

198

Z A K U P d.o.o. „u stečaju“
Split, Zrinjsko-Frankopanska 68 (OIB: 25139341637)
Stečajni upravitelj: Frano Krišto, dipl. ecc.

6. St -2003/2016

IZVJEŠĆE
o

gospodarskom položaju dužnika ZAKUP d.o.o. i njegovim uzrocima

Split, lipanj 2018.godine

SADRŽAJ.....str.

Uvod.....	3
1. Opće informacije o stečajnom dužniku.....	4
2. Poslovanje stečajnog dužnika u proteklom razdoblju.....	4
3. Kretanje imovine i obveza dužnika do stečaja.....	6
4. O tekućim poslovima	7
5. O eventualnom nastavku poslovanja.....	7
6. Dosadašnje radnje stečajnog upravitelja	7
7. Pregled sudskih postupaka	8
8. Zaključak s prijedlogom odluka.....	9

Uvod

U Trgovačkom sudu u Splitu otvoren je 13. ožujka 2018. godine stečajni postupak nad dužnikom ZAKUP d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge, Split, Zrinjsko-Frankopanska 68 pod posl. br. 6. St-2003/2016. Rješenje objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 14. ožujka 2018. godine.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnešen je Trgovačkom sudu u Splitu 15. studenog 2016. godine od strane Financijske agencije, Regionalni centar Split, Podružnica Split nakon rješenja o obustavi postupka predstečajne nagodbe.

Financijska agencija je prije toga bila podnijela 03. studenog 2016. godine zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom, a postupak se vodio pod br. St-1940/2016. Taj prijedlog se temeljio na činjenici da je dužnik bio u neprekidnoj blokadi u trajanju od 120 dana i da nema zaposlenih.

Međutim, RH, Ministarstvo financija dostavilo je 21. srpnja 2017. godine prijedlog za otvaranje stečajnog postupka i nakon toga se postupak vodio pod brojem St-946/2017.

Nakon toga Trgovački sud odlukom od 14. ožujka 2018. godine spaja spise St-2003/2016 i St-946/2017 s ciljem provođenja jedinstvenog postupka koji se provodi pod brojem St-2003/2016.

Sud je otvorio stečajni postupak nad dužnikom ZAKUP d.o.o. nakon što je utvrđeno da postoje evidentni stečajni razlozi i da postoji dovoljno imovine za pokriće stečajnog postupka.

Rješenjem Suda o otvaranju stečajnog postupka imenovan sam stečajnim upraviteljem i slijedom toga zadaća mi je, između ostalog, pripremiti i ovo izvješće.

Priprema izvješća je bila otežana zbog činjenice da je zakonska zastupnica na porodičnom dopustu, a oni koji ju zamjenjuju nisu pokazali zavidnu razinu kooperativnosti.

1. Opće informacije o stečajnom dužniku

Društvo ZAKUP d.o.o. utemeljeno je 29. studenog 1999. godine i tada registrirano u Trgovačkom sudu u Rijeci (MBS: 040151588) pod nazivom ARGONAUT d.o.o. Osnivač društva bilo je društvo M.A.R.P.A.L. d.o.o. Rijeku.

Kasnijim izmjenama Izjave o osnivanju izmjenjena je tvrtka društva, član društva i sjedište društva.

Nakon tih izmjena tvrtka društva promjenjena je u ZAKUP d.o.o. u kojoj je jedini član društva Željka Kerum Topalušić i jedini član uprave do stečaja, a sjedište društva je u Splitu, Zrinjsko-Frankopanska 68.

Temeljni kapital je 21.000 kuna.

Društvo je kod Državnog zavoda za statistiku RH razvrstano prema NKD, u djelatnost: trgovina odjećom i obućom – brojčane oznake razreda 46.42.

Dodijeljem mu je matični broj subjekta: 1480502 i osobni identifikacijski broj (OIB): 25139341637.

Društvo ZAKUP d.o.o. registrirano je, kao i najčešće druga društva, za obavljanje više djelatnosti, a obavljalo je uglavnom djelatnost poslovanja nekretninama i njihovim iznajmljivanjem.

Društvo ZAKUP d.o.o. je pokušalo provesti postupak predstečajne nagodbe koji je završio neuspješno i nakon toga je uslijedio prijedlog FINA-e za pokretanje stečajnog postupka i poslije čega je stečajni postupak otvoren i koji je sada u tijeku.

2. Poslovanje stečajnog dužnika u proteklom razdoblju

Već je u dokumentaciji pripremljenoj za postupak predstečajne nagodbe bilo evidentno da društvo ZAKUP d.o.o. ima poteškoća u poslovanju i da je istovremeno bilo prezaduženo s obzirom na poslovanje s gubitkom i činjenicu da su obveze bile značajno veće od imovine.

Poslovanje se nije poboljšalo ni tijekom postupka predstečajne osim donekle u 2015. godini u kojoj jedino ostvaren pozitivan financijski rezultat, s tim da je u slijedeće dvije godine došlo do značajnog pogoršanja.

U nastavku će biti prikazan skraćeni presjek kretanja financijskih rezultata društva ZAKUP d.o.o. u nekoliko godina prije otvaranja stečajnog postupka. Uz to dat će se i pregled kretanja imovine društva, na jednoj strani, te kretanja njegovih obveza, na drugoj strani.

Prvo, slijedi prikaz kretanja financijskih rezultata temeljem ostvarenog računa dobiti i gubitka u nekoliko prethodnih godina.

Račun dobiti i gubitka društva ZAKUP d.o.o. u razdoblju 2013. – 2018.godine

u 000 kuna						
Stavka/godina	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	1.1. – 13.03.18
Ukupni prihodi	1.214	1.144	2.655	1.396	881	149
- poslovni	671	600	2.199	862	794	149
- financijski	543	544	535	534	87	0
Ukupni rashodi	4.336	2.458	1.477	3.835	5.253	1.274
a) Poslovni	1.185	761	671	1.580	516	83
b) Financijski	3.151	1.697	806	2.255	4.737	1.191
Dobit	-	-	1.178	-	-	-
Gubitak	3.122	1.314	-	2.440	4.372	1.125

Iz prethodnog pregleda je vidljivo da društvo ZAKUP d.o.o. tijekom cijelog prikazanog razdoblja, osim 2015.godine, posluje s gubitkom. U svim godinama poslovanja s negativnim financijskim rezultatom iskazani gubitak je čak veći od ukupnih prihoda, a u nekim i višestruko.

Iako je Društvo pokušalo provesti postupak predstečajne nagodbe, prethodni podaci pokazuju da je logično što nagodba nije sklopljena i da je nakon toga uslijedio stečaj. Također se iz prikazanih podataka uočava da je ključni problem kod ovog subjekta razina financijskih rashoda promatrana s nominalne razine, a još više sa stajališta njihova odnosa prema visini ukupnih prihoda.

Objašnjenje za to bit će još upečatljivije iz podataka koji će biti prikazani u nastavku i koji se odnose na kretanje bilance u proteklom razdoblju, a koji će pokazati koliki je stupanj zaduženosti i kolika je razina negativnog kapitala tijekom cijelog razdoblja, a koji znači da su konstantno obveze veće od imovine.

3. Kretanje imovine i obveza dužnika do stečaja

U sljedećoj tablici daje se prikaz kretanja visine i strukture imovine, na jednoj strani, i kapitala i rezervi i obveza društva ZAKUP d.o.o. u proteklom razdoblju, na drugoj strani.

Bilanca ZAKUP d.o.o. sa stanjem krajem poslovne godine

u 000 kuna

Stavka/god.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	13.03.18
Imovina-Aktiva						
Dugotrajna imovina	31.975	29.953	32.886	32.403	31.918	31.523
Nematerijalna imovina	12	12	12	12	12	0
Materijal. imovina	26.425	25.182	28.115	27.633	27.147	27.067
Dugotrajna financijska imovina	4.758	4.758	4.758	4.758	4.758	4.456
Kratkotrajna imovina	17.241	18.015	18.758	19.573	12.233	10.951
Zalihe	79	79	79	79	79	0
Kratkoročna potraživanja	10.547	11.222	12.178	12.992	11.026	10.432
Kratkotrajna financijska imovina	6.593	6.428	6.476	6.476	1.112	517
Novac u b-ci i blagajni	22	385	25	27	17	1
Plaćeni troškovi budućeg razd.	158	0	0	0	6	4
Ukupno Aktiva:	48.594	47.967	51.644	51.976	44.157	42.477
Izv.fin.-Pasiva						
Kapital i rezerve	- 18.456	- 19.428	- 18.250	- 20.690	- 25.062	- 26.188
Upisani kapital	21	21	21	21	21	21
Zadr. dob. ili pren. gub.	- 15.535	- 18.135	- 19.449	- 18.271	- 20.711	- 25.083
Dobitak tek. god.	-	-	1.178	-	-	-
Gubitak tekuće godine	3.122	1.314	-	2.440	4.372	1.126
Dugoročne obveze	36.617	36.073	20.079	20.079	20.079	26.549
- Dugoročne obveze prema bankama	36.617	36.073	20.079	20.79	20.079	26.549
Kratkoročne obv.	30.434	31.322	49.815	52.587	49.140	42.116
- Obv. za zajmove, dep.i sl.				12.851	10.037	9.776
- Obveze prema bankama i dr.fin.inst.*	20.283	21.680	39.778	27.384	18.149	18.149
- Obveze prema dobavljačima*	10.151	9.642	10.037	7.817	7.228	7.197
- Obv. za poreze i doprin.				2.741	3.081	3.145
- Ostale kratk. obveze				1.726	10.574	3.779
Ukupno Pasiva:	48.594	47.967	51.644	51.976	44.157	42.477

* U prve tri godine (13. – 15.) u njima sadržane i ostale stavke

Odmah nakon prvog pogleda na prethodni pregled uočava se kontinuirana visoka zaduženost ovog subjekta koja se isčitava iz razine negativnog kapitala tijekom cijelog prikazanog razdoblja, koja je dan uoči otvaranja stečaja dostigla iznos od 26,6 milijuna kuna. Relativno visina negativnog kapitala iznosi 62,6 % ukupne knjigovodstvene vrijednosti ukupne imovine, odnosno aktive.

Iz prethodne tablice je vidljivo da ukupnu imovinu čini dugotrajn imovina koja iznosi 31,52 milijuna kuna i kratkotrajna imovina u visini knjigovodstvene vrijednosti 10,95 milijuna kuna.

Dugotrajnu imovinu čini dugotrajna materijalna s iznosom od 27,1 milijun kuna i to gotovo u cjelini nekretnine i to jedna veća i vrijednija u Splitu (objekat u Mažuranićevoj 1) i druga manja i manje vrijednosti u Dubrovniku (poslovni prostor u trgovačkom centru Lapad), dugotrajna financijska imovina od 4,5 milijuna koja se odnosi na udjel u temeljnom kapitalu TV Dalmacije 2,8 milijuna kuna i kaucije-kapare (najvjerojatnije za kupnju zemljišta koja nije ostvaren) jednoj obitelji u visini 1,7 milijuna kuna, a koja datira još od 2010.godine.

Kratkotrajna imovina, prema stanju u bilanci na dan 13.03.2018.godine, ima knjigovodstvenu vrijednost u iznosu od cca 11,0 milijuna kuna i čine je kratkoročna potraživanja u visini cca 4,5 milijuna i kratkotrajna financijska imovina od 0,5 milijuna kuna.

4. O tekućim poslovima

Prilikom otvaranja stečajnog postupka zatečeni su ugovori o zakupu poslovnih prostora koje stečajni upravitelj nije otkazivao niti namjerava otkazivati do prodaje.

Ugovori se odnose na zakupoprince Kruščica d.o.o. i Studenac d.o.o. za prostore u Splitu u objektu Mažuranićevo šetalište 1 i na zakupoprince Sargasso d.o.o. iz Dubrovnika za prostor u Dubrovniku, Trgovački centar DOC, Kralja Tomislava 7.

S obzirom da su nekretnine u kojima su prostori dani u zakup opterećene različitim pravima i da im slijedi prodaja nema izgleda za nastavak poslovanja osim trajanja zakupa do prodaje.

Isto tako, na dan otvaranja stečajnog postupka u društvu ZAKUP d.o.o. nije bilo zaposlenih.

5. O eventualnom nastavku poslovanja

S obzirom da su nekretnine u kojima su smješteni prostori dani u zakup opterećene različitim pravima i da im slijedi prodaja nema izgleda za nastavak poslovanja osim trajanja zakupa do prodaje.

Vlasnik i istovremeno dosadašnji zakonski zastupnik dužnika, kao ni vjerovnici nisu pokazali interes za nastavak poslovanja i za eventualnu pripremu stečajnog plana.

Polazeći od toga nameće se kao jedino moguće rješenje donošenje odluka o o što bržem unovčenju imovine stečajne mase, koju uglavnom čine nekretnine.

6. Dosadašnje radnje stečajnog upravitelja

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka stečajni upravitelj je poduzeo slijedeće:

- Uspostavio je kontakt s vlasnikom i dosadašnjim zz stečajnog dužnika i nakon toga preuzeo od istog dio dokumentacije dužnika,
- Naručio izradu pečata za stečajnog dužnika,
- Otvorio za stečajnog dužnika novi transakcijski račun u Imex banci d.d. Split, te uputio bankama zahtjev za zatvaranje dosadašnjih,
- Donio odluku o formiranju popisnog povjerenstva za popis imovine i obveza,

- Zakupoprimcima poslovnih prostora izdavao račune za mjesečne zakupe prostora i pozvao ih da plate eventualne stare dugove i da nove za razdoblje poslije stečaja plaćaju na žiro račun stečajnog dužnika,
- Dogovorio i ugovorio s dosadašnjim knjigovodstvenim servisom REVICON d.o.o. Split izradu završnog računa za 2017. i za 2018.godinu do otvaranja stečaja, kao i vođenje knjigovodstva u stečaju,
- Izvršio plaćanja poreza na dodanu vrijednost za razdoblje poslije otvaranja stečaja,
- Zatražio od Državne geodetske uprave podatke o nekretninama u vlasništvu dužnika,
- Zatražio od Centra za vozila RH eventualne podatke o vozilima u vlasništvu stečajnog dužnika,
- Uputio preporučenom poštom podnesak od 25.05.2018.godine Općinskom sudu Dubrovnik, Stalnoj službi u Metkoviću za preuzimanje postupka s prijedlogom za obustavu ovrhe u predmetu 37. Ovr-233/18, proglašavanje nenadležnim i ustupanje predmeta TSS-SS u Dubrovniku,
- Uputio preporučenom poštom dužnikovu dužniku Moj market d.o.o. za plaćanje obveza po njegovoj zaključenoj predstečajnoj nagodbi kako do sada dospjelih a neplaćenih obveza prema ZAKUP-u d.o.o., tako i na redovito plaćanje onih koje dopijevaju u narednom razdoblju,
- Pripremio i izradio tablice tražbina vjerovnika za ispitno ročište i izradio ovo izvješće i drugu dokumentaciju za izvještajno ročište,
- U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka bilo je primitaka i izdataka na i sa žiro računa i to:
 - Primitaka u iznosu od 245.793,52 kune,
 - Studenac (ranija i tekuća zakupn.) 87.897,72 kn,
 - Kruščica d.o.o. (tekuća zakupn.) 150.635,10 kn,
 - Sargasso d.o.o. (tekuća zakupn.) 7.258,06 kn
 - Kamata 0,84 kn
 - Izdataka u visini od 48.657,66 kuna,
 - PDV (III, IV i V) 45.339,86 kn
 - Knjigov. usluge 1.875,00 kn
 - Kom. nakn. Grad Dubrovnik 1.162,80 kn
 - Naknada banci 280,00 kn
 - Stanje sredstava (saldo) na žiro računu na dan 18.06.2018.godine iznosilo je 197.134,10 kuna.
- Sačinio orijentacijski predračun troškova stečajnog postupka.

7. Pregled sudskih postupaka

Do sada sam utvrdio da egzistiraju dva ovršna postupka i to:

1. Ovr-1406/16 u Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u Sinju, ovrhovoditelj Zagrebačka banka d.d., a ovršenik Zakup d.o.o. Taj Sud je Rješenjem od 06. travnja 2018.godine utvrdio prekid postupka, oglasio se nenadležnim i ustupio predmet Trgovačkom sudu u Splitu – Stalna služba u Dubrovniku koji vodi stečajni postupak,
2. Ovr-223/18 (ranije Ovr-1258/15) u Općinskom sudu u Dubrovniku, Stalna služba u Metkoviću, ovrhovoditelj Sberbank d.d. (preneseno mjesto ovrhovoditelja na KOTEKS d.d.). Taj Sud je Rješenjem od 10. svibnja 2018.godine utvrdio prekid

postupka, pozvao stečajnog upravitelja da preuzme postupak i istovremeno odlučio o nastavku postupka, te utvrdio da je na mjesto ovrhovoditelja Sberbank d.d. stupio novi ovrhovoditelj KOTEKS d.d. Split, Ulica kralja Zvonimira 14. i da se navedena ovrha nastavlja u korist novog ovrhovoditelja umjesto Sberbank d.d. Varšavska 9. Ovo Rješenje nije upisano u zemljišnim knjigama kao ni otvaranje stečajnog postupka nad ovršenikom ZAKUP d.o.o.

8. Zaključak s prijedlogom odluka

Iz do sada iznesenog u ovom izvješću proizlazi zaključak da dužnik ZAKUP d.o.o. nema pretpostavki i izgleda za nastavak poslovanja i za izradu stečajnog plana. Isto tako, nije bilo u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka interesa i zahtjeva za to ni od vlasnika, uprave i vjerovnika.

Imajući to u vidu predlaže se vjerovnicima da na izvještajnom ročištu donesu slijedeće odluke:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju i njegovim uzrocima,
2. Prihvaćaju se sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja,
3. Donosi se odluka o nenastavljanju poslovanja, osim trajanja ugovora o zakupu do prodaje nekretnina,
4. Prihvaća se prijedlog stečajnog upravitelja da se ne izrađuje stečajni plan,
5. Prihvaća se orijentacijski predračun troškova stečajnog postupka,
6. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za angažiranje sudskih vještaka za procjenu dugotrajne imovine,
7. Prihvaća se prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnine u Splitu, Mažuranićevo šetalište 1 na kojima postoji upisano razlučno pravo u stečajnom postupku prema članku 247. Stečajnog zakona, kao i nekretnine-poslovnog prostora u Dubrovniku ako se Ovršni sud proglasi nenadležnim i predmet ustupi Trgovačkom sudu,
8. Odobrava se stečajnom upravitelju prodaja ostale dugotrajne i kratkotrajne imovine na sve zakonom dozvoljene načine i postupke prodaje,
9. Odobrava se stečajnom upravitelju unovčavanje dugotrajne i kratkotrajne financijske imovine i naplata potraživanja ovisno o datumu nastanka i otpis onih u zastari,
10. Odobrava se stečajnom upravitelju poduzimanje svih navedenih radnji s ciljem što efikasnijeg provođenja stečajnog postupka.

U Splitu, 18.06.2018.g.

ZAKUP d.o.o.
u stečaju
SPLIT



DN-9
- oglasio se
Dobro, 21.6.2018. 