

Na poziv suda u predmetu ovrhovoditelja OTP BANKA d.d. preuzeo sam nastavak prekinutog ovršnog postupka Rješenje Ovr-202/2019 (ranije Ovr-4763/17)..

Iz Popisa dugotrajne imovine razvidno je da knjigovodstvena vrijednost predmetne nekretnine na dan otvaranja stečajnoga postupka 19. 06. 2019. godine iznosi 1,075.155,00 kuna.

II. IZVJEŠĆE O:

1. ZAKUPNIM ODNOSIMA NA NEKRETNINAMA DUŽNIKA

Prilikom ulaženja u posjed imovine stečajnog dužnika zatekao sam da se djelatnost dužnika obavlja kroz zakup nekretnina na kojima postoji knjižno založno pravo, a koje su označene kao :

-K.o. Proložac, ZK uložak 1503 i to: kat. čest. br. 1347/1, u naravi zgrada pov. 134 m2 i Benzinska pumpa pov. 3061 m2 zajedno sa svom opremom i

-K.o. Podbablje, ZK uložak 2790 i to kat. čest. br. 2482/22, na kojoj je izgrađena Benzinska postaja, u naravi zgrada, pov.171 m2 i neplodno u pov. 1269 m2.

Zakupni odnos na predmetnim nekretninama uspostavljen je ugovorima o zakupu između TONI BENZ d.o.o., Donji Proložac, Grabovine bb, OIB: 23612123321, zastupano po Žarku Šimić, članu Uprave (Zakupodavac) i RI-PETROL d.o.o., Rijeka, Martinovac 143/3, OIB: 59083099647, zastupano po Jozi Klemu, članu Uprave. Ugovori su sklopljeni na neodređeno vrijeme i do otvaranja stečaja nisu osnaženi upisima u Zemljišnoj knjizi, iako za upis založnog prava na predmetnim nekretninama u tim ugovorima postoji tabularna izjava, pa se isti ugovori mogu i jednostrano raskinuti na način uređen u Stečajnom zakonu i Zakonu o zakupu. Mjesečna zakupnina za oba ugovora ugovorena je u kunsjoj protuvrijednosti od 2000 EUR-a (po 1000 EUR-a za svaki), a koja dospijeva za plaćanje svakog 15-og u mjesecu za prethodni i plaća se u neto iznosu tako da se cijeli iznos ugovorene zakupnine isključivo prebija s dugom zakupodavca prema zakupniku iz osnova zajma, koji zajam je upisan na predmetnim nekretninama i u zemljišnu knjigu. Potpis ovlaštene osobe Žarka Šimića za ugovor o zakupu iz alineje 1. ovjeren po javnom bilježniku Silvine Grdović iz Zadra pod brojem: OV-1937/15 dana 25. 03. 2015., a potpis i sam ugovor iz alineje 2. Od istog javnog bilježnika pod br. OV-1939/15 i OV-1940/15 danas 25. 03. 2015. godine. U toč. 2. Izvješća o gospodarskom položaju dužnika predložio sam Skupštini vjerovnika samo da se nastavi poslovanje dužnika kroz zatečeni zakup do preustroja ili prodaje predmetnih nekretnina kupcu, a tek nakon odluke o nastavku poslovanja kroz zakup, ponudio bi dosadašnjem zakupodavcu obnovu ugovora pod uvjetima iz odluke Skupštine vjerovnika. Kako se radi o relativno o kratkom roku do prodaje predmetnih nekretnina teško bi bilo pronaći povoljnijeg zakupnika na kratak rok, tim više što se u neposrednoj blizini nalazi više benzinskih pumpi, a i treća je u završnoj izgradnji. Pored toga nastao bi i spor sa zakupnikom, obzirom da se u ugovorima navodi da zakupnik nakon prestanka zakupa može zadržati ugrađenu opremu. Ukoliko bi došlo do novog ugovora u njemu bi, pored ostaloga, trebalo izbjeći DALJNI PRIJEBOJ, uz dodatni uvjet da zakupnik na račun stečajne mase uplati jednokratno cijeli iznos zakupnine koji nije uplatio zakupodavcu, a nije plaćao ništa, od dana otvaranja stečajnog postupka. Zbog svega navedenog mišljenja sam da do prodaje predmetnih nekretnina ne bi trebalo mijenjati zakupnika.

2. O POKRENUTIM PARNICAMA

U pravnoj stvari tužitelja TONI BENZ d.o.o. protiv tuženika VB LEASING d.o.o. , Zagreb Trgovački sud u Zagrebu prekinuo je postupak. U toč. II.rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, br. 81.P-728/2017 od 24. 07. 2019. godine se navodi da će se postupak nastaviti kad se ispune uvjeti iz čl. 215 st. 1 ZPP-a. Isto tako iz rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu (75. P-1251/2019-5 od 12. 07. 2019.) razvidno je da seu pravnoj stvari tužitelja TONI BENZ d.o.o. vodi parnični postupak protiv tuženika VANTAŽE LEASING

d.o.o., Zagreb, radi ništavosti i plateži. Kako su tražbine tuženika priznate nema valjanih razloga za nastavkom prekinutih postupaka.

Nema drugih pokrenutih parnica prema kupcima, premda u poslovnim knjigama postoju evidentirana potraživanja koja su davno zastarjela, pa nema svrhe da se parnice pokrenu u stečaju.

Mišljenja sam da bi trebalo pokrenuti parnicu protiv zakupnika, ako u primjernom roku na račun stečajnog dužnika ne uplati dospjelu zakupninu od otvaranja stečajnog postupka. Prijeboj nije prihvatljiv, niti pod cijenu trajnog prekida predmetnog zakupa.

Postupak ovrha protiv dužnika pokrenuta od VB LEASING iz Zagreba (Ovr-226/2019) je prekinut i nema razloga da se nastavi obzirom da mu je tražbina priznata u cjelosti.

3. O PARNICAMA KOJE BI TREBALO POKRENUTI i o angažiranju odvjetnika, te o

4. PRODAJI POKRETNINA iz priloženog popisa, koje su rashodovane i knjigovodstveno otpisane U priloženom Popisu dugotrajne imovine pod toč. 4.1 (uredska oprema), 4.2. (namještaj, trgovona, benzinske postaje) i 4.3. (ostala oprema) utvrđeno je da je do 01. 01. 2018. godine rashodovana ova oprema i knjigovodstvena vrijednost cjelokupne te imovine otpisana je i iznosi 0,00 kuna. Predlažem da predmetne pokretnine pokušam unovčiti sukladno Stečajnom zakonu prikupljanjem pisanih ponuda (u 3 oglašavanja), a ako se u tome ne uspije, slobodnom pogodbom.

U privitku navedeni prilozi

17. 09. 2019.

Stečajni upravitelj:

Ante Mrkonjić

TONI BENZ d.o.o.
u stečaju
Donji Proložac

