

Na posl.br: **ST-2840/2018**

Dužnik: FormaSana d.o.o. u stečaju, Zagreb (Grad Zagreb),
Vrbanićeva 24, OIB:48787430817

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA

Za izvještajno ročište dana 14.listopada 2021.godine

1. OSNOVNI PODACI O DUŽNIKU

- Dužnik je registriran u Trgovačkom sudu u Zagrebu kao društvo sa ograničenom odgovornošću za trgovinu, zastupanje i usluge
- Datum osnivanja društva FormaSana d.o.o. je 16.09.1992. godine
- Sjedište dužnika je registrirano u Zagrebu , Vrbanićeva 24
- Glavna djelatnost društva je nespecijalizirana trgovina na veliko
- Temeljni kapital društva iznosi 29.100,00 kn

2. PODUZETE RADNJE

- Na Državnom zavodu za statistiku ishođeno je Obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u 2007
- Za stečajnog dužnika izrađen je pečat
- Izvršena je prijava dužnika Financijskoj agenciji u Registar stvarnih vlasnika
- Zaprimljene i obrađene su tražbine stečajnih i razlučnih vjerovnika i sastavljene tablice za ispitno ročište

- Bivša z.z Julijana Turčić upoznata je i pozvana na sklapanje Ugovora o najmu uz obvezu da u slučaju prodaje nekretnina u ovršnom postupku kupcima dozvoli razgledavanje
- Da se spriječi odugovlačenje ovršnih postupaka nad nekretninama u vlasništvu dužnika, povučene su žalbe dužnika u predmetima posl.br:Ovr-8292/15 i OVR-2984/2016
- Sastavljeno je izvješće za izvještajno ročište i prijedlozi za daljnja postupanja u stečajnom postupku

3. POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE (članak 221. SZ-a)

Redni broj	Naziv predmeta stečajne mase	Procijenjena vrijednost predmeta stečajne mase (kn)	Oznaka za identifikaciju predmeta stečajne mase
1.	Četverosobni komforni stan u prizemlju stambene zgrade, korisne vrijednosti 170,40 čm, s garažom u podrumskoj etaži korisne vrijednosti 21,00 čm i dvorištem-vrtom površine 278 čm na adresi Zagreb, Srebrnjak 73B	3.213.677,81	ZK odjel Zagreb, KO Centar, broj ZK uložka 7258, broj katastarske čestice 3447/7 suvlasnički dio : 3050/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) – četverosobni stan i suvlasnički dio : 376/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1) garaža G1
2.	Trosobni komforni stan u prizemlju stambene zgrade, korisne vrijednosti 91,08 čm, s garažom u podrumskoj etaži korisne vrijednosti 10,20 čm i dvorištem –vrtom površine 265 čm na adresi Zagreb, Srebrnjak 73C	1.911.840,73	ZK odjel Zagreb, KO Centar, broj ZK uložka 7259, br.kč 3447/8 suvlasnički dio 1614/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) –i suvlasnički dio : 181/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-1) garaža G 1

3.	Dvorište, kuća Posebni dio nekretnine apartman u prizemlju površine 35,53 m ² , koji se sastoji od predsoblja, kuhinje i blagovaone, kupaonice, sobe i terase na adresi Supetar, Selca, Put ružmarina 68.	392.200,00	ZK odjel Supetar, KO Selca, broj ZK uložka 1647, broj katastarske čestice 1028/82, površina 585m ²
	Procjenjena vrijednost predmeta stečajne mase	5.517.718,54	

4. POPIS VJEROVNICA (članak 222.SZ-a)

Redni broj	Priznate tražbine stečajnih vjerovnika	Iznos (kn)
1.	Ukupno 1. Viši isplatni red	270.441,21
2.	Ukupno 2. Viši isplatni red	26.586.297,27
	Ukupno priznate tražbine stečajnih vjerovnika	26.856.738,48

Tražbine osigurane različnim pravima iznose
25.793.687,15 kn.

Popis prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika I. i II. višeg isplatnog reda i razlučnih vjerovnika nalazi se na Obrascu 17., koji obrazac je prilog ovome izvješću.

5. PREGLED IMOVINE I OBAVEZA (članak 223.SZ-a)

Daje se usporedba procijenjene vrijednosti stečajne mase i dužnikovih obveza prema stečajnim vjerovnicima kako slijedi:

Procjena vrijednosti stečajne mase iznosi: 5.517.718,54 kn

Priznate tražbine stečajnih vjerovnika iznose: 26.856.738,48 kn

Stavljajući u odnos vrijednost imovine i obaveza proizlazi da 20,54 % priznatih tražbina vjerovnika 1. I 2. Isplatnog reda ima pokriće u procijenjenoj vrijednosti stečajne mase.

S obzirom da se stečajna masa sastoji od nekretnina opterećenih založnim pravima koja višestruko premašuju vrijednost istih namiriti će dijelomično samo tražbine različitih vjerovnika i to:

- H-ABDUCO d.o.o. kao prvi u redoslijedu upisan u zemljišnoj knjizi sa tražbinom u iznosu ukupno 17.573.027,35 kn.

Procijenjena vrijednost imovine osigurane različitim pravom vjerovnika H-ABDUCA d.o.o. 5.125.518,54 kn. Postotak pokrića različitog prava H-ABDUCO d.o.o. iznosi 29,16%

- PRIMORSKA BANKA d.d. u likvidaciji kao prva upisana u zemljišnoj knjizi ima tražbinu u iznosu 3.932.656,70 kn

Procijenjena vrijednost imovine osigurane različitim pravom vjerovnika PRIMORSKA BANKA d.d. iznosi 392.200,00. Postotak pokrića različitog prava PRIMORSKE BANKE d.d. iznosi 9,97%.

6. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Troškovi stečajnog postupka predviđeni su za trajanje stečajnog postupka od 1 godine bez uračunate nagrade stečajnog upravitelja jer ista ovisi o vrijednosti unovčene imovine.

Knjigovodstvo 1.000,00 kn/mj +PDV	15.000,00 kn
Bankarske naknade	1.000,00 kn

Administrativni, uredski. HP i dr.materijalni troškovi 100kn/mj	1.200,00 kn
Pohrana poslovne dokumentacije	800,00 kn
Pečat	150,00 kn
Putni troškovi	6.000,00 kn
UKUPNO	24.150,00 kn

7. SUDSKI POSTUPCI U TIJEKU

7.1. Općinski sud u Zagrebu, OVR-8292/2015

Ovrhovoditelj: H-ABDUCO d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 41, OIB: 13667298928

Ovršenici: 1. FORMASANA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Vrbanićeva 24, OIB: 48787430817

2. JASMINA BAJKOVIĆ, Zagreb, Balde Glavića 3, OIB: 4404233208

Predmetni ovršni postupak započeo je 15.07.2015. godine po prijedlogu tadašnjeg ovrhovoditelja Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Ovrha je određena pravomoćnim rješenjem o ovrsi od 24.07.2015. godine, temeljem Ugovora o kreditu od 14.02.2011. godine sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine te temeljem više Aneksa tom ugovoru, koji su sklopljeni između kreditora i ovršenika kao korisnika kredita.

Podneskom od 16.06.2016. godine, H-Abduco d.o.o., obavijestila je sud kako je tom društvu ustupljena tražbina ovrhovoditelja, temeljem Ugovora od 8. ožujka 2019. godine, zbog čega predlaže da se dalji ovršni postupak nastavi sa njima kao novim ovrhovoditeljem. Ovršenik se složio sa nastavkom ovrhe sa novim ovrhovoditeljem.

Predmet se po žalbi od strane ovršenika nalazio na višem sudu. Sa višeg suda je dana 07.rujna 2021.godne spis remisiono vraćen radi otvaranja stečajnog postupka. Stečajni upravitelj je povukao žalbu koja je uložena od strane bivše z.z i predožio obustavu i nastavak postupka.

Do dana pisanja ovoga izvješća sud nije donio nikakvu odluku.

7.2. Općinski sud u Splitu, Stalna služba Supetar, OVR-2984/2016

Ovrhovoditelj: PRIMORSKA BANKA d.d. Rijeka u likvidaciji, Rijeka, Dolac 3, OIB 96675880337

Ovršenik: FORMASANA d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Vrbanićeva 24, OIB: 48787430817

Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Supetru je dana 19. travnja 2017. donio rješenje o ovrsi gornji posl.br., radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 497.414,28 kn, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na temelju ovršne isprave, Ugovora o kreditnom okviru br. 5970000101 od 10. svibnja 2013., solemniziranog po javnom bilježniku Veliboru Panjkoviću iz Rijeke, pod brojem OV-11515/2013 te radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 1.338.144,01 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatom temeljem Ugovora Ugovora o kreditu broj 5830000673 od 10. svibnja 2013., solemniziranog po javnom bilježniku Veliboru Panjkoviću iz Rijeke pod poslovnim brojem OV-11514/2013 kao i radi naplate troškova ovog ovršnog postupka te daljnjih troškova ovog ovršnog postupka zajedno sa zakonskim zateznim kamatom, na nekretnini ovršenika upisanoj u Z.U. 1647, poduložak 1, K.O. Selca, u naravi apartman u prizemlju površine 35,53 m² koji se sastoji od predsoblja, kuhinje i blagovaone, kupaonice, sobe i terase, označen slovom i brojem A1, koji se nalazi u kući i dvorištu u Selcima, ukupne površine 585 m², sagrađenoj na k.č.br. 1028/82, K.O. Selca, upisan kao 1. etaža, 36/194 dijela nekretnine.

Rješenjem od 2. lipnja 2020., sud je utvrdio zastoj u ovom ovršnom predmetu, primjenom odredbe čl. 3. st. 1. Zakona o interventnim mjerama u ovršnim i stečajnim postupcima za vrijeme trajanja posebnih okolnosti ("Narodne novine" broj: 53/20; dalje ZIMOS) dana 1. svibnja 2020., kojim se u odredbi čl. 1. propisuju posebne interventne mjere u ovršnim i stečajnim postupcima za vrijeme trajanja posebnih okolnosti uslijed proglašenja epidemije bolesti COVID-19 uzrokovane virusom SARS-Cov-2 i potom odluke Vlade Republike Hrvatske od 16. srpnja 2020. o produženju roka trajanja posebnih okolnosti ("Narodne novine" broj: 83/20). Dana 19. studenog 2020. godine određen je nastavak postupka.

U spis je poslano više požurnica od strane ovrhovoditelja. Stečajni upravitelj obavijestio je o otvaranju stečajnog postupka i povukao žalbu uloženu od strane bivše z.z.

Do dana pisanja ovog izvješća sud nije donio nikakvu odluku.

8.ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI

Iz svega naprijed navedenog razvidno je da će se unovčenjem imovine stečajnog dužnika djelomično namiriti različni vjerovnici H-ABDUCO d.o.o. i PRIMORSKA BANKA d.d. u likvidaciji, dok će stečajni vjerovnici 1. i 2. višeg isplatnog reda u cijelosti ostati nenamireni.

Daljni tijek ovoga postupka ovisi o dinamici u ovršnim postupcima opisanim pod toč. 7 ovoga izvješća, a u koje će stečajni upravitelj poslati požurnice.

Bivšoj zakonskoj zastupnici gđi. Julijani Turčić koja je u posjedu svih nekretnina u stečajnoj masi ponuditi će se sklapanje Ugovora o najmu od dana otvaranja stečajnog postupka do prodaje kako slijedi:

- Četverosobni komforni stan u prizemlju stambene zgrade, korisne vrijednosti 170,40 čm, s garažom u podrumskoj etaži

korisne vrijednosti 21,00 čm i dvorištem-vrtom površine 278 čm na adresi Zagreb, Srebrnjak 73B za mjesečni iznos najamnine 1.200,00 EUR

- Trosobni komforni stan u prizemlju stambene zgrade , korisne vrijednosti 91,08 čm, s garažom u podrumskoj etaži korisne vrijednosti 10,20 čm i dvorištem –vrtom površine 265 čm na adresi Zagreb, Srebrnjak 73C za mjesečni iznos najamnine 1.000,00 EUR
- Apartman površine 35,53 m2, koji se sastoji od predsoblja, kuhinje i blagovaone, kupaonice, sobe i terase na adresi Supetar, Selca, Put ružmarina 68 za mjesečni iznos najamnine 500,00 EUR

Shodno iznesenom predažem da vjerovnici donesu sljedeće

odluke:

1) Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja u cijelosti

2) Odobrava se stečajnom upravitelju sklopiti Ugovore o najmu u trajanju do prodaje nekretnina

Prilog:

-Procjembeni elaborati

Zagreb, 28.09.2021.godine

Za Formasana d.o.o u stečaju

Stečajni upravitelj