

Farma Jelas d.o.o. u stečaju
Ivana Dragičevića 12
44450 Hrvatska Dubica.
OIB : 03083424300
U Virovitici , 12.09.2022.

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

1 St-344/2018

ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA

I. UVOD

Farma Jelas d.o.o. pokrenula je postupak predstečajne nagodbe 23.01.2015. godine , a 6. ožujka 2017. godine FINA , Nagodbeno vijeće HR 02 , donijelo je rješenje o utvrđenim tražbinama vjerovnika . Rješenjem od 12.04.2017. godine Nagodbeno vijeće obustavilo je postupak predstečajne nagodbe .

Financijska agencija je na temelju čl. 429. St.1 Stečajnog zakona , 14. kolovoza 2017. godine podnijela prijedlog za otvaranje skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom FARMA JELAS d.o.o. iz Hrvatske Dubice . U prijedlogu se navodi da na dan 9. kolovoza 2017. godine dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanjima ima evidentirane osnove za plaćanje u neprekidnom razdoblju od 120 da u ukupnom iznosu od 43.497.007,83 kuna .

Rješenjem broj : 1 St-344/2018-19 od 11. srpnja 2018. godine imenovan sam za privremenog stečajnog upravitelja nad trgovačkim društvom FARMA JELAS d.o.o. iz Hrvatske Dubice , Ivana Dragičevića 12 .

Na ročištu održanom 18.rujna 2018. godine utvrđivali su se uvjeti za otvaranje stečajnog postupka , a stečajni postupak otvoren je 20. rujna 2018. godine .

U trenutku otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik nema zaposlenih radnika , a tvrtka ne radi od 2016. godine . Nakon prestanka poslovanja nisu se više vodile poslovne knjige tako da zadnje dvije godine nema nikakvih podataka . Većina poslovne dokumentacije se nalazi u Maloj Mlaci u prostorima drugog stečajnog dužnika Mesnice Fiolić d.o.o. u stečaju . Farma je izgrađena na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 3126 k.o. Dubica , i objekti koji se nalaze na nekretnini nisu upisani u zemljišnim knjigama . Za izgradnju Farme izdana je građevinska dozvola , ali nakon izgradnje farma nije dobila uporabnu dozvolu i nije izvršen upis u zemljišne knjige . Farma je ograđena čvrstom metalnom ogradom , a okoliš je vidno zapušten što nije čudo kada se ne radi više od dvije godine . Čuvarske službe nema i do sada nije nastala prevelika šteta od krađa , odnosno Farma nije devastirana . Na farmi je prije otvaranja stečajnog postupka skinuta stolarija – prozori na upravnoj zgradi na drugom katu i na porti . Kako nema čuvarske službe dogovorio sam sa bivšim radnikom da on svaki dan obiđe farmu u različito vrijeme kako bi se sačuvala imovina , ali za sada nemam na računu nikakvih sredstava da mogu dati bilo kakvu naknadu bivšem radniku za čuvanje imovine .

U vlasništvu Farme nalazio se veliki broj nekretnina (oranice , livade i pašnjaci) , a njihova površina iznosi cca. 60 ha . Na većini tih nekretnina upisano je založno pravo 2014. godine u korist tvrtke GORUP d.o.o. . Dana 14. rujna 2018. godine primio sam rješenje o dosudi od strane Općinskog suda u Sisku , Stalna služba u Kutini iz ovršnog postupka broj : Ovr-6215/2016-30 od 12. rujna 2018. godine . U tom ovršnom postupku ovrhovoditelj je bila tvrtka MERETINE d.o.o. iz Bošnjaka , Savska 96 , OIB : 83426209860 , i dosuđene su im nekretnine na kojima je tvrtka GORUP d.o.o. imala upisano založno pravo .

II RAČUN PRIHODA I RASHODA

A. PRIHODI

1. Prihod od prodaje nekretnina	4.386.446,50 kn
- Hrvatska Dubica	2.823.750,00 kn
- Vukovina	1.522.500,00 kn
- Zemljište	40.196,50 kn
2. Prihod od prodaje pokretnina	165.538,40 kn
3. Naplata potraživanja	82.709,00 kn

UKUPNO :	4.634.693,90 kn
----------	-----------------

B. RASHODI

1. Komunalna naknada	186.093,00 kn
2. Vodna naknada	73.127,02 kn
3. Bankovna naknada	3.444,96 kn
4. Zbrinjavanje arhive	10.500,00 kn
5. Troškovi FINE	4.700,00 kn
6. Obilazak farme	47.866,00 kn
7. Sudski vještak	4.800,00 kn
8. Nagrada stečajnom upravitelju	354.393,00 kn
9. Doprinosi za zdravstvo 7,5 %	26.579,00 kn
10. Troškovi knjigovodstva	38.400,00 kn

11. Putni troškovi stečajnog upravitelja	9.320,00 kn
12. Isplata razlučnih vjerovnika	3.799.644,68 kn
13. Isplata vjerovnika I viš.isp. reda	75.826,24 kn

UKUPNO : 4.634.693,90 kn

ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

Otvaranjem stečajnog postupka preuzeo sam od bivše odgovorne osobe imovinu stečajnog dužnika . Prilikom preuzimanja nekretnine u Hrvatskoj Dubici bio je nazočan i bivši radnik Trninić Đurica . Novi račun stečajnog dužnika IBAN : HR2423600001102725426 otvoren je u Zagrebačkoj banci d.d. . Drugu nekretninu stečajni dužnik imao je u Vukovini kod Velike Gorice , a ta nekretnina bila je u gospodarskom krugu Farme Vukovina d.o.o. u stečaju .

Ispitno - izvještajno ročište održano je 21. prosinca 2018. godine . Vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda priznata su potraživanja u iznosu od 75.826,24 kn , vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda priznata su potraživanja u iznosu od 201.822.574,77 kn , a razlučni vjerovnici prijavili su potraživanja u iznosu do 178.014.883,37 kn .

Iz pregleda imovine i obveza bilo je odmah vidljivo da se razlučni vjerovnici mogu naplatiti djelomično sa malim postotkom namirenja jer je procijenjena vrijednost imovine iznosila gotovo petnaest puta manje od prijavljenih razlučnih tražbina .

Na izvještajnom ročištu vjerovnici su donijeli odluku da se farma u Hrvatskoj Dubici pokuša dati u najam da se izbjegnu troškovi čuvanja nekretnine , a ako se ne uspije nikom iznajmit da se dogovori sa bivšim radnikom obilazak farme pet puta dnevno u različito vrijeme .

Kako su razlučni vjerovnici HBOR i B2 Kapital d.o.o. imali revidirane procjene vrijednosti nekretnina , skupština je donijela odluku da vrijednost iz tih procjena bude početna prodajna cijena na dražbi kako bi se smanjili troškovi a razlučni vjerovnici su bili suglasni sa takvim prijedlogom . Nekretnine stečajnog dužnika prodavat će se putem FINE elektroničkim javnim dražbama . Nekretnine u Hrvatskoj Dubici prodane su na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi za iznos od 2.823.750,00 kn . Nekretnine u Vukovini prodane su na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi za iznos od 1.522.500,00 kn .

Nakon što je kupac nekretnine u Hrvatskoj Dubici preuzeo nekretninu i krenuo u kupovinu zemlje pronašao je dva z.k.ul. koja se u zemljišnim knjigama vode u vlasništvu stečajnog dužnika i na njima nije bilo upisanih tereta .

Radi se o nekretninama upisanim u

z.k.ul.br. 4419 k.o. Dubica , k.č.br. 3353/1 livada u Živaji površine 6204 m² ; k.č.br. 3471/2 livada u Krndiji površine 698 m² ; k.č.br. 3484/3 livada u Krndiji površine 1259 m² ;

k.č.br. 3484/4 livada u Krndiji površine 1439 m² , ukupna površine 9600 m² i
z.k.ul.br. 1808 k.o. Dubica , k.č.br. 5087/1 oranica u Vlačeku površine 1255 m² ,
k.č.br. 5088/6 livada u Vlačeku površine 1417 m² ; k.č.br. 5203/13 oranica u Jaruga površine
5899 m² , ukupna površina 14045 m² .

Kako je kupac nekretnine u Dubici iskazao interes za kupnjom tih nekretnina ,
upoznao sam sud i sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnina . Kupac je Moslavina energija
d.o.o. , Grabovnica 125/A , 43240 Čazma . Kupac je prije potpisivanja Ugovora i ovjere kod
bilježnika isplatio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 40.196,50 kn .

Vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda isplaćena su potraživanja i cijelosti .

Tabela ispitanih i utvrđenih tražbina

Red. br.	Vrsta tražbine	Prijavljeno kn	Osporeno kn	Priznato kn
1.	Prvi viši isplatni red	88.712,07	12.885,83	75.826,24
2.	Drugi viši isplatni red	219.196.461,19	18.267.175,78	200.929.285,41
3.	Razlučni vjerovnici	178.014.883,37	0,00	178.014.883,37

Ovdje posebno napominjem da su razlučni vjerovnici prijavili svoje tražbine i kao vjerovnici
drugog višeg isplatnog reda .

Tabela namirenja tražbina

Red. br.	Vrsta tražbine	Iznos tražbine kn	Namirenje	
			Kn	%
1.	Prvi viši isplatni red	75.826,24	75.826,24	100,00
2.	Drugi viši isplatni red	219.196.461,19	0,00	0,00
3.	Razlučni vjerovnici	178.014.883,37	3.799.644,68	0,02
4.	Troškovi st. postupka	390.292,00	390.292,00	100,00
5.	Ostale obveze st. mase	368.930,98	368.930,98	100,00

Na žiro računu stečajnog dužnika ima 255,16 kuna i služiti za podmirenje bankovne naknade .

Kako je unovčena sva imovina stečajnog dužnika , predlažem sudu da sazove završno ročište na kojem će se donijeti odluka o zaključenju stečajnog postupka .

Stečajni upravitelj :

Franjo Otročak , dipl.ing.