

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU
STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: 7 St-364/12

Dužnik: Agro Rijeka d.o.o. u stečaju, OIB: 81237622100

I.TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 13.06.2020.g. do 23.10.2020.g.

1. Vezano uz pokretnine na kojima je upisana hipoteka i to ovrhovoditelja HPB d.d. Zagreb održane su dvije pljenidbe pokretnina od strane sudskog ovršitelja gđe. Zdravke Kosanović u prisutnosti predstavnika ovrhovoditelja, i stečajnog upravitelja ovršenika i to dana 19.12.2013.godine i 22.01.2014.g., a izvršen je i pregled i popis pokretnina u prostorijama proizvodno-poslovnog prostora na Kukuljanovu o čemu je sastavljen zapisnik

S obzirom na specifičnost predmetnih pokretnina, te da nije od strane ovrhovoditelja bila osigurana otprema kao i smještaj pokretnina, a čije bi premještanje ujedno zahtijevalo velike troškove a vjerojatno bi dovelo i do devastiranja iste, nije došlo do preuzimanja i otpreme pokretnina, a ovrhovoditelj se suglasio iz prethodno navedenih razloga da pokretnine ostanu u poslovno proizvodnom prostoru na Kukuljanovu, do prodaje, gdje se nalaze i danas, osim pokretnina koje su radi davanja u zakup poslovno-proizvodnog prostora društvu Plodine d.d. Rijeka popisane i uskladištene bez naknade u skladištu Plodina d.d.

Zaključkom posl. broj OVR-4529/13, Općinskog suda u Rijeci dana 02.03.2017.g. održana je prva javna dražba radi prodaje zaplijenjenih pokretnina, te nakon što je ista bila bezuspješna druga javna dražba održana je dana 12.05.2017.g. koja je također bila bezuspješna.

Slijedom navedenog, **obzirom da se pokretnine nisu uspjele prodati ni na drugoj javnoj dražbi Općinski sud u Rijeci, posl.broj.OVR-4529/13 dana 30.05.2017.g donio je rješenje o obustavi postupka ovrhe posl.broj.OVR-4529/13.**

S obzirom da se radi o specifičnim pokretninama, strojevima za preradu mesa, hladnjačama koje su u biti sastavni nerazdvojni dio proizvodnog prostora (procjenom nekretnine proizvodno – poslovnog prostora na Kukuljanovu sačinjene u travnju 2019.g., hladnjače su uključene u procjenjenu vrijednost nekretnine), .dok ostatak opreme (kompjuteri vage, registar

kase, kancelarijski namještaj i dr.) je zastario i neupotrebljiv. Stoga su predstavnici ovrhovoditelja HPB d.d. Zagreb, koji su bili prisutni pri održavanju dviju javnih dražbi održanoj na adresi stečajnog dužnika (ovršenika) na Kukuljanovu, rekli su da će o stanju pokretnina izvijestiti ovrhovoditelja te predložiti da se iste prodaju zajedno s prodajom nekretnine poslovno proizvodnog prostora na Kukuljanovu.

Na održanoj Skupštini vjerovnika dana 18.10.2017.g. s obzirom da istoj nije prisustvovao HPB d.d. Zagreb, nije donesena Odluka vezana za prodaju pokretnina.

S obzirom na protek vremena od procjene pokretnina koja je izvršena još u prosincu 2010.g., od strane ovrhovoditelja angažirano je društvo HPB Nekretnine d.o.o. Zagreb – procjenitelj Mr.sc. Krunoslav Ormuž dipl. ing. strojarstva, koji je izvršio pregled pokretnina u poslovno proizvodnom prostoru na Kukuljanovu, te je izradio Procjembeni elaborat -1102/19- Ponovna procjena u lipnju 2019.g..

Navedeni elaborat dostavljen mi je u listopadu 2019.g. prema kome su pokretnine stečajnog dužnika procijenjene na vrijednost od 1.227.250,00 kuna bez PDV-a.

S obzirom da je potrebno započeti s prodajom predmetnih pokretnina, o čemu je dana 06.09.2019.g. donesen I zaključak Trgovačkog suda u Rijeci, sukladno čl. 249. i čl.250. Stečajnog zakona obavješten je razlučni vjerovnik.

U dostavljenom dopisu obavijestila sam razlučnog vjerovnika HPB d.d. da je potrebno donijeti odluku o načinu i uvjetima prodaje, pri čemu treba uzeti u obzir da se radi o pokretninama starim 15 do 20 godina, da je većina opreme neispravna, zastarijela i neupotrebljiva, osim manjeg dijela opreme koji se nalazi u proizvodnom pogonu koji je dan u zakup društvu Pamin d.o.o. Bakar i koji je u funkciji.

S obzirom na navedeno najveći dio pokretnina će trebati zbrinuti putem društva za zbrinjavanje otpada.

Napomenula sam da troškovi pojedinačne prodaje predmetnih pokretnina odnosno upotrebljivih pokretnina bi bili veliki (troškovi oglašavanja, angažiranje osobe za pokazivanje pokretnina, vremenski dug proces prodaje, posebice pitanje uskladištenja pokretnina nakon prodaje poslovno - proizvodnog prostora na Kukuljanovu), te bi vjerojatno i nadmašili prihode ostvarene od prodaje.

Isto tako navela sam da je postupak prodaje predmetnih pokretnina (provedene su dvije javne dražbe) već bio proveden u ovršnom postupku ali bezuspješno.

S obzirom na sve navedeno, te sukladno čl.249 st.1, čl.250.st.1. i 251.st.1 Stečajnog zakona izvijestila sam društvo PAMIN d.o.o. koje je u zakupu proizvodnog pogona na Kukuljanovu u kojem se nalazi manji dio opreme i koji je u upotrebi, o prodaji iste, te sam od navedenog društva zaprimila ponudu za kupnju svih pokretnina navedenih u elaboratu, a ponuđena cijena iznosi 200.000,00 kuna uvećana za PDV, uz obavezu uklanjanja odnosno zbrinjavanja neupotrebljive opreme iz prostora poslovno -proizvodne zgrade na Kukuljanovu gdje se sada nalazi.

Navedenu ponudu dostavila sam razlučnom vjerovniku radi donošenja odluke o prihvatanju navedene ponude, te istakla da treba uzeti u obzir i činjenicu da se većina pokretnina (osim pokretnina koje se nalaze na skladištu PLODINA d.d.) nalazi u proizvodno poslovnom prostoru na Kukuljanovu, čija je prodaja započela elektroničkom javnom dražbom putem FINE, te istu će trebati nakon prodaje osloboditi od stvari.

Od razlučnog vjerovnika zaprimila sam obavijest da se ne prihvaća ponuda društva Pamin d.o.o. Bakar, ali do dana izrade ovog izvješća nije dobivena odluka razlučnog vjerovnika o vrijednosti, načinu i uvjetima unovčenja predmetnih pokretnina.

Kako je rečeno pokretnine na kojima je upisano različno pravo HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., Zagreb nalaze se u poslovno proizvodnoj zgradi na Kukuljanovu koja je do izrade ovog izvješća prodana i predana u posjed HRVATSKOJ POŠTANSKOJ BANCII d.d., Zagreb.

Sukladno čl.249 st.1, čl.250.st.1. i 251.st.1 Stečajnog zakona, s obzirom da se sada pokretnine nalaze u posjedu razlučnog vjerovnika a ne stečajnog upravitelja dostavit će se dopis razlučnom vjerovniku HRVATSKOJ POŠTANSKOJ BANCII d.d., Zagreb, da donese Odluku te me o istoj obavijesti, da li s obzirom da su pokretnine u njihovom posjedu s kojima slobodno raspolaže, ima namjeru prepustiti unovčenje pokretnina stečajnom upravitelju i predložiti način unovčenja pokretnina.

2. Do izrade ovog izvješća sve nekretnine, osim naknadno pronađene nekretnine koja se navodi u nastavku su prodane.

2.1.Uvidom u zemljišne knjige naknadno je utvrđeno da je Agro-Rijeka d.o.o. u stečaju vlasnik i nekretnina:

- upisane u z.k.ul.2066, k.č.br. 5840/7 k.o. Kukuljanovo, u naravi trafostanica i prolazni put , površine 50 m2, suvlasnički dio 4.- udio 175/1000, i

- upisane u z.k.ul.2604, k.č.br. 5840/1 k.o. Kukuljanovo, u naravi prolazni put i okoliš, površine 5.400 m2, suvlasnički dio 4.- udio 175/1000.

Na navedenoj nekretnini nema upisanih tereta,

Od strane angažiranog sudskog vještaka inženjera građevinarstva Jasminke Lilić dipl. ing. izrađen je u ožujku 2018.g. procjembeni elaborat prema kome vrijednost navedene nekretnine iznosi 238.000,00 kuna.

Navedena nekretnina u naravi predstavlja okoliš nekretnine na Kukuljanovu označena kao kč.br.5840/4. upisane u zk.ul.br.1870, k.o. Kukuljanovo, odnosno proizvodno poslovne zgrade na Kukuljanovu , Industrijska zona bb. k.o. Kukuljanovo , te je na Skupštini

vjerovnika održanoj dana 19.12.2019.g. donesena odluka da se nakon prodaje predmetne nekretnine na Kukuljanovu, ista ponudi kupcu po procijenjenoj vrijednosti od 238.000,00 kuna.

2.2. S obzirom da je do izrade ovog izvješća prodana nekretnina na Kukuljanovu, proizvodno - poslovna zgrada, označena kao kč.br.5840/4. upisane u zk.ul.br.1870, k.o. Kukuljanovo, sukladno Odluci Skupštine vjerovnika, predmetna nekretnina-okoliš i cesta navedena pod toč. 2.1. ponuđena je kupcu proizvodno- poslovne zgrade na Kukuljanovu, Hrvatskoj poštanskoj banci, po procijenjenoj vrijednosti od 238.000,00 kuna.

Do izrade ovog izvješća nije dobiven odgovor Hrvatske poštanske banke d.d., te će radi daljnjeg postupanja ponovo biti dostavljena ponuda za kupnju predmetne nekretnine Hrvatskoj poštanskoj banci.

3. Do izrade ovog izvješća prodane su sve nekretnine osim nekretnine navedene pod 2.2.

3.1. U predmetnom izvještajnom razdoblju prodana je na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je provedena putem FINE nekretnina proizvodno poslovna zgrada na Kukuljanovu , Industrijska zona bb. označene kao, z.k.ul.1870, k.č. br. 5840/4, k.o. Kukuljanovo, ukupne površine 10.996 m2, Hrvatskoj poštanskoj banci d.d. Zagreb za iznos od 9.005.000,00 kuna.

Rješenjem o dosudi nekretnine Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj 7 St-364/2012-218 od 01.09.2020.godine, proizvodno poslovna zgrada na Kukuljanovu , Industrijska zona bb. označene kao kč.br.5840/4. upisane u zk.ul.br.1870, k.o. Kukuljanovo, dosuđena je nekretnina HRVATSKOJ POŠTANSKOJ BANCI d.d., Zagreb, Jurišićeva 4, OIB 87939104217 , te je po pravomoćnosti istog nadležni sud dana 16.09.2020.godine, posl.broj 7 St-364/2012-222 donio Zaključak o primopredaji.

Dana 15.10.2020.godine izvršena je primopredaja posjeda nekretnine na način da je stečajni upravitelj stečajnog dužnika Agro Rijeka d.o.o., kupcu Hrvatska poštanska banka d.d. predao u posjed prethodno opisane nekretnine, o čemu je sastavljen Zapisnik o primopredaji nekretnine u posjed (preslika Zapisnika u privitku).

Primopredaji predmetne nekretnine osim zastupnika stečajnog dužnika i kupca-Hrvatske poštanske banke prisustvovali su i zastupnici zakupaca dijela poslovnog prostora nekretnine koja je bila predmet primopredaje, s obzirom da se nalaze u zakupu u vrijeme primopredaje.

Napominjem da su zakupcima predmetne nekretnine i to Plodinama d.d. Rijeka i Pamin d.o.o. Bakar uručeni s danom 14.10.2020.g. otkazi Ugovora o zakupu, što je i konstatirano Zapisnikom o primopredaji.

Prema Otkazu Ugovora o zakupu zakupci mogu nastaviti koristiti predmet zakupa do isteka otkaznog roka odnosno do 14.11.2020.godine.

Obrazloženje tijeka postupka prodaje predmetne nekretnine

Za navedenu nekretninu održane su dvije javne dražbe pred Općinskim sudom u Rijeci i to dana: 17.03.2016.g i 26.10.2017.g., te s obzirom da su obje bile neuspješne Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-3843/17, Ovr-4193/13 i Ovr-2971/13 od 26.10.2017.g. obustavljena je ovrha na predmetnoj nekretnini i ukinute provedene ovršne radnje.

Navedenim rješenjem određeno je i osiguranje uknjižbom založnog prava na predmetnoj nekretnini u korist predlagatelja osiguranja Podravka d.d. Koprivnica, a prednosni red založnog prava predlagatelja osiguranja računa se od dana stjecanja prava na namirenje prema upisanoj zabilježbi ovrhe pod brojem Z-2254/12, temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci broj Ovr-136/2012.

Istim rješenjem te Rješenjem Općinskim sudom u Rijeci, od 13.11.2017.g. posl.br. Ovr-3843/17, Ovr-4193/13 i Ovr-2971/13 , naloženo je ovršeniku Agro Rijeka d.o.o. u stečaju da 1. Ovrhovoditelju Podravka d.d. Koprivnica naknadi daljnji trošak ovrhe u iznosu od 37.500,00 kuna.

Na navedeno Rješenje da se ovrhovoditelju Podravka d.d. Koprivnica naknadi trošak ovrhe u iznosu od 37.500,00 kuna, putem odvjetnika podnesena je žalba.

Odvjetnik ovrhovoditelja Podravka d.d. Koprivnica dostavila je stečajnom upravitelju ovršenika prijedlog o nagodbi odnosno da im se umjesto dosuđenih 37.500,00 kn, plati 50% ili 18.750 kn utvrđenog troška ovrhe. Radi izbjegavanja dugotrajnih sudskih procesa i troškova vođenja parnice Agro-Rijeka d.o.o. u stečaju pristao je na nagodbu, te je ovrhovoditelju Podravka d.d. plaćen iznos od 18.750,00 kuna i naloženo odvjetnicima ovršenika da povuku žalbu.

Napominjem da se predmetna nekretnina na drugoj javnoj dražbi nije mogla prodati , **ispod 1/3 utvrđene vrijednosti** (60.735.638,37 kuna - protuvrijednost od 7.928.840,32 eura), tj. **ne ispod 20.245.212,79 kuna.**

S obzirom da **proizvodno poslovna zgrada na Kukuljanovu , Industrijska zona bb.** označene kao kč.br.5840/4. upisane u zk.ul.br.1870, k.o. Kukuljanovo ukupne površine 10.996 m², nije prodana u ovršnom postupku, nakon što je u zemljišnim knjigama provedeno brisanje ovrha, podnijet je 15.04.2019.g. stečajnom sucu prijedlog za prodaju navedene nekretnine u stečajnom postupku.

Dana 25.04.2019.g. Trgovački sud u Rijeci donio je rješenje o prodaji navedene nekretnine u stečajnom postupku.

Dana 03.07.2019.g. na ročištu održanom na Trgovačkom sudu u Rijeci radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine označene kao kč.br.5840/4. upisane u zk.ul.br.1870, k.o. Kukuljanovo, prihvaćena je procijenjena vrijednost navedene nekretnine iz Procjembenog elaborata broj 773/19 iz travnja 2019.g. koji je izradio HPB NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, u čiju vrijednost

su obuhvaćene rashladne komore (hladnjače) koje su izgrađene od termoizolirajućih panele unutar samog volumena hale. Procijenjena -tržna vrijednost predmetne nekretnine je 36.020.000,00 kuna,

Nekretnina je prodavana elektroničkom javnom dražbom putem FINE. Fini je uplaćen predujam za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom u iznosu od 2.800,00 kuna.

Predmetne nekretnina prodana je na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi putem FINE za 9.005.000,00 kuna, Hrvatskoj poštanskoj banci d.d. Zagreb.

4..Prekršajni nalozi

4.1. U tijeku stečajnog postupka odnosno 27.08.2014.g. dobiveno je od Ministarstva financija Porezna uprava Područni ured Rijeka, Službe za prekršajni postupak, Rješenje Klasa: UP/I-740-04/12-02/1236, URBROJ: 513-07-08/14-11, o prekršaju za nepodnošenje prijave poreza na dobit za 2011.g., i konačnog obračuna PDV-a za 2011.g., dakle za razdoblje prije otvaranja stečajnog postupka.

Navedenim Rješenjem naloženo je stečajnom dužniku plaćanje novčane kazne u iznosu od 7.000,00 kuna.

Na navedeno Rješenje stečajni upravitelj podnio je Žalbu dana 29.08.2014.g. Visokom Prekršajnom sudu u Zagrebu navodeći između ostalog da :

Vjerovnici čije su tražbine nastale radnjama dužnika do otvaranja stečajnog postupka svoje tražbine mogu ostvarivati samo kao stečajni vjerovnici i na način kako je to utvrđeno odredbama SZ.

Prema čl.72.toč.3. novčane kazne za kazneno ili prekršajno djelo su tražbine nižeg isplatnog reda, te je u konkretnom slučaju Porezna uprava stečajni vjerovnik nižeg isplatnog reda. Vjerovnici nižih isplatnih redova bit će posebnim rješenjem TS Rijeka pozvani prijaviti svoje tražbine nakon što se namire stečajni vjerovnici viših isplatnih redova.

Sukladno navedenom predloženo je da se uvodno naznačeno Rješenje o prekršaju u dijelu kojim se stečajni dužnik obvezuje na plaćanje novčane kazne u roku od 15 dana pod prijetnjom prisilne naplate ukine.

Unatoč navedenoj Žalbi te, prethodno saslušanja mene kao stečajnog upravitelja na Prekršajnom sudu u Rijeci od Porezne uprave Područni ured Rijeka dana od 15.10.2019.g. klasa :415-01/2019-002/08880, ur.broj: 513-007-08/2019-01 zaprimljena je opomena radi podmirenja duga po osnovu novčane kazne PU u iznosu od 7.500,00 kuna koja je plaćena.

4.2. Dana 10.07.2014.g. dobivena je presuda Prekršajnog suda u Rijeci Posl.broj:

G-1162/13-4, kojom je pravna osoba Agro-Rijeka d.o.o. proglašena krivom za počinjene prekršaje iz članka 30.stavka 1.točke 1. i stavka 2. Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima, te je izrečena novčana kazna za pravnu osobu u iznosu od 50.000,00 kuna.

Protiv navedene Presude od strane odvjetnika stečajnog dužnika podnijeta je žalba Visokom prekršajnom sudu RH dana 23.12.2014.g., navodeći između ostalog kako se radi o prekršajima nastalim u 2012.g., dakle znatno prije otvaranja stečajnog postupka, te vjerovnici čije su tražbine nastale radnjama dužnika do otvaranja stečajnog postupka svoje tražbine mogu ostvarivati samo kao stečajni vjerovnici i na način kako je to utvrđeno odredbama SZ.

Nadalje je navedeno da prema čl.72.toč.3. novčane kazne za kazneno ili prekršajno djelo su tražbine nižeg isplatnog reda, a vjerovnici nižih isplatnih redova pozivaju se posebnim rješenjem TS da prijave svoje tražbine nakon što se namire stečajni vjerovnici viših isplatnih redova.

Dana 17.01.2018.g. zaprimljena je Presuda Visokog Prekršajnog suda RH Zagreb, Broj: FPŽ-76/15, od 08.11.2017.g., kojom je u cijelosti odbijena žalba Agro-Rijeke d.o.o. u stečaju kao neosnovana i potvrđena prvostupanjska presuda, te naloženo stečajnom dužniku da plati novčanu kaznu u iznosu od 50.000 kn,i troškove prekršajnog postupka u paušalnom iznosu od ukupno 350 kn. Navedena novčana kazna nije plaćena.

5. Stečajni dužnik imao je i dugotrajnu financijsku imovinu koju čine dionice koje su prodane, a odnose se na dionice:

-u društvu JADRAN d.d. Crikvenica, 5.362 dionice ukupne nominalne vrijednosti 53.620,00 kn

-u društvu PEVEC d.d.,399 dionica ukupne nominalne vrijednosti 39.000,00 kuna.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika prodano je 399 dionica Peveca d.d. društvu Dicentra d.o.o. Osijek Gornjodravska Obala 90c OIB: 79709472695, za 79.401,00 kuna, temeljem sporazuma o kupoprodaji dionica javnobilježnički ovjerenog dana 23.10.2017.g.

-Za dionice društva Jadran d.d. Crikvenica zaprimljena je dana 04.07.2018. godine obavijest od Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. Zagreb, o objavi ponude za preuzimanje dioničkog društva Jadran, u kojoj je ponuđena cijena po dionici od 5,75 kuna a ponuda važi do 18.07.2018.g.. S obzirom da je na zadnjoj Skupštini vjerovnika donijeta odluka da se pokušaju

prodati i dionice Jadrana d.d. Crikvenica, dana 06.07.2018.g.dostavljen je SKDD-u javnobilježnički ovjeren nalog za prihvrat ponude za sve dionice, te su iste prodane za iznos od 30.831,50 kuna.

6.-Ugovori o zakupu poslovno – proizvodnog prostora na Kukuljanovu

Kako je već u prethodnim Izvješćima o tijeku stečajnog postupka rečeno, stečajni dužnik je imao s društvom Agro-Trgovina d.o.o. Kukuljanovo, od 01.06.2013.g. sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora (1.518,50 m²) na Kukuljanovu, a mjesečni iznos zakupnine iznosio je 23.511,00 kuna, uvećano za PDV. Zakupnik snosi i sve troškove nastale iz zakupa odnosno korištenja nekretnine (komunalna davanja, osiguranje objekta, voda, struja i dr.).

S obzirom da je 22.11.2015. g sklopljen Ugovor o zakupu dijela poslovnog prostora s PLODINAMA d.d. Rijeka, čime je znatno smanjen prostor dat u zakupu AGRO_TRGOVINI d.o.o. Rijeka te je na njihov zahtjev sačinjen Anex navedenog Ugovora o zakupu dana 01.08.2016.g. Prema Anexu Ugovora o zakupu površina zakupljenog prostora iznosi 838,70 m² , a iznos zakupnine je 13.000,00 kn mjesečno bez PDV-a, uz primjenu svih ostalih članaka osnovnog Ugovora o zakupu.

Dana 01.05.2018.g. zaprimljena je od Agro-Trgovine d.o.o. obavijest o otkazu ugovora o zakupu, te je isti raskinut s navedeni zakupcem s danom 19.05.2018.g. Istovremeno zaprimljeno je i pismo namjere društva PAMIN d.o.o. Bakar, o preuzimanju u zakup prostora na Kukuljanovu u kome je bila Agro- Trgovina d.o.o..

S danom 25.05.2018.g. sklopljen je Ugovor o zakupu dijela poslovno proizvodnog prostora na Kukuljanovu s Pamin d.o.o. Bakar , a ugovoreni iznos mjesečne zakupnine je 15.184,00 kune uvećano za PDV. Zakupnik snosi i sve troškove nastale iz zakupa odnosno korištenja nekretnine (komunalna davanja, osiguranje objekta, voda, struja i dr.).

- Dana 13.11.2015.g. zaprimljena je ponuda od društva PLODINE d.d. Rijeka za zakupom dijela poslovno proizvodnog prostora na Kukuljanovu, i to*prostor bruto površine 2.511 m² koji se nalazi prizemno l uredske prostorije koje se nalaze na katu, ukupne površine 88,4 m².

Predmetna nekretnina upisana je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul.63 i ista ulazi u sastav novoformirane k.č.br.751, i z.k.ul.58 i ista ulazi u sastav novoformirane k.č.br.750,(ista odgovara prijašnjem upisu u z.k.ul.1870, k.č.br. 5840/4), k.o. Kukuljanovo.

Dana 22.11.2015.g. sklopljen je Ugovor o zakupu s društvom PLODINE d.d. Rijeka, koji je javnobilježnički solimiziran. Mjesečni iznos zakupnine iznosi 25.994,00 kune, uvećano za PDV. Zakupnik snosi i sve troškove nastale iz zakupa odnosno korištenja nekretnine (komunalna davanja, osiguranje objekta, voda, struja i dr.).

S obzirom da se pokretnine ovrhovoditelja HPB d.d. nalaze u prostoru stečajnog dužnika na Kukuljanovu, bez njihovog uskladištenja na drugom mjestu nije bilo moguće sklopiti Ugovor

o zakupu s Plodinama d.d.. Stoga je sklopljen Ugovor o skladištenju pokretnina s Plodinama koje su prethodno popisane i i to za iznos od 1.500,00 kuna mjesečno bez PDV, koji pada na teret Plodina.d.d., a koji je ujedno snosio i trošak odvoza, utovara, istovara, pokretnina na novo skladište.

S prodajom predmetne nekretnine na Kukuljanovu kako je navedeno pod točkom 3.1. zakupcima predmetne nekretnine i to Plodinama d.d. Rijeka i Pamin d.o.o. Bakar uručeni s danom 14.10.2020.g. otkazi Ugovora o zakupu.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1.Pregled predmeta stečajne mase stečajnog dužnika prema članku 223 Stečajnog zakona:

Imovina stečajnog dužnika

a).pokretnine

Zaključkom posl. broj OVR-4529/13, Općinskog suda u Rijeci dana 02.03.2017.g. održana je prva javna dražba radi prodaje zaplijenjenih pokretnina, te nakon što je ista bila bezuspješna druga javna dražba održana je dana 12.05.2017.g. koja je također bila bezuspješna.

Slijedom navedenog, obzirom da se pokretnine nisu uspjele prodati ni na drugoj javnoj dražbi Općinski sud u Rijeci, posl.broj.OVR-4529/13 dana 30.05.2017.g donio je rješenje o obustavi postupka ovrhe posl.broj.OVR-4529/13.

S obzirom da se radi o specifičnim pokretninama, sukladno odluci razlučnog vjerovnika rashladne komore koje su izgrađene od termoizolirajućih panele unutar samog volumena hale uključenu se u vrijednost nekretnine, dok strojevi i ostatala oprema (kompjuteri vage, registar kase, uredski namještaj i dr.) koji je i zastario i neupotrebljiv će se prodavati ili rashodovati i zbrinuti sukladno odluci razlučnog vjerovnika HPB d.d.Zagreb, koji je nakon kupnje nekretnine na Kukuljanovu i u posjedu pokretnina na kojima ima različno pravo, kako je navedeno pod točkom 1. ovog izvješća.

b)nekretnine

Do izrade ovog izvješća prodane su sve nekretnine osim :

b)1,- novopronađene nekretnina i to:

- upisane u z.k.ul.2066, k.č.br. 5840/7 k.o. Kukuljanovo, u naravi trafostanica i prolazni put , površine 50 m2, suvlasnički dio 4.- udio 175/1000, i

- upisane u z.k.ul.2604, k.č.br. 5840/1 k.o. Kukuljanovo, u naravi prolazni put i okoliš, površine 5.400 m2, suvlasnički dio 4.- udio 175/1000,

na kojoj nema upisanih tereta.

Navedene nekretnine sukladno odluci Skupštine vjerovnika, ponuđene su kupcu proizvodno – poslovne zgrade na Kukuljanovu, po procijenjenoj vrijednosti od 238.000,00 kuna.

U tijeku stečajnog postupka prodane su slijedeće nekretnine:

1. U ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Puli pod posl.brojem Ovr-972/13 na drugom ročištu održanog 10.09.2014.g. prodane su dvije nekretnine i to:

1.1.)-47. Etaža: 30/10000 DILETACIJA 1- posebni dio 47 zgrade na mansardi koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka i ostave u podrumu, ukupne površine 27,36 m2, a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na kč .br. 1858/35 upisane u poduložak 47, z.k.ul. 9698 k.o. Pula, kolektivna stambena zgrada u Puli, Valturska 78, ukupne površine 5261 m2 za 201.000,00 kn i

-50. Etaža: 30/10000 DILETACIJA 1- posebni dio 50 zgrade na mansardi koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka i ostave u podrumu, ukupne površine 27,94 m2, a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na kč .br. 1858/35 upisane u poduložak 50, z.k.ul. 9698 k.o. Pula, kolektivna stambena zgrada u Puli, Valturska 78, ukupne površine 5261 m2 za 196.000,00 kn.

Na prodanim nekretninama navedenim pod rednim brojem 1.1. je bilo upisano založno pravo razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, te je:

Prema Rješenju Općinskog suda u Puli od 05.12.2014.g. iz iznosa kupovnine od 397.000,00 kuna namiren ovršni trošak od 57.085,00 kuna, te zakonske zatezne kamate na ovršni trošak u iznosu od 10.059,47 kuna, koji je isplaćen ovrhovoditelju, a **ostatak kupovnine u iznosu od 329.855,53 kune isplaćen je na račun Trgovačkog suda u Rijeci.**

Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, nakon održanog ročišta za razdiobu kupovnine od 329.855,53 kune, raspoređeno je na račun stečajnog dužnika za troškove utvrđenja tražbine i troškove unovčenja **ukupno 107.618,71 kuna, a preostali iznos od 222.236,82 kune raspoređen je razlučnom vjerovniku REPUBLICI HRVATSKOJ .**

1.2.Na navedenim ročištima za usmenu javnu dražbu pored navedenih prodanih nekretnina prodavana je i nekretnina na kojoj je upisano založno pravo ovrhovoditelja Republike Hrvatske zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Puli i to

- **96 Etaža: 39/10000** Posebni dio zgrade u DILATACIJA 3- označen kao posebni dio 7 u prizemlju zgrade koji se sastoji od poslovnog prostora upisane u z.k.ul. 9698 k.č. br. 1858/35 k.o. Pula (površine 35,36 m²),, kolektivna stambena zgrada u Puli, Valturska 78, ukupne površine 5261 m². S obzirom da navedena nekretnina nije prodana na drugom ročištu za javnu dražbu Općinski sud u Puli donio je 10.09.2014.g. Rješenje o OBUSTAVI ovrhe Ovr-972/13.

Na ročištu održanom na Trgovačkom sudu u Rijeci za utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine utvrđena je vrijednost od 145.000,00 kuna, te je **nekretnina prodana na trećoj električnoj javnoj dražbi putem FINE dana 23.05.2017.g. najboljem ponuđaču za 48.250,00 kuna** . Na ime troškova za provođenje prve elektronične javne dražbe uplaćeno je FINI 2.800,00 kuna, a za drugu i treću elektroničku javnu dražbu uplaćeno je po 50,00 kuna.

Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, nakon održanog ročišta za razdiobu kupovnine od 48.250,00 kuna, raspoređeno je stečajnom dužniku za troškove utvrđenja tražbine I troškove unovčenja **ukupno 23.995,33 kune, a preostali iznos od 24.254,67 kuna raspoređen je razlučnom vjerovniku REPUBLICI HRVATSKOJ** .

1.3. Rješenjem Općinskog suda u Rijeci na drugoj javnoj dražbi održanoj pred Općinskim sudom u Rijeci , dana 10.09.2014.g. u ovršnom postupku posl. broj Ovr3835/14- prodane su slijedeće nekretnine:

-KUĆA, kč.br. 2639/2 i vinograd kč.br.2639/1, upisane u zk.ul.br 1048 k.o. Praputnjak

-KUĆA i dvor br.309 kč.br.2640/1 i vinograd kč.br.2640/2 upisane u zk.ul.br 1235 k.o. Praputnjak.

- Prema Rješenju Općinskog suda u Rijeci od 26.11.2015.g. iz iznosa kupovnine od 278.850,00 kuna namiren je trošak ovršnog postupka od 60.575,00 kuna, koji je isplaćen ovrhovoditelju, a ostatak kupovnine od 218.275,00 kn uplaćen je na račun Trgovačkog suda u Rijeci.

-Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, nakon održanog ročišta za razdiobu kupovnine od 218.275,00 kuna, raspoređeno je na račun stečajnog dužnika za troškove utvrđenja tražbine I troškove unovčenja **ukupno 70.736,50 kuna, a preostali iznos od 147.538,50 kuna raspoređen je razlučnom vjerovniku Croatia osiguranje d.d.Zagreb, Filijala Rijeka.**

1.4. Zgrada, livada i pašnjak, upisani u z.k.ul. –zbirka pologa isprava ZP-77/02, ZP-15/09, ZP-27/11 katast. 1870, k.o. Mekinjar, Općinski sud u Gospiću, Stalna služba u Korenici., vlasništvo 1/1. I oranica i dvije zgrade, upisani u z.k.ul.-zbirka pologa isprava ZP-79/02, ZP-15/09, ZP-27/11 , katast. 3145, k.o. Mekinjar, Općinski sud u Gospiću, Stalna služba u Korenici, vlasništvo 1/1.

Na navedenim nekretninama upisano je založno pravo u korist CROATIA OSIGURANJA d.d. Zagreb, Filijala Rijeka. Prema nalazu stalnog sudskog vještaka u građevinarstvu, gđe Jasmina Lilić iz Rijeke, od 17.12.2014.g., ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđena je u iznosu od 161.028,00

kuna ili 21.000,00 eur-a, koju razlučni vjerovnik nije prihvatio na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine.

Stoga je donešena odluka da procijenu vrijednosti nekretnine izvrši procijenitelj kojeg će angažirati razlučni vjerovnik CROATIA OSIGURANJA d.d. Zagreb, Filijala Rijeka.

Prema dostavljenoj procijeni nekretnine od strane založnog vjerovnika koju je izradila ZANE d.o.o. Zagreb, ista je procijenjena 17.08.2016.g. na iznos od 149.620,00 kn ili 20.000,00 eura.

Navedena nekretnina prodana je na četvrtoj usmenoj javnoj dražbi održanoj 31.05.2017.g.pred Trgovačkim sudom u Rijeci najboljem ponuđaču za 75.000,00 kuna.

-Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, nakon održanog ročišta za razdiobu kupovnine od 75.000,00 kuna, raspoređeno je stečajnog dužniku za troškove utvrđenja tražbine i troškove unovčenja **ukupno 19.092,20 kuna, a preostali iznos od 55.907,80 kuna raspoređen je razlučnom vjerovniku Croatia osiguranje d.d.Zagreb, Podružnica Rijeka.**

1.5.Na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je provedena putem FINE nekretnina proizvodno poslovna zgrada na Kukuljanovu , Industrijska zona bb. označene kao, z.k.ul.1870, k.č. br. 5840/4, k.o. Kukuljanovo, ukupne površine 10.996 m2, prodana je Hrvatskoj poštanskoj banci d.d. Zagreb za iznos od 9.005.000,00 kuna.

-Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, nakon održanog ročišta za razdiobu kupovnine od 9.005.000,00 kuna, raspoređeno je stečajnog dužniku za troškove i obveze unovčenja **ukupno 674.277,79 kn, a preostali iznos od 8.330.722,21 kn raspoređen je razlučnom vjerovniku HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d. Zagreb, Jurišićeva 4, OIB 87939104217.**

1.6. s obzirom da je naknadnim uvidom u zemljišne knjige utvrđeno da je stečajni dužnik vlasnik i dijela nekretnina ; upisane u z.k.ul.2066, k.č.br. 5840/7 k.o. Kukuljanovo, u naravi trafostanica i prolazni put , površine 50 m2, suvlasnički dio 4.- udio 175/1000, i

- upisane u z.k.ul.2604, k.č.br. 5840/1 k.o. Kukuljanovo, u naravi prolazni put i okoliš, površine 5.400 m2, suvlasnički dio 4.- udio 175/1000, na kojima nema upisanih tereta

koje su procijenjene na iznos od 238.000,000 kuna sukladno odluci Skupštine vjerovnika iste su ponuđene kupcu nekretnine navedene pod 1.5..

Obveze stečajnog dužnika

1. Ukupno prijavljene tražbine 226 stečajnih vjerovnika i to: na prvom ispitnom ročištu održanog 20.06.2013.g. i prijavljene tražbine na posebnom ispitnom ročištu koje je održano 11.03.2014.g. iznose 117.271.081,09 kuna.

Od prijavljenog iznosa ukupno su priznate utvrđene tražbine u iznosu od 114.151.936,37 kn, od čega kao tražbine prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 3.447.227,03 kune, a kao tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 110.704.709,34 kune.

Na navedenim ročištima ukupno su osporene prijavljene tražbine u iznosu od 3.119.144,72 kune.

Svi vjerovnici čije su tražbine osporene i koji su upućeni u parnicu, odustali su od prava na vođenje parnice.

Nakon proteka naknadnog zakonskog roka za podnošenje prijava, zaprimljene su dvije (2) tražbine, koje su odbačene sukladno odredbama stavka 5. članak 176. SZ. i to od:

- MULTIVAC d.o.o., Zagreb, Oreškovićeve 10A na iznos od 177.488,22 kune.. i

- HON-ING d.o.o. , Sveti Križ Začretje, Vrankovec bb zastupanog po odvjetniku Šimun Babić, Zagreb, Mrazovićeve 5, na iznos od 29.272,55 kuna.

2. U tijeku stečajnog postupka došlo je do:

2.1. prijenosa potraživanja tražbina stečajnih vjerovnika I višeg isplatnog reda na AGENCIJU ZA OSIGURANJE RADNIČKIH POTRAŽIVANJA U SLUČAJU STEČAJA POSLODAVCA , Zagreb Frankopanska 11, u iznosu od 39.238,46 kuna i to kako slijedi:

- **red broj 35**, ASJA TROŠELJ, Pionirska 60, Rijeka, OIB: 06498452252, za iznos od 3.646,78 kuna,

- **red.broj 36**, IVANKA JURIČIĆ, Veli Dol 96 51241- Križišće, OIB: 25819323163, za iznos od 7.773,64 kune,

- **red.broj 37**, MARKO ŽILIĆ, Podvoljak 4, Rijeka, OIB: 26250679476, za iznos od 3.539,04 kuna ,

- **red. broj 38**, SNJEŽANA BALJAK, Lovinac 24, 23241- Poličnik, OIB: 55325339143, za iznos od 6.385,69 kuna,

- **red. broj 39**, MARINA BAUM, Pavlovac 1, 51410- Opatija , OIB: 62047353261, za iznos od 7.299,53 kuna,

- **red. broj 40**, BISERKA LUKEŽIĆ, Okršaj 15, 51218-Dražice, OIB:07941079326 , za iznos od 5.276,48 kuna, i

- **red. broj 48**, ANITA ZRILIĆ, Ante Starčevića 13, 23420-Benkovac, , OIB: 75606032669 , za iznos od 5.317,30 kuna,

prijenos navedenih potraživanja u ukupnom iznosu od 39.238,46 kuna na Agenciju za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja poslodavca , Zagreb, Frankopanska 11.

2.2. promijene vjerovnika utvrđenih tražbina, temeljem primljene obavijesti o prodaji i prijenosu tražbine i to kako slijedi:

-**red. broj , 214** , Impuls- leasing d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 24/1 OIB: 65918029671 temeljem Ugovora o cesiji ustupio je utvrđenu tražbinu u iznosu od 440.717,79 kuna društvu , EOS Matrix d.o.o.Zagreb,Horvatova 82, OIB: 76674680107, čime isti stupa u navedenom iznosu na mjesto Impuls- leasing-a d.o.o. Zagreb.

-**red.broj,6**, HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o. , Slavonska avenija 6a, Zagreb, OIB: 87064273078, (prije Hypo-leasing Kroatien d.o.o. Zagreb, Korenska 16,), temeljem Ugovora o cesiji ustupio je u cijelosti utvrđenu tražbinu u iznosu od 65.118,66 kuna, društvu B2Kapital d.o.o.,Radnička cesta 41 Zagreb, OIB: 57509775367 , čime isti stupa u navedenom iznosu na mjesto HETE Asset Resolution Hrvatska d.o.o. , Slavonska avenija 6a, Zagreb, OIB: 87064273078, (prije Hypo-leasing Kroatien d.o.o. Zagreb, Korenska 16,),

-**red.broj 216**. Konzum d.d. Marijana Čikovića 1a Zagreb, OIB: 29955634590, temeljem Nagodbe vjerovnika u postupku Trgovačkog suda u Zagrebu St-1138/2017 prenio je utvrđenu tražbinu u iznosu od 17.863,39 kuna društvu KONZUM plus d.o.o., Zagreb, M. Čavića 1a, OIB: 62225520908, čime isti stupa u navedenom iznosu na mjesto Konzuma d.d..

3. Do izrade ovog izvješća prodano je odnosno unovčeno 6 (šest nekretnina) za ukupan iznos od 9.804.100,00 kuna, iz kojeg iznosa su nakon namirenja ovršnih troškova i kamata u iznosu od 127.719,47 kuna, namireni do izrade ovog izvješća razlučni vjerovnici,i to:

- u iznosu od 246.491,49 kune raspoređen je razlučnom vjerovniku REPUBLICI HRVATSKOJ ,

- iznos od 203.446,30 kuna raspoređen je razlučnom vjerovniku Croatia osiguranje d.d.Zagreb, Filijala Rijeka i

-u iznosu od 8.330.722,21 kn raspoređen je razlučnom vjerovniku HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d. Zagreb.

te iz dijela raspoređenom u stečajnu masu dio troškova i obveza stečajne mase.

4. Vjerovnici stečajne mase (procjena nekretnina , knjigovodstveni servis, oglašavanja prodaje , komunalna naknada, vodna naknada, odvjetničke usluge, FINA, osiguranje stečajnog postupka, porez na dodanu vrijednost i drugo).

Do sada podmireni su svi troškovi i obveze stečajne mase iz sredstava dobivenih od zakupa poslovnih prostora.

ZAKLJUČAK:

U daljnjem tijeku stečajnog postupka pokrenut će se slijedeće radnje :

1.S obzirom da je do izrade ovog izvješća prodana nekretnina na Kukuljanovu, proizvodno - poslovna zgrada, označena kao kč.br.5840/4. upisane u zk.ul.br.1870, k.o. Kukuljanovo, sukladno Odluci Skupštine vjerovnika održane dana 19.12.2019.g., nekretnine upisane u z.k.ul.2066, k.č.br. 5840/7 k.o. Kukuljanovo, u naravi trafostanica i prolazni put , površine 50 m2, suvlasnički dio 4.- udio 175/1000, i nekretnina upisana u z.k.ul.2604, k.č.br. 5840/1 k.o. Kukuljanovo, u naravi prolazni put i okoliš, površine 5.400 m2, suvlasnički dio 4.- udio 175/1000, ponudit će se kupcu proizvodno- poslovne zgrade na Kukuljanovu, Hrvatskoj poštanskoj banci, po procijenjenoj vrijednosti od 238.000,00 kuna.

2, Sukladno čl.249 st.1, čl.250.st.1. i 251.st.1 Stečajnog zakona, s obzirom da se nakon prodaje i primopredaje nekretnine na Kukuljanovu upisane u z.k.ul. 1870 kupcu Hrvatskoj poštanskoj banci d.d., pokretnine nalaze u posjedu razlučnog vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d., a ne stečajnog upravitelja dostavit će se dopis HRVATSKOJ POŠTANSKOJ BANCI d.d., Zagreb, da donese Odluku te o tome dostavi obavijest, da li obzirom da su pokretnine u njihovom posjedu s kojima slobodno raspolaže, ima namjeru prepustiti unovčenje pokretnina stečajnom upravitelju uz prijedlog načina i uvjeta unovčenja.

Rijeka, 23.10.2020.g.

Stečajni upravitelj

Ljiljana Blagojević

