

## Obrazac 18.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE 23.10.2020.g. do 27.1.2021.g.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-792/2019

Dužnik: VINSKA KUĆA JANA d.o.o. u stečaju, Zagreb, OIB 85324965757

#### 1. Tijek stečajnog postupka

Rješenjem suda od 22.10.2020.g. imenovan sam stečajnim upraviteljem predmetnog stečajnog dužnika, te je sa bivšim stečajnim upraviteljem dana 27.10.2020.g. izvršena primopredaja dužnosti.

Sukladno navodima bivšeg stečajnog upravitelja, stupljeno je u kontakt sa knjigovodstvenim servisom (gosp. Tihomir Šolčić) koji je navodno vodio knjigovodstvo za stečajnog dužnika. Uvidom u preuzetu dokumentaciju proizlazi da Ugovor koji mi je predan nije potpisan od knjigovodstvenog servisa, a navedeno kao i činjenicu da knjigovodstveni servis nije vršio uslugu za stečajnog dužnika, potvrdio je i gosp. Tihomir Šolčić koji je bio vezan uz pružanja usluga do 31.12.2018.g.. Slijedom navedenog, prema dostupnim podacima, stečajni dužnik je posljednja financijska izvješća predao za 2018.g. Dana 24.11.2020.g. preuzeta je dokumentacija koja se zatekla kod gosp. Tihomira Šolčića ( sada IMPERA j.d.o.o.), a koja dokumentacija ne sadrži cjelokupnu dokumentaciju stečajnog dužnika do 31.12.2018.g.

Također su nakon preuzimanja stečajno upraviteljske dužnosti, poduzete radnje kod Hrvatske poštanske banke d.d. radi promjena ovlaštenih osoba po računu stečajnog dužnika. Kao u preuzetoj dokumentaciji dužnika nisu zatečeni izvodi prometa po računu, to je također od HPB d.d. zatražen promet po računu stečajnog dužnika od otvaranja računa. Unatoč proteka značajnog perioda, do podnošenja izvješća nije zaprimljena obavijest HPB d.d. o izvršenim promjenama ovlaštenih osoba, a promet po računu je zaprimljen dana 27.1.2021.g.

Nastavno na naprijed opisano, a kako nije ustrojeno knjigovodstvo stečajnog dužnika, prema dostupnim podacima o dobavljačima ( režijski troškovi za nekretninu), zatraženi su podaci o otvorenim stavkama i konto kartice za isporuku struje, vode, odvoza komunalnog otpada, a sve u cilju kako bi se kompletirala dokumentacija nužna za uređenje knjigovodstvenih evidencija za period od 1.1.2019.g.. Nakon što se izvrši kompletiranje dokumentacije, biti će angažiran knjigovodstveni servis koji će ustrojiti evidencije i izraditi financijska izvješća za 2019.g. i 2020.g. kao i radi daljnjeg vođenja poslovnih knjiga.

Dana 12.11.2020.g. izvršen je izlazak na teren radi uvida u imovinu stečajnog dužnika koju čini nekretnina na lokaciji Prodin Dol 54, Gorica Svetojanska, te pokretnina koje se nalaze u samoj nekretnini. Uviđajem na terenu, utvrđeno je da je u nekretnini gosp. Martin Petrović, odnosno kako navodi nekretninu koristi tvrtka VINUM JANA d.o.o.. Izvršenim uvidom u

pokretnine, a sukladno i zatečenom popisu koji je bivši stečajni upravitelj dostavio u sudski spis, proizlazi da u bitnom isti odražava zatečeno stanje ( uz manja odstupanja), no prema stvarnom stanju u nekretnini se nalaze i određene druge pokretnine koje navodno nisu vlasništvo stečajnog dužnika već kako navodi gosp. Martin Petrović, trećih fizički ili pravnih osoba. U svrhu utvrđenja točnog popisa pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, zatražen je popis dugotrajne imovine od bivšeg knjigovodstva ( gosp. Tihomir Šolčić), no u knjigovodstvenim podacima isti ne postoji, te nije moguće nedvojbeno utvrditi koje bi sve pokretnine prema knjigovodstvenim podacima trebale činiti imovinu stečajnog dužnika. Slijedom navedenog zatraženo je od gosp. Martina Petrovića da se svi koji eventualno polažu određena prava na pojedine pokretnine o istom izjasne u smislu eventualnog izlučnog zahtjeva. Do podnošenja ovog izvješća nije zaprimljena bilo kakva obavijest o eventualnom izlučnom pravu. Prema zatečenom stanju pokretnina, u naravi se radi o namještaju i opremi restorana ( stolovi i stolice) koji su starosti 10 i više godina, amortizirani, a prema vizualnom izgledu sobe su opremljene jeftinijim pločastim namještajem koji prema iskustvu nema očekivanu značajnu vrijednost, te pojedini dijelovi opreme kuhinje no u svrhu procjene predmetne imovine biti će angažiran vještak.

Tijekom izvještajnog perioda, u uredu stečajnog upravitelja, održan je dana 14.12.2020.g. sastanak sa gosp. Martinom Petrovićem, te je na istom gosp. Petrović naveo da sa prethodnim stečajnim upraviteljem nije imao potpisan Ugovor o zakupu nekretnine sa pokretninama, da su razgovarali o zakupu, no da nije fiksno dogovorio uvjete kako je navedeno u Ugovoru o zakupu koji se nalazi u sudskom spisu. Nadalje je naveo da je plaćao mjesečno 800,00 kn s osnova zakupnine po računima stečajnog dužnika. Izvršenim uvidom u promet računa pribavljen od HPB d.d. utvrđeno je da su evidentirane sveukupne uplate u periodu od 19.9.2019.g. do 19.10.2020.g. u sveukupnom iznosu od 9.600,00 kn. Prema stanju preuzete dokumentacije nisu zatečeni izlazni računi temeljem kojih su primljene uplate.

Na održanom sastanku sa gosp. Martinom Petrovićem, isti je u ime tvrtke VINUM JANA d.o.o. dao punudu za zakup nekretnine u Prodinom Dolu 54 ( zk.ul. 5496 K.o. Sveta Jana ) u naravi ugostiteljski objekt, koji je opremljen pokretninama stečajnog dužnika u visini od 800,00 do 1.000,00 kn. Ponuđeni iznos obrazlaže visokim režijskim i troškovima održavanja objekta koje bi snosio uz zakupninu koje navodi u sveukupnoj visini od 118.404,00 kn godišnje. Radi donošenja odluke o ponudi tvrtke VINUM JANA d.o.o. i eventualnom sklapanju ugovora o zakupu biti će podnesen prijedlog za zakazivanje posebne Skupštine vjerovnika.

## 2. Stanje stečajne mase

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnine upisane u zk.ul. 5496 k.o. Sveta Jana upisana kod Zmeljishnoknjižnog odjela Jastrebarsko. Radi prodaje predmetne nekretnine vodio se ovršni postupak na Općinskom sudu u Novom Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-4333/2015. Nastavno na povlačenje prijedloga od ovrhovoditelja HPB d.d., Sud je dana 10.11.2020.g. donio rješenje o obustavi ovrhe. Po pravomoćnosti istog izvršeno je brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama, te su ispunjene pretpostavke iz članka 247. Stečajnog zakona za podnošenje prijedloga za unovčenje istih po stečajnom sucu. Prijedlog će biti podnesen u posebnom podnesku.

U odnosu na pokretnine, uvidom u skupštinske odluke, nije donesena odluka o načinu unovčenja, iste će biti potrebno procijeniti po ovlaštenom vještaku, te će također biti predloženo donošenje odluke o načinu unovčenja na posebnoj skupštini vjerovnika. Prema

stanju stečajnog spisa, pokretnine nisu opterećene razlučnim pravom. Stanje i iskustvena procjena očekivane visine stečajne mase od unovčenja pokretnina opisana je u točki I izvješća.

Iako se radi o pokretninama u funkciji obavljanja djelatnosti ugostiteljstva u nekretnini, Stečajnim zakonom su određeni načini unovčenja, te je prema odredbama Stečajnog zakona unovčenje nekretnina opterećenih razlučnim pravom određeno člankom 247. SZ-a na način da se iste unovčavaju po prijedlogu stečajnog upravitelja koji podnosi stečajnom sucu i to putem elektroničke javne dražbe, a unovčenje pokretnina je određeno odredbom članka 229. Stečajnog zakona po stečajnom upravitelju sukladno odlukama skupštine vjerovnika o načinu unovčenja. Slijedom navedenog proizlazi da su Zakonom uređeni različiti načini unovčenja naprijed opisane imovine, te je i porezni status nekretnine i pokretnina koje podliježu PDV, različit, iz čega proizlazi da je osnovano u odnosu na nekretnine podnijeti prijedlog za unovčenje, a u odnosu na pokretnine provesti zaseban postupak unovčenja nakon što skupština vjerovnika odluči o načinu unovčenja.

Nastavno na navedeno biti će podnesen prijedlog za unovčenje nekretnine sukladno odredbi članka 247. Stečajnog zakona.

Prema naknadno pribavljenom prometu računa stečajnog dužnika za period 19.10.2019.g. do 27.10.2020.g. (dana primopredaje) proizlazi da je stečajni dužnik ostvario slijedeće prilive i odlive po računu:

#### Prilivi

- (prema opisu) najamnina .....	kn 9.600,00
- pasivna kamata .....	0,02
Ukupno .....	9.600,02

#### Odlivi:

- bankarska naknada vođenja računa .....	944,40
- plaćeni račun – održavanje .....	3.500,00
- plaćeni putni troškovi .....	1.221,44
- troškovi uredskog materijala .....	167,04
- ostali plaćeni troškovi .....	236,75
Ukupno odlivi .....	6.069,63

Stanje sredstava na računu na dan 27.10.2020.g. .... 3.530,39 kn

Prema prikupljenim podacima od poznatih dobavljača, proizlazi da stečajni dužnik trenutačno ima nenamirenih obaveza s osnove režijskih troškova prema HEP-u u iznosu od 5.390,94 kn, za isporučenu vodu u iznosu od 10.943,73 kn, troškove zbrinjavanja komunalnog otpada 1.405,40 kn, izradu vještačkog nalaza za nekretninu u iznosu od 5.000,00 kn. Kako se ne raspolaže trenutačno sa cjelokupnom dokumentacijom, u daljnjem tijeku postupka izvršiti će se usklađenje otvorenih stavaka sa svakim od dobavljača.

### 3. Prijedlog daljnjih radnji

U daljnjem tijeku postupka, biti će podnesen prijedlog unovčenja nekretnine opterećene razlučnim pravom, angažiran vještak radi procjene pokretnina, predloženo održavanje

posebne skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu unovčenja pokretnina i radi odluke o ponudi zakupa.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

Zagreb, 29.1.2021.g.

