

TRGOVAČKI SU U ZAGREBU

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA – PRIJEDLOG POSEBNE SKUPŠTINE VJEROVNIKA I IZVJEŠĆE
ZA PREDLOŽENU SKUPŠTINU VJEROVNICA

I Prijedlog skupštine vjerovnika

Dana 4.10.2022.g. održana je posebna skupština vjerovnika na kojoj je donesena odluka o načinu unovčenja nekretnina neopterećenih razlučnim pravom, te nije donesena odluka vezano uz eventualni odustanak od daljnjih radnji vezanih uz nekretnine za koje ne postoje valjani ugovori za upis vlasništva. Na održanoj skupštini naloženo je stečajnom upravitelju podnijeti izvještaj o očekivanim troškovima ZK ispravnog postupka.

U međuvremenu je izvršeno oglašavanje prodaje nekretnine neopterećene razlučnim pravom, upisane u zk.ul. 6688 k. Sveta Ana, te je tijekom drugog oglasa za prodaju pristigla jedna ponuda.

Također je izrađena analiza očekivanih troškova pokušaja upisa neupisanih nekretnina koje čine potencijalnu stečajnu masu i analiza očekivanih drugih troškova o i očekivanih primitaka od prodaje.

Nastavno na navedeno predlaže se da stečajni sudac zakaže posebnu skupštinu vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o pristigloj ponudi za kupnju nekretnine upisane u zk.ul. 6688 k.o. Sveta Ana zkčbr. 7899.
2. Donošenje odluke o daljnjem postupanju u odnosu na nekretnine upisane u zemljišne knjige ZK odjel Jastrebarsko i to: kčbr. 8209, kčbr. 8220, kčbr. 8221, kčbr. 8210 i kčbr. 8151/11 sve k.o. Sveta Ana.

II Izvještaj za predloženu skupštinu vjerovnika

II.1. Odluka o pristigloj ponudi za kupnju nekretnine zk.ul. 6688 k.o. Sveta Ana

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 4.10.2022.g., izvršeno je oglašavanje prodaje nekretnine neopterećene razlučnim pravom upisane u zk.ul. 6688 k.o. Sveta Ana. Izvršeno je prvo oglašavanje na Internet stranicama sudačke mreže i u očevidniku FINE pri čemu je početna vrijednost bila procijenjena vrijednost po vještaku. Opcija oglasa je bila do 17.11.2022.g. Na prvi oglas radi prikupljanja pisanih ponuda nije pristigla niti jedna ponuda.

Izvršeno je ponovno oglašavanje na stranicama sudačke mreže i u očevidniku FINE (II oglas) pri čemu su se prikupljale ponude iznad $\frac{3}{4}$ procijenjene vrijednosti po vještaku (15.075,00 kn/EUR 2.000,80) sa rokom za podnošenje ponuda do 23.12.2022.g. Na predmetni oglas pristigla je jedna ponuda, te je ponuđač uplatio jamčevinu u visini od 10% početne vrijednosti od 1.507,50 kn. Pristigla je jedna

pisana ponuda (predana preporučenom pošiljkom na poštu dana 21.12.2022.g.) ponuđača Mario Pavić, Zagreb, OIB 12784009342, sa ponuđenim iznosom od 16.001,00 kn / EUR 2.123,70. Nastavno na navedeno, predlaže se da Skupština vjerovnika odluči o prihvatu ponude jedinog ponuđača za kupnju nekretnine.

Dokaz: II oglas
Ponuda

II.2. Potencijalna imovina – nekretnine neurednog zemljišnoknjižnog stanja – izračun predvidivih troškova upisa i unovčenja i očekivanih primitaka od unovčenja

Radi lakšeg praćenja stanja nekretnina u izvještaju se ponavljaju navodi iz izvješća za skupštinu vjerovnika održanu 4.10.2022.g.:

Kako je opisano u prethodnim izvješćima stečajnog upravitelja, za dio nekretnina došlo se u posjed kupoprodajnih ugovora koji nisu provedivi u zemljišnim knjigama s obzirom na različitost navedenih prodavatelja u odnosu na stvarne upisane vlasnike i stanje upisa nekretnina u zemljišnim knjigama. Prema ugovorima o kupnji radi se o malim nabavnim vrijednostima kao i prema opisu, poljoprivrednom zemljištu, koje nema očekivanu veliku tržišnu vrijednost. Stupilo se u telefonski kontakt sa katastrom radi pokušaja pribavljanja dokumenata koji su bili osnov upisa posjeda na pojedinim česticama u korist stečajnog dužnika, no prema navodu katastra, isti u svojoj arhivi ne pohranjuje dokumente koji su osnov provedenih upisa. Slijedom navedenog, prema dostupnim podacima u ovom momentu ne postoje pretpostavke za provedbu upisa vlasništva u zemljišnim knjigama u korist stečajnog dužnika. U odnosu na angažiranje stručne pomoći odvjetnika i pokretanja eventualnih drugih postupaka pred sudom, a nastavno na relativno malu tržišnu vrijednost nekretnina, upitna je i svrsishodnost pokretanja takvih postupaka, te o daljnjem postupanju u odnosu na predmetnu potencijalnu imovinu, nužna je odluka skupštine vjerovnika.

II.2.1. Ugovor o kupoprodaji od 4.2.2002.g. – dio kčbr. 8209 k.o. Sveta Ana

Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen je između Slavka Rožića JMBG 1310932390518 kao prodavatelja i Vinske kuće Jana d.o.o. kao kupca nekretnine opisane kao Zemljište – vinograd, površine 136 čm k.o. Sv. Ana, kč.br. 8209 dio. Ugovor je sklopljen dana 4.2.2002.g. i ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Volarića u Jastrebarskom pod brojem ovjere OV-744/02. Ugovorena kupoprodajna cijena je iznosila 2.000,00 kn.

Izvršenim uvidom u zemljišnoknjižno stanje za predmetnu k.č.br. 8209, proizlazi da je ista upisana u zk.ul. 1538 k.o. Sveta Ana, da je prema povijesnom ZK izvratku na 7. Suvlasničkom dijelu od 6/144 dijela nekretnine bio upisan Slavko Rožić, a pod brojem zabilježbe Z-267/2015 temeljem rješenja o nasljeđivanju izvršen upis vlasništva u korist Rožić Ane, OIB 43870975292. Nadalje, usporedbom teksta kupoprodajnog ugovora proizlazi da nekretnina nije bila opisana sukladno stanju u zemljišnim knjigama (kao 6/144 dijela), da je površina u četvornim metrima navedena kao 136 čm, a da je u zemljišnim knjigama navedena čestica površine 272 čhv (preračunato 979,20 m²), da bi prema tome 6/144 dijela upisanih na prodavatelja (nepoznat OIB ili JMBG u zemljišnim knjigama) iznosilo 11,33 čhv (ili 40,79 m²). Prema spisku promjena u katastru 11.3.2002.g. izvršen je prijenos posjedovnog stanja sa Rožić Ane dijela kčbr. 8209 u površini od 489 m² na Vinsku kuću Jana d.o.o. pod opisom promjene – promjena kulture, te je u posjedovnom listu broj 2452 kao posjednik evidentirana Vinska kuća Jana d.o.o. Nastavno na opisano, očito se radi o neprovedivom ugovoru u zemljišnim knjigama. S obzirom na predvidivu malu očekivanu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, a činjenici da bi stečajni dužnik trpio nužno daljnje troškove uređenja imovinskih odnosa u cilju provedbe upisa u zemljišnim knjigama, kao prethodnog pitanja, upitna je uopće isplativost poduzimanja daljnjih radnji za koje stečajni dužnik nema niti raspoloživa financijska sredstva. Slijedom navedenog neophodno je da skupština vjerovnika donese odluku da li da se angažira stručna pomoć odvjetnika i drugih npr.

geodetskih usluga u svrhu upisa vlasništva, uključujući po potrebi pokretanje ZK ispravnog postupka i /ili parnice radi utvrđenja vlasništva.

II.2.2. Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 12.2.2002.g. – kčbr. 8220, 8221, 8210

Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen između Stjepana Rožića (Josip) JMBG 1008958390518 kao prodavatelja i Vinske kuće Jana d.o.o. kao kupca nekretnine opisane kao Zemljište – Prodišćak 8220 površine 142 čhv; Prodišćak 8221 površine 305 čhv; Podprodišćak 8210 površ. $\frac{3}{4}$ čhv, sve k.o. Sv. Ana, u ugovoru navedene ukupne površine 761 čm. Ugovor je sklopljen dana 12.2.2002.g. i ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Volarića u Jastrebarskom pod brojem ovjere OV-1011/02. Ugovorena kupoprodajna cijena je iznosila 7.000,00 kn.

Izvršenim uvidom u zemljišnoknjižno stanje i katastar za predmetne nekretnine proizlazi:

- kč. br. 8220 površine 283 čhv i kč.br. 8221 površine 611 čhv, upisana je u zk.ul. 3977 k.o. Sveta Ana, a kao suvlasnici svaki u $\frac{1}{2}$ dijela upisani su Rožić Josip, Prodin dol 34 i Gregorić Ana, Prodin dol 34. Prema gore opisanom ugovoru, prodavatelj Stjepan Rožić nije upisani vlasnik, no upisane površine pojedinih kč. uglavnom ukazuju da je cilj predmeta prodaje bilo $\frac{1}{2}$ navedenih čestica. Nije poznato u kojim su odnosima upisani vlasnici sa prodavateljem, no nesporno je i pogrešan opis nekretnine u odnosu na zemljišnoknjižni upis. Slijedom navedenog proizlazi da u odnosu na navedene kč.br. predmetni ugovor ne bi bio provediv u zemljišnim knjigama. Uvidom u posjedovni list broj 2452 u kojem su navedena predmetna čestica, Vinska kuća Jana je evidentirani posjednik od 511 m² (što čini oko $\frac{1}{2}$ ukupne površine). Prema spisku promjena u katastru 25.1.2002.g. , vrsta promjene je: nasljeđivanje, prethodni posjednik Rožić Danica, a u promjenama je kao novo stanje na dijelu kčbr. 8220 evidentiran Rožić Stjepan sa 511 m², a 11.3.2002.g. je u katastru provedena promjena na način da je kao posjednik evidentirana Vinska kuća Jana d.o.o. U odnosu na kčbr. 8221 u površini od 1097 m², promjenama u katastru od 15.1.2002.g. izvršen je prijenos posjeda sa Rožić Danice temeljem nasljeđivanja na Rožić Stjepan, a 11.3.2002.g. prijenos posjedovnog stanja na Vinsku kuću Jana d.o.o.

- kč. br. 8210 koja je sadržana u Ugovoru, proizlazi da je upisana u zk.ul. 4294 k.o. Sveta Ana u površini 314 čhv (oko 1130,40 m²), te da u zemljišnim knjigama na navedenoj k.č. postoji više (10) upisanih suvlasnika. Prema ZK stanju proizlazi da prodavatelj Stjepan Rožić nije upisan kao suvlasnik, no na pojedinim suvlasničkim dijelovima, je Josip Rožić upisan kao suvlasnik 2. Suvlasničkog dijela od 8/32 sa adresom vlasnika Prodin dol 34/16 i da je na 6. Suvlasničkom dijelu upisano isto ime i prezime sa adresom Zagreb, Bliznec 19. Nije poznato da li se radi o istim osobama jer u zemljišnim knjigama nije upisan JMBG ili OIB. Također nije poznat odnos upisanih predmetnih suvlasnika sa prodavateljem. U opisu predmeta kupoprodaje za navedenu kč. br. navedeno je $\frac{3}{4}$ čhv bez navođenja same površine predmetne kč.br., te u samom ugovoru nije točno definirana niti površina niti suvlasnički dio koji je predmet kupoprodaje. Opis kupoprodaje kao $\frac{3}{4}$ čhv (ako bi odražavao suvlasnički dio) ne odgovara niti jednom suvlasničkom dijelu kako je upisano u zemljišnim knjigama. Slijedom navedenog proizlazi da predmetni ugovor ne bi bio provediv u zemljišnim knjigama. Nadalje, uvidom u stanje katastra proizlazi da je u posjedovnom listu 2452 kao posjednik u površini od 1129 m² evidentirana Vinska kuća Jana d.o.o. Uvidom u povijene promjene u katastru proizlazi da je 25.1.2002.g. proveden prijenos posjeda sa Rožić Danice na Rožić Stjepana u površini od 1129 m², a dana 11.3.2002.g. sa istog na Vinsku kuću Jana d.o.o. oznake vrste promjene: promjena kulture.

Nastavno na opisano, očito se radi o neprovedivom ugovoru u zemljišnim knjigama. S obzirom na predvidivu malu očekivanu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, a činjenici da bi stečajni dužnik trpio nužno daljnje troškove uređenja imovinskih odnosa u cilju provedbe upisa u zemljišnim knjigama, neophodno je da skupština vjerovnika odluči da li je uopće ekonomično poduzimati daljnje radnje u cilju upisa vlasništva, uz potrebu angažiranja svih stručnih osoba (odvjetnika, geodeta i sl.)

radi provedbe upisa uključujući po potrebi pokretanje ZK ispravnog postupka i /ili pokretanja parnice radi utvrđenja vlasništva.

II.2.3. Ugovor o kupoprodaji od 5.2.2002.g. – kčbr. 7899 i 8151/11

Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen između Ivana Rožića (Ivan) JMBG 0312959390519, Prodin dol 37 kao prodavatelja i Vinske kuće Jana d.o.o. kao kupca nekretnine opisane kao Zemljište, površine 2748 čm, k.o. Sveta Ana, kč.br. 7899, 8151/11. Ugovor je sklopljen dana 5.2.2002.g. i ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Volarića u Jastrebarskom pod brojem ovjere OV-794/02. Ugovorena kupoprodajna cijena je iznosila 30.000,00 kn.

- U odnosu na kč.br. 7899 k.o. Sveta Ana, ZK odjel Jastrebarsko je udovoljio prijedlogu Vinske kuće Jana d.o.o. u stečaju, te je u zemljišnim knjigama izvršen upis vlasništva s obzirom da je Ugovor odgovarao stvarnom stanju zemljišnih knjiga i kao takav bio provediv.

- kč. br. 8151/11 k.o. Sveta Ana površine 334 čhv upisana je u zk.ul. 1171 kao vlasništvo 1/1 Rožić Danice, Prodin dol 37. Slijedom navedenog proizlazi da prodavatelj nije upisani vlasnik u zemljišnim knjigama, nije poznat odnos između upisanog vlasnika i prodavatelja. Temeljem podnesenog prijedloga za upis temeljem opisanog ugovora (veza kčbr. 7899), u odnosu na predmetnu kčbr. ZK odjel je pod brojem Z-30379/2021 odbio upis vlasništva u korist Vinske kuće Jana d.o.o. Uvidom u stanje katastarskih evidencija proizlazi da je u posjedovnom listu broj 2452 na predmetnoj kčbr. U površini od 1201 m2 kao posjednik evidentirana Vinska kuća Jana d.o.o. Prema dostupnim podacima prijenos posjeda u katastru je proveden 12.3.2002.g., temelj – kupoprodaja, sa Rožić Ivana na Vinsku kuću Jana d.o.o. Nastavno na opisano, očito se radi o neprovedivom ugovoru u zemljišnim knjigama. S obzirom na predvidivu malu očekivanu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, a činjenici da bi stečajni dužnik trpio nužno daljnje troškove uređenja imovinskih odnosa u cilju provedbe upisa u zemljišnim knjigama, neophodno je da skupština vjerovnika odluči da li je uopće ekonomično poduzimati daljnje radnje u cilju upisa vlasništva, uz potrebu angažiranja svih stručnih osoba (odvjetnika, geodeta i sl.) radi provedbe upisa uključujući po potrebi pokretanje ZK ispravnog postupka i /ili pokretanja parnice radi utvrđenja vlasništva.

II.2.4. Procjena troškova uređenja zk stanja, očekivanih troškova postupka i primitaka od prodaje

<i>Zemljišnoknjižno tijelo k.o. Sveta Ana</i>	<i>Zk.ul. 1538</i>	<i>Zk.ul. 3977</i>	<i>Zk.ul. 4294</i>	<i>Zk.ul. 1171</i>	<i>UKUPNO</i>
<i>Troškovi uređenja zk stanja i pripreme unovčenja po kčbr.</i>	<i>Kč.br. 8209</i>	<i>Kčbr. 8220 Kčbr. 8221</i>	<i>Kčbr. 8210</i>	<i>Kčbr. 8151/11</i>	
- očekivani odvjetnički troškovi upisa u zemljišne knjige (sa PDV-om) EUR / kn	264,38 (kn 1.992)	396,57 (kn 2.988)	EUR 396,57 (kn 2.988)	396,57 (kn 2.988)	EUR 1.454,11 (kn 10.956)
- sudska pristojba (EUR / kn)	33,18 (kn 250)	33,18 (kn 250)	33,18 (kn 250)	33,18 (kn 250)	99,54 (kn 1.000)

- Geodetske usluge	265,45 (kn 2.000)	331,81 (kn 2.500)	265,45 (kn 2.000)	265,45 (kn 2.000)	1.128,14 (kn 8.500)
- procjena vrijednosti nekretnine	331,81 (kn 2.500)	331,81 (kn 2.500)	331,81 (kn 2.500)	331,81 (kn 2.500)	1.327,24 (kn 10.000)
- povećani troškovi stečaja – produljenje postupka (oko 12 mjeseci)- alikvotno	298,63 (kn 2.250)	298,63 (kn 2.250)	298,63 (kn 2.250)	298,63 (kn 2.250)	1.194,52 (kn 9.000)
- ostali troškovi (poštanski, FINA, putni)	79,63 (kn 600)	79,63 (kn 600)	79,63 (kn 600)	79,63 (kn 600)	318,52 (kn 2.400)
SVEUKUPNO OČEKIVANI TROŠKOVI (*) UPISA I PRIPREME PRODAJE (EUR/kn)	1.273,08 (kn 9.592)	1.471,63 (kn 11.088)	1.405,27 (kn 10.588)	1.405,27 (kn 10.588)	5.555,25 (kn 41.856)
Procjena stečene površine po ugovoru- podaci iz katastarskog stanja m2	489	1.608	1.129	1.201	
Procijenjena puna vrijednost po podacima PU-polj. zemljište (EUR/m2)	1,06 (kn 8,00)	1,06 (kn 8,00)	1,06 (kn 8,00)	1,06 (kn 8,00)	
Procijenjena vrijednost po podacima PU (EUR / kn) (**)	518,34 (kn 3.905)	1.704,48 (kn 12.842)	1.196,74 (kn 9.016)	1.273,06 (kn 9.592)	4.692,62 (kn 35.355)
ODNOS PROCIJENJENE PUNE VRIJEDNOSTI I TROŠKOVA (**.*)	- 754,74 (kn - 6.047)	232,85 (kn 1.754)	- 208,53 (kn - 1.572)	- 132,21 (kn - 996)	- 862,63 (kn - 6.501)
Očekivana tržišno ostvariva vrijednost (3/4 procijenjene) (***)	388,78 (kn 2.928)	1.278,36 (kn 9.631)	897,56 (kn 6.762)	954,80 (kn 7.194)	3.519,47 (kn 26.515)
ODNOS OČEKIVANE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI I TROŠKOVA (***.*)	- 884,30 (kn - 6.664)	- 193,27 (kn - 1.457)	- 507,71 (kn - 3.826)	- 450,47 (kn - 2.398)	- 2.035,75 (kn - 14.345)

Troškovi ZK ispravnog postupka prikazani su sukladno zemljišnoknjižnom stanju polazeći od zk.ul. u kojem su upisane pojedine zkčbr., a temeljem valoriziranja vrijednosti prema podacima Porezne uprave. U okviru predviđenih radnji za svaku poziciju tabelarno prikazane grupe nekretnina predviđen je trošak podnošenja samog prijedloga, tri obrazložena podneska, pristupanje 4 ročišta uključujući predvidivi izlazak na uviđaj, te podnošenje žalbe.

U svrhu uređenja ZK stanja predvidivo će biti potrebne usluge geodete radi indentifikacije nekretnina, te radi eventualnog očitovanja u postupku, te je procijenjen trošak kako je iskazano.

Ukoliko se izvrši upis nekretnine u zemljišne knjige, u svrhu unovčenja istih biti će potrebna procjena po ovlaštenom vještaku, te je nužno i predmetni trošak uzeti u obzir radi usporedbe očekivanih koristi i izdataka.

Također ukoliko se donese odluka o poduzimanju radnji radi upisa opisanih nekretnina, nesporno će doći do produženja trajanja samog stečajnog postupka najmanje za daljnjih 12 mjeseci, te je uzet u obzir očekivani nastanak daljnjih troškova knjigovodstva. Očekivani povećani knjigovodstveni troškovi su fiksnog, paušalnog iznosa, ne ovise neposredno o svakoj opisanoj nekretnini koja bi bila predmet pokušaja upisa u zemljišne knjige, te je raspored istih izvršen na jednake dijelove na pojedine nekretnine radi usporedivosti očekivanih koristi i izdataka po svakoj nekretnini, no odustanak od radnji za pojedinu nekretninu imati će za posljedicu prevladavanje predmetnih troškova, na druge nekretnine.

Također će u daljnjem zastupanju stečajnog dužnika nastati predvidivi ostali troškovi stečajnog postupka poput poštarine, sitnih materijalnih troškova, putnih troškova, bankarske naknade i sl., te je radi sveobuhvatnosti izračuna odnosa očekivanih koristi i izdataka, bilo neophodno uzeti i predmetne troškove u obzir.

Nadalje, sve da se uspije sa upisom za sve navedene nekretnine, radilo bi se o stjecanju suvlasničkih dijelova, a što će predvidivo utjecati na očekivani interes kupaca i ostvarivu stvarnu tržišnu vrijednost.

Nastavno na navedeno, iskazan je i neto efekt očekivanih primitaka od unovčenja i očekivanih izdataka za uređenje zk stanja i pripremu unovčenja, na bazi očekivane ostvarive tržišne vrijednosti u visini od 3/4 procijenjene vrijednosti prema podacima Porezne uprave za poljoprivredno zemljište.

III Prijedlog odluka

3.1. Predlaže se prihvatiti ponudu ponuđača Mario Pavić za kupnju nekretnine upisane u zk.ul. 6688 k.o. Sveta Ana.

3.2. Predlaže se da skupština vjerovnika odluči da li će se radi pokušaja upisa nekretnina po ugovorima opisanim u točki II.2.1, II.2.2. i II.2.3. izvješća (kčbr. 8209; 8220, 8221, 8210 i 8151/11) poduzimati daljnje aktivnosti radi pokušaja upisa u zemljišne knjige uz odobrenje angažiranja stručne pravne pomoći odvjetnika i drugih potrebnih usluga kao i pokretanja ZK ispravnih postupaka i / ili parnica radi utvrđenja vlasništva ili će se zbog predvidive male očekivane tržišne vrijednosti i ekonomičnosti odustati od daljnjeg poduzimanja pravnih radnji radi pokušaja upisa vlasništva uz isključenje istih iz stečajne mase.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

Zagreb, 10.1.2023.g.