

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU
STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

PRIMLJENO:

23 -11- 2017

Poslovni broj spisa: 7 St-364/12

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

Neposredno - predano pošti: _____
Obično-preporučeno: _____ 20 _____
Pošta _____
Primjeraka _____ prilozi _____
Pristojbe: _____ kn, državnim biljezima _____
Priloga: _____

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 12.08.2017.g. do 20.11.2017.g.

1. Prema izvršenom popisu pokretnina te utvrđenoj knjigovodstvenoj vrijednosti na dan otvaranja stečaja (nabavna vrijednost umanjena za amortizaciju) ista iznosi 6.497.287 kuna.

Napominjem da prema procijeni vrijednosti opreme za preradu mesa i mesnih prerađevina pogona AGRO-RIJEKE na Kukuljanovu, izvršene od strane HPB NEKRETNINE u prosincu 2010.g. ista iznosi 14.538.419 kuna.

Vezano uz pokretnine na kojima je upisana hipoteka i to ovrhovoditelja HPB d.d. Zagreb dana 19.12.2013.g. održana je pljenidba pokretnina od strane sudskog ovršitelja gđe. Zdravke Kosanović u prisutnosti predstavnika ovrhovoditelja, i stečajnog upravitelja ovršenika.

S obzirom na specifičnost predmetnih nekretnina, 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, odgođeno je oduzimanje i otprema pokretnina, s čime se složio i predstavnik ovrhovoditelja..

Dana 22.01.2014.g. . održana je ponovna pljenidba pokretnina od strane sudskog ovršitelja gđe. Zdravke Kosanović u prisutnosti predstavnika ovrhovoditelja, i stečajnog upravitelja ovršenika. Navedenog dana izvršen je pregled i popis pokretnina u prostorijama proizvodno-poslovnog prostora na Kukuljanovu o čemu je sastavljen zapisnik, a ovrhovoditelj se suglasio iz prethodno navedenih razloga da pokretnine ostanu u poslovno proizvodnom prostoru na Kukuljanovu, do prodaje, gdje se nalaze i danas.

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, dok ostatak opreme (kompjuteri vage registar kase i dr.) je zastario 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.

2. Sve nekretnine su opterećene hipotekarnim pravima vjerovnika, a do izrade ovog Izvješća, prodane su sve nekretnine osim proizvodno poslovne zgrade 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.

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.

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, podnijet će se stečajnom sucu prijedlog za prodaju navedene nekretnine u stečajnom postupku.

3. Stečajni dužnik ima i dugotrajnu financijsku imovinu koju čine 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 Gornjodravaska Obala 90c OIB: 79709472695, za 79.401,00 kuna, temeljem sporazuma o kupoprodaji dionica javnobilježnički ovjerenog dana 23.10.2017.g.

Dionice društva Jadran d.d. Crikvenica s obzirom da ne kotiraju na burzi bit će ponuđene društvu.

4.- Kako je već u prethodnim Izvješćima o tijeku stečajnog postupka rečeno, stečajni dužnik ima 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 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 i 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.1870, k.č.br. 5840/4, k.o. Kukuljanovo. (ukupne površine 10.996 m2.)

Dana 22.11.2015.g. sklopljen je Ugovor o zakupu 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 pokretne 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 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.

II. STANJE STEČAJNE MASE

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

Imovina stečajnog dužnika

a).pokretne

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 pokretne 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, dok ostatak opreme (kompjuteri vage registar kase i dr.) je zastario 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.

Dio pokretnina kako je rečeno naknadno je uskladišten u skladištu društva Plodine d.d., kako bi se omogućilo davanje u zakup poslovnog prostora na Kukuljanovu Plodinama d.d..

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.

b)nekretnine

Do izrade ovog izvješća prodane su sve nekretnine osim proizvodno poslovne zgrade 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.

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.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, podnijet će se stečajnom sucu prijedlog za prodaju navedene nekretnine u stečajnom postupku.

Obveze stečajnog dužnika

2.Ukupno prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika na prvom ispitnom ročištu održanog 20.06.2013.g. I utvrđene na posebnom ispitnom ročištu koje je održano 11.03.2014.g. iznose 117.271.081,09 kuna.

Od prijavljeneog 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.

Napominjem da je temeljem zahtjeva , **Agencije za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja poslodavca, stupila na mjesto isplaćenih tražbina radnika (prema popisu u privitku) i ima priznatu tražbinu I višeg isplatnog reda u iznosu od 39.238,46 kuna.**

3. Do izrade ovog izvješća prodane su odnosno unovčeno 5 (pet nekretnina) za ukupan iznos od 799.100,00 kuna, iz kojeg iznosa su namireni do izrade ovog izvješća razlučni vjerovnici,i to:

- u iznosu od 222.236,82 kune raspoređen je razlučnom vjerovniku REPUBLICI HRVATSKOJ ,
- iznos od 147.538,50 kuna raspoređen je razlučnom vjerovniku Croatia osiguranje d.d.Zagreb, Filijala Rijeka.

te dio troškova i obveze stečajne mase.

Za dana 07.09.2017.g. zakazana su dva ročišta za diobu kupovna u iznosu od 123.250,00 kuna.

4. Vjerovnici stečajne mase (procjena nekretnina , knjigovodstveni servis, oglašavanja prodaje , komunalna naknada, vodna naknada, odvjetničke usluge, FINA, 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:

nastavit će se s prodajom jedine neprodane nekretnine odnosno **gospodarka zgrada, trafostanica i dvorište upisano u z.k.ul. 1870 k.č.br. 5840/4 k.o. Kukuljanovo,(površine10.996 m2),i to u stečajnom postupku**

-pokrenut će se postupak za prodaju dionica Jadran d.d. Crikvenica

Rijeka, 24.11.2017.g.

Stečajni upravitelj

Ljiljana Blagojević