za kuću u Grohotama da i na taj način provjeri da li imaju potraživanja prema dužniku u periodu nakon otvaranja stečaja. Vodovod i kanalizacija d.o.o. i Hrvatske vode su odgovorili da nemaju nikakvih potraživanja, dok ostali pružatelji komunalnih usluga (HEP, Basilijs d.o.o. i Općina Šolta) nisu novom stečajnom upravitelju poslali nikakav odgovor, ali ništa ne navodi na to da bi ikakvih nepodmirenih potraživanja mogli imati.

Prema izjavi dosadašnjeg stečajnog upravitelja dužnik nema više nikakve ugovorne odnose (zakup, najam ili bilo što drugo), te dužnik nema danu punomoć odvjetniku.

U zemljišnim knjigama dužnik je upisan kao vlasnik sudskih čestica 2625/84, 2625/1165, ZEM 2625/282, sve zku 1114, k.o. Grohote (vlasnički list u prilogu). Općina Šolta, zastupana po punomoćniku Vinku Samardžiću, odvjetniku u Splitu, dostavila izlučni zahtjev datiran na 11.05.2021. godine (podnesak je objavljen preko e-komunikacije), i to za katastarsku česticu 2150/1 k.o. Grohote. Navedena katastarska čestica se u katastru vodi kao javno dobro – put, a u zemljišniku se vodi kao k.č. 2625/84, oznaka: put, površina: 169 m<sup>2</sup>. S obzirom na navedeno, prijedlog novog stečajnog upravitelja je da se prizna izlučni zahtjev Općine Šolta za 169m<sup>2</sup> (k.č. 2625/84), uz uvjet da Općina Šolta, prethodno dostavi pravnu i geodetsku dokumentaciju kao podlogu prijenosa vlasništva, sve na trošak Općine Šolta.

Za ostatak zemljišta koji pripada zku 1114 u vlasništvu dužnika, u naravi k.č. 2625/1165 površine 149m<sup>2</sup> i k.č. ZEM 2625/282 neodređene površine, u tijeku je identifikacija preko katastra (poslan im je pismeni zahtjev sredinom 12/2022), još nije zaprimljen odgovor. Nakon identifikacije čestica od strane Katastra bi trebalo odlučiti o daljnjim koracima. Postoji mogućnost da i ove 2 čestice pripadaju Općini Šolta, za što je od Općine Šolta zatražena geodetska dokumentacija.

Osim navedenog zk uložka, za dio kojega postoji izlučno pravo Općine Šolta, dužnik nema nekretnina u svom vlasništvu.

Što se tiče pokretnina u vlasništvu dužnika, dosadašnji stečajni upravitelj je 24.12.2021. godine prodao sve pokretnine Admiru i Senki Dizdarević, i to za ukupan iznos od 35.000,00 kn (pdv uključen), tako da od tada dužnik više nije vlasnik bilo kakvih pokretnina. Isti kupci koji su kupili pokretnine od dosadašnjeg stečajnog upravitelja, su prije toga kupili u ovršnom postupku na Općinskom sudu u Splitu i nekretninu (kuća s okućnicom) u Grohotama, a koja je bila u vlasništvu stečajnog dužnika.

Tijekom stečajnog postupka dosadašnji stečajni upravitelj je dana 01.02.2019. godine sklopio ugovor o djelu s Perina Buktenica iz Grohota, čija je zadaća bila povremeno obilaziti nekretninu koja je bila u vlasništvu dužnika. Po navedenom ugovoru dužnik je izvršio isplate u ukupnom iznosu od 5.972,23 kn (prilog 4). S obzirom da nekretnina nije čitavo vrijeme od otvaranja stečaja do prodaje bila u najmu/zakupu, postojala je obveza čuvanja nekretnine od strane upravitelja, a postojao je i rizik od krađe i provala. Navedeni trošak od 5.972,23 kn je višestruko niži u odnosu trošak koji bi nastao da se sklopio ugovor o čuvanju s zaštitarskom tvrtkom.

ZOU Igor Kalebić i Jadranka Kalebić su dostavili na e-komunikaciju zahtjev datiran na 10. lipnja 2020. godine kojim traže da se dio njihove prijavljene i pravomoćno priznate tražbine, u iznosu od 515.250,00 kn, uvrsti i isplati kao ostala obveza stečajne mase. Novi stečajni upravitelj se protivi navedenom zahtjevu. Vjerovnik ZOU Igor Kalebić i Jadranka Kalebić je prijavio svoju tražbinu kao stečajni vjerovnik, te je sud pravilno istu utvrdio na temelju odredbe članka 257. i čl. 263. Stečajnog zakona. Ako je vjerovnik ZOU Igor Kalebić i Jadranka Kalebić smatrao da se radi o tražbini vjerovnika stečajne mase, tada ju nije trebao prijavljivati već je ostvarivati na način kako vjerovnici stečajne mase ostvaruju svoje tražbine.

Konzultacijom s računovodstvenim servisom i pripadajućom analizom, utvrđeno je da stečajni dužnik nema obvezu plaćanja poreza na dobit za 2022. godinu.

U trenutku primopredaje dužnosti između dosadašnjeg i novog stečajnog upravitelja, na žiro računu stečajnog dužnika bilo je 66.553,57 kn (prilog broj 5 – konto kartica žiro računa).

Preko e-komunikacije izvršen je uvid u sudske postupke u tijeku (bio je samo jedan postupak u tijeku):

Općinski sud u Splitu, poslovni broj **P-3878/2017** (tužba u prilogu broj 7), tužitelji: 1) Lubin d.o.o. u stečaju, 2) Petr Novak i 3) Eva Novak, tuženici: 1) RAIFFEISENBANK BAS RADKERSBURG-KLOCH EGEN iz Austrije, 2) malodobni Borna Franulović Iz Splita, vps 1.850.000,00 kn, postupak se vodi radi utvrđenja ništetnim ugovora o zajmu iz 2007. godine. Zajam je, na iznos glavnice od 250.000,00 eur, dao tuženik pod broj 1 tužiteljima pod broj 2 i 3. Tužitelj pod broj 1 (ovdje stečajni dužnik) je bio založni dužnik tj. dao je u zalog nekretnine na Šolti koje su poslije prodane u drugom postupku (OS Split, poslovni broj Ovr-3065/2020). S obzirom da je postupak pod poslovnim brojem Ovr-3065/2020 pravomoćno okončan a nekretnine prodane, i ovaj postupak P-3878/2017 je izgubio značaj. Od 17.07.2019. godine postupak pod poslovnim brojem P-3878/2017 je u prekidu. Dana 03.11.2022. godine na e-komunikaciji objavljen je podnesak dosadašnjeg stečajnog upravitelja u kojem on poziva sud na nastavak postupka P-3878/2017 te istim podneskom povlači tužbu. Nije bilo daljnjih radnji u ovom postupku. Ovrhovoditelj, ujedno i prvi razlučni vjerovnik Borna Franulović iz Splita, je u predmetnom stečajnom postupku, po svom punomoćniku, dostavio obračun tražbine, datiran na 27.10.2022. godine, na ukupan iznos od 4.364.077,13 kn. Novi stečajni upravitelj predlaže sudu da prilikom isplate navedenog iznosa prvom razlučnom vjerovniku, isti iznos bude umanjen za 1.393.970,58 kn, naime radi se o zakonskim zateznim kamatama koje su starije od 3 godine.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Na početku stečajnog postupka stečajnu masa se sastojala od:

- kuće s okućnicom u Grohotama na otoku Šolti, prodano na Općinskom sudu u Splitu, poslovni broj Ovr-3065/2020, za iznos od 5.660.000,00 kn, od čega je Općinski sud na ime troškova zadržao iznos od 304.215,02 kn a ostatak iznosa od 5.355,784,98 kn prebacio na depozitni račun Trgovačkog suda u Split,
- pokretnina, u naravi oprema za restoran, kuhinju i sobe, a sve prema popisu koji je dosadašnji stečajni upravitelj datirao na 16.04.2019. godine te poslao na e-komunikaciju. Pokretnine je dosadašnji stečajni upravitelj prodao oglašavanjem na Internet stranici sudačke mreže i to najboljem ponuđaču za iznos od 35.000 kn (pdv uključen).

Tijekom stečajnog postupka, osim prodajom nekretnina i pokretnina, dužnik je ostvario prihode i davanjem u najam/zakup kuće u vlasništvu dužnika (prilog broj 3):

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 14.04.2019., sklopljen s zakupoprimcem Eva Novak j.d.o.o., novi stečajni upravitelj nije u posjedu potpisanog ugovora,
- Ugovori o najmu stana iz 2019. i 2020. godine, sklopljeni s najmoprimcem Petr Novak, novi stečajni upravitelj nije u posjedu ova 2 potpisana ugovora,
- ugovor o najmu stana od 21.05.2020., sklopljen s najmoprimcem Leniti, obrt za ugostiteljstvo, vl. Ilija Čuturić,
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 21.05.2020., sklopljen s zakupoprimcem Leniti, obrt za ugostiteljstvo, vl. Ilija Čuturić.
- ugovor o zakupu nekretnine od 08.06.2020., sklopljen s zakupoprimcem Leniti, obrt za ugostiteljstvo, vl. Ilija Čuturić.

Svi ugovori su sklopljeni na razdoblje od 6 mjeseci, te su zakupoprimci/najmoprimci pored uplate najamnine/zakupnine, bili dužni platiti i dio komunalnih i režijskih troškova za nekretninu. Ostatak komunalnih i režijskih troškova je direktno platio Lubin d.o.o.

Pregled primitaka i izdataka za razdoblje od 23.01.2019. do 09.12.2022. godine:

### I. Primitci od 23.01.2019. do 09.12.2022. godine

Prihod od najma/zakupa.....	159.258,04 kn
Prihod od prefakturiranja vodne i komunalne naknade.....	36.692,00 kn
Prihodi od prodaje pokretnina.....	35.000,00 kn
Povrat pdv-a.....	5.153,01 kn
<u>Pasivne bankovne kamate.....</u>	<u>11,42 kn</u>
Ukupni primitci.....	236.114,47 kn

### II. Izdatci od 23.01.2019. do 09.12.2022. godine

- Knjigovodstvene usluge.....	48.000,00 kn
- Razni vjerovnici, gotovinski trošak.....	668,40 kn
- Plaćene režije i komunalne naknade.....	75.397,16 kn
- Plaćeni pdv.....	34.643,24 kn
- Ugovor o djelu za čuvanje nekretnine.....	5.972,23 kn
- Obveze prema državi.....	228,83 kn
- <u>Bankovni troškovi.....</u>	<u>4.651,04 kn</u>
Ukupni izdatci.....	169.560,90 kn

RAZLIKA (I-II).....66.553,57 kn

U trenutku primopredaje dužnosti između dosadašnjeg i novog stečajnog upravitelja, na žiro računu stečajnog dužnika bilo je 66.553,57 kn (prilog broj 5 – konto kartica žiro računa i prilog broj 6 – zadnji bankovni izvod u ovom izvještajnom razdoblju).

Na depozitnom računu Trgovačkog suda u Splitu se nalazi iznos od 5.355,784,98 kn, radi se o kupovnici za nekretnine koje su ulazile u stečajnu masu, umanjenu za troškove ovršnog postupka (iste je ustegnuo Općinski sud u Splitu).

Dužnik redovno podmiruje sve obveze stečajne mase.

Stečajni vjerovnici nisu namirivani u dosadašnjem tijeku postupka.

Postoje zaprimljene obavijesti o izlučnim i razlučnim pravima.

Dužnik nema zaposlenika.

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Stečajni upravitelj predlaže zakazati skupštinu vjerovnika sukladno čl.104.st.t.1.SZ-a, a sve kako bi se donijele odgovarajuće odluke za nastavak ovoga stečajnoga postupka:

1. Rasprava i donošenje odluke o prihvatanju ovog izvješća novog stečajnog upravitelja,
2. Razno.

Split, 2. siječnja 2023. godine

Stečajni upravitelj

Damir Vrca

#### **PRILOZI:**

1. Vlasnički list za zemljište u Grohotama,
2. Rekapitulacija vjerovnika,
3. Rekapitulacija kupaca,
4. Ugovor o djelu Perina Buktenica,
5. Konto kartica žiro računa,
6. Bankovni izvod broj 29,
7. Tužba na OS ST pod poslovnim brojem P-3878/2017,