

BAZENI IN d.o.o. u stečaju  
Crikvenica, Podšupera 22D

OIB: 54013534319

Stečajni upravitelj Vladimir Veljović, univ.spec.  
Medulin, Fucane 1A, mob: 099/8082297  
OIB:67629473612  
stečajni.vladimir.veljovic@gmail.com

**TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

**Rijeka, Zadarska 1-3**

Posl.br. 15 St-102/2023

**IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA  
I STANJU STEČAJNE MASE  
ZA IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE**

(1) Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci.br. 15 St-102/2023 od 18. travnja 2023. godine imenovan sam privremenim stečajnim upraviteljem nad dužnikom BAZENI IN društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo i usluge, Crkivenica, Podšupera 22D, OIB: 54013534319 (u daljnjem tekstu: Dužnik).

(2) Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Dužnikom podnesen je po predlagatelju FINANCIJSKA AGENCIJA, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, Regionalni centar Rijeka, Podružnica Rijeka, Rijeka, F. Kurelca 8, OIB: 85821130368 temeljem odredbe članka 110. stavak 1. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17). U prijedlogu se navodi da na dan 23. kolovoza 2022. godine u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 399 dana u ukupnom iznosu od 6.121.958,29 kn u koji iznos je uračunata i kamata i naknada Financijske agencije za provedbe ovrhe i da dužnik nema zaposlenih.

(3) Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, podnijela je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Dužnikom. U prijedlogu se navodi da Republika Hrvatska ima tražbinu prema Dužniku u ukupnom iznosu od 457.685,57 EUR/3.448.431,89 kn koja se temelji na ovjerenim izlistima informacijskog sustava Porezne uprave. Dužnik tražbinu nije namirio u zakonskom roku te je pokrenut ovršni postupak.

(4) Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci.br. 15 St-102/2023 od 01.09.2023. godine otvoren je stečajni postupak nad Dužnikom, te sam imenovan stečajnim upraviteljem. Navedeno rješenje postalo je pravomoćno rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.br. PŽ - 2938/2023 od 27.rujna 2023. godine.

(5) Statusne promjene:

Dužniku je temeljem Ugovora o pripajanju od 19.03.2021. godine pripojeno društvo PAUL PROMET d.o.o., Šumečani (Grad Ivanić-Grad), Ivanićgradska 25, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 081275728, OIB: 06875780505.

Prije nego li je PAUL PROMET d.o.o. pripojen Dužniku, društvu PAUL PROMET je pripojeno društvo BDM d.o.o., OIB: 11835201725, Slavonski Brod, Ante Starčevića 54. Pripajanje je izvršeno temeljem Ugovora o pripajanju od 27.11.2019. godine i Odluka Skupština obaju društava koja sudjeluju u pripajanju od 27.11.2019. godine, a izvršeno je rješenjem broj Tt-19/39775-6 01. lipnja 2020. god Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u slavonskom Brodu.

Dužnik je prethodno poslovaao pod tvrtkom MOTEL SELNA d.o.o., te je promjena tvrtke Dužnika izvršena dana 11.03.2022. godine temeljem rješenja sudskog registra Trgovačkog suda u rijeci posl.br. Tt-22/414-11.

Predmetne statusne promijene značajne su, obzirom da određeni vjerovnici temelje svoje tražbine bilo prema društvu PAUL PROMET d.o.o., bilo prema BDM d.o.o. (koji su sve pravni slijednici Dužnika), bilo prema samom Dužniku (bilo da je poslovaao pod tvrtkom MOTEL SELNA ili pod tvrtkom BAZENI IN).

(6) Nakon preuzimanja dužnosti poduzete su aktivnosti kako slijedi.

- Izrađen je novi pečat Dužnika
- Otvoren je novi žiro za stečajnu masu kod Privrednoj banci Zagreb d.d.

- Državnom zavodu za statistiku RH prijavljena je promjena podataka kod dužnika odnosno stečaj istog.
- Izvršio sam pregled imovine dužnika
- Stupo sam u kontakt sa bivšim zakonskim zastupnikom Dužnika.
- Sačinjen je popis predmeta stečajne mase.
- Sastavljena je procjena troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za razdoblje od šest mjeseci.
- Ispitane su pravovremeno zaprimljene tražbine vjerovnika
- Izrađen je pregled imovine i obveza.

(7) Dana 06.10.2023. godine pristupio sam na nekretnine koje su u vlasništvu Dužnika te utvrdio da:

a) na nekretninama koje dolaze upisane u zk.ul. 333 i zk.ul. 45 k.o. Selna, te zk.ul. 451 i zk.ul.285 k.o. Trnjani obavlja djelatnost društvo BDM OIL j.d.o.o. OIB: 73781035715, Slavonski Brod, Ante Starčevića 54;

b) na nekretninama koje dolaze upisane u zk.ul. 597 k.o. Godinjak obavlja djelatnost društvo CROBENZ j.d.o.o. OIB: 65421403432, Slavonski Brod, Aleja Miroslava Krleže 25;

c) na nekretninama koje dolaze upisane u zk.ul. 2867 k.o. Županja obavlja djelatnost društvo TRAVEL FREE d.o.o. OIB: 75380757970, Zagreb, Gornji Bukovac 88.

Jedini osnivač društva BDM OIL j.d.o.o. OIB: 73781035715, a ujedno i njegov zakonski zastupnik je bivši zakonski zastupnik Dužnika (mato Vidović).

Jedini osnivač društva CROBENZ j.d.o.o. OIB: 65421403432, a ujedno i njegov zakonski zastupnik je Matej Vidović, OIB: 08995725014, Slavonski Brod, Aleja Miroslava Krleže 25.

Jedini osnivač društva TRAVEL FREE d.o.o. OIB: 75380757970, a ujedno i njegov zakonski zastupnik je Ante Roglić-Karlušić, OIB: 70653180017, Zagreb, Gornji Bukovac 88.

(8) Imovinu Dužnika čine nekretnine i to

- k.č.br. 459/1, u naravi kuća, dvorište i oranica u mjestu ukupne površine 1 269 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 451 k.o. Trnjani;
- k.č.br. 459/2 oranica u mjestu površine 1363 m<sup>2</sup>, k.č.br. 459/3 put u mjestu površine 101 m<sup>2</sup>, k.č.br. 489/1 oranica u mjestu površine 2115 m<sup>2</sup>, k.č.br. 489/2 oranica u mjestu površine 119 m<sup>2</sup>, k.č.br. 490 oranica u mjestu površine 2428 m<sup>2</sup>, sve upisane u z.k.ul. 285 k.o. Trnjani
- k.č.br. 6915/1 utovarna stanica, skladište, gospodarsko dvorište i mlin bjeliš površine 4490 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 11897 k.o. Slavonski Brod 8298/1000 dijela, 2.suvlasnički dio)
- k.č.br. 333 motel i dvorište selo površine 216 čhv, k.č.br. 334/1 benzinska pumpa selo površine 634čhv, k.č.br. 334/3 oranica selo površine 400 čhv, sve upisane u z.k.ul. 333, k.o. Selna

- k.č.br. 334/2 oranica u selu površine 651 čhv, k.č.br. 334/4 oranica selo površine 459 čhv, k.č.br. 335/1 oranica u selu površine 724 čhv, k.č.br. 335/2 oranica u selu površine 451 čhv, sve upisane u z.k.ul. 45, k.o. Selna
- k.č.br. 2764/3 benzinska stanica, ostalo neplodno, upravna zgrada, betonski plato i 2 pomoćne zgrade Minovci, površine 11510 m2, upisano u zk.ul. 2867 k.o. Županja
- k.č.br. 605/3 benzinska stanica površine 180 čhv, k.č.br. 605/4 oranica u mjesnoj rudini površine 940 čhv, sve upisane u z.k.ul. 597, k.o. Godinjak.

(9) Na nekretninama označenim kao

- k.č.br. 459/1, u naravi kuća, dvorište i oranica u mjestu ukupne površine 1 269 m2, upisana u z.k.ul. 451 k.o. Trnjani,
- k.č.br. 459/2 oranica u mjestu površine 1363 m2, k.č.br. 459/3 put u mjestu površine 101 m2, k.č.br. 489/1 oranica u mjestu površine 2115 m2, k.č.br. 489/2 oranica u mjestu površine 119 m2, k.č.br. 490 oranica u mjestu površine 2428 m2, upisana u z.k.ul. 285 k.o. Trnjani
- k.č.br. 6915/1 utovarna stanica, skladište, gospodarsko dvorište i mlin bjeliš površine 4490 m2, upisana u z.k.ul. 11897 k.o. Slavonski Brod 8298/1000 dijela, 2.suvlasnički dio)
- k.č.br. 333 motel i dvorište selo površine 216 čhv, k.č.br. 334/1 benzinska pumpa selo površine 634čhv, k.č.br. 334/3 oranica selo površine 400 čhv, upisane u z.k.ul. 333, k.o. Selna
- k.č.br. 334/2 oranica u selu površine 651 čhv, k.č.br. 334/4 oranica selo površine 459 čhv, k.č.br. 335/1 oranica u selu površine 724 čhv, k.č.br. 335/2 oranica u selu površine 451 čhv, sve upisane u z.k.ul. 45, k.o. Selna
- k.č.br. 2764/3 benzinska stanica, ostalo neplodno, upravna zgrada, betonski plato i 2 pomoćne zgrade Minovci, površine 11510 m2, upisano u zk.ul. 2867 k.o. Županja

upisana su slijedeća razlučna prava

- založno pravo, ugovor o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom u eur, broj: ov-1308/17 20.02.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kunske protuvrijednosti 800.000,00 EUR (osamstotisućaeura) po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, s valutnom klauzulom, uvećano za redovnu kamatnu stopu od 8,25 % godišnje (upisano pod brojem Z-5227/2017) u korist CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989;
- založno pravo, ugovor o dugoročnom kreditu u devizama, broj: OV-1433/17 21.02.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 716.300,00 USD (sedamstošesnaesttisućatristousddolara) uvećano za redovnu kamatnu stopu od 8,25 % godišnje, promjenjivu, anuitetnu otplatu, te troškove prema uvjetima iz Ugovora br. 2200154794 (upisano pod brojem Z-5228/2017);
- založno pravo, rješenje o osiguranju Općinskog suda u Slavonskom Brodu broj: OVR-448/19 22.07.2019, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 2.030.553,65 KN zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice, kamata i troškova postupka sukladno Rješenju o osiguranju broj: Ovr-448/19 do isplate za korist Republike Hrvatske Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Slavonski Brod (upisano pod brojem 7537/2019);

također upisana je zabilježba ovrhe temeljem rješenja o ovrsi Ovr-230/2021-5 od 19.03.2021. godine ovrhovoditelja CROATIA BANKA, d.d. OIB: 32247795989;

(10) Na nekretninama

- k.č.br. 605/3 benzinska stanica površine 180 čhv, k.č.br. 605/4 oranica u mjesnoj rudini površine 940 čhv, upisane u z.k.ul. 597, k.o. Godinjak.

upisano je slijedeće razlučno pravo:

➤ založno pravo, rješenje o osiguranju Općinskog suda u Slavonskom Brodu poslovni broj: 20 OVR-779/2021-2 15.09.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 130.470,47 kuna (slovima: stotrideset tisućačetrisosedamdesetkunačetredesetdeset sedam kuna), sa propisanom zakonskom kamatom koja na iznos od 126.283,94 kn na ime glavnice teče od dana 31. srpnja 2021. , te troška prijedloga od 2.500,00 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom (a koje založno pravo je upisano pod brojem Z-11615/2021)

(11) U ovršnom predmetu koji se pred Općinskim sudom u Slavonskom Brodu vodi pod posl.br. Ovr-230/2021, izvršena je procjena vrijednosti nekretnina od strane društva MARKING d.o.o. u srpnju 2019, a prema kojem procjembenom elaboratu:

a) Poslovno-stambeni kompleks - benzinska crpka, motel i bazeni s pratećim sadržajima koji se nalazi na k.č.br. 459/1, u naravi kuća, dvorište i oranica u mjestu ukupne površine 1 269 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 451 k.o. Trnjani; k.č.br. 459/2 oranica u mjestu površine 1363 m<sup>2</sup>, k.č.br. 459/3 put u mjestu površine 101 m<sup>2</sup>, k.č.br. 489/1 oranica u mjestu površine 2115 m<sup>2</sup>, k.č.br. 489/2 oranica u mjestu površine 119 m<sup>2</sup>, k.č.br. 490 oranica u mjestu površine 2428 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 285 k.o. Trnjani; k.č.br. 333 motel i dvorište selo površine 216 čhv, k.č.br. 334/1 benzinska pumpa selo površine 634čhv, k.č.br. 334/3 oranica selo površine 400 čhv, upisane u z.k.ul. 333, k.o. Selna; k.č.br. 334/2 oranica u selu površine 651 čhv, k.č.br. 334/4 oranica selo površine 459 čhv, k.č.br. 335/1 oranica u selu površine 724 čhv, k.č.br. 335/2 oranica u selu površine 451 čhv, sve upisane u z.k.ul. 45, k.o. Selna

Ima ukupnu tržišnu vrijednost od 2.413.929,00 eura i to na način da sadašnja građevinska vrijednost

- a.I) zemljišta iznosi 201.629,00 eura;
- a.II) benzinske crpke iznosu 54.758,00 eura
- a.III) motela s pratećim prostorima i pečenjarom iznosi 434.296,00 eura
- a.IV) poslovne zgrade – garderobe, sanitarije i ureda iznosi 330.663,00 eura
- a.V) stambene zgrade – stan za domare iznosi 27.360,00 eura
- a.VI) bazena s prostorom storjarnice iznosi 253.022,00 eura

b) Poslovno-proizvodnog kompleksa - MLIN s pratećim sadržajima koji se nalazi na k.č.br. 6915/1 utovarna stanica, skladište, gospodarsko dvorište i mlin bjeliš površine 4490 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 11897 k.o. Slavonski Brod 8298/1000 dijela, 2.suvlasnički dio)

Ima ukupnu tržišnu vrijednost od 1.225.277,00 eura i to na načina sadašnja građevinska vrijednost

- b.I) zemljišta iznosi 331.673,00 Eura
- b.II) zgrade iznos 403.561,00 Eura
- b.III) skladišta s pratećim prostorijama iznosi 644.999,00 eura

(12) Od društva MARKING d.o.o. zatraženo je da izvrše procjenu nekretnina iz točke (8) ovog Izvješća koje predstavljaju imovinu Dužnika, odnosno da izvrše reviziju procjene vrijednosti nekretnina iz 2019. godine, radi potrebe ovog stečajnog postupka. Obzirom da navedeno društvo niti nakon ponovnog upita nije izvršilo zatraženo procjenu, angažiran je stalni sudski vještak Dokić Milorad iz Slavonskog Broda za izradu procijene vrijednosti nekretnina. Po izrađenoj procijeni ista će bit dostavljena u sudski spis.

(13) U pogledu benzinskih postaja koje se nalaze na nekretninama Dužnika u zk.ul. 597 k.o. Godinjak, zk.ul. 2867 k.o. Županja i zk.ul. 333 k.o. Selna poslan je upit za zakup istih subjektima koji se bave maloprodajom naftnih derivata (subjekti koji imaju benzinske postaje ) i to: Adria oil d.o.o., Euro benz derivati d.o.o., Coral Croatia d.o.o., INA d.d., Lukoil Croatia d.o.o., Petrol d.o.o., Tifon d.o.o. a koji subjekti ili do današnjeg dana nisu pokazali zainteresiranost ili su izjavili da nisu zainteresirani za zakup navedenih benzinskih postaja.

(14) Obzirom na pomanjkanje interesa, poslan je upit društvu BDM OIL j.d.o.o. za uzimanje u zakup navedenih nekretnina, te je isti dostavio slijedeću ponudu:

- U odnosu na benzinsku postaju Godinjak mjesečnu zakupninu od iznosu od 500 Eura mjesečno uvećano za sve režijske troškove, s time da u istom iznosu isplati i korištenje navedene postaje računajući od 01.rujna 2023 (otvaranje stečajnog postupka) do dana sklapanja ugovora
- U odnosu na benzinsku postaju Županja mjesečnu zakupninu od iznosu od 500 Eura mjesečno uvećano za sve režijske troškove mjesečnu zakupninu od iznosu od 500 Eura mjesečno uvećano za sve režijske troškove, s time da u istom iznosu isplati i korištenje navedene postaje računajući od 01.rujna 2023 (otvaranje stečajnog postupka) do dana sklapanja ugovora
- U odnosu na benzinsku postaju Selna mjesečnu zakupninu od iznosu od 500 Eura mjesečno uvećano za sve režijske troškove mjesečnu zakupninu od iznosu od 500 Eura mjesečno uvećano za sve režijske troškove, s time da u istom iznosu isplati i korištenje navedene postaje računajući od 01.rujna 2023 (otvaranje stečajnog postupka) do dana sklapanja ugovora
- U odnosu na hotel Selna zajedno sa bazenima i pratećim sadržajem isti je zainteresiran isto uzeti u zakup ukoliko se pronađe radna snaga.

(15) U pogledu nekretnine k.č.br 2764/3 benzinska stanica, ostalo neplodno, upravna zgrada, betonski plato i 2 pomoćne zgrade Minovci, površine 11510 m2, upisano u zk.ul. 2867 k.o. Županja, od strane društva TRAVEL FREE d.o.o. OIB: 75380757970 zaprimljena je ponuda za zakup poslovnog prostora i skladišta na iznos od najmanje dvije godine s mjesečnom zakupninom od 850 Eura plus režije.

U pogledu navedenoga prostora, od strane TRAVEL FREE d.o.o. obaviješten sam kako su računi za zakup navedenog prostora za rujna, listopada i studeni 2023. godine isplaćeni putem cesije društvu BDM OIL j.d.o.o.. Napominje se da navedeni računi nisu izdani u tijeku stečajnog postupka niti je dano bilo kakvo odobrenje na sklapanje ugovora o cesiji. Vidljivo je naime iz dostavljenih isprava (koje se dostavljaju uz ovo izvješće) da je iste sklopio bivši zakonski zastupnik Dužnika – Mato Vidović.

Sa društvom TRAVEL FREE d.o.o. sklopljen je dana 04.07.2024. godine ugovor o zakupu poslovnog prostora, prema kojemu se društvo TRAVEL FREE d.o.o. obvezuje plaćati na bankovni račun stečajnog dužnika 780,00 eura mjesečno + PDV od 01.06.2024., te naknadnu za korištenje nekretnine od dana otvaranja stečaja (01.09.2023) pa do 31.05.2024. godine u ukupnom iznosu o 8.775,00 eura i PDV-om. TRAVEL FREE d.o.o. se također obvezuje snositi sve režijske troškove.

(16) Dana 22.veljače 2024. godine upućen je podnesak Općinskom sudu u Slavonskom Brodu u predmetu posl.br. Ovr-230/2021 s prijedlogom da se navedeni postupak prekine, te da se isti nastavi u ovom stečajnom postupku, temeljem članka 169.st.6 Stečajnog zakona. Dana 26.03.2024. godine poslana je požurnica na postupanje sukladno podnesku od 22.veljače 2024. godine, kao i dana 26.04.2024. godine, te potom. Do današnjeg dana po navedenom zahtjevu nije donijeta odluka, te će se ponovno uputiti požurnica Općinskom sudu u Slavonskom Brodu za postupanje sukladno zahtjevu.

(17) Po dostavljenoj procijeni vrijednosti nekretnina, ista će se dostaviti u sudski spis, a sve kako bi se po ustupanju predmeta Ovr-230/2021 od strane Općinskog suda u Slavonskom Brodu nastavilo s postupkom radi unovčenja imovine Dužnika.

Stečajni upravitelj  
Vladimir Veljović, univ.spec.iur.