

**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 NAD STEČAJNOM MASOM IZA  
OKRUGLA d.o.o. u stečaju**

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

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

---

<b>Ukupna vrijednost imovine:</b>	<b>4.998.768,01 kuna</b>
-----------------------------------	--------------------------

---

Svinjogojska farma nije potpuno dovršena (procjena je da je izgrađenost 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 svinjogojskoj opremi (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.

## **PRIJEDLOG NAČINA UNOVČENJA STEČAJNE MASE (NEKRETNINE I POKRETNINA)**

\* Budući da na **nedovršenoj svinjogojskoj farmi (pravu građenja)** ima upisano pravo razlučnog vjerovnika o odvojenom namirenju, predlažem Skupštini vjerovnika 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**, uz izvršenu procjenu vrijednosti prava građenja u cilju određivanja početne prodajne cijene u postupku elektroničke javne dražbe koju provodi Financijska agencija, te oglašavanja prodaje.

Razlučni vjerovnik HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK je, pisanim podneskom, predložio da se, u postupku utvrđivanja vrijednosti prava građenja, a sa ciljem smanjenja troškova postupka, prihvati procjena vrijednosti iste nekretnine u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Vinkovcima, Stalna služba u Županji. Tada je utvrđena vrijednost prava građenja iznosila **4.250.368,01 kuna**.

\* Kada se radi o unovčenju **opreme za svinjogojsku farmu (279 komada različite opreme)**, predlažem Skupštini vjerovnika da se unovčenje ovih pokretnina na kojima nema upisanog razlučnog prava vjerovnika, obavi sukladno članku 229. stavak 2. Stečajnog zakona, na način da se pokretnine prodaju u cijelosti, otvaranjem pisanih ponuda u uredu javnog bilježnika, uz procjenu vrijednosti opreme, te određivanjem početne prodajne cijene od strane Skupštine vjerovnika, a onda i oglašavanjem prodaje.

Ujedno predlažem da se, u cilju racionalnosti postupka, prihvati ranije urađeni Elaborat o procjeni vrijednosti opreme za svinjogojsku farmu iz lipnja 2015. godine, a koji je, po narudžbi stečajnog upravitelja, uradio stalni sudski vještak strojarstva Stjepan Romić iz Vinkovaca. Procijenjena vrijednost cjelokupne opreme prema tom Elaboratu iznosi **748.400,00 kuna**.

\* Neposredno nakon sazivanja sjednice Skupštine vjerovnika, na adresu stečajnog upravitelja i Trgovačkog suda u Osijeku zaprimljeno je PISMO NAMJERE od Trgovačkog društva EKO SOLAR KALISTOVIĆ d.o.o. DRENOVCI, Toljani 2, OIB: 89656852634, u kome iskazuju svoj interes za **zakup nedovršene svinjogojske farme u Soljanima**, i to:

- za tov rasplodnih krmača (80 komada), i
- za tov svinja (200 komada)

Predlažu vrijeme zakupa u trajanju od najmanje 12 mjeseci (zbog ciklusa tova) ili do konačne prodaje ovih objekata.

## PRIJEDLOG ODLUKA SKUPŠTINE VJEROVNICA

Uzimajući u obzir naprijed navedeno, predlažem **da Skupština vjerovnika donese slijedeće odluke:**

1. Da se prihvaća Izvješće stečajnog upravitelja za ročište Skupštine vjerovnika;
2. Da se pristupi unovčenju utvrđene imovine stečajnog dužnika, i to:
  - a) **nekretnina - pravo građenja** 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, **primjenom članka 247. Stečajnog zakona**, na način da se, nakon utvrđivanja vrijednosti prava građenja, uputi Zahtjev Financijskoj agenciji za provedbu elektroničke javne dražbe na nekretnini, a nakon toga i oglašavanja iste na Vinkovačkoj televiziji.
  - b) da se prihvati prijedlog razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak o **utvrđivanju vrijednosti prava građenja**, te u cilju sniženja troškova postupka, prihvatiti procjenu njegove vrijednosti iz ovršnog postupka koji se vodio pred Općinskim sudom u Vinkovcima, Stalna služba u Županji, tako da bi utvrđena vrijednost prava građenja sada iznosila **4.250.368,01 kuna uključujući pripadajući PDV**( PDV bi se morao obračunati iz razloga što objekt nije dovršen, nije pušten u uporabu).
  - c) da se unovčenje **OPREME ZA SVINJOGOJSKU FARMU** (ukupno 279 komada različite opreme) na kojoj nema upisanog razlučnog prava vjerovnika, obavi sukladno članku 229. stavak 2. Stečajnog zakona, na način da se sva oprema prodaje u cijelosti, prikupljanjem i otvaranjem pisanih ponuda u uredu javnog bilježnika, uz prethodno utvrđivanje vrijednosti opreme i određivanjem početne prodajne cijene od strane Skupštine vjerovnika, a potom i oglašavanjem prodaje.  
Početna prodajna cijena (sa PDV-om) za prvi krug prodajne dražbe će biti u visini utvrđene vrijednosti opreme u iznosu od 748.400,00 kuna.  
Za svaki slijedeći krug prodaje, početna dražbena cijena će se umanjiti za 20 % od utvrđene vrijednosti cjelokupne opreme.  
Oglašavanje prodaje će se realizirati kroz desetodnevno emitiranje statičnog telopa (videooglasa) na Vinkovačkoj televiziji.
  - d) da se **utvrđuje vrijednost cjelokupne opreme za svinjogojsku farmu** (ukupno 279 komada različite opreme) u visini procijenjene vrijednosti iz ranije urađenog Elaborata o procjeni vrijednosti opreme u stečajnom postupku, što iznosi **748.400,00 kuna uključujući PDV**.

3. Da se ovlasti stečajni upravitelj na sklapanje Ugovora o vođenju poslovnih knjiga sa Knjigovodstvenim servisom CEKIN iz Gunje, vl. Ivica Grabovac, Miroslava Krleže 2. S obzirom na očekivani obujam posla, mjesečna naknada za knjigovodstvene usluge bi se ugovorila u iznosu od 700,00 kuna, uvećano za pripadajući PDV.
4. Da se odobri stečajnom upravitelju sklapanje Ugovora o zakupu nedovršene svinjogojske farme u Soljanima uključujući i prateću opremu 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.Vrijeme zakupa svinjogojske farme i opreme je do dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi nekretnine (prava građenja) kupcu u postupku prodaje elektroničkom javnom dražbom. Predlažem da visina mjesečne zakupnine iznosi 3.000,00 kuna uvećano za pripadajući PDV, uz obvezu Zakupoprimca da snosi sve režijske troškove koji će teretiti svinjogojsku farmu njezinim stavljanjem u uporabu, uključujući komunalnu naknadu.

Po donošenju potrebnih odluka Skupštine vjerovnika, dinamika daljnjeg odvijanja stečajnog postupka na stečajnoj masi, u cilju što bržeg i potpunijeg namirenja vjerovnika, bi poglavito ovisila o trenutačnoj potražnji na tržištu ovakve vrste materijalne imovine.

U Gunji, 14. veljače 2020. godine

Stečajni upravitelj stečajne mase: