

## Obrazac 20.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: 12 St-113/10

Dužnik: POLJOPRERADA d.d. u stečaju, Stara cesta bb, Hrvatski Leskovac

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-113/2010 od 07. listopada 2020. god. sazvana je skupština vjerovnika za koju podnosim izvješće po točkama dnevnog reda:

#### Točka 1. Dnevnog reda

#### IZVJEŠĆE STEČAJANOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE u periodu od otvaranja stečajnog postupka do 27.10.2020. god.

Stečajni postupak otvoren je 21.05.2010. god.

Za stečajnog upravitelja imenovan sam 03.06.2016. god.

Nakon održanog općeg i posebnog ispitnog ročišta ispitane su tražbine stečajanih vjerovnika, kako slijedi:

	<u>Prijavljeno</u>	<u>Osporeno</u>	<u>Priznato</u>
I. viši isplatni red	7.865.832,50	0,00	7.865.832,50
II. viši isplatni red	<u>214.890.579,42</u>	<u>113.861.747,91</u>	<u>101.028.831,51</u>
Sveukupno	222.756.411,92	113.861.747,91	108.894.664,01

Putem AORT ( Agencija za osiguranje radničkih tražbina ) isplaćeno je vjerovnicima I. višeg isplatnog reda ukupno 2.015.579,05 kn.

U otkaznom roku bivšim zaposlenicima isplaćene su plaće:

-plaće od 21.05.2010. do 31.05.2010. bruto kn 222.687,77

-plaće od 01.06.2010. do 30.06.2010. bruto kn 524.584,95

Ukupo kn 744.272,72

Drugih isplata stečajnim vjerovnicima nije bilo.

U dosadašnjem dijelu stečajnog postupka prodane su za vrijeme prethodnog stečajnog upravitelja slijedeće nekretnine opterećene razlučnim pravom:

1. Tvornica –Hrvatski Leskovac	kn	9.870.000,00
2. Farma-Vrbovsko		1.500.000,00
3. Farma-Trnovitica		1.100.000,00
4. Mesnica-Zagreb		540.000,00
5. Kuća-Ivanić Grad		501.000,00
6. Kuća-Garešnica		120.000,00
Ukupno		kn 13.631.000,00

Nakon otvaranja stečajnog postupka vođen je dugogodišnji postupak provođenja zemljišnoknjižnog pojedinačnog ispravnog postupka pri zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu, a radi upisa građevinskog zemljišta na k.o. Golibreg.

Navedeni postupak okončan je 11.12.2018.god. te je Rješenjem suda u Novom Zagrebu u zemljišnim knjigama k.o. Golibreg zk.ul.br. 15936 stečajni vjerovnik upisan kao vlasnik nekretnina ( građevinsko zemljište i gospodarske zgrade ) u ukupnoj površini od 185089 m<sup>2</sup>.

Pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem P-2550/10 vodio se postupak radi ostvarivanja gore navedenog vlasništva tužitelja Republika Hrvatska protiv stečajnog dužnika kao tuženika.

Nakon upisa nekretnina u korist stečajnog dužnika podnesen je prijedlog Državnom odvjetništvu RH o zaključenju sudske nagodbe na način da tužitelj povuče tužbu, a da svaka strana snosi svoje troškove parničnog postupka, a sve kako bi se čim prije unovčila imovina stečajnog dužnika, radi namirenja tražbina stečajnih vjerovnika. Nagodba je sklopljena i tužitelj je povukao tužbu.

Nakon toga dao sam procijeniti nekretninu po stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo. Nekretnona u vlasništvu stečajnog dužnika procijenjena je na iznos od 24.853.580,45 kn. Međutim katastarske čestice građevinskog zemljišta koje je procijenjeno nalazi se u zoni izgradnje naziva „poljoprivredno gospodarski kompleksi” oznake PG prema prostornom planu Grada Zagreba. To znači da je na tom zemljištu dozvoljena izgradnja samo objekata koji su u funkciji poljoprivredne djelatnosti, a što znatno smanjuje broj potencijalnih kupaca. Osim navedenog na zemljištu je zasnovano i pravo služnosti za izgradnju magistralnog plinovoda.

Prema stanju knjigovodstvenih podataka, koji ne sadrže sve obračune kamate za dospelja plaćanja, dugovanja stečajnog dužnika koja čine preostale obveze stečajne mase na dan 30.09.2020.god. iznose 6.989.458,19 kn. Ovdje nisu uračunati troškovi stečajnog postupka koji ovise o iznosu unovčenja preostale imovine.

Suglasno ranijoj odluci Odbora vjerovnika da se imovina koja nije opterećena razlučnim pravom prodaje prikupljanjem ponuda, tri puta sam oglasio prodaju na stranicama FINA-e. Pri tome sam vodio računa o dosadašnjim troškovima i ukupno priznatim tražbinama vjerovnika viših isplatnih redova, te je na zadnjoj objavi istaknuta cijena od 20.616.231,12 kn, ali nije bilo zainteresiranih kupaca.

Nekretnine sam nudio i osobnim kontaktom potencijalnim kupcima za koje sam pretpostavljao da bi mogli biti zainteresirani, ali nije bilo zainteresiranih kupaca. Očito je da će cijena nekretnine biti presudna okolnost za prodaju iste, međutim tada je neizvjesno da li će biti sredstava za namirenje stečajnih vjerovnika, prvenstveno bivših radnika. Sa druge strane na dulji rok i troškovi koji terete nekretnine rastu. Trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda ( sa popustom od 50% ) mjesečno iznose 40.680,96 kn, što na godišnjoj razini iznosi 488.171,52 kn.

Budući da stečajni postupak već dugo traje, a prodaja je neizvjesna smatram da bi ipak trebalo nastaviti sa ubrzanom prodajom, te ću u prijedlogu odluka predložiti način prodaje.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Žiro račun stečajnog dužnika već dulje vrijeme je blokiran obzirom da nema prihoda za stečajnu masu.

## III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU od 27.10.2020.god. do 27.01.2021.god.

Daljnje radnje stečajnog upravitelja ovise o odlukama koje će donijeti Skupština vjerovnika zakazana za 06.11.2020.god.

### **Točka 2. Dnevnog reda**

Procijenjena vrijednost nekretnina koje su upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika u z.k. ul. broj 15936 k.o. Golibreg ( OS Novi Zagreb ) iznosi 24.853.580,45 kn ( EUR 3.358.591,95 ).

Dosadašnji trokovi obveza stečajne mase ( bez troškova stečajnog postupka i svih kamata za neplaćene obveze ) na dan 30.09.202.god. iznose 6.989.458,19 kn, od čega najveći dio na KN i NUV 6.379.628,08 i odvjetničke usluge kn 415.368,42.

U nadležnom Uredu Grada Zagreba razgovarao sam o mogućnosti otpisa dijela obveza za KN i NUV, ali za to nema zakonske mogućnosti.

Mišljenja sam da bi unovčenje nekretnine trebalo nastaviti i to po odredbama Ovršnog zakona, kako se prodaju nekretnine pod zalogom, putem FINA-e.

**PRIJEDLOG ODLUKA:**

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i odobravaju do sada poduzete radnje.
2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da unovči nekretninu stečajnog dužnika upisanu u z.k.ul.br.15936 k.o. Golibreg ( Općinski sud u Novom Zagrebu ) i to putem elektroničke javne dražbe na FINA-i na način da se nekretnina procijenjene vrijednosti od 24.853.580,45 kn ne može prodati ispod niže navedenih vrijednosti:
  - a) na prvoj dražbi ne može se prodati ispod  $\frac{3}{4}$  procijenjene vrijednosti,
  - b) na drugoj dražbi ne može se prodati ispod  $\frac{1}{2}$  procijenjene vrijednosti,
  - c) na trećoj dražbi ne može se prodati ispod  $\frac{1}{4}$  procijenjene vrijednosti,
  - d) na četvrtoj dražbi ne može se prodati ispod 1,00 kn.

Mjesto i datum  
Zagreb, 30.listopada 2020.god.

Stečajni upravitelj  
Milorad Zajkovski