

IZVJEŠĆE
STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG
POSTUPKA S POSEBNIM OSVRTOM NA UTVRĐENO STANJE ZAŠTITE OD
POŽARA, ZAŠTITE OKOLIŠA I SANITARNO STANJE S PRIJEDLOGOM DALJNJIH
MJERA

Nadležan Trgovački sud U Zadru

Posl. br. Spisa: 2 St-55/13

Dužnik: Regionalna veletržnica Benkovac dd u stečaju Benkovac

OIB: 16205687638

Sjedište: Benkovačke bojne 17

I Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 07 ožujka 2013 do 15 lipnja 2016 g.

Stečaj nad stečajnim dužnikom RVT Benkovac d.d. u stečaju Benkovac otvoren je dana 07 ožujka 2013 g, a za stečajnom upravitelja imenovan je Edvin Šimunov.

Ukupno utvrđene tražbine na prvom i posebnom ispitnom ročištu iznose 57.815.203,96 kn, od čega tražibne razlučnih vjerovnika 25.012.821,00 kn.

Prije otvaranja stečajnog postupka žiro račun stečajnog dužnika bio je u neprekidnoj blokadi devet godina, odnosno od 2004 godine.

Poslovanje se odvijalo tako što je cjelokupna imovina RVT Benkovac data u zakup Ostrei d.o.o. Stankovci, a od zakupnine su se podmirivale neto plaće zaposlenika, troškovi struje, vode i telefona. Kako se zakupninom nisu mogli podmirivati niti navedeni troškovi, podizali su se krediti i koristili, usprkos tome što je žiro račun bio u blokadi, a plaćanja vršena putem sesija, asignacija i kompenzacija.

Nakon otvaranja stečaja Ostrea d.o.o. iz Stankovaca imala je interes da nastavi koristiti poslovne prostore RVT Benkovac, jer je iste koristila neprekidno od 2000 godine.

Međutim, kako je ista bila u sporu s RVT Benkovac radi nepodmirenih dugova nije se mogla javiti na natječaj koji je bio raspisan po Odluci skupštine vjerovnika.

Umjesto njih javila se Agro Lika trgovina d.o.o., koja je dala najpovoljniju ponudu.

Agro Lika trgovina d.o.o. poslovne prostore je dala u podzakup Ostrei d.o.o. iz Stankovaca, koja ih je koristila cijelo vrijeme dok je trajao zakup.

Kako je Ostrea d.o.o. Stankovci plaćala podzakup Agro Lici trgovina d.o.o. nije poznato, ali ona nije podmirivala svoje obveze prema RVT Benkovac dd u stečaju, pa su se nepodmireni troškovi stečajnog postupka za vrijeme zakupa poslovnih prostorija s Agro Likom trgovina d.o.o. popeli na 1.370.000,00 kn.

Troškovi su nastali zbog neplaćanja komunalne i vodne naknade, troškova vode, telefona, plaće zaposlenika, PDV-a, odvjetničkih i javnobilježničkih usluga i drugih troškova.

Međutim, ono što se dogodilo neposredno prije raskida Ugovora o zakupu sa RVT Benkovac u stečaju u cijelosti će usmjeriti daljnji tijek stečajnog postupka.

Razlučni vjerovnik HZZO, koji je imao razlučno pravo nad hladnjačama u jedinstvenoj tehnološkoj cjelini RVT Benkovac, pokrenuo je prije otvaranja stečajnog postupka ovrhu nad

opterećenom imovinom, tako da se sukladno tome prodaja obavljala izvan stečajnog postupka nad imovinom nad kojom su imali razlučno pravo.

Hladnjače koje je pod zalogom imao razlučni vjerovnik HZZO prodane su u ovršnom postupku na ročištu održanom dana 18 siječnja 2014. godine kod Općinskog suda u Benkovcu kupcu Ostrea d.o.o. Stankovci za iznos od 3.317.520,00 kn.

Kada je Ostrea d.o.o. Stankovci kupila hladnjače, nastavila je koristiti i druge prateće objekte RVT Benkovac d.d. u stečaju, ali kao zakupoprimalac, temeljem Ugovora o zakupu, koji je sačinjen 01. 08. 2014. g., koji se dijelom primjenjivao retrogradno radi podmire pojedinih troškova.

Nakon toga drugi razlučni vjerovnik HBOR koji je također prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuo ovrhu nad opterećenom imovinom stečajnog dužnika, nastavio je postupak ovrhe pred Općinskim sudom u Benkovcu.

Kako se na dva ročišta nitko od kupaca nije javljao, Sud je donio Rješenje dana 05. svibnja 2015. g. da se ovršni postupak obustavlja.

Dana 28. svibnja 2015. g. HBOR je poslao na adresu stečajnog upravitelja RVT Benkovac obavijest da se navedeni ovršni postupak nastavi u okviru stečajnog postupka, sukladno čl. 164. st. 1. SZ.

Dana 16. srpnja 2015. g. skupština vjerovnika RVT Benkovac u stečaju donijela je Odluku da se nekretnine nad kojima postoji razlučno pravo HBOR-a i MF nastave prodavati u stečajnom postupku sukladno čl. 164. st. 1. SZ-a ne kao cjeline već kao pojedinačne uporabe cjeline, uz prethodno dobivanje suglasnosti od razlučnih vjerovnika vezano za uvjete i način prodaje.

Ova Odluka uslijedila je nakon što je potencijalni i jedini mogući kupac koji bi kupio prateće objekte, koji ničemu ne služe niti mogu poslužiti osim hladnjačama kojih je kupila Ostrea d.o.o. nije pokazao interes da kupi nekretnine RVT Benkovac kao cjelinu.

Na skupštini vjerovnika održanoj dana 16. svibnja 2014. g. na kojoj su bili nazočni Jadranko Lisica i Neven Badurina kao vlasnici Ostrea d.o.o. Stankovci donijeta je slijedeća Odluka: „Ovlašćuje se stečajni upravitelj izdati Društvu Ostrea d.o.o. potrebne suglasnosti u postupku ishođenja građevinske dozvole, kao i suglasnosti za pristup hidrantu i prolazu vozila“. Ovakva Odluka uslijedila je nakon što su na skupštini vjerovnika J. Lisica i N. Badurina izjavili da su voljni zaključiti predloženi Ugovor o zakupu poslovnog prostora sa RVT Benkovac u stečaju pod uvjetom da dobiju tražene suglasnosti, jer bez njih ne mogu raditi, niti imaju ikakve potrebe za zakupom nekretnina.

Iznijeli su da su trenutno u postupku ishođenja građevinske dozvole za rekonstrukciju hladnjača koju im je kako su naveli Uprava za veterinarstvo, zatvorila.

Nakon toga sa Ostreom d.o.o. sačinjen je Ugovor o zakupu na rok od šest (6) mjeseci, tj. do 01. veljače 2015. g., zatim Aneks Ugovora br. 1 na daljnji rok od pet (5) mjeseci, tj. do 01. srpnja 2015. g., pa Aneks Ugovora br. 2 na rok od pet (5) mjeseci tj. do 01. prosinca 2015. g., pa Aneks Ugovora br. 3 na rok od pet (5) mjeseci, tj. do 01. 05. 2016. g., pa Aneks Ugovora br. 4 na rok od jedan (1) mjesec, tj. do 01. 06. 2016. g., pa Aneks Ugovora br. 5 na rok od mjesec dana tj. do 31. 07. 2016. g. te se predlaže da skupština vjerovnika donese Odluku da se potpiše i Aneks Ugovora br. 6, na rok od pet (5) mjeseci, tj. od 01. 07. 2016. g. do 01. 12. 2016. g.

Svaki od gore navedenih Ugovora odobrila je skupština vjerovnika, uvijek u uvjernju kako će se u daljnjem roku od pet mjeseci uspjeti izvršiti rekonstrukcija hladnjača, koja je među ostalim predviđala i prelaz na suvremeniji način hlađenja, ne više putem amonijaka i postojećeg postrojenja strojarnice.

Rekonstrukciji se do danas nije pristupilo, neizvjesno je kada će se i da li će se to dogoditi.

U međuvremenu nastupili su vrlo ozbiljni problemi u svezi daljnjeg korištenja strojarnice u vlasništvu RVT Benkovac u stečaju, koju u zakupu ima Ostrea d.o.o. Stankovci.

Naime, gotovo sve nadležne inspekcije su stavile zabranu korištenja strojarnice, te dale nalog za otklanjanje utvrđenih nedostataka.

U privitku Izvješća dostavlja se zapisnik Policijske uprave Zadarske, Službe pravnih i inspeksijskih poslova, Inspektorat unutrašnjih poslova od 19 travnja 2016 g.

Sukladno osnovnom Ugovoru o zakupu od 01. 08. 2014 g., a na kojeg se svi Aneksi pozivaju u čl. 5 je regulirano: „obzirom da su neke od zakupljenih stvari u neispravnom i dotrajalom stanju zakupoprimac je na njima ovlašten vršiti nužne popravke o svom trošku.

Zakupoprimac nema pravo od zakupodavca tražiti naknadu svog troška za obavljene nužne popravke kao ni ostala ulaganja za koja nije dobio pismenu suglasnost zakupodavca.“

Osim navedenih odredbi o Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u početku je imao za cilj samo kako bi zakupoprimac mogao pristupiti rekonstrukciji svojih hladnjača.

Jedini razlog zbog čega se u postupku procjene nije izvršila procjena postrojenja strojarnice je taj što se pošlo od toga kako će se postrojenja nakon što Ostrea d.o.o. izvrši rekonstrukciju hladnjača moći prodati kao staro željezo.

Najnovija saznanja ukazuju na to kako je Ostrea d.o.o. zainteresirana da kupi sve strojeve u strojarnici i da na njima izvrši rekonstrukciju, kako bi nakon toga koristili kao obnovljene.

Nameće se stoga potreba izvršiti procjenu strojeva strojarnice, koja do sada nije izvršena, te njenu odvojenu prodaju od zemljišta i građevinskih objekata u kojima je strojarnica smještena.

II Stanje stečajne mase

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka, od dana kada sam preuzeo dužnost stečajnog upravitelja, sačuvana je imovina stečajnog dužnika, podmiren je dio troškova stečajnog postupka nastalih do preuzimanja dužnosti u iznosu od cca 600.000,00 kn.

Podmirene su obveze prema Poreznoj upravi cca 200.000,00 kn, zaposlenicima cca 200.000,00 kn, vodovod cca 120.000,00 kn, ostalo cca 80.000,00 kn.

III Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

1. Potpisati Ugovor o zakupu sukladno Odluci skupštine vjerovnika (u privitku)
2. Izvršiti procjenu postrojenja strojarnice
3. Nakon dobivenih suglasnosti razlučnih vjerovnika odmah pristupiti oglašavanju prodaje imovine.

4. U slučaju da Ostrea d.o.o. Stankovci ne potpiše Ugovor o zakupu na daljnjih pet /5/ mjeseci, potrebno je odmah pristupiti izvršenju Rješenja Službe upravnih i inspekcijskih poslova, od 19 travnja 2016 g.

Zadar, 06. 06. 2016 g

Stečajni upravitelj:

Ante Poljak

REGIONALNA
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.
u stečaju
BENKOVAC

Ugovorne strane

Ostrea d.o.o. Stankovci, Hrvatske vlade 1, OIB: 33106438639, po dir. Nevenu Badurini, OIB: 09164029093 (dalje i: Zakupoprimac)

i

Regionalna veletržnica Benkovac d.d. u stečaju, Benkovac, Benkovačke bojne 17, OIB: 16205687638, po stečajnom upravitelju Anti Poljaku, OIB: 30653663301 (dalje i: Zakupodavac)
dana 29.06.2015. god. u Benkovcu sklapaju slijedeći

**ANEKS br. 6
UGOVORA O ZAKUPU
od 01.06.2016. god.**

članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju da su dana 01.08.2014. god. sklopile Ugovor o zakupu u pogledu imovine navedene u čl. 1. tog Ugovora, na rok od šest mjeseci, tj. do 01. veljače 2015. g., zatim Aneks Ugovora br. 1. na daljnji rok od pet mjeseci, tj. do 01. srpnja 2015. g., pa Aneks Ugovora br. 2 na rok od pet mjeseci, tj. do 01. prosinca 2015. g., pa Aneks Ugovora br. 3 na rok od pet mjeseci, tj. do 01. svibnja 2016. g., pa Aneks Ugovora br. 4 na rok od jedan mjesec, tj. do 31. svibnja 2016. g., pa Aneks Ugovora br. 5 na rok od jedan mjesec dana, tj. do 30. lipnja 2016. g.

članak 2.

Zakupni odnos temeljem Ugovora o zakupu se produljuje i nakon isteka roka zakupnog odnosa iz Aneksa br. 5. i to za daljnji period od pet (5) mjeseci.

članak 3.

Članak 3. Ugovora o zakupu mijenja se i glasi:

„Mjesečna zakupnina iznosi _____ kuna uvećano za PDV, te dospijeva svakog prvog dana u mjesecu za tekući mjesec“.

Članak 4.

Sve ostale odredbe Ugovora o zakupu od 01.08.2014. i dalje ostaju na snazi.

Članak 5.

Zakupodavac zakupoprimcu vraća dvije (2) bjanko zadužnice u iznosu od 50.000,00 kn svaka, nakon što zakupoprimac podmiri sve svoje dospjele obveze.

Kao osiguranje daljnjeg urednog plaćanja zakupnine zakupodavac će predati zakupoprimcu bjanko zadužnicu do iznosa od 100.000,00 kn, koju mu je dužan vratiti nakon prestanka važenja zakupnog odnosa, te u koliko zakupoprimac uredno podmiri svoje obveze.

Zakupoprimac se obvezuje uredno i u rokovima dospelosti plaćati buduće zakupnine.

Članak 6.

Potpisom ovog Aneksa stranke potvrđuju da su ga pročitale, razumjele i na njega u cijelosti pristale.

Zakupodavac:
Regionalna veletržnica Benkovac d.d. u stečaju
po stečajnom upravitelju Anti Poljaku

Zakupoprimac:
Ostrea d.o.o.
po dir. Nevenu Badurini



1502

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA
POLICIJSKA UPRAVA ZADARSKA
Služba upravnih i inspekcijskih poslova
Inspektorat unutarnjih poslova

Broj: 511-18-06-2735/1-16 MČ
Benkovac, 19. travnja 2016. godine

Z A P I S N I K

Sastavljen dana 19. travnja 2016. godine nakon obavljenog inspekcijskog pregleda Regionalne veletržnice Benkovac d.d. u stečaju, Benkovačke bojne 17, OIB 16205687638, a koju koristi temeljem ugovora o zakupu Ostrea d.o.o. Stankovci, Hrvatske vlade 1, OIB 33106438639.

Pregled je obavljen temeljem čl. 44 i 48. Zakona o zaštiti od požara NN br. 92/10, glede utvrđivanja provedbe propisanih mjera zaštite od požara a zbog prijave IIEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o. Elektra Zadar i rizika koji se javljaju zbog najave isključenja el. energije.

Pregled obavio: Marijan Ćurčić, dipl. ing., inspektor za zaštitu od požara i eksploziva, PU Zadarske,
Pregledu nazočan: Neven Badurina, direktor

Pregledom je utvrđeno:

1. Građevine Regionalna veletržnica sastoje se od portirnice (Pr 106 m²), hladnjače sa upravom (Pr+1) površine 6000 m², u kojoj je smještena i strojarnica površine 547 m² te natkriveni predprostor hladnjača. Po prostorima poduzeća postavljen je 21 vatrogasni aparat. Periodični pregled istih nije obavljan od 2011. godine od strane poduzeća Alfa d.o.o. iz Zadra.
2. U Regionalnoj veletržnici Benkovac uposlena su 3 radnika (radnici Ostree d.o.o.). Za iste nije predložen dokaz o osposobljenosti za gašenje požara i spašavanje ljudi i imovine ugroženih požarom.
3. Poduzeće je razvrstano u treću (III) kategoriju ugroženosti od požara temeljem rješenja MUP-a br. 511-18-09-UP/I-1195/1-98 MČ od 29. listopada 1998. godine.
Nije predložen Pravilnik o zaštiti od požara.
5. Regionalna veletržnica je donijela Plan intervencija u zaštiti okoliša u rashladnom postrojenju (hladnjači) koja koristi amonijak (NH₃) kao rashladni medij, u prosincu 2003. godine. Predložen je očevidnik pregleda opreme pod tlakom visoke razine opasnosti za
 - separator amonijaka tv. br. 1245,
 - separator amonijaka tv. br. 1246,
 - separator amonijaka tv. br. 1247,
 - sakupljač tekućeg amonijaka tv. br. 1248,
 - međuhladnjak amonijaka,
 - resiver amonijakaizdan 08. srpnja 2009. godine od strane Agencije za opremu pod tlakom OPT - Agencija u kojem je navedeno da je ponovno ispitivanje potrebno obaviti do 08. srpnja 2011. godine. Nije predložen dokaz da su obavljena ispitivanja nakon 8. srpnja 2009. godine.
6. Nije predložen dokaz o ispravnosti hidrantske mreže. (Postoji 9 vanjskih i 9 unutarnjih hidranata).
7. Nije predložen dokaz o ispravnosti gromobranske i električne instalacije te panik rasvjete.
8. Nije predložen dokaz o ispravnosti rashladnog postrojenja u strojarnici, te zbog eksplozivnosti i zapaljivosti amonijaka koji se nalazi u količini 5 do 6 tona nije moguće utvrditi da je sustav siguran i pouzdan.
I ranije je na rashladnom postrojenju dolazilo do curenja amonijaka, kao npr. dana 24. kolovoza 2010. godine

1503

- Kada je zbog puknuća cijevi došlo do curenja amonijaka iz sustava za hlađenje te je o tome obaviještena inspekcija za zaštitu okoliša i sanitarna inspekcija koje su obavile inspekcijske nadzore.
9. Sanitarna inspektorica Natalija Šimunov Varga me je obavijestila da je nedavno zabranila uporabu amonijaka te naložila njegovo zbrinjavanje u određenom roku.

Zapisnik je sastavljen u dva istovjetna primjerka od kojih jedan zadržava stranka a drugi PU zadarska, Inspektorat unutarnjih poslova. Dovořeno u 11,00 sati.
Zapisnik je pročitao nazočno.

Primjedbe:

Pregledu nazočan:

Neven Badurina

Pregled obavio:

Marijan Ćurčić

[Handwritten signature]