

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-134/2021

VARADERO INTRUST d.o.o. u stečaju, Zagreb, Petrovaradinska 7/V, OIB: 49316973624, koga zastupa stečajna upraviteljica Alma Klepac, Putine 4, Zagreb

I TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 15.02.2021.g. do 14.09.2022.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 15. veljače 2021. godine, pod gornjim poslovnim brojem, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom VARADERO INTRUST d.o.o. u stečaju, Zagreb, Petrovaradinska 7/V, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod OIB: 49316973624 (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik), te je stečajnim upraviteljem Stečajnog dužnika imenovan Jakovac Valentin iz Zagreba, Đorđićeva 3b, OIB: 88526658647.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 25. svibnja 2021. godine, pod gornjim poslovnim brojem, stečajni upravitelj Jakovac Valentin je razrješen dužnosti stečajnog upravitelja, te sam istim rješenjem imenovana za stečajnu upraviteljicu stečajnog dužnika VARADERO INTRUST d.o.o. u stečaju.

I.1. Poduzete radnje

Primopredaja dokumentacije: Dana 15. lipnja 2021. godine napravljena je primopredaja poslovne dokumentacije od dana otvaranja stečajnog postupka, tako da su predane prijave tražbina, te javno objavljena izvješća. Budući nije predana knjigovodstvena dokumentacija prije otvaranja stečajnog postupka pokušala sam kontaktirati knjigovodstveni ured Velika jabuka d.o.o. koje je vodilo knjigovodstvo stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka, međutim, isti nisu odgovorili na poziv za predaju dokumentacije, a uvidom u sudski registar razvidno je da je nad društvom Velika Jabuka d.o.o. otvoren i istovremeno zaključen stečajni postupak dana 25. siječnja 2021. godine, posl.br. St-391/2020. Dakle, jedina dokumentacija prije otvaranja stečajnog postupka su javno objavljena izvješća. Raniji upravitelj predao je i žig stečajnog dužnika.

Knjigovodstvo: Vođenje poslovnih knjiga povjerila sam ovlaštenom knjigovodstvenom servisu, te je izrađena početna bilanca stečajnog dužnika zajedno sa cjelokupnom pratećom dokumentacijom. Mjesečno se šalju nadležnim tijelima PDV obrasci, Izvještaji FINI (statistika), te ostali obrasci.

Stečajni dužnik je u sustavu PDV-a.

Žiro račun: Otvoren je račun u Partner banci d.d. Zagreb, broj računa IBAN: HR7024080021100057735.

Promjene pri nadležnim tijelima. U svezi činjenice otvaranja stečajnog postupka izvršene su odgovarajuće promjene, te su promijenjeni podaci o stvarnom vlasniku u Registru FINA-e.

Potpis: Ovjerila sam i pohranila potpis u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

Mogućnost zaključenja stečajnog postupka. Unovčena je cjelokupna imovina u vlasništvu stečajnog dužnika, slijedom čega će, nakon donošenja rješenja o namirenju, biti predan završni račun, te prijedlog za zaključenje stečajnog postupka.

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.1. Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika na kojima razlučno pravo:

Stečajni dužnik je suvlasnik sljedeće nekretnine upisane u zk.ul.br. 17198, k.o. Vrapče Novo, ZK Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to k.č.br. 5732/1 i to:

u omjeru 56,54 % odnosno 5654/10000 223. Suvlasničkog dijela: 1122/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-223) koje u naravi predstavlja uredski prostor na 5. katu zgrade Petrovaradinska 7 oznake P032 označen svijetlozelenom bojom površine 277,27 čm.

Drugi suvlasnik, u omjeru od 43,46 %, odnosno 4346/10000 je CT-INTRUST d.o.o. u stečaju, OIB: 10251095297.

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je od strane ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo INSPIRO DUO d.o.o., u svibnju 2021. godine u iznosu od 3.450.000,00 kuna. Napominjem da se radi o tržišnoj vrijednosti svih nekretnina u cijelosti, u kojima stečajni dužnik sudjeluje u omjeru od 56,54% odnosno 5654/10000, obzirom da je stečajni dužnik suvlasnik 223. Suvlasničkog dijela: 1122/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-223), u omjeru od 56,54 %. Budući se radi o uredskim prostorima, koji nisu idealno podijeljeni kupac nekretnina će vjerojatno biti osoba koja će biti kupac udjela u nekretninama drugog suvlasnika koji je također u stečaju društva CT-INTRUST d.o.o. u stečaju.

Na predmetnim nekretninama je postojalo upisano razlučno pravo RETURN TO BUSINESS d.o.o. za poslovne usluge, Zagreb, Selska cesta 90/a, OIB: 416145776274, temeljem Sporazuma o prijenosu založnih prava od 16.03.2020.g, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom pod posl.br. Z-34852/08 u iznosu od 650.000,00 eura, Z-15659/2020, zaprimljeno dana 31.03.2020.g.

Napominjem da je nekretnina u posjedu Čovran Marijana, koji je nije želio dobrovoljno predati, te mu je dana 08. travnja 2021. godine, dostavljena obavijest o otkazu Ugovora o zakupu zaključenog dana 31.07.2020. godine, te Aneksa Ugovora o zakupu poslovnog prostora

zaključenog dana 31.07.2020.g., te je zakupnik pozvan na predaju prostora. Obavijest je zaprimljena od strane Čovran Marijana dana 12.04.2021. godine. Sukladno čl. 188. Stečajnog zakona ugovor je otkazan uz zakonski otkazni rok od 30 dana, a budući je obavijest zaprimljena 12. travnja 2021. godine, rok je istekao dana 12. svibnja 2021. godine.

Za predmetnu nekretninu u tijeku je postupak ovrhe pred Općinskim građanski sudom u Zagrebu, posl.br. Ovr-6972/17. Razlučni vjerovnik/ovrhovoditelj RETURN TO BUSINESS d.o.o., je dana 01. listopada 2021. godine dostavio prijedlog za sklapanjem sporazuma o prodaji nekretnina neposrednom pogodbom sukladno članku 97. st. 6. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14). Dana 26. studenog 2021. godine održana je skupština vjerovnika na kojoj je donesena odluka kojom je dana suglasnost stečajnoj upraviteljici sklopiti predmetni Sporazum koji je i zaključen dana 08. prosinca 2021. godine pred JB Nevenkom Jukić iz Zagreba, posl.br. Ov-3911/2021. godine.

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od dana 18. veljače 2022. godine dato je ovlaštenje JB Nevenki Jukić iz Zagreba da u ime i za račun ovršenika s ovrhovoditeljem RETURN TO BUSINESS d.o.o. za poslovne usluge, Zagreb, Selska cesta 90/A, OIB: 41614576274, u skladu s Sporazumom o prodaji neposrednom pogodbom zaključenim dana 08. prosinca 2021. godine sklopi Ugovor o kupoprodaji neposrednom pogodbom nekretnina u vlasništvu ovršenika.

Ugovor o prodaji neposrednom pogodbom zaključen je dana 28. veljače 2020. godine, potpisan i ovjeren od strane JB Nevenke Jukić iz Zagreba.

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu od dana 16. ožujka 2022. godine, posl.br. Ovr-6972/17, nekretnine su dosuđene kupcu RETURN TO BUSINESS d.o.o. za poslovne usluge, koji je oslobođen od obveze polaganja kupovnine, osim u dijelu troškova unovčenja u stečajnom postupku koji se vodi nad I i II ovršenikom u iznosu od 422.926,49 kuna, a koje je ovrhovoditelj uplatio na račun Općinskog građanskog suda u Zagrebu, nakon čega su mu zaključkom Naslovnog suda predane nekretnine.

Općinskom građanskom sudu u Zagrebu poslan je prijedlog da se sredstva u iznosu od 207.064,11 kuna prebace na račun Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-134/21, međutim, do dana izrade izvješća isto nije učinjeno.

Ispitno i izvještajno ročište

Dana 24. svibnja 2021. godine održano je ispitno i izvještajno ročište, na kojima se stečajni upravitelj očitovao na sve tražbine vjerovnika stečajnog dužnika tako da su Rješenejm Naslovnog suda utvrđene sljedeće tražbine II višeg isplatnog reda:

Rb	Vjerovnik	Iznos tražbine
1.	RETURN TO BUSSINES d.o.o. za poslovne usluge	8.732.920,23 kn
2.	GRAD ZAGREB	7.891,39 kn
3.	HRVATSKE VODE, Zagreb	1.537,98 kn

4.	ZAPAD-STAN d.o.o.	192.324,61 kn
5.	FINANCIJSKA AGENCIJA	1.098,48 kn
5.	REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb	1.677,68 kn
	Ukupno:	8.937.450,30 kn

U priznatim tražbinama II. višeg isplatnog reda uključen je i razlučni vjerovnici sa iznosom tražbina:

Rb	Razlučni vjerovnik	Iznos tražbine
1.	RETURN TO BUSSINES d.o.o. za poslovne usluge	8.732.920,23 kn
	Ukupno:	8.732.920,23 kn

III. Sudski postupci

Postupci u tijeku:

Posl.br.: Ovr-6972/2017
Ovrhovoditelj : Return to business d.o.o. za poslovne usluge, Zagreb
Ovršenici: Varadero Intrust d.o.o. u stečajju, CT-Intrust d.o.o. u stečajju
Sud: Općinski građanski sud u Zagrebu
Radi: ovrhe

Općinskom građanskom sudu u Zagrebu dostavljen je podnesak kojim se traži da postupi sukladno članku 169. st. 6. Stečajnog zakona te da ustupi predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu, pred kojim se vodi stečajni postupak. Međutim, Naslovni sud je donio odluku kojom se nalaže provesti vještačenje radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu I i II ovršenika. Kako se ne bi stvarali dodatni troškove koje će u konačnici morati podmiriti razlučni vjerovnik/ovrhovoditelj, dana 20. srpnja 2021.godine poslan je podnesak sa procjenom vrijednosti nekretnina iz 5/2021 godine, napravljenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka INSPIRO DUO d.o.o. Predmetna procjena je već dostavljena na stečajni spis.

Kao što je naprijed navedeno ovrhovoditelj je dostavio prijedlog za sklapanje Sporazuma o prodaji nekretnina neposrednom pogodbom sukladno članku 97. st. 6. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14), u predmetnom postupku. Temeljem odluke skupštine vjerovnika od dana 26. studenog 2021. godine sklopljen je Sporazum o prodaji nekretnina neposrednom pogodbom koji je dostavljen na ovršni spis, te je dana 20. siječnja 2022. godine zakazano ročište.

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od dana 18. veljače 2022. godine dato je ovlaštenje JB Nevenki Jukić iz Zagreba da u ime i za račun ovršenika s ovrhovoditeljem RETURN TO BUSINESS d.o.o. za poslovne usluge, Zagreb, Selska cesta 90/A, OIB: 41614576274, u skladu s Sporazumom o prodaji neposrednom pogodbom zaključenim dana 08. prosinca 2021. godine sklopi Ugovor o kupoprodaji neposrednom pogodbom nekretnina u vlasništvu ovršenika.

Ugovor o prodaji neposrednom pogodbom zaključen je dana 28. veljače 2020. godine, potpisan i ovjeren od strane JB Nevenke Jukić iz Zagreba.

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu od dana 16. ožujka 2022. godine, posl.br. Ovr-6972/17, nekretnine su dosuđene kupcu RETURN TO BUSINESS d.o.o. za poslovne usluge, koji je oslobođen od obveze polaganja kupovnine, osim u dijelu troškova unovčenja u stečajnom postupku koji se vodi nad I i II ovršenikom u iznosu od 422.926,49 kuna, a koje je ovrhovoditelj uplatio na račun Općinskog građanskog suda u Zagrebu, nakon čega su mu zaključkom Naslovnog suda predane nekretnine.

Općinskom građanskom sudu u Zagrebu poslan je prijedlog da se sredstva u iznosu od 207.064,11 kuna prebace na račun Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-134/21.

Posl.br.: P-1459/2019 (stari broj P-7905/2015)
Tužitelj: Marijan Čovran, Varadero Intrust d.o.o., CT-Intrust d.o.o.
Tuženi: Posojilnica BankeGreen iz Republike Austrije
Sud: Općinski sud u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu
Radi: radi utvrđenja ništetnosti ugovora

Dana 24. travnja 2018.g. Općinski građanski sud u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama je u predmetu posl.br. P-7905/2015 donio nepravomoćnu presudu u pravnoj stvari tužitelja kojom se:

- utvrđuje ništetnim ugovor o kreditu broj 2.459.725 od 09. lipnja 2008. godine (kredit u iznosu od 650.000,00 eura)
- utvrđuje ništetnim ugovor o kreditu broj 2.02.459.727 od 27. svibnja 2010. godine (kredit u iznosu od 70.000,00 eura)
- utvrđuje ništetnim Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 09. lipnja 2008.g. posl.br. OU-297/10 JB Željke Maroslavec iz Zagreba
- nalaže se ZK Odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu brisanje upisane hipoteke na nekretninama upisanim u k.o. Vrapče Novo, k.č.5732/1, zk.ul. 17198, upisano u ZK tijelo i to 233. etaža: 1122/10000 dijela nekretnine upisane u A1 povezane s vlasništvom posebnog dijela nekretnine u naravi uredski prostor na 5. katu zgrade Petrovaradinska 7, površine 277,27 čm; 312 etaža: 30/10000 nekretnine upisane u A1 povezane s vlasništvom posebnog dijela nekretnine u naravi parkirališno-garažno mjesto u podzemnoj etaži -1 oznake GPM033, u površini od 14,77 m²
- nalaže se tuženiku naknaditi tužiteljima parnični trošak od 539.502,40 kuna zajedno s zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate

po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana u roku od 15 dana

- na navedenu presudu tuženik iz ove parnice POSOJILNICA BANK eGren iz Republike Austrije je pravovremeno uložio žalbu temeljem koje je dana 07. ožujka 2019. godine Županijski sud u Puli ukinuo I stupanjsku presudu te predmet vratio na ponovno suđenje.

U međuvremenu je tuženi iz ove parnice POSOJILNICA BANK eGren iz Republike Austrije zaključio sporazum o prijenosu založnih prava od 16. ožujka 2020. godine sa društvom Return to business d.o.o. Zagreb i to prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-34852/08 u iznosu od 650.000,00 eura.

Dana 16. srpnja 2020.g. Općinski sud u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu, donosi presudu posl.br. P-1459/2019 kojom se odbija tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan, te se nalaže tužiteljima da tuženiku naknadi parnični trošak u iznosu od 846.250,00 kn zajedno s zateznom kamatom koja teče od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena koju kamatnu stopu utvrđuje Hrvatska narodna banka u roku od 15 dana.

Protiv predmetne odluke uložena je žalba, posl.br. Gž-434/2022, temeljem koje je Županijski sud u Puli donio odluku da se odbija žalba tužitelja kao neosnovana i potvrđuje presuda posl.br. P-1459/2019, Općinskog suda u Sesvetama, Stalne službe u Dugom Selu u odluci o glavnoj stvari, te se odbija i zahtjev za naknadu troškova žalbe. Nadalje, djelomično je prihvaćena žalba tužitelja Marijana Čovrana protiv odluke o troškovima postupka te je ta odluka preinačena tako da se tužitelju Marijanu Čovranu nalaže naknaditi tuženiku troškove parničnog postupka u iznosu od 220.600,00 kuna zajedno s zakonskim zateznim kamatama. Ukinuta je odluka o troškovima postupka koja se odnosi na tužitelje Varadero Intrust d.o.o. i CT-Intrust d.o.o., te je predmet vraćen prvostupanjskom sudu na daljnji postupak i ponovno odlučivanje o troškovima.

Naglašavam da je tražbina RETURN TO BUSSINES d.o.o. za poslovne usluge, a koja je prenesena od strane POSOJILNICA BANK eGren i koja je osnov gore navedenog postupka, utvrđena pravomoćnim rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-1993/19, tako da ne vidim smisao daljnjeg vođenja predmetnog postupka, osobito iz razloga što tuženik nije prijavio tražbinu u stečajnom postupku s osnova dosuđenih parničnih troškova.

Ostali postupci koji su bili u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnog postupka se trebaju obustaviti iz razloga što se radi tražbinama priznatim u stečajnom postupku, nema osporenih tražbina u vezi kojih bi se morali voditi postupci, a ako nisu prijavljene tražbine i tako se ne mogu voditi parnični postupci. To su sljedeći postupci:

Posl.br. Povrv-11451/2015, OGS ZG, tužitelj: ZAPAD-STAN d.o.o.; Povrv-4069/2016, OGS ZG, tužitelj ZAPAD-STAN d.o.o., Povrv-13914/2016, OGS ZG, tužitelj: ZAPAD-STAN d.o.o., Povrv-2165/2017, TS ZG, tužitelj ZAPAD-STAN d.o.o., Povrv-5179/2018, tužitelj: ZAPAD-STAN d.o.o., Ovr-332/2021, OGS ZG, RETURN TO BUSINESS d.o.o. za poslovne usluge.

IV. Prihodi i rashodi stečajnog postupka

II. Prihodi stečajnog postupka 0,00 kn

III. Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika

Na dan sastava ovog izvješća stanje na računu iznosi 0,00 kuna.

IV. Troškovi stečajnog postupka

Dospjeli troškovi te troškovi koji će dospjeti do zaključenja stečajnog postupka, a koje troškove je uplatio razlučni vjerovnik sukladno čl. 170. Stečajnog zakona, pri kupnji nekretnine u ovršnom postupku posl.br. Ovr- 6972/17 u iznosu od 207.064,11 kuna su nastali:

- po osnovi troškova ovjere potpisa iznos od 47,50 kuna
- po osnovi troškova knjigovodstva iznos od 9.800,00 kuna
- po osnovi troškova otvaranja, vođenja te zatvaranja računa iznos od 620,00 kuna
- po osnovi troškova FINA-e-javna objava iznos od 230,00 kuna
- po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka iznos od 500,00 kuna
- iznos od 27.773,17 kune po osnovi režijskih troškova (komunalna naknada i naknada za uređenje voda-mjesečno zaduženje 380,03 kn, pričuva-mjesečno zaduženje 1.487,59 kn do 10/2021, a nakon toga 1.722,58 kn)
- iznos od 4.300,00 kuna po osnovi nagrade ranijem stečajnom upravitelju Jakovac Valentinu, Đorđićeva 3b, Zagreb, OIB: 88526658647, temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 10. rujna 2021. godine.
- iznos od 163.793,44 kn po osnovi troškova nagrade stečajnom upravitelju

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15) nagrada stečajnom upravitelju obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način:

ukupno unovčena i neunovčena vrijednosti imovine 1.911.334,70 kn

0-100.000,00 kn	16%	iznos bruto nagrade	16.000,00 kn
100.000,01 kn-300.000,00 kn	12%	iznos bruto nagrade	23.999,99 kn
300.000,01 kn-500.000,00 kn-	10%	iznos bruto nagrade	19.999,99 kn
500.000,01 kn-1.000.000,00 kn	8%	iznos bruto nagrade	39.999,99 kn
1.000.000,01 kn-1.911.334,70 kn	7%	iznos bruto nagrade	63.793,43 kn

Bruto nagrada stečajnog upravitelja iznosi 163.793,44 kn.

Napominje se da se nije moglo predvidjeti da Općinski građanski sud u Zagrebu, neće donijeti odluku i prebaciti sredstva više od šest mjeseci, budući je zaključak o predaji nekretnine razlučnom vjerovniku donen dana 21. ožujka 2022. godine. Samim tim, postoji velika vjerojatnost da se troškovi neće moći u cijelosti namiriti kada sredstva sjednu na račun stečajnog dužnika.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 14.09.2022.g. do 14.12.2022.g.

U narednom razdoblju, nakon što sredstva budu uplaćena sa računa Općinskog građanskog suda u Zagrebu, na račun Trgovačkog suda u Zagrebu zatražit će se isplata sredstava na račun stečajnog dužnika, podmiriti svi troškovi, te predati završni račun s prijedlogom za zaključenje stečajnog postupka.

Mjesto i datum

Zagreb, 15.09.2022.g.