

ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju
Split , Poljička cesta 20B,
Broj spisa: 1. St.-159/2014.
OIB: 75237018400
Zastupan po stečajnoj upraviteljici
Meri Šitić, Šime Ljubića 7, Split

St-159/2014.

U Splitu, 03.06.2025

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
N/p STEČAJNOG SUCA

PREDMET: Podneska stečajnog upravitelja – Dopuna Izvještaja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 02.04.2025.

Na skupštini vjerovnika ovog stečajnog dužnika održanoj 14.05.2025 godine Naslovni sud donio je zaključak kojim je naložio stečajnoj upraviteljici dopunu izvješća od 02.04.2025 godine kao i razlučnom vjerovniku Adriatic Assets d.o.o.dopunu svog izvješća od 06.05.2025. godine.

Stečajna upraviteljica do dana podnošenja ove djelomične dopune izvještaja od 02.04.2025 godine nije zaprimila zatražene podatke od razlučnog vjerovnika Adriatic Aseets d.o.o..

U odnosu na nalog iz zaključka stečajnoj upraviteljici da se detaljno izjasni o pravnom statusu preostale neunovčene imovine stečajnog dužnika za koje je upisan kao etažni vlasnik u zemljišnoj knjizi (a po navodu zaključka do sada nisu podnesena izvješća o pravnom statusu tih nekretnina) i to etažni dijelovi br 20, 56,57,58,59,60,66,67,68,69 i 71 dostavlja se u privitku Dopuna Izvješća o gospodarskom položaju stečajnog dužnika objavljena na e ogl ploča iz koje je razvidno da je stečajna upraviteljica izvijestila sve sudionike stečajnog postupka da su navedene nekretnine srušen(12 srušenih etažnih jedinica no omaškom napisano 10)

Dokaz:Izvješće (prošireni) stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika od 29.01.2016. objavljeno na e oglasna ploča suda 25.05.2016

Napominje se da skupština vjerovnika a što je razvidno iz stanja stečajnog spisa nije prihvatila prijedlog pojedinih vjerovnika kao ni stečajne upraviteljice još na početku stečajnog postupka da se provede preetažiranje objekta Lazarica tako da su 12 etažnih jedinica koje se prethodno navode upisane u zemljišne knjige a u naravi ne postoje.

Nakon dostave očitovanja od strane razlučnog vjerovnika Adriatic Assets stečajna upraviteljica je dostaviti naknadno očitovanje na pitanja zatražena zaključkom suda od 14.05.2025.

STEČAJNA UPRAVITELJICA

ARTIUM SPALATUM d.o.o. za graditeljstvo i usluge
Split, Poljička cesta 20B,
OIB: 75237018400
Zastupan po stečajnoj upraviteljici
Meri Šitić, Šime Ljubića 7, Split

**Izvješće (prošireni) stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju
 stečajnog dužnika**

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 08.lipnja 2015., pod gore navedenim brojem, otvoren je stečajni postupak nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split.
 Istim Rješenjem za stečajnu upraviteljicu imenovana je Meri Šitić iz Splita, OIB: 61723426098. Šime Ljubića 7.
 Postupajući sukladno Rješenju podnosim naslovu ovo izvješće.

UVOD :

ATRIUM SPALATUM , društvo s ograničenom odgovornošću, za graditeljstvo i usluge, upisan je u registar Trgovačkog suda u Splitu 15.rujna 1997.godine.s matičnim brojem upisa (MBS) 060084108, OIB: 75237018400;
 Odlukom jedinog osnivača Tomislava Bausa, OIB: 35552868009 iz Splita s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kuna.

Društvo je registrirano za djelatnosti :

- Poslovanje nekretninama,
- Iznajmljivanje ostalih strojeva i opreme
- Građenje
- Izrada nacrt (projektiranje) objekata
- Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke dokumentacije
- Održavanje i upravljanje stambeno poslovnim objektima
- Kupnja i prodaja robe
- Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- Izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova stranoj osobi u Hrvatskoj.

Sukladno zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ovo društvo je podnijelo prijedlog za otvaranje postupka predstečajne nagodbe pred nadležnim tijelom- FINANCIJSKOM AGENCIJOM RC ZAGREB, dana 07.03.2014. godine, koji prijedlog je odbačen dana 14.07.2014. Prijedlog je odbačen sukladno odredbi čl.49. st.6 Zakon o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi . Vjerovnika VICTA d.o.o. iz Splita je podnio prijedlog za otvaranje stečajnog postupka pred Trgovačkim sudom u Splitu dana 24.01.2014. temeljem kojeg prijedloga je i otvoren ovaj stečajni postupak.

Činjenicu da su poduzele radnje za vođenje postupka predstečajne nagodbe ističem iz razloga što je društvo naručilo revizijsko mišljenje o poslovanju društva od renomirane revizorske tvrtke iz Šibenika, ŠIBENSKI REVICON d.o.o., za reviziju i poslovne usluge, S.Radića 14. Izvješće je objavljeno na internetskim stranicama Fine kao i sva ostala dokumentacija vezana uz postupak. Iako je obavljena revizija per 31.12.2013. god. pokazuje stanje stečajnog dužnika fer i istinito pa je korisno u pronalaženju razloga zašto je otvoren stečajni postupak 08.06.2015.god.

Šibenski revicon d.o.o. je obavio reviziju financijskih izvještaja koja obuhvaća bilancu, račun dobiti i gubitka te sažetak značajnih financijskih politika, sve sukladno Međunarodnim računovodstvenim standardima. Na strani tri ističu pitanja: „Bez rezerve na naše mišljenje (financijski izvještaji fer prezentiraju financijski položaj društva...) , skrećemo pozornost na Bilješku 1. uz financijske izvještaje koja opisuje poslovanje, rezultate i financijski položaj Društva. Društvo ima blokiran račun na dan 31.prosinca 2013., a stanje blokade na 18.studen 2013. iznosi 134.608.531 kunu. Za 2013.godinu, Društvo je iskazalo gubitak u iznosu od 12.929.040 kuna, a na dan 31.prosinca 2013.godine ukupne tekuće obveze bile su za 138.869.203 kune veće od tekuće imovine (2012. iznose 127.520.714kuna).

Također, skrećemo pozornost na Bilješku 21. uz financijske izvještaje u kojima se opisuju pravni sporovi Društva sa stanjem na 31.prosinca 2013.Društvo ima značajne sporove sa dobavljačima, vjerovnicima za dane zajmove i predujmove te bi obveze prema njima mogle iznositi i drugačije od iskazanih stanja u poslovnim knjigama Društva.

Gore navedene činjenice ukazuju na postojanje značajne neizvjesnosti u sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem.“

Društvo je kroz sve godine obavljalo registriranu djelatnost izgradnjom stambeno poslovnog objekta "Firule - Lazarica" sagrađen na pravu građenja a prema ishodovanoj lokacijskoj dozvoli iz 1997. godine na č.z. 820/1 , površine 3630 m2 zemljišta ispod zgrade i 705m2 dvora ,ukupne površine 4335m2. Zemljište ispod objekta upisano je u Z.U.br. 15816 K.O. Split.(u privitku)

a opterećeno je razlučnim pravom Hypo Alpe Adria Bank od 14.veljače 2002.godine.

TEMELJNI KAPITAL

Društvo je osnovano sa temeljnim kapitalom od 20.000 kuna.

Iz Registra Trgovačkog suda iščitava se izmjena provedena dana 28.siječnja 2005.godine unosom nekretnine-zemljišta upisane u zk.ul.15816 k.o. Split i to č.z. 820/1, zemljište ispod zgrade, neplodno, dvor, ukupne površine 4335m2; zemljište ispod zgrade površine 3.630m2 neplodno,dvor površine 705m2,iako je bila opterećena upisom prijenosa prava vlasništva – fiducijom na Hypo Alpe Adria Bank d.o.o. Zagreb i to na:

307/4335 dijela predmetnih nekretnina (1.udio)

231/4335 dijela predmetnih nekretnina (2.udio)

231/4335 dijela predmetnih nekretnina (3. Udio)

3566/4335 dijela predmetnih nekretnina (4.udio)

koji prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine je u zemljišnim knjigama upisan pod posl.brojevima: Z-1230/02, Z-7507/07, i Z-7509/07. A na kojim suvlasničkim dijelovima je kao potonji vlasnik upisan na prvom udjelu Kraljić Mijić Vlasta a na 2. 3. i 4. udjelu upisan je u vlastovnici Atrium Spalatum d.o.o. i to radi osiguranja tražbine u iznosu od:

- 2.556.500,00 EUR (Z-1230/02) te
- 2.600.000,00 EUR (Z-7507/7) te za osuguranje dodatne tražbine
- 2.500.000,00 EUR (Z-7509/07).

Zemljište je uneseno u temeljni kapital društva u vrijednosti od 12.585.900,00 kuna. Nova vrijednost temeljnog kapitala utvrđena je u iznosi 12.605.900,00.

Te iste godine trebala je biti useljena zgrada koja je izgrađena na pravu građenja ali je dijelom srušena pa je uporabna dozvola ishodovana tek u 2012. godini.

IMOVINA

Uvidom u knjigovodstvenu dokumentaciju koja je ažurirana sa danom 08.06.2015. godine i popratnom dokumentacijom utvrđena je imovina koju društvo vodi u knjigovodstvenim evidencijama odnosno u bruto bilanci kao dugotrajnu imovinu stečajnog dužnika.

Kao što je gore navedeno, na čestici zemlje 820/01, k.o. Spli, izgrađen je stambeni poslovni objekt koji je financiran kreditima poslovne banke – Hypo Alpe Adria Bank te uplatama kupaca stanova, prostora i ureda. Ukupna bruto izgrađena površina iznosi 31.417m² a sve izgrađeno na Po3;Po2;Po1 + SUT1+Pr + 8K. Osim stanova, poslovnih prostora i ureda u objektu je izgrađena podzemna garaža sa 341 mjestom. Vodi se kao imovina društva po vrijednosti od 38.529.317,61 kao i zemljište ispod garaža u iznosu od 17.566.070,66 kn.

Pregled imovine:

A. dugotrajna imovina.....59.805.460,94

koja se sastoji od:

- zemljišta i građevinskih objekata.....59.496.646,00
- opreme..... 288.814,00
- 100% udio u Atrium inženjeringu..... 20.000,00

B. kratkotrajna imovina1.850.506,79

koja se sastoji od:

- potraživanja od kupaca u zemlji..... 600.552,69
- potraživanje od Atrium inženjering..... 555.252,03
- potraživanje od Atrium parking d.o.o... ..573.698,30
- avansi izvođ.radova –Credo d.o.o.....77.582,49
- potraživanje od HAAB d.d.. 33.357,60
- ostala potraživanja..... 10.063,68

C. zalihe stanova,posl.pr. i uredi.....46.457.271,97

Napomena: zalihe se iskazuju po neto vrijednosti - vrijednost po kojoj se može realizirati predstavlja procijenjenu prodajnu cijenu umanjenu za sve procijenjene troškove (obrazloženje iz revizorskog izvješća).

UKUPNO IMOVINA..... 108.113.239,70

Ad A.) Društvo vodi u klasi nula (cto 060 do 0691) imovinu koja je izgrađena u objektu a čini imovinu društva:

1. poslovni prostor br. 58-59-60-61..... 2.306.576,33
2. Garaža.....37.459.058,78
3. Ured broj 4..... 881.058,78
4. Ured broj. 5..... 264.148,70
5. Zemljište ispod poslov. Pr.58-61..... 700.484,66
6. Zemljište ispod garaže.....17.566.070,66
7. Zemljište ispod ureda broj 4..... 241.902,05
8. Zemljište ispod ureda broj 5..... 76.713,69

UKUPNO: 59.496.646,94

Društvo vodi na zalihama gotovih proizvoda imovinu (stanove, poslovne prostore i urede) koji su neprodani ili su prodani, ali su do danas nepredani ili predani, ali ne i isknjiženi. Upravo ovako nelogično kako i zvuči.

Ad c.) U evidenciji gotovih proizvoda koji se vode u knjigama društva na popisu imovine per. 31.12.2014. u vrijednosti od 46.457.271,97 kao zaliha robe za daljnju prodaju su:

1. STANOVI:

Ukupno 11 stanova, koji su uknjiženi po Elaboratu o etažiranju iz 2004. u zemljišnim knjigama Općinskog suda u z.k. ulošku 15817 k.o. Split

Pod rednim brojem, 3,14,15,30,31,33,35,46,60,61,63;

2. POSLOVNI PROSTORI:

Ukupno 31 poslovni prostor, koji su uknjiženi u z.k. ulošku 15817 k.o. Split pod rednim brojem: 114, 88,91,92,93,94,101,

102,103,104,105,110,112,113,79,116,117,118,120,80,125,126,

127,81,137,138,139,140,141,142,143,

3. UREDI:

Ukupno 11 ureda koji su uknjiženi pod rednim brojem :145, 165, 166, 167,147, 156,161,162,163,144,171;

Iz tabelarnog prikaza : POPIS UREDA, STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA – ZALIHE GOTOVIH PROIZVODA i popisa imovine imovine koja se vodi u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu. Sustavan pregled po svim bitnim elementima: redni broj u zemljišnoj knjizi općinskog suda, površina, knjigovodstvena vrijednost, ugovorena prodajna vrijednost ili očekivana prodajna vrijednost, koliko je do sada uplaćeno od poznatih kupaca, broj ugovora ili predugovora ako nije potpisan konačan ugovor i konačno upisane hipoteke. To je imovina koja čini stečajnu masu ovog stečajnog dužnika danas ali vrijeme će pokazati koliki će uistinu dio činiti stečajnu masu za namirenje vjerovnika.

VAŽNA NAPOMENA:

U odnosu na današnje stvarno stanje izgrađenih stanova, poslovnih prostora i ureda u poslovno- stambenom objektu Lazarica bitno je za istaknuti da je po Elaboratu o etažiranju iz 2004. temeljem kojeg su uknjiženi stanovi, poslovni prostori i uredi, upisano u zemljišno knjižnom ulošku 15817 :

- 75 stanova u podulošku od odnosno rednom broju od 1- 75 ,
- 71 poslovni prostor u podulošku odnosno red.broju od 75 - 144,
- 28 ureda u podulošku odnosno rednom broju od 145 – 171.,
- te trafostanica, strojarnica i garaža što daje ukupno etaža 174.

Sadašnje izgrađeno stanje, koje promjene nisu do danas provedene u zemljinim knjigama Općinskog suda, bitno je promjenjeno. Srušeni su stanovi pod: br.20, br.32, br.46, br.54, br.55A, br.55B, br.56, br.63A, 63B, 64A, br.64B i stan broj 65B, ukupno 10 stanova.

Iz pregleda imovine koji prikaz su napravile stručne službe društva na dan otvaranja stečajnog postupka, u objektu su izgrađena:

- 61 stan, ukupne površine 7.486,60m².
- 62 poslovna prostora, ukupne površine 5.759,69m²
- 27 uredskih prostora, ukupne površine 2.815,32m²

Napomena: U zemljišnim knjigama Općinskog suda do danas nisu provedene izmjene u skladu sa sadašnjim izvedenim stanjem na objektu.

Dio imovine društva se iznajmljivao u prethodnim godinama. S osnova najma ostvareni su prihodi koji nisu uplaćivani na blokirani žiro račun dužnika već su cesijama i asignacijama preusmjeravani na druge korisnike.

U privitku dostavljam financijsku karticu za najmoprimca DM- Drogerije market d.o.o.iz Zagreba sa kojima je bio sklopljen Ugovor o najmu poslovnih prostor br. 58-59-60-61 površine 368,50m2 koji su položeni na ugao Spinčičeve i Poljičke ceste u prizemlju. Ugovor o zakupu je potpisan u Zagrebu dana 17.07.2009. Mjesečna zakupnina je ugovorena u iznosu od 10.890,00 EUR.

Založni vjerovnik VICTA d.o.o. iz Splita, kao založni vjerovnik, pokrenula je postupak prodaje nekretnine u ovršnom postupku, koja se vodila pod brojem: OVR-914/13.

Na javnoj dražbi održanoj 23. rujna 2015. god. na Općinskom sudu u Splitu nekretnina je prodana i pravomoćnim rješenjem o dosudi od 27.10.2015. godine dosuđena je kupcu DODIG d.o.o.iz Splita koji je kupio nekretninu za 11.200.000.00 kn. Nakon namirenja troškova ovršnog postupka koji su utvrđeni Rješenjem o namirenju od 15.12.2015. godine Općinskog suda u Splitu, preostalo iznos od 10.718.549,96 kn predat će se stečajnom sucu Trgovačkog suda u Splitu koji vodi ovaj stečajni postupak, po pravomoćnosti Rješenja naložiti će se uplata na depozitni račun trgovačkog suda u Splitu.

Najmoprimac DM- Drogerije izvršio je uplatu najamnine zaključno sa rujnom 2015. god., još je dužan iznos za 27 dana korištenja prostora u listopadu 2015. a nije sporno da će biti uplaćeno.

U odnosu na garažni prostor – koji je izgrađen u podrumu 5, podrum 4, podrum 3, podrum 2, a koja se sastoji od: garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9.629,03m2. a koji je podijeljen na 341 garažno mjesto, od čega je 117 parking mjesta rezervirano za vlasnike stanova i poslovnih prostora tj. za režim puno za prazno i odvojeno je od ostatka garaže, a ostala 224 parking mjesta namijenjena su za javno korištenje. Dana 5. svibnja 2012. god. potpisan je Ugovor o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja sa društvom Atrium parking d.o.o., Poljička cesta 20B, Split, OIB: 31485057933. na rok od 10 godina. Prihod od najma se raspoređuje na način da se od ukupno ostvarenog prihoda podmiruju nastali troškovi a ostatak prihoda se dijeli u omjeru 90:10, odnosno 10% uplaćuje vlasniku Atrimu Spalatum d.o.o. Split. U privitku dostavljam analitičku karticu kupca Atrium parking d.o.o. koji je prihod ostvaren po mjesecima u 2014. godini, kretao se u iznosu od 3.000,00 do 4.000,00 kn. Navodim i činjenicu da je Atrium parking d.o.o. založio imovinu društva Atrium spalatum d.o.o. za dio opreme koja bi trebala biti u funkciji garaže. U tablici razlučnih prava nalazi se obavijest društva Širokopojasne mreže d.o.o. Split o upisanoj hipoteci temelje Ugovora o zakupu od 31.01 2013. Na uredskom prostoru broj 5 na I katu.

Osim garažnog prostora potpisan je sa istim društvom i Ugovor o najmu - Ureda broj 5, mjesečni najam iznosi 3.125,00 kn sa PDV, koji se ne plaća. Za napomenuti je da je osnivač društva Atrium parkinga d.o.o. Split kćer Baus Tomislava, Mirjana Šprajc a prokurista društva je Tomislav Baus.

Iznajmuljuje se i dio dvora za štekat najmoprimcu Frankić Mladenu za iznos od 346,50 kn sa pdv.

OBVEZE:

- obveze prema dobavljačima u zemlji.....	37.527.414,84
- obveze za kredite banaka.....	118.936.796,38
- obveze za primljene predujmove.....	16.341.582,94
- obveze za naknade štete.....	849.829,80
- obveze za novčane kazne.....	30.200,00

- obveze za netto plaće.....	883.423,05
- obveze za doprinos iz i na plaće.....	225.188,95
- naknada za prijevoz radnicima.....	33.920,00
- obveze za članarinu, doprinos HGK i PDV	441.072,24
- ostale kratkotrajne obveze.....	1.168.398,59

UKUPNO: 190.905.067,57

Obveza za pravo građenja cto 953..... 2.578.360,04

Dana 5.svibnja 2012. Potpisan je ugovor o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja sa društvom

UKUPNE OBVEZE: 193.784.565,34kn.

POSLOVANJE:

Uvidom u knjigovodstvenu dokumentaciju koja se odnosi na poslovanje dužnika, društvo je poslovalo sa gubitkom i iskazuje na cto 941 preneseni gubitak u iznosu od 94.739.899,86kn , a upisani temeljni kapita iznosi 12.605.900,00, odnosno iskazani gubitak znatno premašuje temeljni kapital društva.

PRIKAZ REZULTATA POSLOVANJA za period od 2006. do 2014.

Godina	PRIHOD	RASHOD	DOBIT	GUBITAK
1998.	12.818	1.235.886		1.223.068
1999.	12.574	1.511.994		1.499.420
2000.	144.622	1.436.358		1.291.736
2001.	38.669	1.437.289		1.398.620
2002.	2.038.182	3.907.927		1.869.745
2003.	82.013	4.328.147		4.246.134
2004.	12.777.821	14.541.096		1.763.275
2005.	2.236.170	9.928.357		7.692.187
2006.	460.958	4.122.944		3.661.986
2007.	678.466	6.689.741		6.011.275
2008.	1.511.217	8.872.852		7.361.635
2009.	1.392.573	8.545.663		7.153.090
2010.	11.902.178	23.669.076		11.766.893
2011.	18.534.628	28.576.924		10.042.296
2012.	37.234.636	52.064.129		14.829.493
2013.	12.479.614	25.408.654		12.929.040
2014.	20.706.632	23.057.477		2.350.845

Društvo je poslovalo sa gubitkom od osnutka do danas.Osnovnu djelatnost je započelo izgradnjom jedinog objekta davne 1997. godine. Izgradnja objekta financirana je kreditima Hypo Alpe Adria Banke i uplatama kupaca temeljem Predugovora o kupnji stanova, poslovnih prostora i ureda.

Do 2002.god. malim djelom obavljalo se financiranje kreditima Credo banke a prvi kredit HYPO banke počeo se koristiti 2002. godine u iznosu od 2.556.500,00 EUR. Već 2003. koristi se novi kredit od 5.000.000,00 EUR (**u privitku dostavljam pregled trošenja**). Nakon prelomne 2005. godine, po nalogu inspekcijskih službi ruši se dio bespravno izgrađenog objekta. Društvo se zadužuje za daljnjih 4.443.500,00 EUR kod Hypo Alpe Adria Banke. Društvu se odobravaju novi krediti unatoč činjenici da se nije vratio prvi kredit podignut 2002.godine. Za zaključiti je da je najveći dio dobivenih sredstava utrošen za saniranje posljedica rušenja. U premošćavanju nastale situacije te godine se koriste novčane pozajmice Victa d.o.o.

Uredno vraćanje već prvog kredita osigurano je prema davatelju kredita prijenosom prava vlasništva nad zemljištem i pravom građenja temeljem Ugovora o kreditu broj 555/2001.u iznosu od 2.556.500,00 EUR. a sve upisano u Z.K.ulošku broj 15817 i 15816., k.o. Split. Dana 27.travnja 2004. sklopljen je Sporazum između HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. iz Zagreba i ATRIUM SPALATUM d.o.o.radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama sagrađenim na pravu građenja i pripadajućem zemljištu te na nekretninama koje su upisane temeljem Elaborata o etažiranju izrađenog u 2004.godini. Sporazum je priložen uz tražbinu vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. na koje društvo je preneseno pravo vjerovnika Hypo Alpe Adria banke, isti je dostavljen na uvid vjerovnicima u privitku tražbine vjerovnika i izložen je u pisarnici suda. Nastavno na navedeni Sporazum u tijeku 2004. do 2009. godine predmeti zaloga su se mijenjali kako su se odobravali novi krediti, a sadašnje stanje se može iščitati iz Tablica koje čine privitak izvještaja, a prikazuju sve nekretnine po etažama, brojevima kvadraturom,s procjenjenom prodajnom cijenom, upisano vlasništvo te upisane hipoteke i kolonom iz koje se iščitava da li je predmet predan ili je u posjedu stečajnog dužnika.

U svim ugovorima o kreditu koje je Hypo Alpe Adria Banka d.d. odobravala stečajnom dužniku posebnim člankom se navodi:

„Založni dužnik svojim potpisom na ovom Sporazumu potvrđuje da su nekretnine (čl.....Sporazuma) u cijelosti njegovo vlasništvo te da na njima ne postoje nikakvi uknjiženi ili neuknjiženi tereti u korist trećih osoba.“

Veći dio kupaca koji su potpisali predugovor i izvršili uplate davne 2003.godine nisu potpisali konačne Ugovore sve do 2012. i 2013. Godine a neki ni do dana otvaranja stečajnog postupka.

NOVČANA SREDSTVA:

Društvo je poslovalo preko žiro računa otvorenog u Hypa Alpe Adria Banci, na kojem se evidentira neprekidna blokada, koja na dan 18.studenog 2013. iznosila 134.608.531,00kuna a 5.lipnja 2015. Iznosi 161.742.036,97kn.

SUDSKI SPOROVI:

Kao što je već navedeno, ovaj stečajni dužnik je pokušavao pokrenuti postupak predstečajne nagodbe pred nadležnim tijelom i za tu svrhu je izradio potrebna izvješća. U bilješkama koje su izrađene uz financijska izvješća ističe se da ovo društvo ima značajne sporovo sa dobavljačima, vjerovnicima za dane zajmove i predujmove te da bi obveze prema njima mogle iznositi i drugačije od iskazanih stanja u prezentiranim poslovnim knjigama društva.

Društvo je na dan otvaranja predstečajne nagodbe vodilo 39.sporova u kojima su bili tuženici. U sudskim postupcima ovo društvo su zastupala četiri odvjetnika.Popis preuzetih predmeta ponaosob po svakom odvjetniku prilažem u privitku.

DJELATNICI:

Na dan otvaranja stečajnog postupka u društvu su zatečeni djelatnici:

1. Tomislav Baus
2. Mira Uvodić
3. Goran Petrović
4. Ines Juradin Puljić

Nakon isteka otkaznog roka svim djelatnicima je prestao radni odnos. Stečajna upraviteljica je sačinila tražbine djelatnika sukladno stečajnom zakonu.

ZAKLJUČAK:

1. Dužnik je do otvaranja stečajnog postupka bio nelikvidan i nesposoban za plaćanje, o čemu svjedoče podaci iz očevidnika blokade FINE te potvrde koja je dostavljena u spis suda, a prema kojoj je dužnik u neprekidnoj blokadi 176 dana, a ukupan iznos blokade računa evidentiran je u iznosu od 161.742.036,97 kn.
2. Prema evidentiranim knjigovodstvenim podacima te izlistu porezne kartice vidljivo je da dužnik nije uredno podmiro obveze prema radnicima s osnova neto plaća kao i poreza i doprinosa prema kojima neto plaće nisu isplaćene od prosinca 2012. godine a doprinosi od rujna 2013. godine.
3. Iz pregleda stanja dužnikove imovine i obveza proizlazi da je dužnik prezadužen, te da se unovčenjem imovine neće namiriti sve obveze iskazane u poslovnim knjigama dužnika, a samim tim ni obveze koje su vjerovnici prijavili u stečajnom postupku i koje su predmet ispitnog ročišta.
4. Iz prodaje raspoložive imovine predviđam da će se moći namiriti troškovi stečajnog postupka sukladno čl. 86 SZ.
5. U odnosu na sve gore navedene činjenice i podatke iz poslovanja dužnika, proizlazi da dužnik nema izgleda da nastavi poslovanje, sukladno članku 155 SZ.

U odnosu na daljnji tijek stečajnog postupka predlažem:

1. Da se prihvati izvješće stečajnog upravitelja
2. Da stečajni dužnik ne nastavi s poslovanjem.
3. Da se pristupi unovčenju imovine - stanova, poslovnih prostora, ureda, garaže koji su u vlasništvo stečajnog dužnika, slobodni za prodaju odnosno za koje stečajna upraviteljica nije dobila obavijest o razlučnom pravu i za koje nemamo saznanja da se vode sudski postupci. Činjenica je da je razlučni vjerovnik H-Abduco d.o.o.Zagreb ishodio pravomoćna rješenja za unovčenje nekretnina u ovršnim postupcima na Općinskom sudu u Splitu što nam bitno određuje daljnji postupak unovčenja i radnje koje će provoditi nadležni sud i stečajni upravitelj.
4. Donijeti odluku o pobijanju pravomoćne presude broj: TS Split br. 8.P-800/2014 od 15.05.2015. god. koje su dobivene **zbog ogluhe** zakonskog zastupnika i to za stan broj 33 koji je dosuđen društvu ŠPRAJC TDH do..o. iz Slavenskog broda. (društvo u vlasništvu kćeri i zeta Tomislava Bausa koji su podnijeli obavijest o izlučnom pravu.)
5. Donošenje odluke o pobijanju pravomoćne presude TS br.Pst-767/13 od 24.11.2014. **zbog ogluhe** a odnosi se na uredski prostor broj 27 , na osmom katu, površine 231,04m2 .U tablici izlučnih vjerovnika, Marijan Kegalj je podnio obavijest o izlučnom pravu.

6. U odnosu na postojeći Ugovor o zakupu garaža, koji je sklopljen sa društvom Atrium parking d.o.o. od 05.svibnja 2012. godine, predlažem da se poduzmu radnje za pronalaženje novog najmoprimca, odnosno da se oglasi natječaj za prikupljanje pismenih ponuda radi skalpanja novog ugovora o upravljanju i zakupu zbog gore navedenih činjenica pogotova iz razloga što je na dan otvaranja stečajnog postupka utvrđen dug i s osnova pozajmica i s osnova najma cca 100.000eur od čega se potražuje s osnova pozajmice 573.698,30kn..

7. Da se izvrši predaja preostale imovine-opreme u vlasništvu stečajnog dužnika koju raniji zakonski zastupnik nije predao stečajnoj upraviteljici, kao što je bio obvezan sukladno stečajnom zakonu.

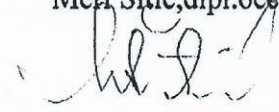
8. Da se provede knjigovodstveno usklađivanje i evidencija svih uplata i isplata sa žiro računa kao i provedenih cesija i asignacija, posebno za vrijeme trajanja predstečajne nagodbe, u kojom postupku je žiro račun dužnika bio deblokiran, a sve kako bi se utvrdilo da li su ispunjeni uvjeti za pobijanje pravnih radnji kojima se umanjila stečajna masa ili pogodovalo pojedinim vjerovnicima.

9. U odnosu na povezano društvo Atrium inženjering d.o.o. kojeg je ovaj stečajni dužnik jedini osnivač, da se zatraži detaljno izvješće o poslovanju istog, sa posebnim osvrtom na upisane hipoteke na suvlasničkom dijelu zemljišta koje se vodi na stečajnom dužniku na osobno ime Tomislava Bausa, a sve kako bi se donijela odluka o daljnjem vođenju poslovanja i zastupanja ovog društva. I ovo društvo duguje s osnove pozajmice stečajnom dužniku iznos od 535.762,28

10. Do otvaranja stečaja društvo su zastupali i obavljali pravne poslove odvjetnici Ivo Staničić, Zoran Mimica i Stjepan Čaljkusić. Popis sudskih postupaka dostavljen je u spis suda sa brojem predmeta te naznakom osnove postupka. Stečajni upravitelj preuzeo je spise od odvjetnika, ispitao iste te ovisno o stanju spisa, podacima u knjigovodstvu društva te prijavama tražbina očitovao se za ispitno ročište. Za dio pravnih poslova, stečajna upraviteljica angažirala je odvjetnicu Jadranku Meštrović. U odnosu na daljnje potrebe za pružanje stručne pomoći te vođenja parničnih postupaka manje vrijednosti predlažem da se i nadalje angažira odvjetnica Meštrović.

Isto tako predlažem da se odobri angažiranje odvjetnice Meštrović za parnice veće vrijednosti i to radi pobijanja pravnih radnji i to sve prema prijedlogu za obračun troškova zastupanja koji će se dostaviti sudu.

Stečajna upraviteljica:
Meri Šitić, dipl. oeg.



Split, 28.01.2016.