

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**

(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., Šumećani (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 poslovao 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 poslovao 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 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, 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 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, 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 (osamstotisuća eura) 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 (sedamstošesnaest tisuća i osamsto dolara) 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 ovrhovoditelj 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 tisućačetrisosedamdesetkunaičetrdesetsedam 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 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. 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 m², 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 način da 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) Dana 02.04.2024. godine poslan je društvima CROBENZ j.d.o.o. i BDM OIL j.d.o.o. prijedlog ugovora o zakupu poslovnih prostora po navedenim komercijalnim uvjetima. Međutim, u odnosu na iste navedena društva se nisu očitovala. Stoga je stečajni upravitelj podneskom od 06.11.2024. godine predložio Naslovom sudu da temeljem članka 216.st.3. Stečajnog zakona naloži navedenim trgovačkim društvima da predaju u posjed stečajnom dužniku navedene nekretnine.

Također, dana 06.11.2024. godine otpremljen je dopis društvima BDM OIL j.d.o.o. i CROBENZ j.d.o.o. dopis kojim im ih pozivam da predaju u posjed nekretnine koje koriste te da stečajnom dužniku uplate sve koristi koje ste imali od predmetnih nekretnina počevši od dana otvaranja stečajnog postupka (01.09.2023.) pa do dana predaje nekretnina natrag u posjed stečajnom dužniku, kao i naknadnu za korištenje predmetnih nekretnina,

(16) Naime, sa društvom Travel Free d.o.o. OIB: 75380757970 sklopljen je dna 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.

Na bankovnom računu Dužnika IBAN HR9323900011101445516 koji je otvoren u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d. na dan 11.12.2024. godine stanje iznosi 15.755,29 eura.

Iz navedenih sredstva, Dužnik ima mogućnosti preuzeti u posjed preostale nekretnine kojima se koristi bez pravne osnove CROBENZ j.d.o.o. i BDM OIL j.d.o.o. te podmiriti troškove čuvanja i osiguranja navedenih nekretnina do njihova unovčenja.

(17) Također 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 obaviješten sam kako su računi za zakup navedenog prostora za rujan, listopad 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.

(18) Nadalje, u pogledu ovršnog predmeta koji se na Općinskom sudu u Slavonskom Brodu vodi pod posl.br. Ovr-230/2021 (ovršni postupak nad imovinom – nekretninama stečajnog dužnika koje su sve opterećene različitim pravima), dana 22.veljače 2024. godine upućen je podnesak 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 30.09.2024. godine, 06.11.2024. godine, 12.11.2024. godine te dana 11.12.2024. godine. Međutim do današnjeg dana Općinski sud u Slavonskom Brodu nije donio odluku kojim se predmet temeljem članka 169 Stečajnog zakona uputi Naslovnom sudu radi daljnjeg postupanja.

(19) 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.

(20) Dana 10.12.2024. godine od društva CROBENZ d.o.o. zaprimio sam e-mail kojim se obavještavam da je CROBENZ d.o.o. zainteresiran sklopiti predložene ugovore o zakupu benzinskih postaja na lokacijama Selna i Godinjak, te da bi potom platili sve račune od 01.09.2023. godine do danas.

(21) Predlaže se stoga da se na skupštini vjerovnika zakazanoj za dan 12.12.2024. godine odluči da li će se benzinske postaje Selna i Godinjak dati u zakup društvu CROBENZ d.o.o., ili će posjed istih preuzeti stečajni upravitelj (u kojem slučaju se predlaže da Naslovni sud temeljem čl.216.st.3. Stečajnog zakona naloži navedenim trgovačkim društvima da predaju u posjed stečajnom dužniku navedene nekretnine) te istodobno pokrenuti postupak protiv društva CROBENZ j.d.o.o. i BDM OIL j.d.o.o. radi isplate koristi i naknade za korištenje predmetnih nekretnina od dana otvaranja stečajnog postupka pa do predaje u posjed istih stečajnom dužniku.

PRILOG:

- *Dopis CROBENZ d.o.o. od 10.12.2024. godine*
- *Prijedlog ugovora o zakupu od 02.04.2024. godine*
- *Dopis poslani društvim BDM OIL j.d.o.o. i CROBENZ j.d.o.o.*

Stečajni upravitelj
Vladimir Veljović, univ.spec.iur.