

IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

Poslovni broj spisa: **2.St-181/2020**

Dužnik: **VENDITA d.o.o., u stečaju, Sesvete**

OIB: **91598506848**

1.TIJEK POSTUPKA

Rješenjem, Trgovačkog suda u Zadru, posl.br.2.St-181/2020 od 06.10.2020. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom **VENDITA“ d.o.o.**, Sesvete, Primorska 5, OIB: 91598506848.

Nakon otvaranja stečajnog postupka ispitana je cjelokupna dostupna dokumentacija dužnika, podnesena završna financijska izvješća s danom 05.10.2020., utvrđena imovina koja predstavlja stečajnu masu.

Na ispitnom ročištu, održanom 19.01.2021.god., ispitane su sve tražbine pristigle u roku propisanom rješenjem o otvaranju stečajnog postupka i čl.257.SZ i to tražbine stečajnih vjerovnika I i II-višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 110.978.817,56 kn te je doneseno Rješenje, posl. br. 2.St-181/2020 od 01.02.2021., kojim su utvrđene tražbine: I- višeg isplatnog reda u iznosu 283,47 kn, II-višeg isplatnog reda u iznosu 67.985.481,55 kn i osporene u iznosu 42.993.052,54 kn.

Nijedna od osporenih tražbina nije imala ovršnu ispravu te su vjerovnici tih tražbina upućeni na pokretanje parnice ili nastavak iste radi utvrđivanja osnovanosti svojih osporenih tražbina u roku od osam dana od pravomoćnosti rješenja o upućivanju u parnicu. Nitko od vjerovnika osporenih tražbina nije pokrenuo ili preuzeo parnicu radi utvrđivanja osnovanosti svojih osporenih tražbina, slijedom čega su sve osporene tražbine u iznosu 42.993.052,54 kn, pravomoćno osporene i to kako slijedi:

	PRIJAVLJENO	PRAV.UTVRĐENE	PRAV.OSPORENO
I-VIR	283,47	283,47	0,00
II-VIR	110.978.534,09	67.985.481,55	42.993.052,54
UKUPNO	110.978.817,56	67.985.765,02	42.993.052,54

Obavijest o razlučnim pravima na imovini stečajnog dužnika poslao je vjerovnik HBOR koji je kao osobni vjerovnik dužnika prijavio svoju tražbinu i kao stečajni vjerovnik i ista je utvrđena u iznosu 16.431.615,43 kn.

Razlučni vjerovnik HBOR je radi namirenja svoje tražbine, kao ovrhovoditelj i hipotekarni vjerovnik pokrenuo 11.08.2014.god. ovrhu na OS Split radi naplate svog potraživanja po kreditu DT-1/08. OS Split odredio je predloženu ovrhu i donio Rješenje o ovrsi posl.br. Ovr-4678/14 od 04.03.2015. U navedenom ovršnom postupku nije održano niti jedno dražbeno ročište osim što je provedeno vještačenje po sudskom vještaku dipl.ing.građ. Nevenu Matijeвиću u Rujnu 2019. i to samo za dostupni dio nekretnine koji koristi Bipa d.o.o., te utvrdio tržišnu vrijednost u iznosu 11.620.000,00 kn.

OS Split je Rješenjem posl. br. Ovr-247/2021 od 19.01.2021. prekinuo navedeni ovršni postupak zbog pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom Vendita d.o.o., pozivom na čl. 212.st.5. ZPP-a. Razlučni vjerovnik HBOR izvjestio je stečajnu upraviteljicu da se odlučio za unovčenje u stečajnom postupku prema čl.247 SZ i da je 23.09.2021. kao ovrhovoditelj, dostavio elektronskim putem OS u Splitu u ovršnom postupku posl.br. Ovr-247/2021 (ranije posl.br. Ovr-4678/14), podnesak kojim povlači prijedlog za ovrhu u cijelosti, a sve iz razloga kako bi se stekli uvjeti za unovčenje predmetne nekretnine u stečajnom postupku koji se vodi nad ovšenikom. Nakon primitka navedenog podneska ovrhovoditelja HBOR, stečajna upraviteljica je dostavila sudu podnesak u ime stečajnog dužnika/ovršenika, u kojem se očitovala da se ne protivi prijedlogu ovrhovoditelja i suglasna je s povlačenjem ovrhe posl.br. Ovr-247/2021 (ranije Ovr-4678/14). OS u Splitu je rješenjem posl.br. Ovr-247/2021 od 01.10.2021. nastavio postupak ovrhe, prekinut rješenjem od 19.01.2021. te će po pravomoćnosti rješenja od 01.10.2021. donjeti rješenje o obustavi ovrhe, sukladno odredbi čl. 40. st.1. OZ.

Na izvještajnom ročištu održanom 19.01.2021. podneseno je vjerovnicima Izvješće o gospodarskom položaju dužnika koje su vjerovnici u cijelosti prihvatili. U izvješću je utvrđeno da stečajni dužnik nema uvijeta za nastavak poslovanja te da nema druge imovine osim poslovni prostor u Splitu, na adresi Poljana kneza Trpimira 4 i 5, izgrađen na dvije čestice i to čest.zgr. 1406/1 pov. 236,52 m² i 1406/2 pov. 271,75 m², sveukupne površine 508,27 m² (prizemlje i galerija pov. 467,65 m², skladišta u podrumu 40,20 m²) i na kojem HBOR ima upisanu hipoteku pod red.br. 1 na obije čes.zgr. u iznosu 12.700.000,00 kn i zabilježbu ovrhe pod Z-8308 od 12.08.2014.

Dio poslovnog prostora, prizemlje i skladišta u pov. od 300,20 m² nalazilo se u zakupu austrijske tvrtke Bipa d.o.o. prema ugovoru o zakupu od 07.11.2014.god. Prema ocjeni stečajne upraviteljice i uz konzultaciju s odvjetnicom Jadrankom Meštrović Kologranić, zaključeno je da je većinu ugovornih članaka navedenog ugovora potrebno ili izmjeniti obzirom na protok vremena i statusnu promjenu zakupodavca ili su neprihvatljivi kako za stečajnog dužnika tako i za razlučnog vjerovnika, a što se posebno odnosi na čl.14. i čl. 16. Stečajna upraviteljica je obavijestila Bipa d.o.o. da je ugovor o zakupu od 04.11.2014. neprihvatljiv za stečajnog dužnika te da 90 % njegovih odredbi ne odgovara stvarnom stanju i da bi logičan redovni pravni put bio zaključenje novog ugovora o zakupu. Vjerovnici su ovlastili stečajnu upraviteljicu na sklapanje novog Ugovor o zakupu na određeno vrijeme do prodaje predmetnog poslovnog prostora. Nacrt/prijedlog novog ugovora o zakupu, odvjetnica Jadranka Meštrović Kologranić, u ime stečajnog dužnika, dostavila je odvjetniku Bipa d.o.o., Mislavu Bradvici koji se ni nakon višemjesečne mail korespondencije nije očitovao što je za Bipu d.o.o. sporno u predloženom nacrtu/prijedlogu ugovora i što bi trebalo izmjeniti ili dopuniti i smatra da je dovoljan Anex ugovora od 04.11.2014.god. Obzirom na navedeno dostavljen mu je mailom 29.07.2021. prijedlog Anexa ugovora kojim su mijenjani ili se brišu pojedini članci osnovnog ugovora, a na koji prijedlog se još uvijek nije očitovao.

Od otvaranja stečajnog postupka, stečajni dužnik ispostavilja Bipa d.o.o. račune na ime naknade za korištenje dijela poslovnog prostora od 300,20 m² u iznosu 6.000,00

Eur mjesečno (izvanugovorni odnos sukladno tržišnim uvjetima zakupa na predmetnoj lokaciji), fiksno u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan otvaranja stečajnog postupka 1Eur= 7,555432, uvećano za PDV, a koje Bipa d.o.o. redovno plaća. Računi na ime naknade za korištenje ispostavljat će se Bipa d.o.o. sve dok bude koristila navedeni dio poslovnog prostora ili dok se ne postigne sporazum u svezi izmjene Ugovora o zakupu od 04.11.2014.god.

Po ulasku Bipa d.o.o. u prostor, izvršene su preinake na način da je potpuno odvojena etaža prizemlja od polukata-galerije. Ulaz kroz blindo vrata u cijeli polukat/galeriju je samo kroz stubište Poljane kneza Trpimira 5 (nedostupan prethodno navedenom sudskom vještaku) i koja su otvorena angažiranjem stručnjaka iz bravarskog obrta „Super brava“ čime je sada omogućen ulazak u gornju etažu poslovnog prostora koji je u roh-bau stanju.

Nadalje, za cijeli poslovni prostor čija ukupna površina iznosi 508,27 m², a nalazi se na dvije čest.zgr., provode se odvojeni postupci povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upis prava vlasništva posebnog dijela nekretnine kojima se određuje suvlasnički dio povezan s pripadajućim etažnim vlasništvom. Za čest.zgr. 1406/1, P.k.Trpimira 5, stečajnom dužniku je međuvlasničkim ugovorom utvrđen suvlasnički dio od 237/997 i odgovara etažnom vlasništvu od 236,52 m², E-1, Zk.ul. 14367, a za čest.zgr. 1406/2, P.k.Trpimira 4, stečajnom dužniku je međuvlasničkim ugovorom utvrđen suvlasnički dio od 271/1068 i odgovara etažnom vlasništvu od 271,75 m², E-1, Zk.ul. 23479. Navedeni postupci su u fazi donošenja rješenja kojim se u Z.k. upisuje suvlasnički dio.

Nadalje, kako se razlučni vjerovnik HBOR odlučio za prodaju nekretnine u stečajnom postupku, stečajna upraviteljica je angažirala sudskog vještaka za graditeljstvo, ing. Darka Malenicu, za procjenu tržišne vrijednosti cjelokupne nekretnine od 508,27 m², prizemlja i skladišnih prostora u najmu Bipa d.o.o. te polukata u roh-bau stanju. Sudski vještak je izvršio uvid i izmjeru te je u postuku izrada procjenbenog elaborata. Cijena procjene ugovorena je u iznosu od 8.000,00 kn

- Sudski postupci

1. OS Split, OVR-4678/14, prethodno elaborirano, prekinuta je rješenjem posl. br. Ovr-247/2021 od 19.01.2021. zbog pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom Vendita d.o.o. sukladno čl. 212.st.5. ZPP-a. Rješenjem posl.br. Ovr-247/2021 od 01.10.2021. ovrha je nastavljena i ista će biti obustavljena po pravomoćnosti rješenja od 01.10.2021. Do danas nije zaprimljeno rješenje o obustavi te će se OS Split poslati požurnica za donošenje rješenja o obustavi što će omogućiti prodaju premetne nekretnine u stečajnom postupku sukladno čl. 247 SZ.

2.Kazneni postupak na ŽS Zagreb, posl.br. 13.K-US-14/16, u kojem je stečajnom dužniku kao XI. osumnjičenom postavljen predstavnik za zastupanje po službenoj dužnosti, odvjetnik Zoran Vujasin iz Zagreba. Prednik stečajnog dužnika bio je osumnjičenik zbog malverzacija bivših zakonskih zastupnika s kreditom HBOR-a., a koji je u cijelosti priznat HBOR-u stečajnom postupku.

2. STANJE STEČAJNE MASE

Na dan otvaranja stečajnog postupka knjigovodstvena vrijednost imovine dužnika iskazana je u ukupnom iznosu od 16.885.295 kn od čega:

-Dugotrajna imovina- u iznosu 8.574.703,00 kn predstavlja materijalnu imovinu, nekretninu u Splitu, Poljana kneza Trpimira 4 i 5, prethodno elaborirane, vlasništvo stečajnog dužnika 1/1.

Na navedenom poslovnom prostoru na listu C- teretovnica, u oba zk.ul. 14367 i 23479 k.o. Split, upisane su :

Red.br.1.1. Z-3565/08 od 04.03.2008. hipoteka HAVOR za iznos od 12.700.000,00 kn (protuvrijednost 1.737.480,39 Eur).

Red.br.2.1. Z-3442/12 od 03.04.2012. hipoteka Prlog Nevla za iznos od 12.350.000,00 kn.

Red.br. 3.1. Z-8308/14 od 12.08.2014. zabilježba ovrhe po rješenju OS Split OVR-4678/14 od 04.03.2015.

- Kratkotrajna imovina- u iznosu 8.310.966,00 kn, od čega najveće potraživanje u iznosu od 7.905.233,00 kn predstavlja tražbina po jamstvu, priznata u stečajnom postupku nad povezanim društvom Opatovina projekt d.o.o., u stečaju, u kojem razluča prava na cjelokupnoj imovini iznose 311.756.471,15 kn i nema nikakvih izgleda da bi se stečajni dužnik mogao namiriti u bilo kojem iznosu.

- Izvanbilančni zapisi - na strani aktive/imovine evidentirani su u iznosu 54.457.595 kn i to po datim jamstvima dužnika za obitelj Šola u iznosu 43.230.736 kn i Zveza banka 11.226.859 kn te će se ista otpisati iz bilance jer nema nikakvih izgleda da bi se po navedenim datim jamstvima stečajni dužnik mogao namiriti u bilo kojem iznosu. Potraživanja obitelji Šola i Zveza bank, prema stečajnom dužniku, priznata su u stečajnom postupku.

- Pregled imovine i obveza prema procjenjenoj vrijednosti imovine i utvrđenim tražbinama:

- 1.Imovina- vještvo u ovršnom postupku iz Rujna 2019., 11.620.000,00 kn
(Procjena je izvršena na temelju tada dostupnog dijela poslovnog prostora koji koristi Bipa d.o.o., zatražen je nova procjena tržišne vrijednosti cijele nekretnine, polukat, prizemlje, skladišni prostor)
2. Obveze stečajnog dužnika prema pravomoćno utvrđenim tražbinama
67.985.765,02 kn.

- Pregled prihoda i rashoda od otvaranja stečajnog postupka do 30.04.2021.

I. PRIHOD

Fakturirana naknada za korištenje prostora 10/2020-10/2021: 736.645,75 kn

1. Doznaka TS Zadar	5.000,00
2. Bipa d.o.o.	726.645,75
	741.654,75

II. RASHOD

1. Osiguranje p.p. do 17.02.2022.	2.433,13
2. Komunalna 10/2020-12/2021.	10.231,50

3. Pričuva	16.110,22
4. Voda	603,25
5. Knjigovod.usluge	7.500,00
6. PDV	111.945,00
7. Kanc.mat.pošt.i sl.tr.	1.180,73
8. Super Brava R2-4537/MP/1	1.700,00
12. Provizija ž-r	1.027,34
	152.731,17
III. SALDO (I.-II.)	588.923,58

Stanje sredstava na dan 15.11.2021. iznosi 588.804,31 kn
na IBAN računu kod HPB d.d., br. HR28 2390001 1101173146
Stanje sredstava u blagajni na dan 15.11.2021. iznosi 119,27 kn

3. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZIMATI U NAREDNOM PERIODU

U narednom periodu nastaviti će se pregovori s Bipa d.o.o. u svezi prijepornog ugovora o zakupu od 04.11.2014.god. te poduzimati sve radnje po načelu dobrog gospodarstvenika u zaštiti stečajne mase.

Nadalje, nakon zaprimanja rješenja OS Split o obustavi ovršnog postupka posl.br. Ovr-247/2021 (ranije Ovr-4678/2014) te uz suglasnost razlučnog vjerovnika HBOR na procjenbeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine, sudskog vještaka ing. Darka Malenice, dat će se prijedlog sudu radi donošenja rješenja o prodaji nekretnine u stečajnom postupku pozivom na čl.247 SZ.

Stečajna upraviteljica:
Ljiljana Poljanić, dipl.oec.