

Bankrotų neišvengė ir milžinai

2010.04.15 09:09

Neradusi kitos išeities bendrovė "Ajolas", valdanti prekybos centrą "Gedimino 9", kartu su juos kreditavusiu banku "Swedbank" nusprendė perduoti veiklos valdymą kreditoriams ir bankroto administratoriui - bendrovei bus inicijuojama bankroto procedūra.

"Gedimino 9" atstovė spaudai Jolanta Gužaitė-Quintus "Respubliką" informavo, kad pačiame sostinės centre, Gedimino prospekte, įsikūręs prabangus ir stilingas prekybos centras "Gedimino 9" sėkmingai plėtoja veiklą, lankytojų skaičius auga, tačiau ekonomikos krizė ir sumažėjusios Lietuvos vartotojų išlaidos pirkiniais lėmė, kad UAB "Ajolas" negali tinkamai vykdyti finansinių įsipareigojimų bankui "Swedbank", t.y. gražinti paskolas.

Paskelbė bankrotą

Iš tuometinio "Hansabank" (dabar - "Swedbank") 2005-ųjų pabaigoje "Ajolas" pasiskolino 103,6 mln. litų. Prasidėjus sunkmečiui gražinti paskolą ir palūkanas sekėsi vis sunkiau. Tiesą sakant, jau nuo pat atidarymo "Gedimino 9" negalėjo pasigirti pirkėjų gausa. Nemaža dalis prekybos ploto liko neišnuomota, klientai ir nuomininkai nuolat keitėsi. Ekspertų vertinimu, "Gedimino 9" problema tapo blogai pasirinkta strategija, nes atidarius centrą jo patalpų nuomos kainos buvo gerokai per didelės.

Nuomininkų trūko, niurzgėti pradėjo ir tie, kurie plotą jau buvo išsinuomoję. Vėliau nuomos kainos buvo sumažintos, po truputį keitėsi centro koncepcija, tačiau teigiamo efekto beveik nesulaukta. Nors dabar lankytojų daugiau, jie perka kur kas atsargiau ir tik būtiniausias prekes, todėl išleidžia mažiau, o prekybos centras neuždirba tiek pajamų, kad vykdytų įsipareigojimus bankui.

Pasak J. Gužaitės-Quintus, banko specialistų komanda daugiau nei metus ieškojo bendrų su "Ajolu" sprendimų ir būdų, kaip pertvarkyti finansinius instrumentus, kad įmonės paskolai aptarnauti reikalingos lėšos atitiktų įmonės finansinius srautus. Išbandžius įvairias galimybes abi pusės priėjo bendrą išvadą, kad geriausia išeitis iš susidariusios situacijos - bendrovės bankroto paskelbimas.

Skirs bankroto administratorių

Paklausta, kas konkrečiai buvo siūlyta ar bandyta įgyvendinti prekybos centrui "Gedimino 9", "Swedbank" Komunikacijos skyriaus vadovė Jorūnė Juodžbalytė atsakė, kad šio konkretaus atvejo, saugodama banko ir kliento paslaptį, komentuoti negali. Tačiau bankas visuomet įvertina įmonės situaciją ir pateikia pasiūlymą jos mokumo problemoms spręsti.

"Mūsų siūlomi sprendimai gali būti įvairūs, o jų pagrindinis tikslas - klientams pertvarkyti finansines priemones taip, kad jų paskolos aptarnavimo lėšos atitiktų įmonės finansinius srautus. Tai gali būti: finansinių instrumentų ir jų sąlygų pertvarkymas; įvairios priemonės

bendrovės likvidumo gerinimui ir pinigų srautų didinimo diegimui; bendrovės valdymo, klientų bazės, turto, įsipareigojimų, tiekėjų ir procesų analizė bei pakeitimai, įmonės veiklos reorganizavimas atsisakant nuostolingų veiklos sričių ir pan.,” - komentavo J.Juodžbalytė.

Pasak jos, bankroto administratorius bus skiriamas teismo sprendimu, tačiau turimomis žiniomis teismo posėdis šiuo klausimu dar neįvyko. Teismui iškėlus bankroto bylą, “Ajolas” bendradarbiaus su paskirtu bankroto administratoriumi ir sieks jam sklandžiai perduoti prekybos centro veiklos valdymą.

Veiklos nenutrauks

Šiais veiksmais abi pusės siekia užtikrinti, kad prekybos centras “Gedimino 9” toliau sėkmingai tęstų veiklą.

“Ajolas” žada, kad per bankroto procedūrą ir ją baigus prieš trejus metus atidarytas prekybos centras ir toliau tęs veiklą. Jam bus ieškoma naujo pirkėjo, o “Ajolas” vykdys atsiskaitymus Lietuvos teisės aktų numatyta tvarka.

Didžioji dalis “Ajolo” akcijų priklauso Airijos bendrovei “Duke House Asset Managers”. Penkis procentus akcijų valdo statybų kompanija “Constructus”, kuri buvusį Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pastatą įsigijo už 45,5 mln. litų. Iš viso į 18 tūkst. kv.m ploto prekybos centrą investuota daugiau kaip 120 mln. litų.

Kaltina bankus

Pasak advokatų kontoros SORAINEN vadovaujamo partnerio Kęstučio Adamonio, komercinio nekilnojamojo turto projektų, kurie buvo finansuoti bankų, savininkams daug galvos skausmo kėlė pernai dominavusios kainų ir plotų mažėjimo bei nuolaidų tendencijos - nuomininkai reikalavo skubios nuomos kainų korekcijos, tad daugumai savininkų tokiems veiksams buvo būtini bankų sutikimai, o jie paprastai stipriai vėluodavo. Tokia situacija didino nuomininkų nemokumą bei ginčų dėl nutrauktos nuomos ar nemokamų nuomos ir kitų mokesčių skaičių.

“Investavimo į komercinį turtą štilį lėmė vis dar išsiskiriantys turto pirkėjų ir pardavėjų kainų lūkesčiai, kurių nesuartino nei prastėjantys vartojimo rodikliai, nei neryžtingi bankų veiksmai tokio turto savininkų atžvilgiu”, - sakė SORAINEN Nekilnojamojo turto ir statybų praktikos grupės vadovas K.Adamonis.

Ką žmonės galvoja apie bankus

Ar normalu, kad kadaise bankai lengva ranka dalijo milijonus, o dabar perima tokius objektus, kaip prekybos centras “Gedimino 9”?

Gintarė - vilnietė:

O ką Lietuvoje žmogus ar įmonė gali? Nieko. Kaip aukščiau sugalvoja, taip viskas ir vyksta. Panašiai elgiasi ne tik bankai, bet ir valstybinės institucijos, pagaliau Seimas. Žmonėms ar įmonių darbuotojams belieka viena - sukilti. Nueiti, tarkim, prie Seimo ir pagrasinti vėzdais. Galbūt bent tuomet valdžia ir visi tie, kurie sėdi ant žmonių kupros, atsitokės?

Matas - vilnietis:

Dirbu paslaugų sferoje, mačiau nemažai kavinių, restoranų, viešbučių, kurie irgi atsidūrė panašioje situacijoje. Suprantu bankus - jie yra pelno siekianti organizacija, todėl jų reikalavimai klientams itin griežti. Tačiau čia turėtų įsikišti valdžia. Jei už lango siautėja krizė, ji turi taip pareguliuoti bankus, kad tie galutinai neprismaugtų verslo.

Ernestas - vilnietis:

Atsitinka, kad banko klientas yra piktybinis, todėl su juo kitaip, kaip tik šnekėtis iš jėgos pozicijų, neišeina. Tačiau jei skolininkas niekur nesislapsto, galbūt bankas su jais galėjo elgtis ir švelniau. Pavyzdžiui, matydamas, kad spaudžia sunkmetis, tam tikram laikui atidėti įmokas. Tačiau kompromiso, kaip suprantu, nebuvo ieškoma.

Nijolė - vilnietė:

Dėl šio pastato nuo pat pradžių vyko aferos. Kadaise čia juk buvo įsikūrusi Vilniaus savivaldybė. Vėliau šis pastatas buvo parduotas privatiems asmenims. Manau, aferų smaigalyje, mano nuomone, buvo tuometinis Vilniaus meras Artūras Zuokas. Todėl visai logiška, kad pastatas šiandien atsidūrė banko balanse.

Virgaudas GUDAS, Vidmantas UŽUSIENIS

Šaltinis: [Respublika](#)