

Stečajna upraviteljica koja predaje dužnost:

Sanja Janči, stečajni upravitelj
Čakovec, Mihovila Pavleka Miškine 25
Mob: 091/445-7132; e-mail: sanja.janci@gmail.com

Stečajna upraviteljica koja preuzima dužnost:

Slavica Orehovec, stečajni upravitelj
Ulica kralja Zvonimira 7A, Čakovec
Mob: 098/776-551, e-mail: orehovec.slavica@gmail.com

U Čakovcu, 18.03.2024. godine

ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI DUŽNOSTI

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Poslovni broj: **St-326/2023**
Stečajni sudac: **Marija Levanić-Škerbić**
Dužnik: **STANOING d.o.o. u stečaju**
Varaždin, Ulica Jurja Habdelića 4
OIB: 21611439134

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, poslovni broj 7 St-326/2023-88 od **29. rujna 2023. godine otvoren je stečajni postupak** nad dužnikom STANOING d.o.o. za stambeno-komunalno gospodarstvo, Varaždin, Ulica Jurja Habdelića 4, OIB: 21611439134 (dalje u tekstu: dužnik), te je za stečajnu upraviteljicu imenovana Sanja Janči. Ispitno ročište održano je 7. prosinca 2023., a izvještajno ročište 14. prosinca 2023. godine.

Na osobni zahtjev za razrješenjem dužnosti zbog zdravstvenih razloga, podnesen 07.03.2024. godine, stečajna upraviteljica Sanja Janči razriješena je dužnosti, a za novu stečajnu upraviteljicu imenovana je Slavica Orehovec, rješenjem naslovnog suda posl.br. St-326/2023-118 od 18.03.2024. godine. Dotadašnjoj stečajnoj upraviteljici Sanji Janči naloženo je da u roku od 8 dana izvrši primopredaju dužnosti novoimenovanoj stečajnoj upraviteljici, a što se provodi predmetnim Zapisnikom.

Konstatira se da je izvršena primopredaja slijedeće dokumentacije u papirnatom obliku:

1. Prijave tražbina vjerovnika (15 registratora)
2. Prijave tražbina vjerovnika zaprimljene nakon održanog ispitnog ročišta do isteka krajnjeg roka za prijavu tražbina 07.03.2024. (3 mjeseca od ispitnog ročišta) i obavijesti o izlučnom pravu – 9 prijava tražbina koje se predaju u kuvertama kako su zaprimljene
3. Registrator „Stanoing d.o.o. u stečaju – OPĆI DIO“ - statusna dokumentacija, ugovor o otvaranju računa, ugovor o pružanju računovodstvenih usluga sklopljen sa ERCOM d.o.o. iz Varaždina, ugovori o zakupu sa B- NEK d.o.o. sklopljeni prije otvaranja stečaja koji su nastavljeni u stečaju i druga dokumentacija
4. Registrator „Stanoing – izvještajno i ispitno ročište“ – sva dokumentacija koja je dostavljena u e-spis

5. Registrator „Stanoing ZK izvatci i ZK postupci“ – sadrži sve ishođene ZK izvatke za 92 nekretnine koje se na dan otvaranja stečaja vode kao vlasništvo dužnika, popis nekretnina, popis ovrha, podnesci dostavljeni nadležnim sudovima koji vode ovrhe za prijenos ovršnih predmeta na TS VŽ, zaprimljena rješenja ZK odjela i dr.
6. Registrator „Stanoing – SZP stambene zgrade“ - korespondencija sa bankama kod kojih je dužnik imao otvorene redovne račune i/ili podračune za prikupljanje sredstava zajedničke pričuve koji nisu zatvoreni (Erste banka, Podravska banka, Partner banka, Addiko banka, Imex banka), dokumentacija koja je dostavljena za zatvaranje računa, potvrde o zatvaranju računa i saldima koja su prenesena na račune novih upravitelja zgrada
7. Dokumentacija preuzeta od privremene upraviteljice Jelene Stankus-Tkalec
8. Mapa „Stanoing – sudski postupci“ – dokumentacija vezana uz parnične postupke u tijeku i tužbe pokrenute nakon otvaranja stečaja, dostavljeni podnesci, preuzeti pozivi na ročišta i drugo
9. Mapa „Računi Stanoing“ – dio računa za pričuvu i režije zaprimljenih poštom (skeniranih i prosljeđenih knjigovodstvu mailom)
10. Nova rješenja Grad Varaždin za komunalnu naknadu i NUV za 2024. – zaprimljena 08.03.2024. – potrebno ih je dostaviti knjigovodstvu
11. Pošta koja je pronađena kod preuzimanja posjeda nekretnine u J. Habelića 4, Varaždin (Palača Zakmardy)
12. Ispis svih prometa po računu koji je otvoren u stečaju HR5223900011101402604 od otvaranja do primopredaje – saldo na računu na dan 17.03.2024. iznosi 2.099,65 EUR
13. Ispis prometa po računu posebne namjene za prijenos SZP kod zatvaranja računa u drugim bankama – HR4123900011500268063 - saldo na računu na dan 17.03.2024. iznosi 2.202,18 EUR

Pored pobrojane dokumentacije, novoimenovanoj stečajnoj upraviteljici predaje se i:

- ⇒ USB stick sa cjelokupnom dokumentacijom u elektronskom obliku, obzirom da pojedina dokumentacija zbog velikog opsega nije isprintana
- ⇒ pečat STANOING d.o.o. u stečaju
- ⇒ ključevi nekretnine u J. Habelića 4, Varaždin (Palača Zakmardy), i to: ključ od velikih ulaznih vrata zgrade (1 kom), ključ od unutarnjeg ulaza lijevo u prostorije dužnika (3 kom), ključ od unutarnjih vrata za II. kat (1 kom), ključ od arhive (1 kom – I. kat, balkon, prostorija lijevo)

Konstatira se da je novoimenovana stečajna upraviteljica upoznata sa slijedećem:

a) Vođenje poslovnih knjiga dužnika

Za vođenje poslovnih knjiga u stečaju angažiran je knjigovodstveni servis ERCOM d.o.o. Varaždin, Trg Slobode 4 (e-mail: ercomdoo@gmail.com , mob. gđa Ksenija Radačić 091/212-9222) uz mjesečnu naknadu u iznosu od 200,00 EUR počevši od 01.10.2023. godine. Za otvaranje poslovnih knjiga i ustroj analitičkih evidencija nekretnina, pokretnina i tražbina vjerovnika, plaćena je jednokratna naknada u iznosu od 500,00 EUR.

Početna stanja imovine (nekretnine – ispis početnog stanja u registratoru r.br. 3)) su unesena, kao i obveze prema rješenju o utvrđenim tražbinama. Knjigovodstvu je dana uputa da sve račune za režije i pričuvu razdvaja po nekretninama kako bi se kasnije mogli lakše identificirati direktni troškovi unovčenja pojedine nekretnine. Svi računi su dostavljeni knjigovodstvu, osim novih rješenja za komunalnu naknadu koje im je potrebno dostaviti (r.br. 10. na popisu dokumentacije).

Početna stanja za pokretnine unijeti će se prema zatečenoj knjigovodstvenoj vrijednosti ili prema inventuri ukoliko se ista dovrši do kraja 4/2024.

Knjigovodstvo ima ovlasti po računu za preuzimanje izvoda, te za zadavanje i plaćanje naloga uz prethodno pisano odobrenje stečajne upraviteljice. Odobrenje je dano za plaćanje mjesečne naknade za knjigovodstvene usluge i plaćanje obveze za PDV, do opoziva.

b) Zakupni odnosi

U zakupu dijela Palače Zakmardy, zatečen je zakupnik B-NEK d.o.o. Varaždin, Dravska 15, OIB: 07025602944, zastupan po direktoru Hrvoje Brumenu (mob. 091/2510-999). Zakupljeni prostor i terasa koriste se za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (Pub „Medina Škrinja“), prema Ugovoru o zakupu, aneksima i Sporazumu o prijenosu ugovora o zakupu koji je sklopljen 09.11.2018. između B&B Consulting d.o.o. Varaždin, Dravska 15, OIB: 72342867649 i B-NEK d.o.o. Varaždin, Dravska 15, OIB: 07025602944, s jedne strane i STANOING d.o.o., s druge strane. Ovim Sporazumom su sa danom 01.01.2019. preneseni svi ugovori o zakupu koje je STANOING d.o.o. sklopio sa zakupnikom B&B Consulting d.o.o., na postojećeg zakupnika B-NEK d.o.o.

Prodaja ove nekretnine, a samim time i dijela koji je u zakupu, je u završnoj fazi, kako je navedeno u izvještaju za izvještajno ročište. Iz tog razloga nije predloženo sklapanje novog ugovora o zakupu u stečaju, već se zakupnina obračunava i naplaćuje prema zatečenim ugovorima o zakupima i trenutno čini jedini prihod stečajne mase.

Predmet zakupa i iznos zakupnine:

- a) Podrumske prostorije površine cca 124,31 m² i terase u prizemlju - mjesečna zakupnina 530,89 EUR + PDV (ukupno 663,61 EUR)
- b) Zakup prizemnog poslovnog prostora br. 1 površine 49,88 m² za skladište – mjesečna zakupnina 160,00 EUR + PDV (200,00 EUR)
- c) Terasa uz istočnu i zapadnu stranu zgrade – polugodišnja zakupnina 424,72 EUR + PDV (ukupno 530,90 EUR) – podmireno do 12/2023

Zakupniku se redovno šalju računi za zakup, koje zakupnik redovno podmiruje sredinom mjeseca za tekući mjesec. Sve zakupnine u stečaju (od 10/2023 do 3/2024) su plaćene.

Račune izdaje knjigovodstvo, a stečajna upraviteljica ih je dostavljala knjigovodstvu zakupnika na mail adresu: actor@vz.t-com.hr

Pored zakupnina, zakupniku je prefakturirana komunalna naknada i NUV do 12/2023 prema rješenjima Grada Varaždina. Zakupnik je istu platio. Potrebno je prefakturirati komunalnu naknadu i NUV od 1/2024 prema novim rješenjima zaprimljenim 08.03.2024. (r.br. 10.)

c) Zatvaranje podračuna za sredstva zajedničke pričuve (SZP)

Dužnik je u tri banke imao otvorene podračune posebne namjene za prikupljanje sredstava zajedničke pričuve (SZP) za zgrade na upravljanju, te je zatražena dostava podataka o brojevima računa, nazivu zgrade za koju su otvoreni, saldo na računu i upute za zatvaranje računa. Na osnovu dostavljenih podataka i uvidom u prijave tražbina, utvrđivani su novi upravitelji zgrada od kojih je ishođen novi broj računa za prijenos i druga dokumentacija potrebna za zatvaranje računa.

Status zatvaranja podračuna na dan primopredaje je kako slijedi:

Imex banka d.d. – bilo je otvoreno 23 podračuna, od čega je na 22 podračuna evidentiran pozitivan saldo u ukupnom iznosu 92.403,28 EUR, a na jednom podračunu negativan saldo - dug u iznosu od 2.693,46 EUR

Prema uputi o zatvaranju računa koju je dostavila Imex banka, prikupljena je tražena dokumentacija i do sada je zatvoreno 17 podračuna, a zatečeni saldo je nakon umanjjenja za naknade, Imex banka prenijela na račune zgrada koji su otvorili sadašnji upravitelji zgrada.

Za 6 podračuna nisu utvrđeni novi upravitelji zgrada jer za te zgrade nisu dostavljene prijave tražbina. Potrebno je dostaviti dopis svim upraviteljima zgrada kako bi se utvrdili novi računi, a ukoliko se nitko ne javi, moguće je da te zgrade nisu promijenile upravitelja. Stoga je saldo potrebno prenijeti na poseban račun koji je otvoren na ime SZP Stanoing HR4123900011500268063 i kontaktirati predstavnike tih zgrada da sklope ugovor sa novim upraviteljem i dostave račun na koji će se prenijeti sredstva.

Addiko Bank d.d. – otvoreno je 54 podračuna, od čega je na 39 podračuna evidentiran pozitivan saldo u ukupnom iznosu 27.972,69 EUR, a na 15 podračuna negativan saldo - dug u ukupnom iznosu od 214,87 EUR

Zatvoreno je 42 podračuna i salda su prenesena na račune novih upravitelja koji su navedeni u zahtjevu stečajne upraviteljice. U tijeku je zatvaranje preostalih 12 podračuna za koje nisu utvrđeni novi upravitelji, te je dostavljen zahtjev da se sredstva prenesu na poseban račun SZP Stanoing HR4123900011500268063 radi daljnjeg postupanja (dostaviti dopis svim upraviteljima zgrada radi dodatne provjere ili kontaktirati predstavnike tih zgrada da sklope ugovor sa novim upraviteljem i dostave račun na koji će se prenijeti sredstva).

Partner banka d.d. – otvoreno je 7 podračuna, od čega je na 3 podračuna evidentiran pozitivan saldo u ukupnom iznosu 2.514,15 EUR, a na 4 podračuna negativan saldo - dug u ukupnom iznosu od 846,74 EUR.

Dana 22.02.2024. dostavljen je zahtjev za zatvaranje svih 7 podračuna, po kojem je postupanje od strane Partner banke u tijeku.

Zaključno, na dan otvaranja stečaja zatečeno je ukupno 84 podračuna koje dužnik kao bivši upravitelj nije zatvorio niti je sredstva prenio na račune koji su otvorili novi upravitelji zgrada. Za 78 podračuna dostavljen je zahtjev za zatvaranje i podračuni su zatvoreni ili je zatvaranje u tijeku. Potrebno je još dostaviti zahtjev Imex banci za zatvaranje 6 podračuna, nakon čega će biti zatvoreni svi podračuni u navedene tri banke.

Cjelokupna dokumentacija je u regulatoru „Stanoing – SZP stambene zgrade“, a u elektronskom obliku u folderu „Zatvaranje računa SZP“.

Napominje se da se najveći broj prijavljenih tražbina odnosi na prijave sadašnjih upravitelja zgrada po osnovi neisplaćenih SZP, od čega je dostavljeno 75 obavijesti o izlučnom pravu. Izlučni vjerovnici prijavili su ukupan iznos tražbine i kao stečajni vjerovnici, budući da ne raspolažu saznanjima o iznosima koji se na otvorenim podračunima nalaze.

Po zatvaranju svih podračuna i prijenosu zatečenih novčanih sredstava na račune izlučnih vjerovnika, potrebno je dostaviti sudu prijedlog umanjjenja iznosa njihovih prijavljenih tražbina kao stečajnih vjerovnika za iznos koji je namiren izlučnim pravom.

d) Postupanje po odluci br. 3. Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta – procjena i prodaja dvije nekretnine bez upisanih tereta

Kao što je vidljivo iz Popisa nekretnina, od ukupno 92 nekretnine, njih 90 je opterećeno razlučnim i drugim pravima, dok za dvije nekretnine u zemljišnim knjigama nisu upisana založna prava, a na popisu su navedene pod:

Red.br. 47. - čk.br. 2696/2 upisana u zk.ul. 13937 k.o. Varaždin 33. Suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33), Ulica Josipa Kozarca 20, Varaždin, u naravi: stambeni prostor površine 59,60 m², i

Red. br. 83. - čk.br. 2690/3 upisana u zk.ul. 15149 k.o. Varaždin, Zagrebačka ulica 51/1, Varaždin, u naravi: Gospodarska zgrada ukupne površine 42 m² (bez građevne i uporabne dozvole)

Vezano za te dvije nekretnine, skupština vjerovnika je ovlastila stečajnu upraviteljicu da angažira ovlaštenog procjenitelja radi procjene tržišne vrijednosti, te da provede postupak unovčenja ovih nekretnina i to prikupljanjem pisanih ponuda, objavom oglasa, po početnoj cijeni koja će se utvrditi po ovlaštenom procjenitelju te u slučaju neuspjele prodaje smanjenjem cijene za 10% u svakom sljedećem oglasu.

Nakon izvještajnog ročišta, izvršen je obilazak ovih nekretnina na terenu. Za nekretninu pod red.br. 47. utvrđeno je da je ista dana u zamjenu Gradu Varaždinu koji nije mogao izvršiti prijenos vlasništva zbog pokrenutih ovrha. Od Grada Varaždina je zatraženo da dostavi obavijest o izlučnom pravu i svu dokumentaciju kojom se isto dokazuje, po čemu je postupljeno, time da je dostavljena obavijest o izlučnom pravu za još jednu nekretninu. Zaprmljena obavijest o izlučnom pravu nalazi se u dokumentaciji pod r.br. 2. i potrebno je dopuniti tablicu izlučnih prava i o tome obavijestiti sud i vjerovnike na posebnom ispitnom ročištu.

Za nekretninu pod r.br. 83. utvrđeno je da se radi o telefonskoj centrali HRVATSKI TELEKOM d.d. izgrađenoj sa pravom građenja koje greškom nije upisano na toj čestici. Zaprmljena je obavijest od HT-a (Danijela Osterman 098/478-042) da će pokrenuti zemljišno-knjižni postupak radi ispravka upisa. Dana 18.03.2024. zaprmljena je i obavijest o izlučnom pravu sa dokumentacijom kojom se isto dokazuje. Sva ostala dokumentacija o toj nekretnini koju je pribavila stečajna upraviteljica (fotografije, identifikacija u katastru) je pohranjena elektronski u folderu „Gospodarska zgrada HT“.

Kako je za obje nekretnine utvrđeno da stvarni vlasnik istih nije Stanoing, nije se moglo postupiti po odluci Skupštine vjerovnika odnosno nije angažiran procjenitelj kako time ne bi nastali nepotrebni troškovi, niti je oglašavana prodaja.

e) Ovršni postupci na nekretninama

U Popisu predmeta stečajne mase – nekretnine, označeno je 30 nekretnina za koje je u zemljišnim knjigama upisana zabilježba rješenja o ovrši. Popis sudova na kojima se vode ovrhe i brojevi ovršnih predmeta navedeni su u Izvještaju za izvještajno ročište, a sva ostala dokumentacija nalazi se u regulatoru pod r.br. 5.

Vezano na pokrenute ovršne postupke, odredba čl. 169. st. 6. novog Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22), koja je izmijenjena čl. 68. Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (NN 36/22) primjenjuje se na ovaj postupak retroaktivno prema čl. 115. toga Zakona (NN/36/22), a ista glasi „Postupci ovrhe i osiguranja iz stavka 5. ovoga članka koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka prekidaju se, bez obzira na to kada je ovršni postupak pokrenut, osim ako u ovršnom postupku već nije doneseno rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika. Prekinute postupke ovrhe i osiguranja nastaviti će sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.“.

Slijedom navedenog, Općinskom sudu u Varaždinu su dostavljeni podnesci za ovršne predmete Ovr-457/2016, Ovr-119/2023 i Ovr-863/2022, kojima se traži postupanje sukladno citiranim odredbama Stečajnog zakona kako bi postupke ovrhe nastavio naslovni sud koji vodi

stečajni postupak. Potrebno je dostaviti podneske za ostale ovršne predmete ukoliko sudovi koji ih vode u dogledno vrijeme ne postupe prema odredbama SZ.

f) Parnični i drugi sudski postupci

Uvidom u e-komunikaciju, dužnik je stranka u 217 sudskih postupaka sa statusom „u radu“ na svim sudovima, najvećim dijelom u svojstvu tuženika ili ovršenika. Zbog velikog broja postupaka uvid u tijek i status izvršen je samo za dio predmeta, prvenstveno ovršnih.

Parnični postupci koji se vode vezano uz tražbine koje su prijavili vjerovnici, a koje su sve priznate u cijelosti, biti će obustavljeni. Postupci pokrenuti radi utvrđivanja izlučnih prava ili proglašenja ovrhe nedopuštenom su nastavljeni ili će biti nastavljeni po službenoj dužnosti.

Nakon otvaranja stečaja podnijete su tri tužbe i pokrenuti postupci kod naslovnog suda koji se vode pod poslovnim brojem: P-2/2024 (dostavljen odgovor na tužbu), P-11/2024 i P-27/2024.

U mapi „Stanoing – sudski postupci“ su preuzeti pozivi na ročišta i korespondencija u predmetima za koje su zaprimljena pismena putem e-komunikacije.

Radnje čije je poduzimanje planirano u narednom razdoblju

- Ispitati prijave tražbina pristigle nakon ispitnog ročišta i predložiti sazivanje posebnog ispitnog ročišta
- Prijedlog sazivanja prve sjednice Odbora vjerovnika
- Inventura pokretnina (namještaj i informatička oprema) koja se nalaze u zgradi sjedišta dužnika (inventuru nije bilo moguće izvršiti u zimskim mjesecima zbog hladnoće i nedostatka svjetla jer su sve režije isključene), prijedlog utvrđivanja njihove vrijednosti i prodaje u dogovoru sa Poreznom upravom kao razlučnim vjerovnikom
- Pregled, razvrstavanje, klasificiranje, arhiviranje i zbrinjavanje knjigovodstvene i poslovne dokumentacije zatečene u poslovnoj zgradi J. Habdelića 4, Varaždin, sukladno propisima o rokovima čuvanja arhivske građe i sigurnosnim standardima uništavanja dokumentacije za koju nije propisana obveza čuvanja, obzirom da je postupak prodaje ove nekretnine u završnoj fazi i istu će biti potrebno predati u posjed novom vlasniku (dio projektne dokumentacije predan je novim vlasnicima zgrada koje su kupljene u ovrhama, obzirom da su je isti u obvezi trajno čuvati prema Zakonu o gradnji)
- Odazivanje na zakazana ročišta u sudskim predmetima i slanje podnesaka
- Identifikacija nekretnina za koje nisu pokrenute ovrhe na terenu i utvrđivanje da li se eventualno nalaze u posjedu trećih osoba koje nisu dostavile obavijesti o izlučnom pravu, predlaganje načina utvrđivanja njihove vrijednosti i prodaje u dogovoru sa razlučnim vjerovnicima
- Prijedlog nastavka unovčenja nekretnina za koje su pokrenute ovrhe nakon prijenosa nadležnosti na stečajni sud, ovisno o fazi ovršnog postupka
- Dovršenje postupka zatvaranja podračuna SZP
- Očitovanje o (ne)priznavanju izlučnih prava na nekretninama temeljem dokumentacije zaprimljene uz obavijesti o izlučnim pravima, prijedlog načina prijenosa prava vlasništva za nekretnine kod kojih je izlučno pravo nesporno, odnosno prijedlog postupanja vezano za izlučna prava koja su zbog nepotpune ili nedostajuće dokumentacije sporna
- Poduzimanje drugih radnji kako je prethodno naznačeno.

Primopredaju dužnosti ovim Zapisnikom svojim potpisom potvrđuju:

Dosadašnja stečajna upraviteljica
Sanja Janči

Novoimenovana stečajna upraviteljica
Slavica Orehovec

