

Obrazac 18.**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA
PRIJEDLOG ZA POSEBNU SKUPŠTINU VJEROVNIKA**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-792/2019

Dužnik: VINSKA KUĆA JANA d.o.o. u stečaju, Zagreb, OIB 85324965757

Uvidom u dosadašnji tijek stečajnog postupka, proizlazi da na Izvještajnom ročištu kao i na održanoj posebnoj Skupštini vjerovnika nije donesena odluka o načinu unovčenja pokretnina. Također nije donesena odluka oko eventualnog zakupa nekretnine i pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika. Kako je u međuvremenu također došlo do promjene stečajnog upravitelja, a u cilju donošenja naprijed navedenih odluka, predlaže se da stečajni sudac zakaže posebnu skupštinu vjerovnika sa dnevnim redom:

- Izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku postupka
- Donošenje odluke o zakupu nekretnine i pokretnina
- Donošenje odluke o načinu unovčenja pokretnina

Ujedno se podnosi i izvješće za predloženu skupštinu vjerovnika.

1. Tijek stečajnog postupka i poduzete radnje

1.1. Poduzete radnje u postupku

Rješenjem suda od 22.10.2020.g. imenovan sam stečajnim upraviteljem predmetnog stečajnog dužnika, te je sa bivšim stečajnim upraviteljem dana 27.10.2020.g. izvršena primopredaja dužnosti. Nakon preuzimanja stečajno-upraviteljske dužnosti poduzete su slijedeće bitne radnje:

- Stupljeno je u kontakt sa knjigovodstvenim servisom (gosp. Tihomir Šolčić) koji je navodno vodio knjigovodstvo za stečajnog dužnika. Uvidom u preuzetu dokumentaciju proizlazi da Ugovor koji mi je predan nije potpisan od knjigovodstvenog servisa, a navedeno kao i činjenicu da knjigovodstveni servis nije vršio uslugu za stečajnog dužnika, potvrdio je i gosp. Tihomir Šolčić koji je bio vezan uz pružanja usluga do 31.12.2018.g.. Slijedom navedenog, prema dostupnim podacima, stečajni dužnik je posljednja financijska izvješća predao za 2018.g. Dana 24.11.2020.g. preuzeta je dokumentacija koja se zatekla kod gosp. Tihomira Šolčića (sada IMPERA j.d.o.o.), a koja dokumentacija ne sadrži cjelokupnu dokumentaciju stečajnog dužnika do 31.12.2018.g.

- Poduzete su radnje kod Hrvatske poštanske banke d.d. radi promjena ovlaštenih osoba po računu stečajnog dužnika. Kao u preuzetoj dokumentaciji dužnika nisu zatečeni izvodi prometa po računu, to je također od HPB d.d. zatražen promet po računu stečajnog dužnika od otvaranja računa. Unatoč proteka značajnog perioda, do podnošenja izvješća nije zaprimljena

obavijest HPB d.d. o izvršenim promjenama ovlaštenih osoba, a promet po računu je zaprimljen dana 27.1.2021.g.

-Kako nije ustrojeno knjigovodstvo stečajnog dužnika, prema dostupnim podacima od dobavljača koji su vezani uz režijske troškove, zatraženo je stanje duga. Nakon što se izvrši kompletiranje dokumentacije, biti će angažiran knjigovodstveni servis koji će ustrojiti evidencije i izraditi financijska izvješća za 2019.g. i 2020.g. kao i radi daljnjeg vođenja poslovnih knjiga.

-Dana 12.11.2020.g. izvršen je izlazak na teren radi uvida u imovinu stečajnog dužnika koju čini nekretnina na lokaciji Prodin Dol 54, Gorica Svetojanska, te pokretnina koje se nalaze u samoj nekretnini. Uviđajem na terenu, utvrđeno je da je u nekretnini gosp. Martin Petrović, odnosno kako navodi, nekretninu koristi tvrtka VINUM JANA d.o.o.. Izvršenim uvidom u pokretnine, a sukladno i zatečenom popisu koji je bivši stečajni upravitelj dostavio u sudski spis, proizlazi da u bitnom isti odražava zatečeno stanje (uz manja odstupanja), no prema stvarnom stanju u nekretnini se nalaze i određene druge pokretnine koje navodno nisu vlasništvo stečajnog dužnika već kako navodi gosp. Martin Petrović, trećih fizički ili pravnih osoba. U svrhu utvrđenja točnog popisa pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, zatražen je popis dugotrajne imovine od bivšeg knjigovodstva (gosp. Tihomir Šolčić), no u knjigovodstvenim podacima isti ne postoji, te nije moguće nedvojbeno utvrditi koje bi sve pokretnine prema knjigovodstvenim podacima trebale činiti imovinu stečajnog dužnika. Slijedom navedenog zatraženo je od gosp. Martina Petrovića da se svi koji eventualno polažu određena prava na pojedine pokretnine o istom izjasne u smislu eventualnog izlučnog zahtjeva. Do podnošenja izvješća nije zaprimljena bilo kakva obavijest o eventualnom izlučnom pravu. Prema zatečenom stanju pokretnina, u naravi se radi o namještaju i opremi restorana (stolovi i stolice) koji su starosti 10 i više godina, amortizirani, a prema vizualnom izgledu sobe su opremljene jeftinijim pločastim namještajem koji prema iskustvu nema očekivanu značajnu vrijednost. Opreme kuhinje (radni stolovi, sudoperi i sl.) također su starosti oko 10 godina i nemaju očekivanu veću vrijednost. U svrhu procjene predmetne imovine biti će angažiran vještak.

- Održan je dana 14.12.2020.g. u uredu stečajnog upravitelja sastanak sa gosp. Martinom Petrovićem, te je na istom gosp. Petrović naveo da sa prethodnim stečajnim upraviteljem nije imao potpisan Ugovor o zakupu nekretnine sa pokretninama, da su razgovarali o zakupu, no da nije fiksno dogovorio uvjete kako je navedeno u Ugovoru o zakupu koji se nalazi u sudskom spisu. Nadalje je naveo da je plaćao mjesečno 800,00 kn s osnova zakupnine po računima stečajnog dužnika. Izvršenim uvidom u promet računa pribavljen od HPB d.d. utvrđeno je da su evidentirane sveukupne uplate u periodu od 19.9.2019.g. do 19.10.2020.g. u sveukupnom iznosu od 9.600,00 kn. Prema stanju preuzete dokumentacije nisu zatečeni izlazni računi temeljem kojih su primljene uplate. Na sastanku je gosp. Martin Petrović kao zakonski zastupnik tvrtke VINUM JANA d.o.o. dao ponudu za zakup nekretnine u Prodinom Dolu 54 (zk.ul. 5496 K.o. Sveta Ana) u naravi ugostiteljski objekt, koji je opremljen pokretninama stečajnog dužnika u visini od 800,00 do 1.000,00 kn. Daljnje obrazloženje primljene ponude u točki 2. Izvješća.

- Podnesen je prijedlog za unovčenje nekretnine opterećene razlučnim pravom, te je dana 15.2.2021.g. stečajni sudac donio rješenje o prodaji nekretnine u stečajnom postupku i odredio ročište radi utvrđenja početne vrijednosti za dan 24.3.2021.g.

1.2. Ostvareni prilivi i odlivi stečajne mase

Prema zaprimljenim izvodima računa stečajnog dužnika, proizlazi da su ostvareni slijedeći prilivi i odlivi stečajne mase od 19.10.2019.g. do 27.10.2020.g. (dana primopredaje dužnosti):

Prilivi

- (prema opisu) najamnina	kn 9.600,00
- pasivna kamata	0,02
Ukupno	9.600,02

Odlivi:

- bankarska naknada vođenja računa	944,40
- plaćeni račun – održavanje	3.500,00
- plaćeni putni troškovi	1.221,44
- troškovi uredskog materijala	167,04
- ostali plaćeni troškovi	236,75
Ukupno odlivi	6.069,63

Stanje sredstava na računu na dan 27.10.2020.g. 3.530,39 kn

2. Odluka o ponudi zakupa nekretnine (sa pokretninama)

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnine upisane u zk.ul. 5496 k.o. Sveta Ana upisane kod Zemljišnoknjižnog odjela Jastrebarsko, a koja nekretnina u naravi predstavlja ugostiteljski objekt sa sobama za smještaj. U nekretnini se nalaze i pokretne stečajnog dužnika koje u naravi čine opremu objekta (stolovi, stolice, namještaj soba, televizori, oprema kuhinje i podruma za vino i sl.).

U posjedu nekretnine nalazi se tvrtka VINUM JANA d.o.o. čiji je zakonski zastupnik gosp. Martin Petrović. Kako je navedeno, isti je u ime navedene tvrtke dao ponudu za zakup ugostiteljskog objekta sa sobama za spavanje, sve oznake nekretnine kako je naprijed navedeno.

Ponuđeni iznos zakupnine iznosi 800,00 do 1.000,00 kn / mjesečno ne navodeći sa ili bez PDV-a. Ponuđenu zakupninu obrazlaže visokim fiksnim i varijabilnim troškovima održavanja objekta, te iste specificira u svojoj ponudi i iskazuje u sveukupnom iznosu od 118.404,00 kn / godišnje.

Prema stanju nekretnine prilikom očevida, ista se nalazi uz cestu relativno na osami.

Prilikom razmatranja ponuđene zakupnine, osnovano je uzeti u obzir i činjenicu da su aktivnosti ugostiteljstva bitno onemogućene pandemijom COVID 19, da je radi očuvanja infrastrukture objekta bitno grijanje objekta kako bi se spriječilo pucanje vodovodnih cijevi, te da sama činjenica da se objekt koristi smanjuje mogućnost provala i devastacije objekta.

Uvidom u javne objave, proizlazi da je ponuđač VINUM JANA d.o.o. u 2019.g. ostvario ukupan poslovni prihod od 163.354,00 kn, poslovne rashode od 198.638,00 kn i financijske rashode od 14.216,00 kn, odnosno u 2019.g. ostvario je gubitak u poslovanju od 49.484,00 kn. Uvidom u aktivu društva prema posljednjim dostupnim podacima za 2019.g., proizlazi da društvo nema dugotrajne imovine, da najznačajniju stavku imovine čine potraživanja od 390.000,00 kn, no navedena visina potraživanja oko 300.000,00 kn se proteže kao pozicija bilance u razmatranom periodu 2015.g. do 2019.g., te je upitna struktura, starost i naplativost

predmetnih potraživanja. Slijedom navedenog, proizlazi da je financijski potencijal ponuđača upitan.

Ukoliko je skupština vjerovnika suglasna da se prihvati ponuda za zakup tvrtke VINUM JANA d.o.o. , tada se predlaže da se uvjetuje zakupcu sklapanje ugovora koji ima snagu javnobilježničkog akta, a sve sukladno nacrtu ugovora koji prileži ovom izvješću.

Prilog: Ponuda VINUM JANA d.o.o.
Nacrt ugovora o zakupu
Bilanca 2015. do 2019.g. i fin. Izvješća za VINUM JANA d.o.o.

3. Prijedlog načina unovčenja pokretnina

Uvidom u skupštinske odluke sa izvještajnog ročišta, te održane posebne Skupštine vjerovnika, proizlazi da nije donesena odluka o načinu unovčenja pokretnina. Popis pokretnina sačinjen od bivšeg stečajnog upravitelja prileži stečajnom spisu, te kako je već navedeno, pri izvidu na trenu, isti uglavnom odražava stvarno stanje. U daljnjem tijeku postupka, a kako će biti nužno i angažiranje sudskog vještaka za procjenu, provesti će se dodatna provjera stanja po svakoj stavci.

Zatečene pokretne pretežito u naravi čini namještaj i oprema soba, te oprema kuhinje (dijelom, dio navodno od trećih osoba), te stolovi i stolice u ugostiteljskom objektu kao i spremnika i opreme za proizvodnju vina. Dijelom su pokretne (grijača tijela, peč, kotlovnica) neodvojivo spojeni sa građevinom, te čine sastavni dio objekta.

Prema podacima pribavljenim od knjigovodstvenog servisa koji je vodio poslovne knjige do 2018.g. nije bilo moguće pribaviti popis dugotrajne imovine iz kojeg bi se nesporno utvrdilo što bi sve stečajni dužnik od pokretnina trebao posjedovati.

Kako se radi o pokretninama starim 10 i više godina, iste su amortizirane, a po svojoj su namjeni u funkciji objekta za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Nastavno na navedeno, predlaže se u cilju ekonomičnosti slijedeći način unovčenja pokretnina:

- da stečajni upravitelj pokuša unovčenje neposrednom pogodbom sa kupcem nekretnine u visini procijenjene vrijednosti po vještaku, a ukoliko po navedenoj vrijednosti pokretne nije spreman otkupiti buduću kupac nekretnine, da se iste unovče objavom na internet stranicama Visokog trgovačkog suda uz adekvatnu primjenu odredbi Stečajnog zakona oko objave u očevidniku FINE i to kod prve objave (uz davanje prednosti kupcu koji bi ponudio otkup cjeline namještaja i opreme) unovčenjem za iznos ne manji od 2/3 procijenjene vrijednosti po vještaku, kod druge objave po vrijednosti ne manjoj od 1/3 procijenjene vrijednosti, kod treće objave prikupljanjem i prihvatom ponuda bez obzira na procijenjenu vrijednost. Ukoliko se pokretne ne prodaju niti nakon treće objave, nadalje neposrednom pogodbom bez obzira na postignutu cijenu, te u konačnosti otpisom neunovčenih pokretnina.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

Zagreb, 25.2.2021.g.

