

**STEČAJNA MASA iza OKRUGLA
d.o.o. za proizvodnju i trgovinu u stečaju**

Kolodvorska 4, GUNJA

OIB: 65266415289

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Na broj spisa: 5 St-6/20

- ZA SKUPŠTINU VJEROVNIKA

I Z V J E Š Ć E

**STEČAJNOG UPRAVITELJA U NASTAVKU STEČAJNOG
POSTUPKA za SKUPŠTINU VJEROVNIKA
od 28. listopada 2020.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 5 St-1008/13-37 (novi broj St-6/20) od 17. listopada 2019. godine određen je nastavak stečajnog postupka nad **STEČAJNOM MASOM iza OKRUGLA d.o.o. za proizvodnju i trgovinu**, pri čemu sam imenovan za stečajnog upravitelja stečajne mase.

Razlog nastavka stečajnog postupka je unovčenje imovine stečajne mase, koja se nije uspjela unovčiti u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Vinkovcima, Stalna služba u Županji pod poslovnim brojem spisa: 14 Ovr-547/2019 (Ovr-191/2015).

ISPITNO ROČIŠTE

Dana 28. travnja 2015. godine je održano ispitno ročište na kojemu su ispitane i priznate u cijelosti četiri tražbine stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda **u ukupnom iznosu od 3.978.709,05 kuna**, i to:

1) MF RH, Porezna uprava, Područni ured Slavonije i Baranje	u iznosu od	14.907,44 kuna
2) Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb	u iznosu od	2.386.052,12 kuna
3) Imetak plasman d.o.o. u likvidaciji, Županja	u iznosu od	1.434.574,49 kuna
4) Triglav osiguranje d.d. Zagreb, Poslovnica Osijek	u iznosu od	143.175,00 kuna

Ukupno prijavljena razlučna prava vjerovnika HBOR Zagreb na nekretnini (pravu građenja) iznose 2.386.052,12 kuna, dok je preostali iznos početnog (upisanog) zaduženja po iskorištenom dugoročnom kreditu otplaćen ranije.

STEČAJNA MASA I ODLUKE SKUPŠTINE VJEROVNIKA OD 22. svibnja 2020.

Na dan nastavka stečajnog postupka, 17. listopada 2019. godine, utvrđena je slijedeća imovina u stečajnoj masi:

- | | |
|--|--|
| - građevinski objekti u pripremi, knjigovodstvene vrijednosti od 4.250.368,01 kuna
svinjogojska farma (pravo građenja
na kč. broj 1250 upisanoj u zk.
uložak broj 27, k.o. Soljani) | |
| - oprema za svinjogojsku farmu knjigovodstvene vrijednosti od 748.400,00 kuna
(279 komada različitih vrsta
opreme) | |

Ukupna vrijednost imovine:	4.998.768,01 kuna
-----------------------------------	--------------------------

Svinjogojska farma nije potpuno dovršena (procjena izgrađenosti je oko 70 % do potpune opremljenosti), ali se i ovakva može staviti u djelomičnu i privremenu uporabu.

Na pravu građenja u vlasništvu stečajne mase postoji upisano založno pravo, i to na k.č. broj 1250, upisanoj u z.k.ul. broj 27, k.o. Soljani, u vlasništvu Josipa Lešića iz Županje, Trg Profesora Martina Robotića 2, a koje pravo građenja je upisano na ime Stečajne mase iza OKRUGLA d.o.o. u poseban z.k.ul. broj 1888, k.o. Soljani kod Općinskog suda u Vinkovcima, zk. odjela u Županji.

Na temelju Ugovora o kreditu broj: SVIN-09/2009. od 24.09.2009.g. i Dodatka I Ugovoru istog kredita, kao i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 08.12.2009.g., Hrvatska banka za obnovu i razvitak iz Zagreba je uknjižila svoje založno pravo na iznos od 5.200.000,00 kuna.

Po istom upisu, a temeljem Rješenja Općinskog suda u Županji broj Ovr-190/2013 od 20.03.2013. godine, ovaj založni vjerovnik je pokrenuo ovršni postupak na pravu građenja, a drugi vjerovnik, Imetak Plasman d.o.o. Zagreb, Ilica 80, je pokrenuo ovršni postupak na opremi za svinjogojsku farmu (Ovr-257/2012 od 28.02.2012. godine). U nastavku tih postupaka izvršeno je spajanje ta dva ovršna spisa, tako da se daljnji ovršni postupak vodio pod poslovnim brojem Ovr-1562/2010).

Nakon toga je, tijekom 2015. godine, poslovni spis ponovno razdvojen zbog prekida ovršnog postupka u odnosu na III-ovršenika (Okrugla d.o.o. u stečaju) uslijed katastrofalne poplave na tom području. Novi broj spisa je tada bio Ovr-191/2015, da bi mu, nakon nastavka ovršnog postupka bio dodijeljen novi broj: 14 Ovr-547/2019.

Predmetna ovrha je, dana 29.05.2019. godine, obustavljena i ukinute su sve provedene radnje, budući da se pravo građenja nije uspjelo unovčiti ni nakon održana dva prodajna ročišta.

Budući da na **nedovršenoj svinjogojskoj farmi (pravu građenja)** ima upisano pravo razlučnog vjerovnika o odvojenom namirenju, **Skupština vjerovnika je**, na ročištu održanom 22. svibnja 2020. godine, **donijela**, između ostalog, **sljedeće odluke**:

- 1) da se provede **postupak unovčenja prava građenja (nedovršene svinjogojske farme)** sagrađene na kč. broj 1250, zk. uložak broj 27, k.o. Soljani, a upisane u poseban zk.ul. broj 1888, k.o. Soljani kod Općinskog suda u Vinkovcima, zk. odjela u Županji) **sukladno odredbama članka 247. Stečajnog zakona**;
- 2) **prodaja opreme za svinjogojsku farmu** (ukupno 279 komada različite opreme) vršiti će se, također, **sukladno članku 247. Stečajnog zakona**, na način da će se nekretnine i predmetne pokretnine prodavati kao **tehnološka cjelina** elektroničkom javnom dražbom putem FINE, s time što se nalaže stečajnom upravitelju da, prije dostave Zahtjeva za elektroničku prodaju predmetnih nekretnina i pokretnina, izvijesti ovršni sud o ovoj odluci Skupštine vjerovnika, te predloži obustavu postupka ovrhe na predmetnim pokretninama kod Općinskog suda u Vinkovcima, Stalna služba u Županji. Stečajni upravitelj će, potom, po pravomoćnoj obustavi toga postupka, podnijeti zahtjev Financijskoj agenciji za provedbu elektroničke javne dražbe, uz oglašavanje prodaje putem Vinkovačke televizije.
- 3) utvrđuje se vrijednost prava građenja – nedovršene svinjogojske farme u iznosu od **4.250.368,01 kuna, uključujući pripadajući PDV**, a vrijednost cjelokupne opreme za svinjogojsku farmu (ukupno 279 komada različite opreme) u iznosu od **748.400,00 kuna uključujući PDV**.
- 4) Ovlašćuje se stečajni upravitelj da sklopi Ugovor o zakupu nedovršene svinjogojske farme u Soljanima, uključujući i prateću opremu, a temeljem dostavljenog pisma namjere od strane trgovačkog društva EKO SOLAR KALISTOVIĆ d.o.o. DRENOVCI, Toljani 2, OIB: 89656852634, i to za tov rasplodnih krmača (80 komada), i za tov svinja (200 komada), uz uvjet da za to postoje tehničke i infrastrukturne pretpostavke, kao što su osiguranje napajanja farme električnom energijom od strane Hrvatske elektroprivrede, osiguranje vodoopskrbe iz mjesne vodovodne mreže, te uz dodatni uvjet da bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika koji drži svoje svinje u predmetnom objektu, iste premjesti u poseban dio svinjogojske farme (tov svinja), a da oslobođeni dio svinjogojske farme namijenjen za tov rasplodnih krmača počne koristiti zakupoprimalac, sukladno Ugovoru.
Vrijeme zakupa svinjogojske farme i opreme je do dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi nekretnine (prava građenja) kupcu u postupku prodaje elektroničkom javnom dražbom.
Visina mjesečne zakupnine iznosi 2.500,00 kuna uvećano za pripadajući PDV, uz obvezu Zakupoprimalca da snosi sve režijske troškove koji će teretiti svinjogojsku farmu njezinim stavljanjem u uporabu, uključujući komunalnu naknadu.

PROVEDBA ODLUKA SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Nakon donesenih odluka Skupštine vjerovnika o načinu i uvjetima unovčenja nekretnina i pokretnina, kao i o utvrđivanju vrijednosti istih, obavijestio sam ovršni sud Općinskog suda u Vinkovcima, Stalne službe u Županji, o odluci o načinu i uvjetima prodaje opreme za svinjogojsku farmu, te predložio da se, temeljem članka 229. st. 2. Stečajnog zakona (unovčenje stečajne mase), a vezano za članak 235. st. 1. i članak 169. stavci 3., 6. i 7. Stečajnog zakona, **obustavi postupak ovrhe na predmetnim pokretninama** u vlasništvu stečajne mase.

Dana 08. srpnja 2020. godine, zaprimio sam dopis ovršnog suda zajedno sa podneskom ovrhovoditelja od 01.07.2020. godine i prilogom iz sudske prakse (Rješenje Vrhovnog suda RH Grl-646/16). U tom podnesku, ovrhovoditelj izražava svoje neslaganje sa prijedlogom stečajnog upravitelja, te, stoga, predlaže nastavak ovrhe provedbom daljnjih ovršnih radnji.

Na podnesak ovrhovoditelja, dostavio sam ovršnom sudu Očitovanje ovršenika u kojemu sam osporio navode ovrhovoditelja, te ponovno predložio donošenje Rješenja o obustavi ovog ovršnog postupka na pokretninama primjenom odredbe iz članka 441. st. 2. Stečajnog zakona, u vezi sa člankom 169. st. 6. i 7. Stečajnog zakona. Predložio sam da se cjelokupan spis preda nadležnom stečajnom sudu Trgovačkog suda u Osijeku na daljnje postupanje.

U kontaktu sa ovršnim sudom, dobio sam informaciju da će se odluka o obustavi ovog ovršnog postupka donijeti nakon isteka roka za mirovanje ovršnih postupaka (18. listopada 2020.).

Ovršni sud će predati cjelokupan spis nadležnom stečajnom sudu tek po pravomoćnosti Rješenja o obustavi ovog postupka.

Do dana pisanja ovog Izvješća, nisam zaprimio odluku ovršnog suda po ovom predmetu.

Kada se radi o **sklapanju Ugovora o zakupu** dijela svinjogojske farme i pripadajuće opreme sa trgovačkim društvom EKO SOLAR KALISTOVIĆ d.o.o. DRENOVCI, Toljani 2, OIB: 89656852634, ono se **ne može realizirati**, budući da bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika odbija izmjestiti svoje svinje iz prostora koji je predviđen za davanje u zakup, uz objašnjenje da predloženi novi prostor nije pogodan za držanje i ishranu njegovih tovnih svinja, ali da će on, u slučaju prodaje svinjogojske farme novom vlasniku, odmah isprazniti objekt.

PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA DONOŠENJE NOVIH ODLUKA SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Uzimajući u obzir naprijed navedeno, a uvažavajući jedno od bitnih načela vođenja stečajnih postupaka (načelo hitnosti iz članka 11. st. 2. Stečajnog zakona), u cilju dinamiziranja stečajnih radnji predlažem **da Skupština vjerovnika donese nove odluke, i to:**

1. Da se prihvaća Izvješće stečajnog upravitelja za ročište Skupštine vjerovnika;

2. Da se pristupi novom načinu unovčenja nekretnine i pokretnina, razdvajanjem postupka prodaje, i to:
- a) da se **odmah pristupi unovčenju nekretnina - pravo građenja** na k.č. broj 1250, upisanoj u z.k.ul. broj 27, k.o. Soljani, a koje pravo građenja je upisano na ime Stečajne mase iza OKRUGLA d.o.o. u poseban z.k.ul. broj 1888, k.o. Soljani kod Općinskog suda u Vinkovcima, zk. odjela u Županji, na način koji je određen Odlukom Skupštine vjerovnika od 22. svibnja 2020. godine;
 - b) da se unovčenje **OPREME ZA SVINJOGOJSKU FARMU** (ukupno 279 komada različite opreme) na kojoj nema upisanog razlučnog prava vjerovnika, obavi kada se za to ispune zakonske pretpostavke, to jest **nakon pravomoćnosti Rješenja o obustavi ovršnog postupka na predmetnim pokretninama, po dostavi spisa stečajnom sudu.** Unovčenje ovih pokretnina će se obaviti sukladno ranije donesenoj odluci Skupštine vjerovnika o načinu i uvjetima prodaje od 22. svibnja 2020. godine.

S obzirom na opisane okolnosti, **stečajni upravitelj predlaže** da Skupština vjerovnika razmotri opciju prodaje **opreme za svinjogojsku farmu** na kojoj nema upisanog razlučnog prava vjerovnika sukladno članku 229. stavak 2. Stečajnog zakona, na način da se pokretnine prodaju u cijelosti, **otvaranjem pisanih ponuda u uredu javnog bilježnika**, čime bi se ubrzao postupak unovčenja, uz kontrolu dinamike ovog procesa, s obzirom na interes svih vjerovnika da se unovčenje nekretnine i pokretnina ostvari u približno istom vremenskom okviru. Time bi se onemogućile eventualne kalkulacije pojedinih zainteresiranih kupaca, koji bi, kupnjom nekretnine, stvorili povlaštenu poziciju u kasnijem postupku prodaje pokretnina (funkcionalna povezanost nekretnine sa pokretninama).

Nakon donošenja predloženih odluka, brzina unovčenja imovine stečajne mase i visina postignute kupovnine, ovisila bi isključivo o trenutačnoj potražnji na tržištu ove vrste materijalne imovine.

U Gunji, 21. listopada 2020. godine

Stečajni upravitelj stečajne mase: