

ref 2

Poslovni broj: 2 St-313/12-196

820-

VIKO d.o.o. u stečaju
Ured stečajne upraviteljice Sanje Mihalić
tel: (+385 42) 302-244, fax: (+385 42) 302-245;
e-mail: sanja.mihalic@ousm.hr

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Primljeno iz ruke - poštom dana 20-08-2018

Broj primjeraka priloga

Predano preporučeno dana R

Pristojba plaćena

Pristojba nedostaje

**TRGOVAČKOM SUDU
U VARAŽDINU**

Na poslovni broj St. 313/12

PRIMIO

Stečajni dužnik: VIKO d.o.o. u stečaju, Varaždin, P. Miškine 57, zastupan po stečajnoj upraviteljici Sanji Mihalić, odvjetnici iz Varaždina

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

1. Dana 18.07.2018. godine u 23:59:59 sati završilo je nadmetanje na 4. elektroničkoj javnoj dražbi za 4 nekretnine koje se prodaju u stečajnom postupku koji se vodi nad stečajnim dužnikom VIKO d.o.o. u stečaju pod gornjim brojem.

Nadmetanje se odnosilo na sljedeće nekretnine u vlasništvu društva VIKO d.o.o. u stečaju:

1) upisane u zk. ul. 13086, broj poduloška 1, k.o. Varaždin (u osnivanju) i to: 1/1 dijela na etaži I: prizemlje- radiona 3227m², hodnik 42m², kancelarija 29m², garderoba 67m², stubište 30m², kupaona 18m², WC 15m², skladište 19m², lift 11m², arhiva 13m², kondenzat 36m², polukat-hodnika 32m², kancelarija 16m², garderoba 34m², stubište 39m², WC 6m², skladište 7m², sindikalna prostorija 14m², laboratorij 31m², toplinska podstanica 30m², sveukupne površine 3716m², upisane na: kčbr. 3598/3 ukupne površine 5504m² i to - Zgrada sa 3703 m² i Gospodarsko dvorište sa 1801 m²;

2) upisane u zk. ul. 12639 k.o. Varaždin (u osnivanju) i to u 1/1 dijela na kčbr. 3586/4: zgrada (kompresorska stanica) sa 75m²;

3) upisane u zk. ul. 12687 k.o. Varaždin (u osnivanju) i to u 1/1 dijela na kčbr. 3586/10: zgrada (kotlovnica) u Miškininoj sa 240m²;

4) upisane u zk. ul. 15344 k.o. Varaždin (u osnivanju) i to u 1/1 dijela na kčbr. 3601/1 ukupne površine 10486m² i to zgrada sa 3502m², gospodarsko dvorište sa 6984m².

Utvrđena vrijednost za nekretninu:

- 1) upisanu u zk. ul. 13086 poduložak: 1 k.o. Varaždin (u osnivanju) i to kč. br. 3598/3 je 7.674.938,99 kuna;
 - 2) upisanu u zk. ul. 12639 k.o. Varaždin (u osnivanju) i to kč. br. 3586/4 je 407.263,41 kuna;
 - 3) upisanu u zk. ul. 12687 k.o. Varaždin (u osnivanju) i to kč. br. 3586/10 je 1.863.458,72 kuna;
 - 4) upisanu u zk. ul. 15344 k.o. Varaždin (u osnivanju) i to kč. br. 3601/1 je 10.690.057,08 kuna;
- sve prema procjeni stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Dragutina Matoteka, dipl. ing. iz tvrtke Međimurje-investa d.o.o. iz Čakovca.

Na nekretninama pod prethodno navedenim točkama 1., 2., 3. i 4. upisano je razlučno pravo vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d. radi osiguranja tražbine koja je cedirana na APS Delta S.A. sa tražbinom od 18.514.310,32 kuna i vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstvo financija – Porezna uprava- Područni ured Varaždin sa tražbinom od 4.885.767,20 kuna, dok je ujedno na nekretnini navedenoj pod točkom 4. društvo Velmart d.o.o. kao fiducijarni vlasnik postalo razlučni vjerovnik sa tražbinom od 2.952.800,56 kuna, a što je utvrđeno rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu broj: St-313/12-147 od 30.09.2016. godine.

Za predmetne nekretnine na 4. elektroničkoj javnoj dražbi dane su ponude u iznosu od:

- 1) 80.001,00 kuna;
- 2) 40.001,00 kuna;
- 3) 1.001,00 kuna;
- 4) 1,00 kuna.

Dakle, za predmetne nekretnine stečajnog dužnika Viko d.o.o. u stečaju za koje je utvrđena ukupna vrijednost od 20.635.718,20 kuna dane su ponude u ukupnom iznosu od 121.004,00 kn, a što je manje od 1% utvrđene vrijednosti.

2. Prema odredbi članka 164. stavka 4. primjenjujućeg Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 44/96, 161/98, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06, 116/10, 125/12 i 133/12; dalje: SZ) propisano je da će stečajni sudac zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

U predmetnom postupku Zaključkom suda broj: St-313/2012-160 od 09.06.2017. godine u uvjetima prodaje određeno je da se nekretnine iz točke 1. ovog podneska ne mogu prodati na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti, na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti, na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti te da se na četvrtoj dražbi nekretnine prodaju po početnoj prodajnoj cijeni od 1,00 kn.

Navedenu odredbu treba sagledati s obzirom na osnovne ciljeve provođenja kako ovršnog tako i stečajnog postupka. Ciljevi stečajnog postupak izričito su propisani Stečajnim zakonom. Tako je odredbom članka 2. stavak 1. SZ-a jasno navedeno da „stečajni postupak se provodi radi skupnoga namirenja vjerovnika stečajnoga dužnika, unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima“.

Naime, ovršni postupak i stečajni postupak imaju u osnovi zajednički cilj, a to je namirenje vjerovnika prisilnim putem. Cilj ovršnog postupka je prisilno namirenje potraživanja

ovrhovoditelja na imovini ovršenika uz strogo poštivanje kogentnih normi Ovršnog zakona. Osnovni cilj stečajnog postupka je pak skupno namirenje vjerovnika stečajnog dužnika, unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima. Sud je prilikom provođenja kako ovršnog tako i stečajnog postupka dužan voditi računa da vjerovnici budu namireni u što većoj mjeri, a da se pritom poštuju temeljna načela zaštite prava ovršenika odnosno stečajnog dužnika propisana normama kako Ovršnog zakona tako i Stečajnog zakona.

3. Naime, stečajni postupak nad stečajnim dužnikom VIKO d.o.o. u stečaju otvoren je rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu broj: St-313/12-12 od 01. veljače 2013. godine. U vremenu od kada je otvoren stečajni postupak pa do sada, nakon više od 5 godine, nastali su mnogobrojni troškovi vezani uz upravljanje i očuvanje predmetnih nekretnina, troškovi zbrinjavanja otpada i oglašavanja nekretnina, osiguranje nekretnina te procjena nekretnina, a koji su od otvaranja stečajnog postupka do sada dosegli iznos od 675.639,90 kuna te treba imati u vidu i nagradu stečajnog upravitelja. U slučaju prodaje po ovdje izlicitiranim cijenama ne mogu se pokriti troškovi očuvanja tih nekretnina, a kamoli da se iz prodajne cijene namire različiti vjerovnici čije tražbine ukupno iznose 26.352.878,08 kuna. Iz tog razloga suprotno je cilju stečajnog postupka dosuditi predmetne nekretnine kupcima po početnoj cijeni od 1,00 kune jer se na taj način ne ostvaruje svrha radi koje se uopće provodi stečajni postupak, a to je skupno namirenje svih vjerovnika stečajnoga dužnika i to unovčenjem njegove imovine te podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima.

Prodajom predmetnih nekretnina stečajnog dužnika po početnoj cijeni od 1,00 kuna nebi bilo dosta za namirenje troškova održavanja i očuvanja nekretnina za vrijeme stečajnog postupka, a niti za tražbine različitih vjerovnika.

4. U slučaju prodaje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika po početnoj cijeni od 1,00 kune, suprotne osnovnim ciljevima stečajnog postupka, profitirali bi samo kupci tih nekretnina, a to nije niti ne može biti svrha/cilj stečajnog postupka. U slučaju takve dosude, sud bi povrijedio načelo razmjernosti te bi takva prodaja dovela do neravnomjerne podjele snošenja troškova u stečajnom postupku.

O tome govori i odluka Ustavnog suda broj: U-III-1297/2006 od 5. ožujka 2009:

„Prodajom nekretnina podnositelja za samo jednu kunu i stjecanjem istih od strane ovrhovoditelja načelo ovršnog postupka propisano člankom 6. OZ teško je narušeno. Ovrha provedena osporenim rješenjima nije udovoljila osnovnom zahtjevu ovršnog postupka, prisilno namirenje tražbine ovrhovoditelja na temelju ovršne isprave, već ima značaj svojevrsne kazne prema ovršeniku, podnositelju ustavne tužbe.“

Sentenca Županijskog suda u Varaždinu odluka broj: Gž.4842/11-2 od 10.01.2012. godine:

„Načelo razmjernosti ima prednost pred zakonskom odredbom koja propisuje da sud na trećem ročištu može prodati nekretninu bez ograničenja najniže cijene u odnosu na utvrđenu vrijednost nekretnine“.

Nadalje, sukladno odredbi članka 118. stavak 3. Ustava Republike Hrvatske sudovi su dužni pridržavati se strogih propisa postupka. Ako pravila postupanja ostavljaju sudovima na prosudbu svrsishodnost njihove primjene na konkretan slučaj, tada su oni dužni poduzeti sve potrebne mjere radi zaštite ravnopravnosti stranaka u postupku, odnosno radi omogućavanja strankama postizanje zaštite prava koja im prema Ustavu i zakonu pripadaju. Kako je već spomenuto, svrha stečajnog postupka je unovčenje imovine stečajnog dužnika radi namirenja stečajnih vjerovnika, stoga je u slučaju dosude predmetnih nekretnina za iznos manji od 1% njihove utvrđene vrijednosti narušena svrha stečajnog postupka.

823-

5. Radi navedenog predlaže se sudu da predmetne nekretnine koje su bile predmet nadmetanja na 4. elektroničkoj javnoj dražbi, opisane u točki 1. ovog podneska, ne dosudi prema ishodu 4. elektroničke javne dražbe iz razloga kako je prethodno obrazloženo već da odredi novu prodaju po početnoj cijeni koja bi bila dostatna za namirenje troškova koji su bili nužni za održavanje predmetnih nekretnina.

Stečajni dužnik po
stečajnoj upravitelji

U Varaždinu, 20. kolovoza 2018. godine

VIKO d.o.o.
U Stečaju
P. Miškine 57
Varaždin