

Stečajni upravitelj
Petar Popović, dipl. iur.
Zagreb
Maksimirska c. 88

Zagreb, 10.3.2017.

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
P R I M L J E N O

12-03-2018

poštom — neposredno
u primi priloga
pristojba

Na br. St-1960//17

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
ZAGREB

Petrinjska 8

Stečajni sudac

(Izveštajno ročište)

Temeljem čl. 227 Stečajnog zakona i rješenja suda od 21.12.2017. stečajni upravitelj podnosi slijedeće

I Z V J E Š Ć E

o gospodarskom položaju stečajnog dužnika INTERGRANIT d.o.o., Zagreb,
Trg J. F. Kennedyja 6.b, i njegovim uzrocima

1.- Uvod

Stečajni postupak nad tvrtkom Intergranit d.o.o., Zagreb, Trg J.F. Kennedyja 6b, otvoren je rješenjem suda br. 48 St-1960/17, a temeljem priedloga Financijske agencije.

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su potrebne radnje sukladno Stečajnom zakonu i rješenju suda, a posebno: - provedeno je zatvaranje računa kod poslovne banke Partner banke d.d. Zagreb na kojem je stanje bilo 0,00 kuna, a novi će se u stečaju otvoriti prema potrebi, - izvršena je preregistracija tvrtke u stečaju kod DZS, - izrađen je novi pečat tvrtke u stečaju, - razgovori sa zakonskom zastupnicom (direktor) prema registru u osobi Slavice Ivanković nisu bili mogući pošto je imenovana odbijala bilo kakav razgovor navodno zbog bolesti, pa je na poseban dopis s označenim radnjama koje treba obaviti zakonski zastupnik upućen na njenu vlastitu adresu reagirao njen sin Krunoslav Ivanković koji je pribavio dio od tražene dokumentacije tvrtke s kojim su i obavljeni usmeni kontakti, - utvrđeno je stanje imovine, - pribavljen je novi Finin očevnik o redoslijedu plaćanja, - zatražen je i novi prokazni popis imovine koga je trebala javnobilježnički ovjeriti zakonska zastupnica, ali nije, a to iz razloga što prokazni popis imovine od 10.4.2017. koji je priložen u sudski spis nije propisno ovjeren, a niti ga je potpisala ovlaštena osoba (potpisan je od strane Krunoslava Ivankovića), pa se ima smatrati nevjerodostojnom (nevažecom) ispravom, - obrađene su prijave tražbina stečajnih, razlučnih i izlučnih vjerovnika i dr.

2.- Opće stanje

- Tvrtka je osnovana 1997. godine sa svrhom razvijanja poslova u oblasti građevinarstva, ponajviše uvozom specijalnih materijala poput mramora i egzotičnih mramornih ploča. No, početak ekonomsko-financijske recesije negativno se odrazio na poslovanje tvrtke, pa je nastupila obustava poslovne aktivnosti uz istovremeno aktiviranje i prenamjene poslovnog prostora, u kojem je kao obrt počeo poslovati lokal „Moje malo zlato“ koji obrt i danas posluje u vlasništvu Krunoslava Ivankovića. Naime, dana 21.8.2007. stečajni dužnik i ugostiteljski obrt „Moje malo zlato“ sklapaju ugovor o kupoprodaji nekretnine u poslovnom objektu „poslovna zgrada“ na Kennedyjevom trgu 6b u koju nekretninu spada lokal u prizemlju i spremište u suterenu, a na kojoj nekretnini je upisano založno pravo u korist Raiffeisenbank Leibnitz za ukupno 130.000,00 Eura. U ugovoru stoji da

je nekretnina upisana kod Opć. suda u Zagrebu u z.k. ul. 22864 k.o. Grad Zagreb, kao zem.knjižno tijelo A III proizvodno poslovni objekt „poslovna zgrada“ Kennedyjev trg 6b, sagrađena na 226/795,2 dijela kč. br. 1941/5 suteran: i to spremište, dil.I oznake S-028 (garaža sa spremištem), obr. pov. 41,20 čm, prizemlje lokali: i to lokal, dil.I ozn. L-012, obr. pov. 47,92 čm, a koji su povezani vlasničkim pravima sa pripadajućim dijelom zemljišta na kojem je zgrada sagrađena i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u smislu odredbe čl.: 370 i čl.: 68 i čl.: 69 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Uz to prodavatelj jamči da je predmetna nekretnina „isključivo njegovo vlasništvo“. Ugovorena je i cijena u iznosu od 817.169,49 kuna plativo sukcesivno u daljnjih deset godina, dakle do 2017. Prodavatelj je ovlastio kupca da može odmah nakon potpisa ugovora upisati „bezuvjetnu uknjižbu prava vlasništva“. Međutim, stranke su dogovorile da aneksom navedenom ugovoru od 10.6.2011. promijene ime kupca, tako da umjesto kupca obrta stoji kupac Krunoslav Ivanković, dok su sve ostale odredbe ranijeg ugovora ostale neizmjenjene.

- Obzirom da se za potrebe ovog postupka nisu mogli pribaviti knjigovodstveni dokumenti, jer prama saznanju, zadnja bilanca je sačinjena s 31.12.2007., pa je iz nje vidljivo da je u 2006. u bilančnoj poziciji „dugotrajna imovina“ postojao iznos od 1.269.943,78 kuna, a u 2007. je oznaka 0, što očito znači da je stečajni dužnik knjigovodstvenu vrijednost nekretnina ispisao iz imovine tvrtke, iako ni danas kupac nije platio kupoprodajnu cijenu. Neobično je da porezna uprava deset godina nije reagirala i tražila godišnje bilance, tako da ostaje činjenica da stečajni dužnik niti je obaveznim financijskim dokumentima obrađivao (ne)poslovanje tvrtke, niti je provodio ugovorenu kupoprodaju nekretnina, niti je naplatio prodaju nekretnina, ali je dopustio da obrt „Moje malo zlato“ od 2007. godine posluje u poslovnom prostoru na kome je stečajni dužnik i danas vlasnik, štoviše obrt sve te godine nije plaćao ni simboličnu zakupninu, a niti postoji takav ugovor, jer očigledno zakonski zastupnik smatra da je prodao nekretninu i da više nije vlasnik.

- Iz Fininog očevidnika o redoslijedu plaćanja od 26.1.2018. vidljivo je da stečajni dužnik ukupno duguje 1.416.559,63 kune, a da je blokada računa počela od 28.6.2013. godine. Najveća stavka potraživanja odnosi se na ovrhu kreditora Raiffeisen bank iz Austrije na ukupan iznos 1.389.690,21 kunu. Pošto taj pokušaj naplate preko računa nije dao rezultat navedeni kreditor je zatražio provođenje ovrhe prodajom nekretnina, što će se u nastavku detaljnije prikazati.

- Stečajni dužnik ima sudske sporove, a sve vezane uz nevraćanje kredita u kojima je založni dužnik, čije objašnjenje slijedi.

- Do prestanka poslovne aktivnosti stečajni dužnik je imao nakoliko zaposlenika, koji su sporazumno prije više godina prekinuli radni odnos, tako da sada nema zaposlenih, a niti tražbina po osnovi neisplaćenih plaća.

3.-Uzroci gospodarskog položaja stečajnog dužnika

U utvrđivanju okolnosti koje su dovele do prestanka poslovne aktivnosti, a poslije do trajne blokade poslovnog računa, posebno pitanje nepokretne imovine i velike stavke kreditnog duga Raiffeisenbank iz Austrije, uz činjenicu potpunog odbijanja suradnje zakonske zastupnice – proizašlo je nekoliko specifičnih okolnosti koje karakteriziraju ovaj stečajni postupak.

Ugovorom o davanju kredita br. 10.459.824 od 21.7.2006. koga je Krunoslav Ivanković iz Zagreba sklopio s Raiffeisenbank iz Leibniza na 130.000,00 Eura utvrđeno je založno pravo na gore opisanoj nekretnini, pa se u Ispravi o zalogu utvrđuje da je nekretnina vlasništvo Inergranita d.o.o., na oba dokumenta je Slavica Ivanković na kraju stavila pečat tvrtke i potpisala, koji ugovor s Ispravom o zalogu je prihvatio Općinski sud u Zagrebu, ZK odjel i upisao na teretovnici pravo zalogu u korist Raiffessenbank Leibnitz, što se vidi u izvratku iz zemljišne knjige od 9.2.2018. za k.o. Grad Zagreb, Z.K.ul. 22864. Isto tako je

postupljeno s ugovorom br. 10.462.992 od 30.3.2007. na iznos od 30.000,00 Eura, dakle je direktorica S. Ivanković založnim pravom opteretila stečajnog dužnika za iznos od ukupno 160.000,00 Eura. Na ime otplate Krunoslav Ivanković je u deset godina, prema njegovom izvješću, uplatio ukupno 119.040,00 Eura, a prema izvješću Raiffeisenbank je uplaćeno ukupno 121.047,00 Eura. Ostaje iznos neplaćenog kredita preračunatog u kune u visini od 1.651.401,12 kuna prema zahtjevu kreditora, glavnica plus dio kamata.

Raiffeisenbank kao ovrhovoditelj je podnio Općinskom građanskom sudu u Zagrebu zahtjev za ovrhu na nekretninama ovršenika Intergranit d.o.o., pa je sud 25.8.2016. rješenjem br. Ovr-7258/16 odredio ovrhu na gore opisanim nekretninama. No, ovršenik Intergranit d.o.o. i Krunoslav Ivanković podnose žalbu nakon čega sud donosi rješenje 22.2.2018. kojim odgađa ovrhu i zastaje s postupanjem do pravomoćnosti postupka radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu u predmetu P-5475/16 Opć. građ. suda u Zagrebu. Naime, Krunoslav Ivanković, Intergranit d.o.o. i Slavica Ivanković su podnijeli tužbu radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu na osnovu Zakona o potrošačkim kreditima. Nakon donošenja Zakona o ništetnosti ugovora o kreditu s međunarodnim obilježjima sklopljenim u RH s neovlaštenim vjerovnikom od 14.7.2017. (NN 72/17) navedeni tužitelji su pojačali svoj zahtjev o utvrđenju ništetnosti ugovora o kreditu s Raiffeisenbank. Obzirom na formulaciju toga Zakona vjerojatno će doći do poništavanja toga ugovora, ali svakako ostaje pitanje vraćanja kredita.

U ovom stečajnom postupku nema druge imovine, osim opisanih nekretnina pod hipotekom, što znači da se njihova prodaja po rješenju Opć. građ. suda odgađa do završetka navedenog parničnog postupka, odnosno da se vrši prodaja u stečajnom postupku zbog činjenice što su nekretnine upisane u gruntovnici i što su upisana založna prava kreditora Raiffeisenbank. Kreditoru je priznato razlučno pravo u skladu Stečajnog zakona, jer to pravo proizlazi iz valjanih isprava odnosno upisa u javne knjige, koji ni na koji način nije opovrgnut.

4. - Zaključak

Ovim se izvještajem nastojalo stečajnim vjerovnicima prikazati gospodarsko stanje stečajnog dužnika, uzroke nastanka takvog stanja i položaja stečajnog dužnika, kao i utvrđenja o postojanju nekretnina koje su u stečajnoj masi, ali i pod pravnim opterećenjem, kao i u fizičkom posjedu obrta s ugostiteljskom djelatnošću.

Daje se slijedeće mišljenje:

- stečajni dužnik nema nikakvih uvjeta za nastavak poslovanja,
- po sudskom vještaku će se utvrditi tržišna vrijednost nekretnina,
- zatražit će se i provesti u odgovarajućem postupku iseljenje obrta iz poslovnog prostora stečajnog dužnika,
- izvršiti će se prodaja nekretnina u skladu Stečajnog zakona, kao i odgovarajuća isplata razlučnog vjerovnika i troškova stečajnog postupka.

Na osnovu izloženog predlaže se:

- 1.- da se prihvati izvješće stečajnog upravitelja i učinjene radnje u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka,
- 2.- da se ne nastavlja poslovanje stečajnog dužnika, jer za to nema uvjeta,
- 3.- da se unovče dužnikove nekretnine i ostvarenim sredstvima izvrše isplate sukladno Stečajnom zakonu.

Prilaže se: očevidnik o redosljedu plaćanja, izvadak iz zemlj. knjiga, tužba za poništenje ugovora, žalba protiv rješenja o ovrsi i rješenje o odgodi ovrhe, ugovor o kupoprodaji s aneksom s obrtom, pregled otplate kredita, ugovori o kreditu, Isprava o zalogu, bilanca iz 2007. god., Zakon o ništetnosti ugovora

Stečajni upravitelj
Petar Popović, dipl. inženjer
INTERGRANIT d.o.o.
u stečaju
Zagreb