

8
2
14 St-178/16-61
UB 43
241
Obrazac 20.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
08-02-2017
Podnositelj: _____
Predmet: _____
Plaćeno: _____
Primljeno: _____
Potpis djelnika: _____

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

STALNA SLUŽBA TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU

Stečajni upravitelj: dr.sc. Ivo Mijoč

Poslovni broj spisa: 14 St 178/16

Dužnik: Veliki kraj d.o.o. u stečaju, OIB: 98522941405, Županja, Franje Kuhača 5

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 24.10.2016. DO 24.01.2017.

Isto kao u prethodnom izvješću od 22.07.2016. godine.

Stečajni sudac dana 20.06.2016. godine donio Rješenje o prodaji (St-178/2016-25). Održano je ročište za određivanje vrijednosti nekretnina dana 18.10.2016. godine.

Stečajni sudac dana 15.11.2016. godine donio je Zaključak o prodaji (St-178/2016-52).

Pristupilo se prodaji predmetnih nekretnina stečajnog dužnika sukladno čl. 247 Stečajnog zakona.

1.1. Sudski i prekršajni postupci

Protiv stečajnog dužnika nisu pokrenuti sudski i prekršajni postupci niti je bilo poduzimanja pravnih radnji po ovoj osnovi.

1.2. Popis radnika koji su nastavili s poslovanjem

S radom u stečajnom postupku nije nastavio niti jedan radnik.

1.3. Izgledi na nastavak poslovanja

Dužnik nije imao mogućnosti nastavka s radom i nije bilo izgleda za nastavak poslovanja niti mogućnosti za izradu stečajnog plana sukladno čl. 303.-355. SZ. Također, nisu zapošljavani novi radnici obzirom da stečajni dužnik u trenutku otvaranja stečajnog postupka nije obavljao gospodarsku djelatnost, a ponovo pokretanje iste i/ili zapošljavanje novih radnika ne bi imalo pozitivan učinak na poboljšanje izgleda stečajnih vjerovnika za namirenje njihovih potraživanja.

1.4. Mišljenje o mogućnostima zaljučenja stečajnog postupka

Stečajni upravitelj će po dovršetku prodaje nekretnina stečajnog dužnika, kako su iste taksativno navedene pod točkom 2.2. Izvješća, moći predložiti zaključenje stečajnog postupka. S obzirom na višestruke nekretnine koje će biti predmet prodaje te na trenutačno smanjenu potražnju na tržištu očekuje se da će stečajni postupak biti otvoren još najmanje 6 mjeseci. Uzimajući u obzir stanje na tržištu nekretnina te nepostojanje određenog interesa na kupovinu ovih nekretnina očekuje se relativno spora prodaja nekretnina i dovršenje stečajnog postupka.

1.5. Naknade prijave tražbina

Nakon održanog ispitnog ročišta nisu pristigle nove tražbine te nema realne potrebe za zakazivanjem novog ispitnog ročišta.

II. STANJE STEČAJNE MASE

2.1. Pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća (čl. 223. SZ)

Otvaranjem stečajnog postupka donio sam odluku o popisu imovine stečajnog dužnika te sam imenovao povjerenstvo za popis. Odluka se nalazi u privitku izvješća. Temeljem uvida u izvješće

povjerenstva te uvida u bilancu dužnika vidljivo je da je dužnik vlasnik sljedeće imovine sa knjigovodstvenim vrijednostima kako slijedi **Pregled imovine i obveza** (čl. 223. SZ):

IMOVINA			u kn
R.br.	Opis	Napomena	Iznos
1.	Dugotrajna materijalna imovina (popis predmeta stečajne mase)	Inventura, analitika OS	2.444.271,33
2.	Potraživanja od kupaca	bilanca kupaca	9.428,63
3.	Ostala kratkoročna potraživanja	bilanca kupaca	162.494,53
UKUPNO IMOVINA:			2.616.194,49

OBVEZE			u kn
R.br.	Opis	Napomena	Iznos
1.	Vjerovnici II. višeg isplatnog reda - prijavljene tražbine	Prijava tražbina	1.483.352,86
UKUPNO OBVEZE:			1.483.352,86

Dugotrajna materijalna imovina, koja činu stečajnu masu prikazana, u bruto bilanci, ne predstavlja realnu tržišnu cijenu nekretnina te je u suprotnosti za iznosom prikazanim u elaboratu o procjeni nekretnina iz 2011. godine, gdje je vještak procijenio predmetne nekretnine na iznos od 426.211,30kn. Prikazana potraživanja u iznosu od 171.923,16kn su u zastari te nije relano očekivati naplatu. S time u svezi, a po predviđanju stečajnog upravitelja ne očekuje se podmirenje obveza stečajne mase niti namirenje priznatih tražbina vjerovnika.

2.2. Unovčenje stečajne mase

2.2.1. Pokretnine

Stečajni dužnik nema evidentiranih pokretnina.

2.2.2. Nekretnine

Sve nekretnine stečajnog dužnika opterećene su razlučnim pravom te se prodaju u stečajnom postupku po pravilima ovršnog postupka.

Građevinski objekti							u kn
R. br.	Inventurni broj	Naziv	Jedinica mjere	Količina	Jedinčna cijena	Nabavna vrijednost	Knjigovodstvena vrijednost
1.		k.o. Županja, zk. ul. 4122, poduložak 54 kč. br. 2355/26, 54 etaža 210/10000 - Stambeno-poslovna zgrada i dvorište - pomoćni prostor u podrumu - površina 61,70 m ²	kom	1	1.222.135,67	1.222.135,67	1.222.135,67
2.		k.o. Županja, zk. ul. 4122, poduložak 54 kč. br. 2355/26, 65 etaža 210/10000 - Stambeno-poslovna zgrada i dvorište - pomoćni prostor u podrumu - površina 61,70 m ²	kom	1	1.222.135,67	1.222.135,67	1.222.135,67
UKUPNO:						2.444.271,33	2.444.271,33
SVEUKUPNO MATERIJALNA IMOVINA						2.444.271,33	2.444.271,33

Za prikazane nekretnine stečajni sudac donio je rješenje i zaključak o prodaji u stečajnom postupku. Očekuje se zaključak o prodaji nekretnina dužnika, a nakon što stečajni upravitelj dostavi popunjene zahtjeve za prodaju.

2.3. Neunovčena stečajna masa i razlozi neunovčenja

Dužnik VELIKI KRAJ d.o.o. u stečaju ima evidentirana potraživanja od kupaca. Nakon upućenih usmenih opomena pred utuženje (radi se o maloj broju potraživanja) utvrdio sam da stanje kartica konta ne odgovara stvarnom stanju.

Stečajni upravitelj je u prethodnom izvješću istaknuo kako društvo nije obavljalo gospodarsku djelatnost te da slijedom navedenoga nema većih potraživanja prema svojim vjerovnicima. Uvidom i potpunom analizom dostupne financijske dokumentacije te rekonstrukcijom poslovnih procesa utvrđeno je da ne postoji veći broj potraživanja za koja bi se mogao pokrenuti postupak naplate kao što i ne postoje postupci u kojima je stečajni dužnik aktivna strana, a koje bi stečajni upravitelj mogao preuzeti i nastaviti voditi.

U tijeku stečajnog postupka utvrđeno je su ostala pronađena potraživanja stečajnog dužnika neosnovana i realno nenaplativa uzevši u obzir knjigovodstvenu usklađenost-neusklađenost s dužnicima, zastaru potraživanja te mogućnost naplate u ovisnosti o imovinskom stanju dužnika. Primjerice, u bruto bilanci od 01.01.2016. do 02.03.2016. godine izvršena je korekcija potraživanja od kupaca (prema analitici za kupce navode se Branka Piljak, Dario i Mario Piljak). Prijašnji zakonski zastupnik dužnika dostavio je 29.04.2016. godine sljedeće očitovanje: „Obavještavamo Vas da potraživanje nije od tih osoba. Došlo je do greške u knjigovodstvu promjenom analitičke šifre te oni ne postoje kao kupci. Potraživanje je od Ministarstva obrane za što je sagrađen stambeni objekt za stradalnike domovinskog rata (objekt je građen u razdoblju od 1995. godine do 1999. godine). Poduzeće je vodilo spor sa Ministarstvom obrane dvanaest godina i izgubilo spor 2014. godine i nakon tužbe Ustavnom sudu Sud je donio odluku da je nastupila zastara. Knjigovodstvo nije otpisalo to potraživanje, jer nije dobilo Odluku o zastari“.

Stečajni dužnik kako je i navedeno u izvješću privremenog stečajnog upravitelja prokazivao potraživanja prema kupcima, no već tada je ocijenjeno da je naplata većeg dijela istih slabo vjerojatna. Naime, stečajni dužnik je djelomično uredno vodio knjigovodstvo te nije isknižavao potraživanja čija je mogućnost naplate neutemeljena.

2.4. Razlučna prava

Za prikazane nekretnine postoje razlučni vjerovnici:

- Imetak Plasman d.o.o. Zagreb, Ilica 80, OIB: 93364702620 ima upisan zalog na nekretninama na temelju javno bilježničke isprave – sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 22. siječnja 2010. godine solemniziranog po javnom bilježniku Kati Marošević iz Županje pod brojem OV-452/2010 od 23. siječnja 2010. godine upisan zalog od 99.595,18 kuna uvećano za kamate na etažu 210/10000 povezano s vlasništvom pomoćnog prostora broj P/2 D u podrumu, ulaz 2, ukupne površine 61,70m², poduložak 54 te
- Grad Županja na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 22.01.1997. godine, broj Z-226/1997, uknjiženo pravo zalogu za glavicu od 438.589,26 kn na nekretninu k.č. 235/26.

Prema zabilježbama u ZK izvadcima vidljivo je da postoje dva založna vjerovnika, Impuls Imetak d.o.o. i grad Županja, međutim niti jedan nije poslao obavijest o razlučnom pravu. Impuls Imetak d.o.o. nije do sada prijavio nikakvu tražbinu, a prema analitici dobavljača niti se vodi kao vjerovnik (barem prema analitici koju su dostavili). Slična je situacija i s gradom Županjom koji jest prijavio tražbinu, ali samo na 3.624,54 kn, a ima upisan zalog na znatno viši iznos od 438.589,26 kn.

Naknadnim uvidom u prijavljenu tražbinu grada Županje vidljivo je kako je vjerovnik prijavio različno pravo na iznos koji se vodi u ZK izvatku. Iz dodatno priložene dokumentacije može se razaznati da se radilo o sedam nedovršenih stanova za koje pretpostavljam da ih je grad Županja naknadno preuzeo zbog vjerojatnog neplaćanja kredita Croatia banci d.d. od strane Jedinstva d.d. Do promjene hipotekarnog vjerovnika došlo je 2006. godine pa vjerujem da je tada Croatia banka d.d. prenijela svoj zalog na grad Županju, ako je Grad eventualno isplatio ovaj kredit. Predlažem da se u tijeku stečajnog postupka ispita vrijedi li uopće više ova hipoteka grada Županje, ako su oni ove stanove naknadno preuzeli, jer činjenica je da Veliki kraj d.o.o. u stečaju ili Jedinstvo d.d. više nemaju niti jedan stan u toj zgradi osim dva suterenska prostora.

Što se tiče priznavanja različitih prava ovih vjerovnika predlažem da se razrješenje realnosti njihovog različitog prava raspravi naknadno na nekom budućem diobenom ročištu. Postoji mogućnost da su navedena založna prava u međuvremenu brisana (jer su izmirena), a da su iz nekog razloga zabilježbe ostale na izvadcima, ili se zalog odnosi na dug nekog povezanog društva, gdje je Veliki kraj d.o.o. u stečaju bio jamac.

Imetak plasman d.o.o. u likvidaciji, Županja, J.J. Strossmayera 7 dostavio je brisovno očitovanje (dana 5.7.2016. godine) te obavijest da je tražbina izmirena te da nemaju više nikakvih potraživanja. Zemljišnoknjižnom odjelu u Županji podnesen je prijedlog 25.07.2016. godine za upis brisanja. Izvršeno je brisovno očitovanje te je u spis dostavljen novi ZK izvadak.

2.5. Izlučna prava

Nemam saznanja o izlučnim zahtjevima trećih osoba na predmetima stečajne mase.

2.6. Namirenje vjerovnika stečajne mase

Vjerovnici stečajne mase biti će djelomično namireni. Do sada nisu plaćeni troškovi stečajnog postupka. Stečajni upravitelj nije zasnivao ostale obveze stečajne mase obzirom da do sada nije bilo prodaje imovine niti značajnijih novčanih priljeva.

2.7. Isplaćene plaće radnicima

Stečajni dužnik nema zaposlenih radnika.

2.8. Namirenje stečajnih vjerovnika (diobe)

Do sada u ovome stečajnom postupku nije bilo diobe. Stečajni upravitelj očekuje kako će se prodajom imovine (nekretnine su pod založnim pravom) polučiti dovoljno sredstava za makar djelomičnu diobu različitog vjerovnika u kojemu su utvrđena potraživanja u iznosu od 438.589,26 kn. Postotak diobe će ovisiti o sredstvima koja se ostvare prodajom, prvenstveno nekretnina, koje su prema podacima prednika stečajnog dužnika procijenjene na vrijednost 2.444.271,33kn. Predmetni iznos je previsoko određen, a u međuvremenu pristigao je nalaz vještačenja vrijednosti nekretnina po stalnom sudskom vještaku gosp. Draženu Slunjskom, mag.ing.aedif., kako slijedi:

- k.č.br. 2355/26, k.o. Županja, Franje Kuhača 5 na iznos 75.100,00kn bez poreza
- k.č.br. 2355/26, k.o. Županja, Franje Kuhača 5 na iznos 75.100,00kn bez poreza
- UKUPNO: 150.200,00kn bez poreza
-

2.9. Ostali podaci

2.9.1. Financijska izvješća prednika dužnika

Prednik stečajnog dužnika nije uredno podnio završne financijske izvještaje za poslovnu godinu koja je za njega završila s danom koji je prethodio danu s kojim je otvoren stečajni postupak, a što je morao učiniti sukladno odredbama Zakona o računovodstvu (čl. 7. st. 15) i sukladno drugim primjenjivim zakonskim i podzakonskim propisima. Dužnik je predao Izjavu o neaktivnosti 03.03.2014. godine za obračunsko razdoblje od 01.01.2013.-31.12.2013. godine (uvid u sudski registar 21.07.2016.)

245

2.9.3. Arhiviranje i popis dokumentacije prednika dužnika

Sva dokumentacija čuva se u knjigovodstvenom servisu prednika.

2.9.5. Pregled prihoda i rashoda

Stvarni troškovi od ožujka do siječnja 2017. godine (fakturirani troškovi)	
Pričuva Trg Republike 7, Županja	2.468,00kn
Kom.naknada Trg hrv.branitelja 3, Županja	530,60kn
Uređenje voda Trg hrv.branitelja 3, Županja	246,80kn
Knjigovodstvene usluge (prijašnji servis)	600,00kn
Izrada procjene nekretnina	6.187,50kn
Osiguranje prostora zbog izljeva vode	1.809,28kn
Trošak provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom	3.600,00kn
UKUPNO	15.442,18kn

Na dan 24.01.2017. godine na žiroračunu stečajnog dužnika nema novčanih sredstava.

2.9.6. Obrazloženje rashoda i prihoda

Troškovi oglašavanja i agencije za nekretnine

Do sada nije objavljivana prodaja nekretnina stečajnog dužnika u dnevnom tisku niti se pristupilo javnoj dražbi. U budućnosti se očekuju ovi troškovi i fakturiranje oglašivača za ove usluge. U smislu obogaćivanja stečajne mase kontaktirana je agencija za promet nekretnina iz Vinkovaca. Nije bilo upita.

Knjigovodstvene usluge

Odlukom Skupštine vjerovnika ugovoreno je vođenje računovodstvenih poslova s društvom Raptor d.o.o. za mjesečni iznos od 1.600,00kn (uvećano za PDV-e). Smatram kako je ova cijena prihvatljiva zbog obima i složenosti poslovanja, relativno nesređene knjigovodstvene dokumentacije dužnika i usklađivanja stanja, brojnih neisplaćenih plaća i sl. Ukupno dospjele naknade za izvršene knjigovodstvene usluge iznose 18.000,00 kn.

Troškovi čuvanja, inventure i osiguranje

Prema odluci Skupštine vjerovnika dana je suglasnost za osiguranje nekretnina kod osiguravajućeg društva prema najpovoljnijoj ponudi s ciljem očuvanja imovine i to kod Jadransko osiguranje d.d., Osijek, ponuda br. 300382/16 NT/JO na iznos 1.809,28 kn.

Troškovi procjenitelja

Prema odluci Skupštine vjerovnika dana je suglasnost za izradu procjena vrijednosti nekretnina kako bi se moglo pristupiti prodaji u sklopu stečajnog postupka prema najpovoljnijoj ponudi za stalnog sudskog vještaka u osobi Dražena Slunjskog iz Osijeka, prema ponudi ponuda br. 2104-/2016 na iznos 6.187,50kn.

Pozajmnice

Do sada stečajni upravitelj nije osobnim pozajmnicama snosio troškove stečajnog postupka. Isti se očekuju u narednom razdoblju.

Troškovi stečajnog upravitelja

Stečajni upravitelj do sada nije obračunavao stvarne putne i povezane troškove zbog nedostatka novčanih sredstava.

Prisilna naplata

Do sada nije bilo većih prijetnji dužniku u vidu prisilne naplate

Zakupnina poslovnog prostora

Nema prihoda po ovoj osnovi.

Problem vođenja ovog stečajnog postupka je nedostatak finansijskih sredstava zbog trenutne nemogućnosti unovčenja imovine stečajnog dužnika.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 25.01.2017. DO 25.04.2017.

Pošto još uvijek nije unovčena imovina stečajnog dužnika (nekretnine) ne postoji zakonska mogućnost za zaključenje stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj će u narednom razdoblju:

- nastaviti s prodajom nekretnina
- poduzeti druge radnje radi unovčenja imovine i/ili obogaćenja stečajne mase stečajnog dužnika.

Mjesto i datum

U Osijeku, 24. siječanj 2017. godine

Stečajni upravitelj
izv.prof.dr.sc. Ivo Mijoč

VELIKI KRAJ d.o.o.
- u stečaju -
Županja, Franje Kuhača 5
OIB: 98522941405