

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD VELJAČE 2023. GODINE DO SVIBNJA 2023. GODINE

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Posl.broj spisa:11 St-45/2013

STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEMA D.D. U STEČAJU

OIB: 40178271295, Luke Lukića 65, Slavonski Brod

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, posl broj: St-45/2013-3, od 27.01. 2023.g. za stečajnog upravitelja imenovan je Predrag Filajdić, dipl. inž., a razriješen prethodni stečajni upravitelj Ivo Jukić.

Primopredaja dužnosti je izvršena u sjedištu dužnika u Kaštel Sućurcu dana 24.02.2023.g. i sačinjen primopredajni zapisnik.

I STANJE STEČAJNE MASE

1. PREGLED IMOVINE:

1.1.stanovi

1.2. pravo na prikupljanje sredstava od stanova u otplati

1.3.zemljište

1.1. Neprodani stanovi i prostorije:

Dva stana u zgradi anagrafske oznake Varaždinska 51, Split, ZU 15174, ko Split, vlasništvo upisano na Stečajnu masu iza Adriachem d.d. u stečaju, procijena vrijednosti napravljena 13.12.2018.g.

- 83. suvlasnički dio: 83/6756 E-82: stan br 15, na III katu, pov 83,37 m², (vodi se parnica za iseljenje)procjenjena tržišna vrijednost po m²=1.502,19 eura; ukupno=125.237,68 eura

-105. suvlasnički dio: 54/6756 E-105: stan br 37, na VII katu, pov 55,47 m², bespravno useljen (radnje za iseljenje nisu poduzimane), procjenjena tržišna vrijednost po m²=1.502,19 eura; ukupno=88.260,08. Zatražit će se odobrenje stečajne sutkinje posebnim podneskom za poduzimanje sudskih radnji, odnosno eventualne parnice sukladno odredbama Stečajnog zakona.

Dvije prostorije u čest.zgr 259 ko K Gomilica, Zk ul 2804, vlasništvo upisano na Adriachem d.d., (prostorije su bile prodane 2014.g., kupac umro, Ugovor raskinut jer nasljednici nisu bili zainteresirani za otplatu, jamčevina zadržana.):

- 19 suvlasnički dio: 11/600 etažno vlasništvo (E-19) dijela čestice zgrade 259 povezano s pravom vlasništva stambenog prostora na prvom katu zgrade, označenog brojem 124, orijentacije jug lijevo od ulaza, koji se sastoji od sobe, ukupne površine 11,74 m²

-24 suvlasnički dio : 8/600 etažno vlasništvo (E-24) dijela čestice zgrade 259 povezano s pravom vlasništva stambenog prostora na prvom katu zgrade, označenog brojem 129, orijentacije sjever desno od ulaza, koji se sastoji od sobe, ukupne površine 8,40 m²

U tijeku je postupak procijene pobrojanih soba, odnosno nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku Ivanu Mijanoviću, dipl.inž.građ..

Stanovi u Kaštelima: procjena nije izvršena, bespravno useljeni stanari, **vlasništvo nije upisano**, prijedlog za upis odbijen jer jedna zgrada nije uplanjena (K. Gomilica) a obe nisu etažirane, i to:

- 4 stana u zgradi anagrafske oznake Cesta dr F Tuđmana 286., Kaštel Sućurac:

- stan u prizemlju, br 03, površine 47,40 m²
- stan na četvrtom katu, br 25., površine 39,55 m²
- stan na četvrtom katu, br 27, površine 39,20 m²
- stan u potkrovlju, br 29., površine 41,75 m²

-2 stana u zgradi anagrafske oznake Mososrska 8., Kaštel Gomilica:

- stan na petom katu, broj 33., pov 34,85 m²
- stan na drugom katu, br 13., pov. 40,44 m²

Tržišna vrijednost stanova u Kaštelima je cca 1900-2500 eura/m²

Tržišna vrijednost stanova u Splitu je cca 3400-4500 eura/ m²

1.2. pravo na prikupljanje sredstava od stanova u otplati, koji su prodani po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, na dan 10.05.2023.g. naplaćuje se otplatne rate za 78 stanova

1.3. ZEMLJIŠTE:

Čest zem 211/1, površine 11046 m², Zk ul 2731, k o Kaštel Gomilica, procijenjena u temeljni kapital kao čest zem 211 u površini od 694 m², sudski spor sa RH radi utvrđenja vlasništva (potrebna je parcelacija-izdvajanje posebne čestice u površini od 694 m², , GUP) , čestica opterećena hipotekama u korist Dioki-a d.d., Zagreb i RH

Od eventualne parcelacije i prodaje unovčena sredstva ne bi išla Stečajnoj masi, pa se predlaže radi smanjenja troškova stečajne mase prepustiti vođenje postupka različnim vjerovnicima i eventualno naplatiti troškove unovčenja istog.

2. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ:

U ovom periodu ostvareni su **prilivi** sredstava u iznosu od

Uplate za stanove u otkupu	6.856,87
Kamate -otp banka	<u>0,11</u>
UKUPNO:	6.856,98 eura

Odlivi sredstava su se odnosili na slijedeće:

Uredski materijal	168,45
Usluge telef.,inter	135,67
Javno biljež usluge ovjere	17,59

Poštanske usluge	5,08
Troškovi ugovora o dj.	5.311,60
Žižić Snježana , Ćurković Gordana- 02., 03.i 04/2023 bruto	
Žižić Snježana, Ćurković Gordana – ugovori za izradu diobe bruto	
Informatičke usluge-otvaranje 2023.god.	330,00
Usl.zajednič.pričuve -ex Ružić,Bajrušević	252,71
Trošak stručne literature	45,20
Fina e-usluge	64,70
Bankarske naknade	217,23
Ukupno:	<u>6.548,23 eura</u>

IZVJEŠĆE O ISPLATI PO 1. NAKNADNOJ DIOBI:

Isplate po 1. naknadnoj diobi:

Radnici	166.185,51
Ministarstvo financija	153.361,92
AORPS	13.151,01
Ukupno:	<u>332.698,44</u>

Isplata Botić Anti pok.Vida 180,83

Na dan 10.05.2023. neisplaćeno je još 6 radnika u ukupnom iznosu od 1.677,74, jer se čeka pravovaljana dokumentacija (Rješenja o nasljeđivanju iza umrlih radnika).

Stanje žiro računa	10.05.2023.	151.623,28
Stanje novca u blagajni	10.05.2023.	<u>309,93</u>
		151.933,21 eura

II POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

namjeravane radnje:

1. Procjena i prodaja nekretnina upisanih u vlasništvu Stečajne mase odnosno Adriachema d.d. (kao pravnog prednika) i to:

- Dva stana u zgradi anagrafske oznake Varaždinska 51, Split, ZU 15174, ko Split

- dvije prostorije u zgradi 259 ko K Gomilca, a sve to prikupljanjem pisanih ponuda putem web-stečaj i e- oglasna, kao i e-FINA.

2. dioba unovčene stečajne mase - kad se ispune uvjeti za istu (predvidivo u jesen)

3. pokrenuti postupak iseljenja iz stana na VII katu, Varaždinska 51, Split i unovčenja istoga

4. uknjižba vlasništva, u dogledno vrijeme –zbog otežanih uvjeti za uknjižbu vlasništva, procjenu i prodaju nekretnina (trenutno nije moguća uknjižba vlasništva dok se ne sprovedu prethodne radnje)

- 6 stanova u Kaštelima (potrebno uplanjenje i etažiranje zgradeu K Gomilici, i etažiranje zgrade u K Sućurcu, izvršitelji prednjih radnji su upravitelji zgrada i stanari, stanari nisu zainteresirani za sprovedbu istog)

Bespravno useljeni stanari su zainteresirani za kupnju stanova u kojima se nalaze. Predlaže se provesti mirni postupak sa stanarima.

OSTALO:

U stečajnoj masi rade dva djelatnika (bivše djelatnice Adriachema d.d.) po ugovoru o djelu obavljajući poslove po nalogu stečajnog upravitelja, te je i dalje potreba za njihovim radom dok se ne dovrše ovdje navedeni poslovi.

1. tekuće poslovanje:

1.1. Izrada potvrda po zahtjevu HZMO za radnike koji ostvaruju pravo na mirovinu:

- MPP-1 platni podaci,
- M-2 P o prestanku radnog odnosa,
- potvrde o neplaćenom dopustu
- potvrde o radnom stažu na radnim mjestima sa BRS

1.2. brisovna očitovanja za brisanje založnih prava na stanove prodane po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo

- brisovna očitovanja za brisanje hipoteka po starim kreditima bivših radnika ex Jugovinila

1.3. suradnja sa katastrom i zemljišnoknjižnim odjelom suda u postupku nove izmjere , osnivanja i obnavljanja zemljišnih knjiga za K Gomilicu- Nova te povezivanja KPU sa Glavnom knjigom.

1.4. poslovi prikupljanja i ažuriranja podataka za diobu (bivši radnici i nasljednici)

1.5. knjiženje i praćenje evidencije otplate stanova do konačne otplate stanova

- obavješćavanje kupaca o stanju dugu

- slanje opomena kupcima

1.6. izrada financijskih izvješća

1.7. plaćanje i knjiženje računa i naknada za rad

1.8. izrada JPPD obrazaca i obračun i knjiženje isplata po izvršenoj diobi

2. parnice u tijeku

Sudske postupke vodi Zajednički odvjetnički ured Vinko Ljubičić i Željko Vrdoljak

2.1. Ružić Petar i dr

2.2. Orbico doo, Zagreb

2.3. RH (čest.zem 211/1 ko K Gomilica)

Nema novina u ovim postupcima u ovom periodu.

III NAKNADNA DIOBA

Za sada se ne planira naknadna dioba, jer će se aktivno pristupiti unovčenju nekretnina stečajne mase, prikupljanju sredstava, te će se predvidivo do konca rujna pripremiti i predložiti 2. naknadna dioba.

U Slavonskom brodu, 10.05.2023. godine

Stečajni upravitelj:

Predrag Filajdić