

## IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

Poslovni broj spisa: **2.St-181/2020**

Dužnik: **VENDITA d.o.o., u stečaju, Sesvete**

OIB: **91598506848**

### 1.TIJEK POSTUPKA

Rješenjem, Trgovačkog suda u Zadru (u nastavku sud), posl.br.2.St-181/2020 od 06.10.2020. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom **VENDITA“ d.o.o.**, Sesvete, Primorska 5, OIB: 91598506848. Istim rješenjem imenovana sam za stečajnu upraviteljicu dužnika.

Sukladno rješenju o otvaranju stečajnog postupka te dužnosti stečajnog upravitelja, ispitala sam cjelokupnu dostupnu dokumentaciju dužnika, podnjela završna financijska izvješća nadležnoj Poreznoj upravi, Ispostava Sesvete zaključno s danom 05.10.2020., utvrdila imovinu stečajnog dužnika, ispitala sve pristigle tražbine te podnjela sudu svu dokumentaciju propisanu čl.221.,čl.222.,čl.223.,čl.89.st.1.t.2.SZ, na uvid vjerovnicima za ispitno i izvještajno ročište, zakazani za 19.01.2021.

Na održanom ispitnom ročištu, ispitane su sve tražbine pristigle u roku propisanom rješenjem o otvaranju stečajnog postupka i čl.257.SZ i to tražbine stečajnih vjerovnika I i II-višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 110.978.817,56 kn i to kako slijedi:

	PRIJAVLJENO	UTVRĐENO	OSPORENO
I-VIR	283,47	283,47	0,00
II-VIR	110.978.534,09	67.985.481,55	42.993.052,54
UKUPNO	110.978.817,56	67.985.765,02	42.993.052,54

Tražbine vjerovnika utvrđene su Rješenjem posl. br. 2.St-181/2020 od 01.02.2021. i to I- višeg isplatnog reda u iznosu 283,47 kn te II-višeg isplatnog reda u iznosu 67.985.481,55 kn. Vjerovnike čije tražbine je osporio vjerovnik HBOR, obzirom da za svoje tražbine nisu imali ovršne isprave, sud je uputio na pokretanje parnice ili nastavak iste radi utvrđivanja osnovanosti svojih osporenih tražbina u roku od osam dana od pravomoćnosti rješenja o upućivanju u parnicu. Nitko od vjerovnika osporenih tražbina nije pokrenuo ili preuzeo parnicu radi utvrđivanja osnovanosti svojih osporenih tražbina, slijedom čega su sve osporene tražbine u iznosu 42.993.052,54 kn, pravomoćno osporene.

Obavijest o razlučnim pravima na imovini stečajnog dužnika poslao je vjerovnik HBOR koji je kao osobni vjerovnik dužnika prijavio svoju tražbinu i kao stečajni vjerovnik i ista je utvrđena u iznosu 16.431.615,43 kn. Radi namirenja svoje tražbine vjerovnik HBOR je već ranije kao ovrhovoditelj i hipotekarni vjerovnik pokrenuo

11.08.2014.god. ovrhu na OS Split radi naplate svog potraživanja po kreditu DT-01/08. OS Split odredio je predloženu ovrhu i donio Rješenje o ovrsi posl.br. Ovr-4678/14 od 04.03.2015. U navedenom ovršnom postupku nije održano niti jedno dražbeno ročište osim što je provedeno vještačenje po sudskom vještaku dipl.ing.građ. Nevenu Matijeviću u Rujnu 2019. i to prema dostupnom dijelu nekretnine koji se nalazio u zakupu Bipa d.o.o., te utvrdio tržišnu vrijednost u iznosu 11.620.000,00 kn. Stečajna upraviteljica je od OS Split zatražila prekid postupka zbog pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom Vendita d.o.o., pozivom na čl. 212.st.5. ZPP-a. OS Split je Rješenjem posl. br. Ovr-247/2021 od 19.01.2021. prekinuo navedeni ovršni postupak.

Na izvještajnom ročištu održanom 19.01.2021. podneseno je vjerovnicima Izvješće o gospodarskom položaju dužnika koje su vjerovnici u cijelosti prihvatili. U izvješću je utvrđeno da dužnik nema uvijeta za nastavak poslovanja te da nema druge imovine osim poslovnog prostor u Splitu, na adresi Poljana kneza Trpimira 4 i 5, koji se proteže na dvije čestice i to čest.zgr. 1406/1 pov. 236,52 m<sup>2</sup> i 1406/2 pov. 271,75 m<sup>2</sup>, sveukupna površina 508,27 m<sup>2</sup> ( prizemlje i galerija pov. 467,65 m<sup>2</sup>, skladišta u podrumu 40,20 m<sup>2</sup>) i na kojem HBOR ima upisanu hipoteku pod red.br. 1 na obije čes.zgr. u iznosu 12.700.000,00 kn i zabilježbu ovrhe pod Z-8308 od 12.08.2014.

Dio poslovnog prostora, prizemlje i skladišta u pov. od 300,60 m<sup>2</sup> nalazilo se u zakupu austrijske tvrtke Bipa d.o.o. prema ugovoru o zakupu od 07.11.2014.god. Prema ocjeni stečajne upraviteljice i uz konzultaciju s odvjetnicom Jadrankom Meštrović Kologranić, zaključeno je da je većinu ugovornih članaka navedenog ugovora potrebno ili izmijeniti obzirom na protok vremena i statusnu promjenu zakupodavca ili su neprihvatljivi kako za stečajnog dužnika tako i za razlučnog vjerovnika, a što se posebno odnosi na čl.14. i čl. 16. Stečajna upraviteljica je obavijestila Bipa d.o.o. da je ugovora o zakupu od 04.11.2014. neprihvatljiv za stečajnog dužnika i da 90 % njegovih odredi ne odgovara stvarnom stanju te da je logičan redovni pravni put zaključenje novog ugovora o zakupu. Odvjetnica Jadranka Meštrović Kologranić, u ime stečajnog dužnika, dostavila je odvjetniku Bipa d.o.o., Mislavu Bradvici, prijedlog/nacrt novog ugovora o zakupu kojim se ugovor od 04.11.2014. stavlja izvan snage te se ugovara zakupnina na određeno vrijeme do prodaje u ovršnom ili stečajnom postupku, a na koji prijedlog se odvjetnik Bipa d.o.o. još uvijek nije decidirano očitovao (privitak: mail korespodencija). Na izvještajnom ročištu vjerovnici su ovlastili stečajnu upraviteljicu da sklopi novi Ugovor o zakupu na određeno vrijeme do prodaje predmetnog poslovnog prostora. Obzirom na održano ročište vjerovnika i ovlaštenje vjerovnika za sklapanje novog Ugovora o zakupu izvršena je korekcija prijedloga/nacrta ugovora u čl.1. dostavljenog vjerovnicima (privitak). Stečajna upraviteljica u ime stečajnog dužnika ispostavilja Bipi d.o.o. račune na ime naknade za korištenje dijela poslovnog prostora od 300,20 m<sup>2</sup> u iznosu 6.000,00 Eur mjesečno ( izvanugovorni odnos sukladno tržišnim uvjetima zakupa na predmetnoj lokaciji), fiksno u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan otvaranja stečajnog postupka 1Eur= 7,555432, uvećano za PDV. Stečajni dužnik će ispostavljati Bipi d.o.o. račune s naknadom za korištenje poslovnog prostora sve dok Bipa d.o.o. bude koristila isti ili dok se ne postigne sporazum u svezi novog ugovora o zakupu.

Po ulasku Bipa d.o.o. u poslovni prostor izvršene su preinake na način da je potpuno odvojena etaža prizemlja od polukata-galerije. Ulazak u taj dio poslovnog prostora sada je samo kroz stubište ulaza Poljana kneza Trpimira 5. Bivši z.z. dostavio je ključeve za ulaz u gornju etažu ali se blindo vrata nisu mogla otvoriti jer je netko onesposobio bravu. 19.04.2021. angažirala sam bravarski obrt „Super brava“ čiji je stručnjak nakon višesatnog postupka uspio otvoriti blindo vrata i promijeniti donji cilindar vratiju (privitak: slika gornje etaže s računom).

Pored navedenog, u ime i za račun stečajnog dužnika potpisala sam međuvlasnički ugovor za dio prostora koji se odnosi na ulaz P.k.Trpimira 5, u postupku posl. br. Z-15571/15, povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upis prava vlasništva posebnog dijela nekretnine čest. zgr. 1406/1, kojim će biti određen i suvlasnički dio povezan s pripadajućim etažnim vlasništvom (privitak). Za drugi dio poslovnog prostora koji pripada čest.zgr. 1406/2, P.k.Trpimira 4 nemam obavijesti da se provelo usklađivanje i utvrđivanje suvlasničkih dijelova te je dogovoreno s uraviteljem „Tehnoplast“ uvid u predmet zgrade P.k.Trpimira 4.

#### **- Sudski postupci**

1. OS Split, OVR-4678/14, prethodno obrazložena, prekinuta Rješenjem posl. br. Ovr-247/2021 od 19.01.2021. zbog pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom Vendita d.o.o. sukladno čl. 212.st.5. ZPP-a.

2.Kazneni postupak na ŽS Zagreb, posl.br. 13.K-US-14/16, stečajnom dužniku kao XI. osumnjičenom postavljen je predstavnik za zastupanje po službenoj dužnosti, odvjetnik Zoran Vujasin iz Zagreba.

## **2. STANJE STEČAJNE MASE**

Na dan otvaranja stečajnog postupka knjigovodstvena vrijednost imovine dužnika iskazana je u ukupnom iznosu od 16.885.295 kn od čega:

**-Dugotrajna imovina-** u iznosu 8.574.703,00 kn predstavlja materijalnu imovinu, nekretninu u Splitu, Poljana kneza Trpimira 4 i 5, dvoetažni poslovni prostor, smješten na etaži prizemlja i polukata, ukupne neto površine 467,45 m<sup>2</sup> i četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije smještene u podrumu građevine s istočne strane, ukupne površine 40,82 m<sup>2</sup>, vlasništvo stečajnog dužnika 1/1, koji se proteže na 2 čest. i to : Zk.ul. 14367, čest.zgr. 1406/1, pov. 236,52 m<sup>2</sup> (E-1) i Zk.ul. 3806, čest.zgr. 1406/2, pov. 271,75 m<sup>2</sup> (E-16) k.o. Split, sveukupna površina 508,27 m<sup>2</sup>.

Na navedenom poslovnom prostoru na listu C- teretovnica, u oba zk.ul. upisane su :  
Red.br.1.1. Z-3565/08 od 04.03.2008. hipoteka HAVOR za iznos od 12.700.000,00 kn (protuvrijednost 1.737.480,39 Eur).  
Red.br.2.1. Z-3442/12 od 03.04.2012. hipoteka Prlog Nevla za iznos od 12.350.000,00 kn.  
Red.br. 5.1. Z-8308/14 od 12.08.2014. zabilježba ovrhe po rješenju OS Split OVR-4678/14 od 04.03.2015.

- **Kratkotrajna imovina**- u iznosu 8.310.966,00 kn, od čega najveće potraživanja u iznosu od 7.905.233,00 kn predstavlja tražbina po jamstvu, priznata u stečajnom postupku nad povezanim društvom Opatovina projekt d.o.o., u stečaju, u kojem razluča prava na cjelokupnoj imovini iznose 311.756.471,15 kn i nema nikakvih izgleda da bi se stečajni dužnik mogao namiriti u bilo kojem iznosu.

- **Izvanbilančni zapisi** - na strani aktive/imovine evidentirani su u iznosu 54.457.595 kn i to po jamstvima dužnika kao instrument plaćanja za obitelj Šola u iznosu 43.230.736 kn te Zveza banka 11.226.859 kn.

**- Pregled imovine i obveza prema procjenjenoj vrijednosti imovine i utvrđenim tražbinama:**

1. Imovina- procjena vrijednosti nekretnine u Splitu, vještvo u ovršnom postupku iz Rujna 2019., 11.620.000,00 kn.
2. Obveze stečajnog dužnika prema pravomoćno utvrđenim tražbinama 67.985.765,02 kn.

**- Pregled prihoda i rashoda od otvaranja stečajnog postupka do 30.04.2021.**

**I. PRIHOD**

Fakturirana naknada za korištenje prostora 10/2020-04/2021: 396.660,25 kn

1. Doznaka TS Zadar	5.000,00
2. Bipa d.o.o.	226.600,48
	<b>231.600,48</b>

**II. RASHOD**

1. Osiguranje p.p. do 17.02.2022.	2.433,13
2. Komunalna 10.12/2020.	2.046,30
3. Pričuva	7.283,22
4. Voda	197,25
5. Knjigovod.usluge	3750,00
6. PDV	33.800,00
7. FINA očevidnik	10,00
8. Kancelar.materijal	936,00
9. Preslik spisa Ovr-4678/14	77,00
10.Poštarina	157,73
11.Super Brava R2-4537/MP/1	1.700,00
12. Provizija ž-r	396,17
	<b>52.786,80</b>

**III. SALDO (I.-II.)** **178.813,68**

Stanje sredstava na dan 30.04.2021. iznosi 178.694,41 kn  
na IBAN računu kod HPB d.d., br. HR28 2390001 1101173146  
Stanje sredstava u blagajni na dan 30.04.2021. iznosi 119,27 kn

### **3. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZIMATI U NAREDNOM PERIODU**

U narednom periodu nastavit će se pregovori s Bipa d.o.o. radi zaključenja novog Ugovora o zakupu prema podnesenom prijedlogu/ nacrtu ugovora. Nadalje, zavisno od razlučnog vjerovnika HBOR predložit će se prodaja u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, sukladno čl. 247.SZ te dopuna ili novo vještčenje poslovnog prostora kojom će biti obuhvaćen cijelokupni poslovni prostor.

Nastaviti s poduzimanjem radnji po načelu dobrog gospodara s ciljem zaštite imovine stečajnog dužnika.

Stečajna upraviteljica:

Ljiljana Poljanić, dipl.oec.