

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Poslovni broj: **St-326/2023**
Stečajni sudac: **Marija Levanić-Škerbić**
Dužnik: **STANOING d.o.o. u stečaju**
Varaždin, Ulica Jurja Habdelića 4
OIB: 21611439134

Izvještaj o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima

1. UVOD

Rješenjem naslovnog suda, poslovni broj 7 St-326/2023-88 od **29. rujna 2023. godine otvoren je stečajni postupak** nad dužnikom STANOING d.o.o. za stambeno-komunalno gospodarstvo, Varaždin, Ulica Jurja Habdelića 4, OIB: 21611439134 (dalje u tekstu: dužnik), imenovana stečajna upraviteljica Sanja Janči, a vjerovnici su pozvani da prijave svoje tražbine i dostave obavijesti o razlučnim i izlučnim pravima u roku od 30 dana od isteka osmog dana od dana objave ovog rješenja na e-oglasnoj ploči.

Izvještajno ročište zakazano je za 14. prosinca 2023. godine, nakon ispitnog ročišta koje je održano 7. prosinca 2023. godine.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnio je 07.02.2013. predlagatelj ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. Varaždin. Kako je iz prijedloga i dokumentacije uz prijedlog proizlazila vjerojatnost postojanja tražbine predlagatelja-vjerovnika, kao i vjerojatnost postojanja stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje, pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka, a koji postupak je prekinut iz razloga što je paralelno bio u tijeku postupak predstečajne nagodbe pred nadležnom Financijskom agencijom.

Postupak predstečajne nagodbe pravomoćno je okončan rješenjem naslovnog suda broj St-432/22-162 od 13.03.2023., koje je postalo pravomoćno 06.04.2023., a kojim je prijedlog dužnika za sklapanje predstečajne nagodbe odbačen, čime su se stvorili uvjeti za nastavak ovog stečajnog postupka. Rješenje o nastavku postupka donijeto je 26.06.2023. i potvrđeno rješenjem VTS RH od 22.08.2023. godine.

Iz dokaza povedenih u prethodnom stečajnom postupku utvrđeno je da je dužnik nesposoban za plaćanje jer je na računima dužnika, prema potvrdi Financijske agencije od 27.09.2023., evidentirano 126 dana neprekidne blokade počevši od 24.05.2023., a stanje blokade iznosilo je 24.201.238,13 EUR. Kako je time ostvaren stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje, sud je 29.09.2023. donio rješenje o otvaranju stečajnog postupka, budući je za otvaranje stečajnog postupka dovoljno da je utvrđeno postojanje jednog od zakonom propisanih stečajnih razloga, te nije bilo potrebno utvrđivati postojanje prezaduženosti kao stečajnog razloga.

2. OPĆI PODACI O DUŽNIKU

Dužnik STANOING d.o.o. u stečaju registriran je kod Trgovačkog suda u Varaždinu pod MBS: 070010215, sa sjedištem u Varaždin, Ulica Jurja Habdelića 4, OIB: 21611439134.

Dužnik posluje kao društvo s ograničenom odgovornošću od 29.09.1999. temeljem Odluke Glavne skupštine o preoblikovanju (do tada je poslovao kao dioničko društvo).

Temeljni kapital upisan je u iznosu 5.357.400,00 kuna / 711.049,17 euro

Glavna registrirana djelatnost: Gradnja stambenih i nestambenih zgrada (NKD oznaka: 4120)

Članovi društva

EDUARD BRUMEN, OIB: 09626488846, Varaždin, Trenkova ulica 11 - član društva sa poslovnim udjelom od 50,0075%

BRANKO DRETAR, OIB: 50637638601, Varaždin, Alojzije Stepinca 3 - član društva sa poslovnim udjelom od 49,9925%

Osobe ovlaštene za zastupanje do otvaranja stečaja:

Zakonski zastupnik dužnika na dan koji prethodi otvaranju stečajnog postupka bila je Jelena Stankus-Tkalec, Varaždin, Trakošćanska 9A, OIB: 91858660271 – privremeni upravitelj.

Privremena upraviteljica postavljena je Rješenjem naslovnog suda poslovni broj 2 R1-8/2023-8 od 03.05.2023., sa zadatkom da se brine oko imenovanja nove uprave, a do tada je ovlaštena obavljati samo neodložne poslove društva. Iz obrazloženja Rješenja proizlazi da je prijedlog za sudsko imenovanje privremenog upravitelja podnio član društva Eduard Brumen navodeći da je 13.02.2023. zaprimio ostavku direktora Denisa Pavlica, a zbog objektivnih okolnosti ne može se održati skupština na kojoj bi se odlučivalo o imenovanju nove uprave društva.

Brisanje Denisa Pavlica, Šestinski dol 86J, Zagreb, OIB: 84828816584 kao člana uprave - direktora ovlaštenog za pojedinačno i samostalno zastupanje društva od 15.03.2012., provedeno je u sudskom registru 20.04.2023. po pravomoćnosti rješenja VŽ Tt-23/594-4 od 05.04.2023. godine.

3. TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su slijedeće radnje:

- dostavljena je obavijest DZS, izvršena prijava u registar stvarnih vlasnika i izrađen pečat
- dana 12.10.2023. otvoren je novi račun u stečaju IBAN HR5223900011101402604 u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d.
- na zamolbu stečajne upraviteljice, sud je donio zaključak o prijenosu zaplijenjenog predujma za troškove stečajnog postupka na novi račun u stečaju (19.10.2023. prenesen je iznos od 640,38 EUR / 4.824,94 kn)
- poduzete su radnje za zatvaranje poslovnih računa i podračuna za prikupljanje sredstava zajedničke pričuve (SZP) otvorenih u bankama na dan otvaranja stečaja (detaljnije u nastavku)
- od privremene upraviteljice ishođen je izvještaj o poduzetim radnjama i prateća dokumentacija, te je zaprimljen zahtjev za isplatu nagrade u iznosu od 1.877,34 EUR i naknadu troškova u iznosu 5,25 EUR (u prilogu) kao obveze stečajne mase
- preuzeta je u posjed nekretnina J. Habdelića 4 (sjedište dužnika) i nastavljen je zakupni odnos sa zakupnikom B-NEK d.o.o. u dijelu te nekretnine, kako je detaljnije pojašnjeno u nastavku
- ishođeni su ZK izvatici za sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, sastavljen je popis nekretnina i predloženo sudu da na istima odredi upis zabilježbe rješenja o otvaranju stečajnog postupka, po čemu je postupljeno
- za vođenje poslovnih knjiga u stečaju angažiran je knjigovodstveni servis ERCOM d.o.o. Varaždin, Trg Slobode 4 uz mjesečnu naknadu u iznosu od 200,00 EUR uvećano za

PDV počevši od 01.10.2023. godine. Za otvaranje poslovnih knjiga i ustroj analitičkih evidencija nekretnina, pokretnina i tražbina vjerovnika, dogovorena je jednokratna naknada u iznosu od 500,00 EUR uvećano za PDV.

- izvršen je uvid u javno objavljena financijska izvješća, dokumentaciju zatečenu u sjedištu dužnika, dokumentaciju objavljenu u postupku predstečajne nagodbe na stranicama Financijske agencije i druge javno dostupne izvore
- uvidom u e-komunikaciju, dužnik je stranka u 217 sudskih postupaka sa statusom „u radu“ na svim sudovima, najvećim dijelom u svojstvu tuženika ili ovršenika, te do izvještajnog ročišta nije bilo moguće izvršiti uvid u tijek i status svih predmeta, to je uvid izvršen samo za ovršne predmete
- najviše vremena utrošeno je na zaprimanje prijava tražbina, njihovu administrativnu obradu (razdvajanje, označavanje, odlaganje u 32 registratora), kontakte sa vjerovnicima, slanje zahtjeva za dopunu i/ili obrazloženje prijava tražbina, te analizu i ispitivanje njihove osnovanosti
- u roku za prijavu zaprimljeno je 311 prijava tražbina vjerovnika, sastavljene su tablice prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika po isplatnim redovima, tablica razlučnih prava i tablica izlučnih prava
- sastavljen je popis predmeta stečajne mase (nekretnine i pokretnine)
- obavljani su i drugi poslovi u skladu sa Stečajnim zakonom.

U nastavku su pojedine pobrojane radnje detaljnije opisane:

Zatvaranje redovnih računa i podračuna za SZP

Na dan otvaranja stečajnog postupka dužnik je imao otvorene račune u slijedećim bankama:

HR5525000091101013090 Addiko Bank d.d.

HR0724920081100016672 Imex banka d.d.

HR5924080021100031743 Partner banka d.d.

HR7124810001111001812 Agram banka d.d

HR1023860021110071873 PODRAVSKA BANKA D.D.

Svim bankama dostavljeni su zahtjevi za zatvaranje redovnih računa, prijenos eventualnog salda na račun u stečaju, te ispis prometa po računu u 2023. godini. Svi računi su zatvoreni, osim računa u Imex banci koji će se zatvoriti nakon zatvaranja podračuna za SZP. Na računima nije bilo novčanih sredstava koja bi se prenijela na račun u stečaju.

Dužnik je u tri banke imao otvorene podračune posebne namjene za prikupljanje sredstava zajedničke pričuve (SZP) za zgrade na upravljanju, te je zatražena dostava podataka o brojevima računa, nazivu zgrade za koju su otvoreni, saldo na računu i upute za zatvaranje računa. Prema dostavljenim podacima, otvoreni su podračuni u bankama kako slijedi:

Imex banka d.d. – otvoreno je 23 podračuna, od čega je na 22 podračuna evidentiran pozitivan saldo u ukupnom iznosu 92.403,28 EUR, a na jednom podračunu negativan saldo - dug u iznosu od 2.693,46 EUR

Prema uputi o zatvaranju računa koju je dostavila Imex banka, prikupljena je tražena dokumentacija i do sada je zatvoreno 14 podračuna, a zatečeni saldo je nakon umanjenja za naknade, Imex banka prenijela na račune zgrada koji su otvorili sadašnji upravitelji zgrada.

Addiko Bank d.d. – otvoreno je 54 podračuna, od čega je na 39 podračuna evidentiran pozitivan saldo u ukupnom iznosu 27.972,69 EUR, a na 15 podračuna negativan saldo - dug u ukupnom iznosu od 214,87 EUR

Partner banka d.d. – otvoreno je 7 podračuna, od čega je na 3 podračuna evidentiran pozitivan saldo u ukupnom iznosu 2.514,15 EUR, a na 4 podračuna negativan saldo - dug u ukupnom iznosu od 846,74 EUR.

Zaključno, na dan otvaranja stečaja zatečeno je ukupno 84 podračuna koje dužnik kao bivši upravitelj nije zatvorio niti je sredstva prenio na račune koji su otvorili novi upravitelji zgrada. Najveći broj prijavljenih tražbina odnosi se na prijave sadašnjih upravitelja zgrada po osnovi neisplaćenih SZP, od čega je dostavljeno 75 obavijesti o izlučnom pravu. Izlučni vjerovnici prijavili su ukupan iznos tražbine i kao stečajni vjerovnici, budući da ne raspolažu saznanjima o iznosima koji se na otvorenim podračunima nalaze.

U narednom razdoblju nastaviti će se postupak zatvaranja podračuna, a po zatvaranju svih računa i prijenosu zatečenih novčanih sredstava na račune izlučnih vjerovnika, stečajna upraviteljica će dostaviti sudu prijedlog umanjivanja iznosa njihovih prijavljenih tražbina kao stečajnih vjerovnika za iznos koji je namiren izlučnim pravom.

Preuzimanje u posjed poslovne zgrade J. Habdelića 4 (sjedište dužnika)

Od bivšeg direktora Denisa Pavlica zatražena je predaja posjeda poslovne zgrade i primopredaja dokumentacije obzirom da isto nije omogućeno privremenoj upraviteljici. Po uputi bivšeg direktora, dana 04.10.2023. na adresi sjedišta održan je sastanak sa odvjetnikom Goranom Ficko, predani su ključevi ulaza u zgradu i unutarnjih vrata u poslovne prostorije dužnika, te je izvršen obilazak i pregled svih prostorija koje nisu bile zaključane. Tijekom narednih obilazaka, zamijenjene su brave, otklonjena manja oštećenja na prozorima, a uz pomoć bivše zaposlenice Snježane Banić omogućen je pristup u sve prostorije i ishođene su informacije o dokumentaciji koja se tamo nalazi. U tom dijelu zgrade isključeni su svi priključci zbog neplaćanja (struja, voda, grijanje). Prostori se nalaze u relativno urednom stanju sa namještajem i informatičkom opremom (osim potkrovlja koje je koristilo povezano društvo Zakmardy, knjigovodstvenih ureda i ureda referenata za zgrade). Zatečena je ogromna količina dokumentacije (knjigovodstvena dokumentacija, projektna dokumentacija, dokumentacija vezana uz poslove upravljanja zgradom i druga poslovna dokumentacija) koja se ne odnosi samo na dužnika, već i na povezana društva koja su imala sjedište i poslovala na istoj adresi (Stanoing inženjering, Stanoing nekretnine, Zakmardy, B&B Consulting, Građenje i opremanje, Agencija Stanoing nekretnine). Velik dio dokumentacije nije sortirano, označeno i odloženo u registratore ili ormare.

Slijedom navedenog, troškovi sortiranja, arhiviranja i zbrinjavanja dokumentacije, kao i troškovi ispražnjenja od stvari radi predaje u posjed, predstavljati će značajan iznos troškova ovog stečajnog postupka koji u ovom trenutku nije moguće predvidjeti.

Bitno je napomenuti da je na poslovnoj zgradi (poznatijoj kao Palača Zakmardy) u završnoj fazi izvršen postupak koji se vodi kod Općinskog suda u Varaždinu, te je zaprimljena Obavijest o izlučnom pravu VARAŽDINSKE BISKUPIJE, Pavlinska 4, Varaždin, OIB: 36594242059 u kojoj se kao pravni osnov izlučnog prava navodi:

„Rješenje o dosudi Općinskog suda u Varaždinu posl.br. Ovr-457/2016 od 13.04.2023. kojim je nekretnina dosuđena kupcu VARAŽDINSKA BISKUPIJA, a koje je postalo pravomoćno odlukom Županijskog suda u Šibeniku posl.br. GŽ Ovr-152/2023 od 28.09.2023. Biskupija je uplatila kupoprodajnu cijenu u cijelosti prema Rješenju o dosudi u iznosu od 972.061,85 EUR / 7.324.000,01 kn (potvrda priložena uz obavijest o izlučnom pravu)“

Zakupni odnosi

U zakupu dijela Palače Zakmardy, zatečen je zakupnik B-NEK d.o.o. Varaždin, Dravska 15, OIB: 07025602944, zastupan po direktoru Hrvoje Brumenu. Zakupljeni prostor i terasa koriste se za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (Pub „Medina Škrinja“). Od privremene upraviteljice ishođeni su Ugovori o zakupu, aneksi i Sporazum o prijenosu ugovora o zakupu koji je sklopljen 09.11.2018. između B&B Consulting d.o.o. Varaždin, Dravska 15, OIB: 72342867649 i B-NEK d.o.o. Varaždin, Dravska 15, OIB: 07025602944, s jedne strane i STANOING d.o.o., s druge strane. Ovim Sporazumom su sa danom 01.01.2019. preneseni svi ugovori o zakupu

koje je STANOING d.o.o. sklopio sa zakupnikom B&B Consulting d.o.o., na postojećeg zakupnika B-NEK d.o.o.

Predmet zakupa i iznos zakupnine:

- a) Podrumske prostorije površine cca 124,31 m² i terase u prizemlju - mjesečna zakupnina 530,89 EUR + PDV (ukupno 663,61 EUR)
- b) Zakup prizemnog poslovnog prostora br. 1 površine 49,88 m² za skladište – mjesečna zakupnina 160,00 EUR + PDV (200,00 EUR)
- c) Terasa uz istočnu i zapadnu stranu zgrade – polugodišnja zakupnina 424,72 EUR + PDV (ukupno 530,90 EUR) – podmireno do 12/2023

Prema obavijesti i dokumentaciji privremene upraviteljice, u razdoblju od njenog imenovanja izdano je 13 računa za zakup poslovnog prostora i režije (komunalna naknada i spomenička renta) zakupniku B-NEK d.o.o., i to za razdoblje od 3/2023 do 9/2023.

Po otvaranju stečajnog postupka izvršena je provjera da li su svi računi za zakup plaćeni. Utvrđeno je da zakupnik nema dugovanja po zakupninama, a da potražuje iznos od 620,16 EUR po osnovu troškova koje je platio u ime stečajnog dužnika. Obzirom da nije moguć prijeboj dospjelog potraživanja B-NEK d.o.o. na dan otvaranja stečaja sa budućim obvezama po zakupu, zakupnik je pozvan da za taj iznos dostavi prijavu tražbine (napomena: prijava nije dostavljena).

Nakon otvaranja stečaja zakupniku su izdana 4 računa za 10/2023 i 11/2023 ukupnom iznosu od 1.727,22 EUR koje je zakupnik podmirio na novi račun u stečaju, time da će se računi za komunalnu naknadu dostaviti naknadno prema novim rješenjima Grada Varaždina.

Uvažavajući činjenicu da je prodaja poslovne zgrade, a samim time i dijela koji je u zakupu u završnoj fazi kako je prethodno opisano, izgledno je za očekivati promjenu vlasništva i predaju posjeda u kratkom roku, o čemu je zakupnik obaviješten. Zbog navedenih razloga nije predloženo sklapanje novog ugovora o zakupu u stečaju, već će se zakupnina obračunavati i naplaćivati prema zatečenim ugovorima o zakupima, obzirom da trenutno čini jedini prihod stečajne mase.

4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Društvo STANOING d.o.o. za stambeno-komunalno gospodarstvo nastalo je na temeljima Poduzeća za stambenu privredu Varaždin osnovanog 15.10.1965., a tijekom godina društvo je mijenjalo organizacijske oblike, da bi se 1992. organiziralo kao dioničko društvo, a od 1999. se preoblikuje u društvo s ograničenom odgovornošću u privatnom vlasništvu.¹

Glavne djelatnosti kojima se društvo bavilo:

- otkup, priprema i uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju
- organizacija, posredovanje u izgradnji i investicijsko ulaganje u izgradnju stambenih, poslovnih komunalnih i drugih objekata za tržište
- upravljanje zgradama (preko 200 zgrada na području Varaždinske županije), utvrđivanje i naplata naknada za održavanje zgrada

Problemi u poslovanju nastupili su nakon blokade računa 28.12.2011. ovršnim rješenjem Ministarstva financija, nakon čega su zbog neizvršenja obveza račun blokirali dobavljači i banke. Istovremeno se zaustavio i ciklus izgradnje odnosno obustavljeni su svi radovi na

¹ Izvor: Plan financijskog i operativnog restrukturiranja dostavljen Financijskoj agenciji 28.03.2018. u postupku predstečajne nagodbe

projektima u tijeku ili u pripremi (Varaždinski trgovački centar VTC, stambene građevine Grabanice III, VIII, IX, X, IV i VII). Radovi na tim projektima nisu kasnije nastavljeni, te se može konstatirati da je operativno poslovanje prestalo u prosincu 2011. godine.

Sa ciljem restrukturiranja obveza prema vjerovnicima, uspostave likvidnosti deblokadom računa i nastavak poslovanja, u srpnju 2013. podniet je prijedlog za otvaranje postupka predstečajne nagodbe prema tada važećem Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, koji je otvoren 27.08.2014. nakon ispunjenja svih uvjeta. Postupak predstečajne nagodbe pred Nagodbenim vijećem bio je dugotrajan zbog uložених žalbi, upravnih sporova, izmjena utvrđenih i osporenih tražbina i izmjena planova restrukturiranja. Po provedenom postupku pred Nagodbenim vijećem, isti je nastavljen kod naslovnog suda radi odlučivanja o prijedlogu dužnika za sklapanje predstečajne nagodbe. Rješenjem broj St-432/22-162 od 13.03.2023., koje je postalo pravomoćno 06.04.2023., prijedlog dužnika za sklapanje predstečajne nagodbe je odbačen.

Bitno je napomenuti da su prema Rješenju Nagodbenog vijeća od 20.03.2018. utvrđene ukupne obveze prema 538 vjerovnika u ukupnom iznosu od 361.278.770,96 kn, od čega su obveze prema bankama iznosile 173.500.450,88 kn. Vjerovnicima je prema zadnjem nacrtu predstečajne nagodbe bila ponuđena otplata utvrđenih tražbina (100%) u 48 obroka (4 godine) uz kamatu od 7,09%, bez poćeka. Za ispunjenje plana i dovršenje objekata u izgradnji planiran je kredit banke kao novi izvor financiranja u iznosu od 127 milijuna kuna, što nije realizirano obzirom na loš bonitet i činjenicu da su sve nekretnine već bile založene.

Većina banaka i drugih razlućnih vjerovnika, čije su tražbine iznosile ukupno 170.740.604,49 kn nisu se odrekli prava na odvojeno namirenje, već su prodali svoja potraživanja i/ili pokrenuli ovrhe. Do okonćanja postupka predstečajne nagodbe, u pokrenutim ovršnim postupcima prodane su nekretnine (zgrada VTC i 4 gradilišta na kojima je bila planirana izgradnja 200 stanova) za koje je Planom financijskog i operativnog restrukturiranja bilo predviđeno da će se dovršiti i prodajom istih ostvariti dio priljeva za namirenje vjerovnika. Stoga je evidentno da zbog izmijenjenih okolnosti, predstečajna nagodba ne bi mogla biti ispunjena u slučaju da je prijedlog za njeno sklapanje bio prihvaćen.

Nakon odbacivanja prijedloga za sklapanje predstečajne nagodbe, račun dužnika je blokiran, a prethodni stečajni postupak koji je prekinut do pravomoćnog okonćanja tog postupka je nastavljen, kako je uvodno navedeno.

Na dan otvaranja stečajnog postupka dužnik nije imao prijavljenih radnika. Prema dokumentaciji iz postupka predstečajne nagodbe, dužnik je 2011. imao 15 zaposlenih, a na kraju 2012. godine jednog zaposlenog (direktora).

Uvidom u javnu objavu i zatećenu financijsku dokumentaciju, zadnje godišnje financijsko izvješće za javnu objavu podneseno je za 2014. godinu, te se konstatira da **dužnik ne vodi sveobuhvatno i ažurno poslovne knjige od 2015. godine.** Zbog proteka vremena i promjena koje su u međuvremenu nastupile (prije svega prodaja nekretnina i namirenje razlućnih vjerovnika u ovršnim postupcima), zadnje dostupna financijska izvješća ne odražavaju sadašnje stanje i vrijednost imovine (stečajne mase), stoga nisu ni korišćena za utvrđivanje početne stečajne bilance.

Uvaćavajući sve navedeno, konstatira se da nema uvjeta za nastavak poslovanja, te se **vjerovnicima predlaže donošenje odluke da se poslovanje u stečaju ne nastavlja.**

5. STANJE STEČAJNE MASE (IMOVINA)

Početno utvrđenu stečajnu masu čine nekretnine i pokretnine pobrojane u priloženom:

1. Popisu predmeta stečajne mase – nekretnine
2. Popisu predmeta stečajne mase – pokretnine

Popis nekretnina sastavljen je prema ishodenim ZK izvatcima iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Varaždinu, ZK odjel Varaždin sa ispisom iz BZP-a na dan 10.10.2023. godine. Popis je dopunjen podacima o nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, ZK odjel Crikvenica.

Sveobuhvatnost popisa nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika usklađena je sa Podacima iz zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS) od 21.09.2023. koji je u spis dostavila Financijska agencija u prilogu zahtjeva za pokretanje skraćenog stečajnog postupka.

Popis pokretnina preuzet je iz Zapisnika RH Ministarstvo financija – Porezna uprava, Područni ured Varaždin o izvršenoj pljenidbi i procjeni i procjeni imovine, Klasa UP/I-415-02/2012-01/174 od 30.05.2012. g. Na svim pokretninama zasnovano je založno pravo temeljem Rješenja o ovrši pljenidbom, procjenom i prodajom pokretnina Klasa: UP/I-415-02/2012-01/174 od 26.03.2012. godine. Stvarno stanje pokretnina utvrditi će se inventurom, a način utvrđivanja njihove vrijednosti u dogovoru sa razlučnim vjerovnikom.

U nastavku se daje pregled nekretnina po vrsti i broju, time da je dodatno prikazan broj nekretnina za koje su pokrenuti ovršni postupci:

Vrsta nekretnine	Broj nekretnina	Upisana zabilježba ovrhe	Bez upisane zabilježbe ovrhe
Poslovna zgrada (Palača Zakmardy)	1	1	
Stan	21	14	7
Spremište	19		19
Garaža	8		8
Garažno mjesto	7	6	1
Parkirno mjesto - podzemna garaža	7	3	4
Zemljište sa pravom građenja	7		7
Prostorija u zgradi	6		6
Oranica	5	2	3
Cesta	2	1	1
Poslovni prostor	2	1	1
Objekti za odmor Selce	2	2	
Dječje igralište	1		1
Dvorište	1		1
Gospodarska zgrada	1		1
Put	1		1
Zemljište	1		1
Sveukupno	92	30	62

Evidentno je da su ovrhe pokrenute na vrjednijim nekretninama (Palača Zakmardy i većina stanova), dok za nekretnine manje vrijednosti i ograničene utrživosti (spremišta, garaže, parkirna mjesta, pomoćne prostorije u zgradama, zemljišta i dvorišta manjih površina, zemljišta sa pravom građenja i dr.) nisu pokrenuti ovršni postupci.

Nekretnine sa upisanom zabilježbom rješenja o ovrsi

U Popisu predmeta stečajne mase – nekretnine, označeno je 30 nekretnina za koje je u zemljišnim knjigama upisana zabilježba Rješenja o ovrsi, a koje ovršne postupke vodi:

a) Općinski sud u Varaždinu

Ovr-457/2016 (zabilježba Rješenja o ovrsi u zemljišnim knjigama br. Ovr-457/16-3 od 14.6.2016.)

Za dvije nekretnine koje su predmet ove ovrhe, u zemljišnim knjigama upisane su zabilježbe rješenja o dosudi, i to za:

- čk.br. 1813/1 upisana u zk.ul. 13359 k.o. Varaždin (poslovna zgrada – Palača Zakmardy) - zabilježba Rješenja o dosudi posl.br. 17 Ovr-457/2016-168 od 13.04.2023. kupcu VARAŽDINSKA BISKUPIJA, Pavlinska 4, Varaždin, OIB: 36594242059 za cijenu od 972.061,85 EUR / 7.324.000,01 kn (napomena: kupac je dostavio obavijest o izlučnom pravu sa potvrdom da je cjelokupni iznos uplatio u cijelosti)
- čk.br. 17024 upisana u zk.ul. 8044 k.o. Varaždin, u naravi oranica Grabanice površine 2511 m² - zabilježba Rješenja o dosudi posl.br. 17 Ovr-206/2021-198 d 25.08.2023, kupcu MARLEX PRO d.o.o., OIB: 60950672876 iz Varaždina, Kućanska ulica 24 za cijenu od 93.850,00 EUR / 707.112,83 kn (napomena: kupac je oslobođen polaganja kupovnine primjenom čl. 107. Ovršnog zakona)

Za treću nekretninu na kojoj je upisana zabilježba rješenja o ovrsi Ovr-457/16-3 (čk.br. 2678/1 upisana u zk.ul. 11788 k.o. Varaždin, 73. Suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-73), u naravi stan na 6. katu, Aleja kralja Zvonimira 11, površine 57,45 m²), prema obavijesti o razlučnom pravu razlučnog vjerovnika Nikole Benčik, Kralja Tomislava 12, Novi Marof, OIB: 19198848788, ovrha Ovr-457/2016 je za ovu nekretninu razdvojena i vodi se pod posl.br. Ovr-119/2023.

Status: Ovršni sud je donio rješenje o prekidu postupka 11.10.2023. zbog otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom – ovršenikom.

Ovr-863/2022 (zabilježba Rješenja o ovrsi u zemljišnim knjigama br. Ovr-863/2022-3 od 13.10.2022., ovrhovoditelj Imex banka d.d. Split)

Status: Ovršni sud je donio rješenje o prekidu postupka 13.10.2023. zbog otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom – ovršenikom.

Ovr-1866/2013 (zabilježba Rješenja o ovrsi u zemljišnim knjigama Općinski sud u Varaždinu, Stalna služba u Ivancu broj Ovr.1866/13-2 od 05.06.2014.)

Ovr-4342/2012 (zabilježba Rješenja o ovrsi u zemljišnim knjigama broj Ovr-4342/12 od 05.03.2013., ovrhovoditelji AGRAM BANKA d.d. i BANKA KOVANICA d.d.)

Ovr-749/2019 (zabilježba Rješenja o ovrsi Ovr-749/2019-6 od 12.03.2020.)

Ovr-1110/2012 (zabilježba Rješenja o ovrsi broj Ovr.1110/12-6 od 17.10.2012.)

b) Općinski sud u Crikvenici

Uvidom u Podatke iz ZIS-a koji je dostavila Financijska agencija i prijavu tražbine stečajnog i razlučnog vjerovnika Partner banka d.d., stečajni dužnik upisan je kao suvlasnik tri nekretnine k.o. Selce na kojima je upisana zabilježba ovrhe temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-108/2012. od 20.02.2012. godine.

Vezano na pokrenute ovršne postupke, odredba čl. 169. st. 6. novog Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22), koja je izmijenjena čl. 68. Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (NN 36/22) primjenjuje se na ovaj postupak retroaktivno prema čl. 115. toga Zakona (NN/36/22), a ista glasi „*Postupci ovrhe i osiguranja iz stavka 5. ovoga članka koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka prekidaju se, bez obzira na to kada je ovršni postupak pokrenut, osim ako u ovršnom postupku već nije doneseno rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika. Prekinute postupke ovrhe i osiguranja nastaviti će sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.*“.

Slijedom navedenog, od ovršnih sudova će se zatražiti postupanje sukladno citiranim odredbama Stečajnog zakona kako bi postupke ovrhe nastavio naslovni sud koji vodi stečajni postupak.

Razlučna prava na nekretninama

Kao što je vidljivo iz Popisa nekretnina, od ukupno 92 nekretnine, njih 90 je opterećeno razlučnim i drugim pravima, dok za dvije nekretnine u zemljišnim knjigama nisu upisana založna prava, a na popisu su navedene pod:

Red.br. 47. - čk.br. 2696/2 upisana u zk.ul. 13937 k.o. Varaždin 33. Suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33), Ulica Josipa Kozarca 20, Varaždin, u naravi: stambeni prostor površine 569,60 m2, i

Red. br. 83. - čk.br. 2690/3 upisana u zk.ul. 15149 k.o. Varaždin, Zagrebačka ulica 51/1, Varaždin, u naravi: Gospodarska zgrada ukupne površine 42 m2 (bez građevne i uporabne dozvole)

Vrijednost nekretnina nije iskazana jer je nije bilo moguće utvrditi iz dostupnih izvora i dokumentacije, te će se vrijednost utvrđivati tijekom stečajnog postupka i po potrebi povjeriti vještacima - ovlaštenim procjeniteljima.

Naime, prethodno je potrebno izvršiti identifikaciju, obilazak i pregled nekretnina, ispitati da li su nekretnine u nečijem posjedu i po kojem osnovu, u kojoj su fazi dovršenosti, da li postoje zapreke za njihovo unovčenje i da li su utržive. Osim navedenog, za 13 nekretnina su zaprimljene obavijesti o izlučnim pravima, te ih je potrebno izdvojiti iz stečajne mase ukoliko se dokaže osnovanost izlučnog prava.

6. OBVEZE

Obveze su utvrđene prema ispitanim i priznatim prijavama tražbinama vjerovnika na ispitnom ročištu održanom 07.12.2023. godine.

Ukupno je zaprimljeno 293 prijava tražbina vjerovnika u ukupnom iznosu 37.244.438,60 EUR / 280.618.222,43 kn, koje su priznate u cijelosti i prema isplatnom redu svrstane u tražbine:

- I. višeg isplatnog reda u iznosu od 143.769,62 EUR / 1.083.231,44 kn (2 prijave)
- II. višeg isplatnog reda u iznosu od 37.100.669,08 EUR / 279.534.990,99 kn (292 prijave).

Prema vrsti vjerovnika i prijavljenim osnovama, obveze su razvrstane kako je navedeno u tabeli u nastavku.

Pregled obveza prema vrsti vjerovnika i osnovu

Vrsta vjerovnika/osnov	Broj prijava	Iznos prijavljene tražbine (EUR)	Iznos prijavljene tražbine (KN)
Financijske institucije (banke)	5	7.578.940,83	57.103.529,68
Pozajmice drugih pravnih osoba i otkupljena potraživanja od banaka	5	4.030.204,37	30.365.574,83
Prijave tražbina za neisplaćena sredstva zajedničke pričuve koje su podnijeli upravitelji zgrada	215	2.523.790,66	19.015.500,73
Obveze prema dobavljačima	26	15.284.957,79	115.164.514,44
Potraživanja po isplaćenju kupoprodajnoj cijeni prema kupoprodajnim ugovorima zbog neispunjenja obveza dužnika kao prodavatelja (naknada štete)	39	4.176.124,33	31.465.008,59
Tražbine RH (porez, doprinosi i druga davanja)	2	3.647.676,59	27.483.419,26
Tražbine radnika	1	2.744,03	20.674,89
Ukupno	293	37.244.438,60	280.618.222,43

Najveći vjerovnik je ZAGORJE-TEHNOBETON d.d., Podravska ulica 7, Varaždin, OIB: 68289504926 sa prijavljenom i prizatom tražbinom u iznosu 10.578.804,46 EUR / 79.706.002,20 kn što čini 28,408% ukupno priznatih tražbina.

7. STANJE NA RAČUNU I PREDRAČUN TROŠKOVA

Od dana otvaranja računa do 10.12.2023. ostvaren je priljev u iznosu 2.367,60 EUR (prijenos zaplijenjenog predujma za troškove u iznosu od 640,38 EUR i naplaćene zakupnine u iznosu od 1.727,22 EUR), od čega su podmireni nužni troškovi stečajnog postupka u iznosu 234,12 EUR (pečat 44,60 EUR, registratori i poštarina 137,41 EUR i naknade banci za otvaranje i vođenje računa 52,11 EUR), te **stanje na računu na dan 10.12.2023. iznosi 2.133,48 EUR.**

Predračun troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za narednih 6 mjeseci navodi se u tablici u nastavku. Kako je navedeno u napomeni, iznos pojedinih troškova je procijenjen jer stvarni iznos trenutno nije moguće iskazati, stoga su moguća odstupanja od predračuna u iznosu koji nije moguće predvidjeti.

Najveći iznos troškova predstavljaju troškovi arhiviranja i zbrinjavanja dokumentacije u poslovnoj zgradi J. Habdelića 4 (Palača Zakmardy) koji su paušalno procijenjeni na iznos od 20.000,00 EUR, a uvršteni su u predračun iz razloga što je izgledna predaja u posjed te nekretnine, obzirom na doneseno rješenje o dosudi i potvrde kupca VARAŽDINSKA BISKUPIJA o izvršenom plaćanju cjelokupnog iznosa kupovine određene tim rješenjem.

Predračun troškova stečajnog postupka za narednih 6 mjeseci (iznosi u EUR)

Opis	Jednokratni trošak	Mjesečni trošak	Predračun troškova do 6/2024	Napomena
Nagrada i troškovi privremenog upravitelja imenovanog po Rješenju TS VŽ br. R1-8/2023 od 03.05.2023.	1.882,59		1.882,59	Zahtjev za isplatu privremene upraviteljice Jelene Stankus-Tkalec kao obveze stečajne mase (u prilogu)

STANOING d.o.o. u stečaju
 Varaždin, Ulica Jurja Habdelića 4, OIB: 21611439134
 Posl.broj: **St-326/2023**
Sanja Janči, stečajni upravitelj

Opis	Jednokratni trošak	Mjesečni trošak	Predračun troškova do 6/2024	Napomena
Knjigovodstvene usluge - otvaranje poslovnih knjiga i ustroj analitičkih evidencija nekretnina, pokretnina i obveza vjerovnika	500,00		500,00	Jednokratni trošak
Knjigovodstvene usluge - vođenje poslovnih knjiga u stečaju		200,00	1.800,00	Uključeno za razdoblje 9 mjeseci od 10/2023 do 6/2024
Troškovi inventure pokretnina (utvrđivanje stvarnog stanja u odnosu na popis pokretnina prema Zapisniku Porezne uprave od 30.05.2012.)	360,00		360,00	Procijenjeni troškovi povjerenstva (trajanje 24 sata x 15 EUR)
Troškovi pregleda, razvrstavanja, klasificiranja, arhiviranja i zbrinjavanja knjigovodstvene i poslovne dokumentacije zatečene u poslovnoj zgradi J. Habdelića 4, Varaždin, sukladno propisima o rokovima čuvanja arhivske građe i sigurnosnim standardima uništavanja dokumentacije za koju nije propisana obveza čuvanja	20.000,00		20.000,00	Paušalna procjena prema obujmu i sadržaju zatečene dokumentacije. Stvarni troškovi će se predložiti naknadno po ishođenju ponuda društava specijaliziranih za arhiviranje i uništavanje poslovne dokumentacije.
Komunalna naknada i NUV prema novim Rješenjima Grada Varaždina koji su dostavljeni stečajnoj upraviteljici		861,78	7.756,02	Uključeno za razdoblje 9 mjeseci od 10/2023 do 6/2024
Troškovi režija za nekretnine u vlasništvu dužnika (pričuva, fiksni iznosi naknade za priključak struje, vode, odvoz otpada i slično)		600,00	5.400,00	Paušalna procjena - točan iznos utvrditi će se nakon što pružatelj usluga promijene način dostave uplatnica na adresu stečajne upraviteljice. Uključeno za 9 mjeseci od 10/2023 do 6/2024
Naknade banke, takse i sl.		50,00	350,00	Od 12/2023 do 6/2024 (do 11/2023 podmireno)
UKUPNO	22.742,59	1.711,78	38.048,61	

8. PRIJEDLOZI ODLUKA

Stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje slijedećih odluka na izvještajnom ročištu:

- 1) Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima i odobravaju do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
- 2) Utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja stečajnog dužnika
- 3) Donošenje odluke o osnivanju Odbora vjerovnika
- 4) Odobrava se stečajnom upravitelju da u slučaju potrebe angažira odvjetnika za zastupanje stečajnog dužnika u sudskim postupcima (u eventualnim parnicama vezanim za utvrđivanje izlučnih prava i dr).

Stečajni upravitelj
Sanja Janči

U Čakovcu 10.12.2023. godine