

REGIONALNA VELETRŽNICA d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC  
Stečajni upravitelj

Zadar, 05. 09. 2022.g.

4st - 55/13  
**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**  
~~Primljeno neposredno preko pošte (obično-preporučeno)~~  
..... 5.9. .... 20-22. god. u ..... primjeraka sa  
..... Posl. br. 4ST-55/13 ..... rubrika.  
Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.  
Predano na poštu preporučeno dana..... 20..... god.  
Plaćena pristojba .....  
Nedostaje pristojba .....  
Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.) .....  
.....  
..... Potpis djelatnika.....

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**  
Sudac T. Jurlina

Sukladno Vašem Zaključku pod predmetnim brojem od 29. 08. 2022 g. dostavljam  
Izvešće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i podatke o poduzetim  
radnjama radi unovčenja imovine stečajnog dužnika.

S poštovanjem.

Stečajni upravitelj:

Ante Poljak

REGIONALNA  
VELETRŽNICA d.d.  
U STEČAJU  
BENKOVAC

**REGIONALNA VELETRŽNICA d.d. u stečaju Benkovac**

**OIB: 16205687638**

**Posl. br. 4 St-55/13**

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

**05 -09- 2022**

**PRIMLJENO**

**IZVJEŠĆE**  
**STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA**  
**I STANJU STEČAJNE MASE**

**Zadar, 05. 09. 2022 g.**

**Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku  
Stečajnog postupka i stanju stečajne mase**

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

**Posl.br. spisa: 4 St-55/13**

**Regionalna veletržnica d.d. u stečaju Benkovac**

**OIB: 16205687638**

**Zadar, 05.09.2022.g.**

I.      Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 28.02.2022. do 05.09.2022.g.

Stečajni postupak otvoren je dana 07.03.2013.g. Prije otvaranja stečaja Dužnik je imao Ugovor o poslovno tehničkoj suradnji sa Ostreom d.o.o. Stankovci, odnosno tvrtkama njenih prednika, na rok od 10 godina, po kojem se nastavilo raditi nakon otvaranja stečaja.

Proizvodni proces pružanja usluga skladištenja robe u hladnjačama nastavljen je u stečaju, na isti način kao i prije stečaja, istim korisnicima usluga, a glavni korisnik je bila Podravka iz Koprivnice.

Dužniku je račun bio blokiran od 2004.g. u kojem razdoblju je uredno podmirivao sve svoje obveze osim nekih obveza u tijelima državne uprave.

Ukupan iznos priznatih tražbina tim tvrtkama iznosio je 53.000.000,00 kn. Kako nisu nikako plaćani porezi i doprinosi za mirovinsko i zdravstveno osiguranje nisu prikazane niti isplate radnicima, iako to nije bilo tako.

Prije stečaja šest puta pokretan je postupak privatizacije, a ponuda je iznosila na kraju jednu kunu.

Na ponude su se javljali uglavnom korisnici usluga RVT Benkovac u stečaju, ali bi uvijek zbog formalnih razloga bili odbijeni.

Razlog zbog kojeg nije došlo do privatizacije je prije svega što je tvrtka bila pod dugoročnim Ugovorom o poslovno tehničkoj suradnji.

Nakon otvaranja stečaja do 17.12.2013.g. stečaj je vodio stečajni upravitelj Edvin Šimunov, a nakon toga do danas Ante Poljak.

Na prvom ispitnom ročištu stečajni upravitelj predložio je da se tvrtka do prodaje imovine dade u zakup i to jednom od tadašnjih korisnika usluga, tvrtki Slado Pakoštane u vlasništvu Branka Bungura. Tome se suprotstavila ŽDO Lidija Vitalić, pa je predloženo da se raspiše natječaj i traži najpovoljniji ponuditelj.

Kao najpovoljnija ponuda prihvaćena je tvrtka Agro-Lika trgovina u vlasništvu Roberta Klarina.

Ugovor o zakupu sa Agro-Likom trgovina je potpisan, ali su i dalje ostali isti korisnici usluga i davatelj usluga Ostrea d.o.o. iz Stankovca.

Preko žiro računa Agro-Like trgovina nikad nije bilo priliva niti odliva sredstava, sve dok nije otišla u stečaj.

Prilikom potpisivanja Ugovora o zakupu sa Agro- Lika trgovinom d.o.o. nije izvršen popis robe i mjerila koje je ona preuzela, a u suštini nije ništa niti preuzela.

Kako Agro-Lika trgovina nije izvršavala svoje obveze po Ugovoru o zakupu, raniji stečajni upravitelj prije nego je podnio ostavku, otkazao je Ugovor o zakupu sa Agro-Lika trgovinom.

Otkazom Ugovora o zakupu ništa se u suštini nije dogodilo, jer su i dalje kapaciteti hladnjača ostali popunjeni s istim korisnicima usluge koje je pružala Ostrea d.o.o. Stankovci.

Kada sam preuzeo dužnost stečajnog upravitelja od ranijeg Edvina Šimunova dana 17.12.2013.g. ukupni dugovi od otvaranja stečaja iznosili su 1.340.000,00 kn, o čemu su dostavljeni podaci svim nadležnim tijelima u stečajnom postupku. Zbog nastalih dugova, dana 13.02.2014.g. došlo je do blokade žiro računa stečajnog Dužnika, koji je ostao u neprekidnoj blokadi dvije godine.

Najprije su pristigla sredstva na naplatu po ovrsi dvije zaposlenice, zatim Porezna uprava i nakon toga Vodovod Benkovac.

Kao novoimenovani stečajni upravitelj, a nakon što sam se u postupku primopredaje dužnosti upoznao sa stvarnim stanjem, nisam se osjećao spremnim preuzeti odgovornost za nastavak stečajnog postupka pa sam dana 23.12.2013.g. podnio molbu za razrješenje dužnosti stečajnog upravitelja. Do dana 20.02.2014.g. četiri puta sam podnosio Sudu pismeni zahtjev da me se razriješi dužnosti iznoseći vrlo konkretne razloge za to, ali mi nije udovoljeno, a u tri slučaja nije mi niti odgovoreno na moje zamolbe.

Osim blokade žiro računa najgore što se moglo dogoditi u ovom stečajnom postupku je prodaja hladnjača koje predstavljaju glavni tehnološki dio jedne cjeline, a da su pri tome ostavljeni neprodani uzgredni dijelovi tehnološke cjeline koje mogu jedino služiti glavnom tehnološkom dijelu cjeline (pertinencija).

Pokretanje prodaje obavljeno je prije preuzimanja dužnosti novog stečajnog upravitelja.

Pravovremeno sam na to reagirao ističući prije svega kako je bilo nemoguće pristupiti takvoj prodaji prije nego su vjerovnici raspravljali i odlučili na Skupštini vjerovnika o načinu prodaje temeljem Pregleda imovine i obveza.

Pismeno sam predložio zakazivanje Skupštine vjerovnika kako bi se na istoj po prvi puta raspravljalo i odlučivalo o načinu prodaje temeljem Pregleda imovine i obveza kojeg sam obećao sačiniti sukladno stečajnom zakonu.

Međutim, prije Skupštine, usprkos mom protivljenju, došlo je do prodaje hladnjača Ostrei d.o.o. Stankovci. Prodaja se ni teoretski nije mogla provesti, a da se prethodno nije izvršila etažacija tog dijela imovine.

Presudnu ulogu u ovome odigrao je vjerovnik HBOR putem svog delegata, a koji je ujedno bio i predsjednik odbora vjerovnika. O svemu ovome dostavljeni su od strane stečajnog upravitelja brojni pismeni dokazi nadležnim tijelima stečajnog dužnika.

Nakon što je Ostrea d.o.o. Stankovci kupila glavni tehnološki dio cjeline, sebe je dovela u nemoguću situaciju. Kada je ona kupila hladnjače, svi kapaciteti su bili popunjeni robom koju je ona ugovorila. Oni nisu mogli nastaviti poslovati bez korištenja uzgrednih dijelova tehnološke cjeline, kao npr. strojarnicu, trafostanicu, hidrant i dr.

Osim toga, nisu mogli niti pristupiti hladnjačama, jer su one smještene na sredini zemljišta jedinstvene tehnološke cjeline.

Međutim, oni su sve to prethodno dogovorili s HBOR-om, koji ih je na prvoj Skupštini vjerovnika u potpunosti podržao ističući kako su to razmotrile njihove tehničke službe te da nema razloga da im se ne udovolji svemu što su tražili.

Meni kao stečajnom upravitelju naloženo je od strane Skupštine vjerovnika da im izdam potrebne suglasnosti.

Kako sam se kao stečajni upravitelj odupirao navedenim nelogičnostima, posjedujem vjerodostojne dokumente, a o čemu može svjedočiti i stečajni Sudac.

Nakon naprijed navedenog, kao jedino moguće rješenje ostalo je privremeno sačiniti Ugovor o zakupu sa Ostrea d.o.o. Stankovci na imovinu koja je ostala u vlasništvu RVT Benkovac u stečaju, a u suštini to su uzgredni dijelovi jedinstvene tehnološke cjeline koji služe glavnom tehnološkom objektu.

Sve što se događalo naknadno do danas detaljno sam više puta pisao nadležnim tijelima stečajnog dužnika. Nastala je ogromna šteta za stečajnu masu stečajnog dužnika, koja se nije smjela dogoditi da se postupalo po prijedlozima koje sam davao kao stečajni upravitelj, a koji su bili sukladni stečajnom zakonu.

Ostajem u cijelosti pri izvješću kojeg sam dostavio za Skupštinu vjerovnika zakazanu za dan 06.03.2019.g. kao i zaključku u istom izvješću, koje izvješće ii zaključak dostavljam u privitku.

Također ostajem u cijelosti pri izvješću, odnosno dopuni prijedloga za izmjenu načina prodaje imovine od 10.04.2019.g., kao i zaključku kojeg dostavljam u privitku.

## II Stanje stečajne mase

1. Dati sustavni pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema čl.223 SZ

Ova točka !!/1 potanko je obrađena u prethodnoj točki I tijekom stečajnog postupka u razdoblju od 28.02.2022.g. do 05.09.2022.g.

2. Dati podatak koji predmeti stečajne mase su unovčeni i u kojem iznosu  
Unovčene su hladnjače, upisane u ZK uložak 765 KO Buković, iznos kupovnine 3.317,520,00 kn i pršutane Šopot , iznos kupovnine 1.059 000,00 kn.

Ukupno unovčena imovina iznosi 4.376 520,00 kn.

3. Dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga.

Nisu unovčene vrijednosti stečajne mase - nekretnine i to:

Lokacija Benkovac-Hladnjača

| k.br.stara izmjera      | k.č.br.nova izmjera | opis                   | Površina u m2 |
|-------------------------|---------------------|------------------------|---------------|
| <b>Zemljište:</b>       |                     |                        |               |
| 1230/4                  | 3769/4              | dvorište               | 2505          |
| 1234/9                  | 3769/4              | dvorište               | 719           |
| 1695/1                  | 3769/4              | dvorište               | 5762 (-106)   |
| 1703/9                  | 3769/4              | neplodno               | 47            |
| 1703/10                 | 3769/4              | neplodno               | 50            |
| 1704/4                  | 3769/4              | dvorište               | 300           |
| 1704/10                 | 3769/4              | dvorište               | 456           |
| 1880/3                  | 3769/4              | dvorište               | 1937          |
| 1880/4                  | 3769/4              | neplodno               | 104           |
| 1230/3                  | 3769                | dvorište               | 11592         |
| 1234/1                  | 3769                | dvorište               | 3607          |
| 1692/14                 | 3769                | dvorište               | 661           |
| 1695/3                  | 3769                | dvorište               | 2917          |
| 1703/2                  | 3769                | dvorište               | 477           |
| 1703/3                  | 3769                | dvorište               | 569           |
| 1703/4                  | 3769                | neplodno               | 94            |
| 1704/11                 | 3769                | dvorište               | 1652          |
| 1704/12                 | 3769                | dvorište               | 49            |
| 1880/5                  | 3769                | dvorište               | 1530          |
| <b>Ukupno zemljište</b> |                     |                        | <b>34830</b>  |
| <b>Objekti:</b>         |                     |                        |               |
| 1230/2                  | 3776                | hladnjača              | 3731          |
| 1228/3                  | 3775                | strojarnica            | 547           |
| 1695/2                  | 3773                | priprema               | 1203          |
| 1700/6                  | 3772                | priprema               | 1203          |
| 1704/4                  | 3774                | uprava                 | 447           |
| 1697/3                  | 3771/2              | bajamara               | 191           |
| 1697/4                  | 3770/2              | bajamara               | 181           |
| 1697/1                  | 3771/1              | skladište              | 763           |
| 1697/2                  | 3770/1              | skladište              | 714           |
| Dio 1230/3              | 3779                | hidrantsko postrojenje | 92            |
| Dio 1230/3              | 3778                | trafostanica           | 72            |
| Dio 1704/12             |                     | sanitarni čvor         | 22            |
| Dio 1695/1              | Dio 3749/4          | portirnica             | 106           |
| <b>Ukupno objekti</b>   |                     |                        | <b>11791</b>  |
| <b>SVEUKUPNO:</b>       |                     |                        | <b>46621</b>  |

4. Dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo ako ono postoji.

Razlučna prava nad cjelokupnom imovinom (nekretninama) u vlasništvu RVT Benkovac u stečaju ostvarena su upisom hipoteke nad imovinom po odobrenim sredstvima – kreditima.

5. Dati podatak kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji.  
Ne postoje izlučna prava.
6. Dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju.  
Ukupan zbroj priznatih tražbina, prema vjerovnicima stečajne mase iznosi 57.815.203,00 kn.  
Djelomično je namiren vjerovnik Hrvatski zavod za zapošljavanje.  
U cijelosti je namiren vjerovnik Croatia osiguranje.  
Oba vjerovnika su se namirila po osnovu razlučnog prava na prodanoj imovini.
7. Dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnog postupka.  
Nakon otvaranja stečajnog postupka u cijelosti su namirene plaće radnika koji su ostali u radnom odnosu kod stečajnog dužnika, iako nisu radili za stečajnog dužnika. Isplata je izvršena dijelom koja su pripadala stečajnom dužniku od prodaje imovine, koja su isplaćena na ime troškova vođenja stečajnog postupka, a dijelom iz zakupnine.  
Radnici su namireni u iznosu od 624.007,10 kn od Agencije za osiguranje radničkih potraživanja i 365.170,00 kn na teret troškova stečajnog postupka.
8. Dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe)  
Nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika, osim onih koji su se namirili kao razlučni vjerovnici.
9. Ostali podaci  
Svi ostali podaci dati su u točki I Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 28.02.2022.g. do 05.09.2022.g.

### III Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

Sukladno danom prijedlogu Sudu dana 28.02.2022.g. po prijavi nedostatnosti stečajne mase predlaže se zaključiti stečajni postupak i istog nastaviti voditi u korist stečajne mase.

**Dostavlja se Pregled priliva i odliva sredstava u stečajnu masu za razdoblje od 28.02.2022.g. do 05.09.2022.g.**

Na dan 28. veljače 2022.g. stanje žiro računa iznosilo je 180.169,00 kn.  
Priliv sredstava na žiro račun od 28.02.2022.g. do 05.09.2022.g. po osnovu zakupnine iznosio je 18.000,00 kn.

Ukupan priliv iznosi 198.169,00 kn.

Odljev sredstava sa žiro računa u istom razdoblju iznosi 21.100,00 kn i to:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| - knjigovodstvene i administrativne usluge                             | 8.100,00 kn           |
| - upotreba automobila stečajnog upravitelja u službene svrhe           | 8.000,00 kn           |
| - podmiren dug po sudskoj presudi                                      | 3.000,00 kn           |
| - ostali troškovi (bankovne, poštanske usluge, upotreba telefona i dr) | 2.000,00 kn           |
| <b>Stanje žiro računa na dan 05.09.2022.g.</b>                         | <b>179.069,00 kn.</b> |

Obrazloženje:

U navedenom razdoblju usprkos tome što je dana 28. veljače 2018.g. prestao Ugovor o zakupu nekretnina RVT Benkovac u stečaju s Ostreom d.o.o., a samim time i njihova obaveza čuvanje imovine, uspješno se čuva dio najvrijednije imovine (pokretnina) i to:

- strojarnica
- strojevi za sortiranje voća i povrća, te nosna vaga.

Redovito se mijenjaju brave i lokoti na vratima, obilaze se prostorije, dojavljuju policiji ulazi osoba u prostorije koje nemaju dozvolu za to.

Sve to vrši se češćim obilaskom stečajnog upravitelja, koji je angažirao jednu osobu koja ima stan uz samu ogradu Veletržnice.

Ta osoba tijekom ljeta više puta kosi travu na neasfaltiranom području kako bi se izbjegao eventualni požar, registrira sve ulaske i uistinu dosta doprinosi o kakvoj – takvoj zaštiti imovine.

Nikakvu odgovornost ta osoba nije preuzela na sebe u smislu zaštite imovine, a naknadu za njezin rad podmiruje stečajni upravitelj iz sredstava koja prima po osnovu troškova za upotrebu osobnog automobila, koja u navedenom razdoblju su iznosila najviše 500, 00 kn mjesečno. Stečajni upravitelj je službenim automobilom išao tri puta na Općinski sud u Pag.

Napomena:

U gore navedenom prilivu i odljevu sredstava nisu uzeti u obzir troškovi komunalne i vodne naknade, koji nakon 28. veljače 2018.g. (prekid ugovora o zakupu) iznose svakog mjeseca 15.000,00 kn.

Ovi troškovi ostaju nepodmireni, a moguće je da vjerovnici pokrenu postupak ovrhe radi naplate ovih sredstava, pa bi u tom slučaju došlo do blokade žiro računa.

Priliv sredstava po osnovu zakupnine podmiruje troškove knjigovodstvenih i administrativnih usluga i ostale manje troškove, ali ne i troškove komunalne i vodne naknade.



SUKLADNO NAVEDENOM, SUDU JE PREDAN PRIJEDLOG ZA ZAKLJUČENJE  
STEČAJNOG POSTUPKA ZBOG NEDOSTATNOSTI STEČAJNE MASE I TO DANA  
28.02.2022.G. PA SE OSTAJE PRI ISTOM PRIJEDLOGU UZ ISTE RAZLOGE I  
ISTO OBRAZLOŽENJE.

Stečajni upravitelj  
Ante Poljak



REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC

REGIONALNA VELETRŽNICA d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC  
stečajni upravitelj

Posl. br. 4ST-55/13-500

Zadar, 19. 02. 2019.g.

TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
sudac T. Jurlina

**PREDMET: Skupština vjerovnika  
zakazanu za dan 06.03.2019.g.**

Za 06.ožujka 2019.g. zakazana je Skupština vjerovnika RVT Benkovac u stečaju sa dnevnim redom prodaje imovine stečajnog dužnika kao cjeline.

Za Skupštinu se dostavlja hodogram radnji poduzetih u svezi prodaje predmetnih nekretnina od dana otvaranja stečaja do danas i to kako slijedi:

1. Stečaj nad stečajnim dužnikom RVT Benkovac otvoren je dana 07.ožujka 2013.g.

Dana 13.12.2013.g. došlo je do promjene stečajnih upravitelja, kada je dužnost preuzeo stečajni upravitelj Ante Poljak.

2. Dana 06.11.2013.g. prekinut je ovršni postupak ovrhovoditelja

a) Hrvatskog zavoda za zapošljavanje

b) Nacionalne veletržnice,

zbog otvaranja stečajnog postupka nad RVT Benkovac, a koji postupci su započeti dana 07.prosinca 2012.g. kada je došlo do spajanja ta dva postupka u jedinstveni postupak, pod poslovnim brojem Ovr 299/11.

3. Dana 11.studenog 2013.g. prekinut je ovršni postupak na Općinskom sudu u Benkovcu ovrhovoditelja HBOR-a, započet prije otvaranja stečaja

4. Dana 09.siječnja 2014.g. zaprimio sam pismeni podnesak HBOR-a potpisan od predsjednice Odbora vjerovnika i zastupnice HBOR-a u kojem me, pored ostalog, izvješćuje sljedeće: **„Želim Vas izvijestiti kako je dana 27.12.2013.g. Općinski sud u Benkovcu donio zaključak kojim je zakazano ročište za prvu javnu dražbu u ovrsi na nekretninama u postupku ovrhovoditelja Hrvatskog zavoda za zapošljavanje i Nacionalne veletržnice za 28.siječnja 2014.g.iza kojeg se, u koliko iste ne budu prodane na predmetnom ročištu, očekuje spajanje tog postupka s**

9. Dana 28.02.2018.g. Ostrea d.o.o. otkazala je ugovor o zakupu sa RVT Benkovac, ali nije ispraznila amonijak iz uređaja za hlađenje. O tome je pravovremeno, pismenim putem, obaviještena sanitarna, protupožarna i inspekcija zaštite okoliša, koje su Ostrei d.o.o. Stankovci izdale rješenje o uklanjanju amonijaka iz uređaja za hlađenje. Kako Ostrea d.o.o. nije postupila po izdanom rješenju, postupak je provela sanitarna inspekcija na trošak Ostree d.o.o.
10. U svezi prodaje imovine na kojoj je razlučno pravo imao HBOR zakazano je ročište na Općinskom sudu u Benkovcu za drugu javnu dražbu za dan 05.05.2014.g. Tada je dogovoreno da se predloži odgoda i ponovo zakazivanje istoga u razdoblju nakon 05.09.2014.g. Razlog odgode je bio što se nije uspjelo postići dogovor s Ostreom d.o.o. Stankovci o prodaji nekretnine.
11. Na održanoj javnoj dražbi kod Općinskog suda u Benkovcu dana 09.09.2014.g. ovrhovoditelj HBOR predložio je sljedeće: „Suglasno kao u podnesku, tj. da se predmetno ročište odgodi na rok od 60 dana radi mirnog rješenja spora, odnosno radi obrade zahtjeva potencijalnog kupca Ostree d.o.o. radi podizanja kredita kod ovrhovoditelja, a radi namjere kupnje ostatka nekretnina koje su predmet ovrhe.“ Ročište za drugu javnu dražbu odgođeno je na rok od 60 dana, a sljedeće se trebalo zakazati naknadno.
12. Naknadno, tj. dana 05.05.2015.g Općinski sud u Benkovcu donio je Rješenje o obustavljanju ovršnog postupka uz sljedeće obrazloženje: „Nakon nekoliko pokušaja mirnog rješenja spora, te odgode ovrhe i prijedloga ovrhovoditelja da se ovrha nastavi, dana 05.05.2015.g. održano je drugo ročište za javnu prodaju nekretnina, na koje nije pristupio niti jedan zainteresirani kupac, te je utvrđeno da nekretnine nisu prodane. Člankom 97. Ovršnog zakona propisano je da će Sud obustaviti ovrhu ako se nekretnina ne proda ni na drugom ročištu za dražbu.
13. Obavljen je razgovor sa direktorom Ostree d.o.o. zbog čega se nije javljao na natječaje i koji je razlog da nisu kupljeni preostali objekti u sastavu hladnjača, na što je on odgovorio da nije zainteresiran za sve nekretnine koje mu nudi HBOR, već samo za dio te za strojarnicu, a koja nije bila predmet ovrhe jer je pod zalogom razlučnog vjerovnika Porezne uprave.
14. Zatim slijedi pismeni dopis HBOR-a kojim se predlaže nastavak prodaje imovine u stečajnom postupku sukladno čl. 164 st.1 SZ, ali uz prethodno dobivanje suglasnosti od razlučnih vjerovnika na predmet i uvjete prodaje.
15. Dana 16.07.2015.g. skupština vjernovnika RVT Benkovac u stečaju donijela je odluku da se nekretnine na kojima postoji razlučno pravo HBOR-a i Porezne uprave nastave prodavati u stečajnom postupku sukladno čl. 164 st. 1 SZ, ne kao cjeline, već kao pojedinačne uporabne cjeline, uz prethodno dobivanje suglasnosti od razlučnih vjerovnika vezano za uvjete i način prodaje.

16. Nakon što je donesena ova odluka pristupilo se utvrđivanju manjih odvojenih cjelina koje bi se mogle prodavati odvojeno kao pojedinačne cjeline, a posebno procjeni vrijednosti onih cjelina imovine na kojima nije imao razlučno pravo HBOR, a koje čine jedinstvenu tehnološku cjelinu sa imovinom na kojoj razlučno pravo ime HBOR, kao npr. zgrada strojarnice i postrojenja strojarnice za koje je pokazala interes za kupnju Ostrea d.o.o.

Izvršen je procjembeni elaborat za 11 posebnih cjelina po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo Sanji Vidaković. Elaborat je sačinjen sa naznakom zemljišta po staroj i novoj izmjeri, nakon čega je dostavljen prijedlog objave prodaje imovine putem usmene javne dražbe koji je dostavljen razlučnim vjerovnicima radi dobivanja suglasnosti, ali na isti nije dobivena suglasnost.

U privitku se dostavlja prijedlog za objavu prodaje imovine.

U isto vrijeme dok se očekivalo dobivanje suglasnosti osobno mi se obratio odvjetnik Jurica Tončić u ime Ostree d.o.o sa zamolbom da mu se dostavi sva dokumentacija i procjembeni elaborati jer Ostrea d.o.o želi otkupiti tražbinu HBOR-a.

Dugo su trajali pregovori s HBOR-om i na koncu nije došlo do dogovora.

Nakon neuspjelog pokušaja prodaje tražbine Ostree d.o.o, HBOR je u studenom 2017 g. dostavio pismeni podnesak kako više nisu zainteresirani za prodaju imovine po pojedinim manjim cjelinama, već obzirom na izmijenjene okolnosti predlažu prodaju imovine kao cjeline.

17. U isto vrijeme konzultant Čedo Maletić iz Zagreba obratio se u ime tvrtke Parma Fish S. p. a. iz Italije pri čemu navodi da su zainteresirani za kupnju preostalog dijela imovine RVT Bankovac, jer su oni kako ističe novi vlasnici hladnjača, a ne više Ostrea d.o.o.

Nakon toga uslijedili su problemi vezani uz otkazivanje Ugovora o zakupu od strane Ostree d.o.o, a kako je tvrtka Parma Fish S. p. a. iz Italije u zajednici poslovala s Ostreom nije bilo moguće ozbiljno shvatiti ovu ponudu.

18. Dana 29 studenog 2018 g. pristigao je novi podnesak od strane HBOR-a, koji glasi:

**„nastavno na Vaše zadnje Izvješće glede unovčenja imovine stečajnog dužnika HBOR se kao razlučni vjerovnik protivi predloženoj prodaji prema posjedovnom stanju, te smatra da bi se predmetne nekretnine morale prodavati prema stanju koje je navedeno u zemljišnim knjigama. Razlog zbog kojeg HBOR inzistira na prodaji nekretnina prema stanju u zemljišnim knjigama je taj što je jedini priznati dokaz vlasništva upravo zemljišno knjižni izvadak, a ne posjedovni list. Nadalje, HBOR podržava prodaju imovine u cjelini, ukoliko postoje zainteresirani kupci. Ukoliko se u kratkom roku, najkasnije do konca 2018 godine, ne pronađu kupci zainteresirani za kupnju cjelokupne imovine, stav HBOR-a je da se tada imovina prodaje po zasebnim cjelinama. U tom slučaju, za nekretnine na kojima HBOR ima upisano založno pravo, odnosno nekretnine upisane u zk. Ul. 770 K. o. Buković kod Općinskog suda u Zadru, predlažemo da stručne službe HBOR-a dostave procjenu vrijednosti nakon čega bi se odmah pristupilo njihovom oglašavanju i prodaji.“**

19. Ponovno se oglasila tvrtka iz Italije po konzultantu Čedi Maletiću pri čemu ističu da su u konačnici postali vlasnici hladnjača u Benkovcu, te da su podmirili sve obveze prema bankama za podignute kredite za kupnju i rekonstrukciju hladnjača, te

da su vrlo zainteresirani za kupnju preostalog dijela imovine RVT Benkovac u stečaju.

Razlog za zakazivanje skupštine vjerovnika RVT Benkovac u stečaju, koja će se održati 06 ožujka 2019 godine, je upravo iskazani interes te tvrtke za kupnju nekretnina.

### **Zaključak**

Sukladno iznijetom pod točkom 1 do 19 prodaja imovine RVT Benkovac u stečaju, nakon što su hladnjače prodane Ostrei d.o.o i date suglasnosti za pristup istima radi ishođenja građevinske dozvole, nije više moguća se prodati nikome osim vlasniku hladnjača, ili da se eventualno u dogovoru s vlasnikom hladnjača cjelokupna imovina proda trećem kupcu.

REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC

Stečajni upravitelj:

Ante Poljak



Zadar, 10. 04. 2019. g.

TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
Sudac T. Jurlina

PREDMET: Dopuna prijedloga za izmjenu načina prodaje  
Imovine

Zaključkom skupštine vjerovnika od 06 ožujka 2019 g. ostavljeno je stečajnom upravitelju rok od 15 dana kako bi dopunio prijedlog za izmjenu načina prodaje imovine upisane u zk uložak 765 i 770 k.o. Buković, te da vjerovnicima predloži konkretne razloge, odnosno uvjete pod kojima bi se za stečajnu masu bilo korisnije prodavati navedenu imovinu kao cjelinu.

Sukladno danom zaključku dostavlja se dopuna prijedloga kako slijedi:

1. Imovinu RVT Benkovac d.d. u stečaju upisanu u zk uložak 765 i 770 k. o. Buković bilo je moguće prodavati samo kao jedinstvenu nerazdvojnu tehnološku cjelinu, koja se nakon prodaje objekata hladnjača kupcu Ostrea d.o.o Stankovci može prodati samo onome u čijem su vlasništvu hladnjače.
2. Istina, niti Ostrea d.,o,o Stankovci nije mogla koristiti hladnjače, a da nakon toga ne bi kupila barem dio nekretnina i objekata ostalih u vlasništvu RVT Benkovac d.d. u stečaju. Ona naprosto nije mogla doći do svojih objekata hladnjača, a da ne prelazi preko ostalih objekata RVT Benkovac u stečaju. Nije mogla koristiti hladnjače a da ne koristi strojarnicu, koja je ostala u vlasništvu RVT Benkovac i koja je napajala rashladne cijevi u hladnjačama. Nije mogla koristiti hladnjače a da ne koristi objekte priprema, 2406 m2, hidrantsko postrojenje, portirnicu, puteve do hladnjača, trafostanicu, sanitarne čvorove i dr.
3. Odgovorne osobe u Ostrei d.o.o znale su kako će nakon kupnje hladnjača moći nastaviti koristiti, temeljem Ugovora o zakupu i ostale objekte u vlasništvu RVT Benkovac, jer su ih prethodno od 2004 godine jedino oni koristili temeljem Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, te nakon toga Ugovora o podzakupu.
4. Oni su znali kako je HBOR kao najveći razlučni vjerovnik uputio stečajnom upravitelju dana 09 siječnja 2014 g. pismeni podnesak slijedećeg sadržaja;  
**Želimo vas izvijestiti kako je dana 27. 12. 2013 g. Općinski sud u Benkovcu donio Zaključak kojim je zakazano ročište za prvu javnu**

**dražbu o ovrsi na nekretninama u postupku ovrhovoditelja Hrvatskog zavoda za zapošljavanje i Nacionalne veletržnice za 28 siječnja 2014 g., iza kojeg se, ukoliko iste ne budu prodane na predmetnom ročištu, očekuje spajanje tog postupka s ovršnim postupkom HBOR-a kao ovrhovoditelja, te zakazivanje ročišta za drugu javnu dražbu.**

5. Dalje, oni su znali kako će kupnjom hladnjača, HBOR nastaviti prodaju nekretnina na kojima oni imaju razlučno pravo, te da nitko neće htjeti kupiti te nekretnine osim njih samih. Osim toga znali su kako će privremeno do kupnje ostalih nekretnina moći nesmetano koristiti hladnjače, te da će za iste dobiti potrebne suglasnosti u postupku ishođenja građevinske dozvole, kao i suglasnosti za pristup hidrantu i prolazu vozila do hladnjača. I zaista već na prvoj skupštini vjerovnika nakon što je Ostrea d.o.o kupila hladnjače, održanoj dana 16 svibnja 2014 g., punomoćnica HBOR-s istakla je slijedeće:  
**Zahtjev za davanja naprijed navedene suglasnosti pristigao je u Banku te su tehničke službe Banke zahtjev provjerile, te sa aspekta HBOR-a i u djelu koji se odnosi na tu Banku nema zapreke za davanje suglasnosti o kojima je ranije govorio Neven Badurina, jer bez njih ne mogu raditi, odnosno Banka nema primjedbi na taj zahtjev.**
6. Nakon što je Ostrea d.o.o temeljem odluke skupštine vjerovnika nastavila koristiti sve ostale nekretnine upisane u zk uložak 768 i 770 k.o. Buković, temeljem Ugovora o zakupu, nastavila je i sa ishođenjem dobivanja građevinske dozvole temeljem dobivenih suglasnosti. Treba istaći kako su sve nekretnine date ne korištenje Ostrei d.o.o radi ishođenja građevinske dozvole bile pod zalogom HBOR-a, te da su iste time dodstno znatno izgubile na svojoj vrijednosti.
7. Nakon toga HBOR ostale prateće objekte hladnjača na kojima ima razlučno pravo nastavlja prodavati na Općinskom sudu u Benkovcu, a naredno ročište zakazano je za 05.05. 2014 g. kada je predložena odgoda iz razloga, kako se istaklo, **jer se nije uspio postići dogovor s Ostreom d.o.o o prodaji nekretnina.**
8. Održana je na Općinskom sudu u Benkovcu druga javna dražba 09. 09. 2014 g. na kojoj je ovrhovoditelj HBOR predložio slijedeće:  
**Sukladno kao u podnesku, tj. da se predmetno ročište odgodi na rok od 60 dana radi mirnog rješenja spora, odnosno radi obrade zahtjeva potencijalnog kupca Ostrea d.o.o radi podizanja kredita kod ovrhovoditelja, a radi namjere kupnje ostatka nekretnina koje su predmet ovrhe. Ročište za drugu javnu dražbu odgođeno je na rok od 60 dana, a slijedeće se trebalo zakazati naknadno.**
9. Naknadno, tj. dana 05. 05. 2015 g. Općinski sud u Benkovcu donio je Rješenje o obustavljanju ovršnog postupka uz slijedeće obrazloženje: **nakon nekoliko pokušaja mirnog rješenja spora, te odgode ovrhe i prijedloga ovrhovoditelja da se ovrha nastavi, dana 05. 05. 2015 g. održano je drugo ročište za javnu prodaju nekretnina, na koje nije pristupio niti jedan zainteresirani kupac, te je utvrđeno da nekretnine nisu prodane. Čl. 97 Ovršnog zakona propisano je da će Sud obustaviti ovrhu ako se nekretnina ne proda ni na drugom ročištu za dražbu.**
10. Obavljen je razgovor sa direktorom Ostrea d.o.o zbog čega se nije javljao na natječaje i koji je razlog da nisu kupljeni preostali objekti u sastavu hladnjača,

na što je on odgovorio da nije zainteresiran za sve nekretnine koji mu nudi HBOR, već samo za dio, te za strojarnicu, koja nije bila predmet ovrhe jer je pod zalogom razlučnog vjerovnika Porezne uprave. Nakon toga slijedi pismeni dopis HBOR-a kojim se predlaže nastavak prodaje imovine u stečajnom postupku sukladno čl. 164 st. 1 SZ-a, ali uz prethodno dobivanje suglasnosti od razlučnih vjerovnika na predmet i uvjete prodaje.

11. Dana 16. 07. 2015 g. skupština vjerovnika RVT Benkovac u stečaju donijela je odluku da se nekretnine na kojima postoji razlučno pravo HBOR-a i Porezne uprave nastave prodavati u stečajnom postupku sukladno čl. 164 st. 1 SZ, ne kao cjeline, već kao pojedinačne uporabne cjeline, uz prethodno dobivanje suglasnosti od razlučnih vjerovnika vezano za uvjete i način prodaje. Nakon što je donesena ova odluka pristupilo se utvrđivanju manjih odvojenih cjelina koje bi se mogle prodavati odvojeno kao pojedinačne cjeline. Ovaj postupak se provodi prije svega radi toga kako bi se dobila jedna cjelina na kojoj ima razlučno pravo HBOR sa onim cjelinama na kojima nema razlučno pravo, kao na pr. strojarnica, a sve sa ciljem da se dobije cjelina za koju pokazuje interes Ostrea d.o.o.
12. Sačinjen je prijedlog oglasa o prodaji imovine sukladno tako formiranim cjelinama i dostavljen razlučnim vjerovnicima na dobivanje suglasnosti, na koji se isti nisu nikako odazvali.
13. U isto vrijeme dok je dostavljen takav prijedlog stečajnom upravitelju se obratio odvjetnik Tomčić iz Zagreba sa zahtjevom da mu se dostave svi podaci vezano za imovinu na koju razlučno pravo ima HBOR jer da su oni zainteresirani za otkup tražbine HBOR-a. Pregovori su trajali dosta dugo, međutim nije došlo do kupnje ove tražbine.
14. Nakon toga, dana 29 studenog 2018 g. pristigao je podnesak od strane HBOR-a koji glasi: **nastavno na vaše zadnje izvješće glede unovčenja imovine stečajnog dužnika HBOR se kao razlučni vjerovnik protivi predloženoj prodaji prema posjedovnom stanju, te smatra da bi se predmetne nekretnine morale prodavati prema stanju koje je navedeno u zemljišnim knjigama. Razlog zbog kojeg HBOR inzistira na prodaji nekretnina prema stanju u zemljišnim knjigama je taj što je jedini priznati dokaz vlasništva upravo zemljišno knjižni izvadak, a ne posjedovni list. Nadalje, HBOR podržava prodaju imovine u cjelini, ukoliko postoje zainteresirani kupci. Ukoliko se u kratkom roku, najkasnije do konca 2018 godine ne pronađu kupci zainteresirani za kupnju cjelokupne imovine, stav HBOR-a je da se tada imovina prodaje po posebnim cjelinama. U tom slučaju, za nekretnine na kojima HBOR ima upisano založno pravo, odnosno nekretnine upisane u zk uložak 770 k.o. Buković kod Općinskog suda u Zadru, predlažemo da stručne službe HBOR-a dostave procjenu vrijednosti, nakon čega bi se odmah pristupilo njihovom oglašavanju i prodaji.**
15. Ovaj dopis HBOR-a uslijedio je nakon što se konzultant Čedo Maletić iz Zagreba obratio da su u ime tvrtke PARMA FISH d.o.o iz Italije, zainteresirani kupnju preostalog dijela imovine RVT Benkovac, te da su oni novi vlasnici hladnjača, a ne više Ostrea d.o.o. Sukladno ovom obraćanju zakazana je skupština vjerovnika koja je održana 06 ožujka 2019 g. i donijela zaključke temeljem kojih se dostavlja ovaj prijedlog za izmjenu načina prodaje imovine.



16. U ovom prijedlogu kao i svim ranijim, te na ročištima održanim na Općinskom sudu u Benkovcu prilikom prodaje imovine HBOR-a, u razgovoru s tehničkom službom HBOR-a, te sa njihovim predstavnikom u prostorijama RVT u Benkovcu stalno sam isticao kako se prodajom imovine hladnjača ostala imovina može prodati samo njima jer sva čini jednu tehnološku cjelinu. Ovo se posebno odnosi na imovinu na kojoj razlučno pravo ima HBOR, jer preko te imovine su date suglasnosti da se može prelaziti do hladnjača, a to drugim riječima znači dobrim dijelom koristiti tu imovinu.
17. Na postavljeno pitanje sa skupštine vjerovnika održane dana 06 ožujka 2019 g., zbog čega bi bilo korisnije za stečajnu masu prodavati imovinu kao cjelinu u odnosu na pojedinačne cjeline odgovor bi bio slijedeći:
- Dio nekretnina koje se nalaze zapadno od željezničke pruge, koja prelazi po sredini nekretnina, a u koje spada strojarnica k.č. 1228/3, 547 m<sup>2</sup>, priprema k.č. 1695/2, 1203 m<sup>2</sup>, priprema k.č. 1700/6, 1203 m<sup>2</sup>, uprava k.č. 1704/4, 447 m<sup>2</sup>, te cjelokupno zemljište zapadno od pruge ne mogu se prodati nikome osim vlasniku hladnjača.
  - Dio nekretnina koji se nalazi istočno od željezničke pruge u koje spada bjamara k.č. 1697/3, 191 m<sup>2</sup>, bjamara k.č. 1697/4, 181 m<sup>2</sup>, skladište k.č. 1697/1, 763 m<sup>2</sup> i skladište k.č. 1697/2 714 m<sup>2</sup>, te cjelokupno zemljište istočno od pruge mogli bi se prodavati drugim kupcima osim vlasniku hladnjača i za to postoje interesi.
  - Postoje i objekti koji nisu pod razlučnim pravom HBOR-a i Porezne uprave, koji su naknadno građeni, kao što je nova portirnica jer je stara srušena i bila je znatno manja, a bila je pod razlučnim pravom HBOR-a. Nova portirnica bi se mogla prodati odvojeno kao manja stambena kuća.
  - Postoje dvije naknadno sagrađene manje hladnjače, hlađenja do 50 C stupnjeva, sagrađene na zemljištu HBOR-a, sada se koriste kao pomoćna skladišta, mogu se prodati jedino vlasniku hladnjača.
  - Sanitarni čvorovi naknadno su sagrađeni na zemljištu HBOR-a, mogu se prodati jedino vlasniku hladnjača.
  - U vlasništvu RVT Benkovac je 1350 KW struje čija je cijena 2.500.000,00 kn, koja se može prodati samo korisnicima objekata upisanim u zk uložak 765 i 770. Jedino hladnjače trebaju tako značajnu količinu struje, pa se samim time na njih može računati da bi je kupili.
  - Postoje ostali infrastrukturni objekti, hidrantska mreža, el. kablovi, telefonski i drugi, koji su građeni za objekte kao cjelinu.
  - Postoji jedinstvena zidana ograda i na istu postavljena željezna ograda visine cca 2 m.
  - U zajedničku imovinu može se ući sa tri prilazna puta i to sa sjeverne, južne i istočne strane.
  - Do hladnjača vode sva tri pristupna puta kroz koja mogu ulaziti kamioni za utovar robe.

#### ZAKLJUČAK:

Sukladno iznijetom pod točkom 1 do 17 vidljivo je kako je jedina ispravna varijanta prodaja imovine u vlasništvu RVT Benkovac upisane u zk uložak 765 i 770 kao cjeline i to vlasniku hladnjača, ili da se hladnjače sa imovinom RVT Benkovac prodaju trećem kupcu.

Za sada takav interes i dalje pokazuje tvrtka PARMA FISH d.o.o iz Italije. Postoje i drugi interesi, od tvrtke AIRPLAST AG iz Švicarske koji su zainteresirani za kupnju imovine kao cjeline.

Interes za takvu prodaju pokazuje i Grad Benkovac, kako bi se u okviru budućih veletržnica koje će financirati Europska Unija mogla natjecati i veletržnica Benkovac.

Novi problem nastao je zbog činjenice da su hladnjače koje je kupila Ostrea d.o.o prenijete na tvrtku Hladnjača Benkovac u vlasništvu Mate Pavlovića, koji se u zemljišnim knjigama uspio upisati kao vlasnik 1/1.

Mate Pavlović bio je zaposlenik u Ostrei d.o.o gdje je dobio otkaz.

Sve kredite podignute za kupnju hladnjača podmirila je tvrtka PARMA FISH iz Italije, pa oni smatraju kako će uspjeti hladnjače prenijeti u svoje vlasništvo, te da su vrlo zainteresirani za kupnju ostale imovine u vlasništvu RVT Benkovac, međutim da im je potrebno još neko vrijeme do konačnog donošenja odluke.

U privitku se dostavlja podnesak zaprimljen od Čede Maletića 26. ožujka 2019 g.

REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC

Stečajni upravitelj:

Ante Poljak



**REGIONALNA VELETRŽNICA d.d.**  
**u stečaju**  
**BENKOVAC**  
**Stečajni upravitelj**

**Posl. br. 4ST-55/13-500**

**Zadar, 03. 09. 2022.g.**

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**  
**Sudac T. Jurlina**

**PREDMET: Podaci o radnjama poduzetim radi unovčenja imovine stečajnog dužnika u Benkovcu.**

Dana 29. kolovoza 2022.g. dostavili ste mi zaključak u kojem, pored ostalog, tražite da dostavim odvojeno podatke o radnjama poduzetim radi unovčenja imovine stečajnog dužnika u Benkovcu.

U izvješću o tijeku stečajnog postupka u razdoblju od 28.02.2022. do 05.09.2022.g., kao i u prilogima detaljno su opisane radnje koje sam poduzimao radi unovčenja imovine stečajnog dužnika u Benkovcu, pa smatram da je na taj način u cijelosti udovoljeno Vašem traženju.

Istina, još očekujem Vaš zaključak o izboru sudskog vještaka kako bi se pristupilo procjeni imovine u vlasništvu RVT Benkovac.

S poštovanjem.

Stečajni upravitelj

**REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC**

Ante Poljak  
