

## **Obrazac 19.**

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 9.8.2023. GODINE DO 9.11.2023. GODINE**

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj spisa St-45/2023

Dužnik:

**Stečajna masa iza ADRIACHEM d.d. u stečaju**

#### **I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO ZAKLJUČENJA STEČAJNOGA POSTUPKA**

#### **I STANJE STEČAJNE MASE**

##### **1. PREGLED IMOVINE:**

1.1. neunovčeni stambeni prostori

1.2. naplata sredstava od stanova u otplati

1.3. zemljište

##### **1.1. Neunovčeni stambeni prostori**

1.1.1. dva stana u Kaštel Gomilici u zgradi anagrafske oznake Mosorska 8., Kaštel Gomilica:

- stan na petom katu, broj 33., pov 34,85 m<sup>2</sup>, bespravno useljen

- stan na drugom katu, br 13., pov. 40,44 m<sup>2</sup>, bespravno useljen

Kako je to u prethodnom Izvješću opisano u tijeku je postupak obnova zemljišne knjige za ko Kaštel Gomilica te poduzimamo određene radnje u dogovoru sa zemljišnoknjižnim referentom kako bi došlo do upisa vlasništva predmetnih stanova.

U tom smislu za očevid zakazan dana 04.10.2023.g. dostavili smo Uvjerenje Cerp-a od dne 19.03.2021.g., Identifikaciju stanova izvršenu od strane geodetskog ureda Geodezija, K Sućurac, Popis stanova u vlasništvu pravnog prednika (Jugovinila) –R3-2939/2012 Trgovački sud u Splitu, od dne 26.03.2012.g., Popis neprodanih i svih prodanih stanova i kupaca za zgradu anagrafske oznake Mosorska 8, te smo stupili u kontakt sa upraviteljem zgrade Stano-uprava, Split, kako bi smo uskladili radnje oko povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora za dotičnu zgradu.

1.1.2. Četiri stana u zgradi anagrafske oznake Cesta dr F Tuđmana 286., Kaštel Sućurac:

-stan u prizemlju, br 03, površine 47,40 m<sup>2</sup>

- stan na četvrtom katu, br 25., površine 39,55 m<sup>2</sup>

- stan na četvrtom katu, br 27, površine 39,20 m<sup>2</sup>

- stan u potkrovlju, br 29., površine 41,75 m<sup>2</sup>

Kako smo to u dosadašnjim Izvješćima naveli stanovi su procijenjeni u temeljnom kapitalu društva, (Rješenje Cerpa od 03.11.2015.g.) a da bi se upisalo vlasništvo potrebno je izvršiti etažiranje zgrade koja ima 30 stanova i odrediti za zgradu pripadajuće zemljište diobom čestice 6173 ( ex 42/1).

Prema našem saznanju stanari nisu zainteresirani za etažiranje.

Kako bi bili pripravnici kada se otvori mogućnost upisa vlasništva i prodaje predmetnih stanova izvršili smo identifikaciju istih od strane geodetskog ureda Geodezija, K Sućurac.

1.1.3. U odnosu na dva neunovčena stana u Splitu, u zgradi anagrafske oznake Varaždinska 51, Split, **ZU 15174, ko Split, vlasništvo upisano na Stečajnu masu iza Adriachem d.d. u stečaju**, procijena tržišne vrijednosti je izvršena 05.07.2023.g.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 16.07.2015.g. stanovi su se po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti ponudili bespravno useljenim stanarima:

1. Bajrušović Ruža, E-105, VII kat, stan br 37, površine 55,47 m<sup>2</sup>

Dopis upućena gđi Bajrušović Ruži zaprimio je njen sin Josip Penović . U dopisu smo isto tako naveli da ukoliko nisu zainteresirani za kupnju stana rok za iseljene iz stana je 30 dana od dana zaprimanja dopisa.

Gospođu smo također obavijestili da će se stan prodavati bio on oslobođen od osoba i stvari ili ne. Do sada nisu s nama stupili u kontakt, nit su iskazali interes za kupnju dotičnog stana.

Slijedom gore navedenog pripremili smo dokumentaciju za prodaju dotičnog stana i podnijeli Zahtjev za prodaju nekretnine na FINA-u i objavili Prvi Poziv za prikupljanje ponuda za prodaju stana, dana 07.11.2023. godine, koji je objavljen na web-stečaj stranicama.

2. Ružić Petar i Ivanka, E -83, stan na III katu, površine 83,37 m<sup>2</sup>

Stranka je s nama usmeno kontaktirala i izjavila da nije u mogućnosti otkupiti stan.

Budući se protiv stranke vodi i postupak iseljenja pred Općinskim sudom u Splitu dogovorili smo njihovo dobrovoljno iseljenje što su isti djelomično već učinili.

Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu, pod posl.br.Z-33198/2023, smo putem odvjetnika podnijeli zahtjev za brisanje zabilježbe privremene mjere zabrane raspolaganja predmetnim stanom upisane u ZU 15174 (E-83) ko Split i očekujemo uskoro rješenje, nakon čega će se moći stan staviti u prodaju.

1.2. **Naplata sredstava od stanova u otplati**, koji su prodani po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, na dan 31.10.2023.g.= u otplati još 58 stanova

### **1.3. ZEMLJIŠTE:**

Čestica zemljišta 211/1, površine 11046 m<sup>2</sup>, Zk ul 2731, k o Kaštel Gomilica, procijenjena u temeljni kapital kao i čestica zemljišta 211 u površini od 694 m<sup>2</sup>.

U postupku obnove zemljišne knjige za ko K Gomilica dana 04.10.2023.g. upućen je poziv za očevid Gradu Kaštela, ODO Split i Stečajnoj masi iza Adriachema d.d. u stečaju.

S naše strane smo dostavili dokumentaciju iz koje je vidljivo da je u temeljnj kapital društva pocijenjeno samo 694 m2 predmetne čestice .

Zapisnik sa očevida još nismo dobili.

## **II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM**

### **FINANCIJSKI PREGLED PRILIVA I ODLIVA SREDSTAVA**

#### **Prilivi i odlivi sredstava 01.08.2023.god. - 31.10.2023**

Stanje žiro računa 01.08.2023.	217.537,56
Stanje novca u blag.01.08.2023.	128,98
	<b>217.666,54</b>

#### **Prilivi:**

Uplate za stanove u otkupu	13.160,11
Kamate -otp banka	0,06
	<b>13.160,17</b>

#### **Odlivi:**

Uredski materijal-	9,64
Usluge telef,.inter-7.8.9/2023	85,98
Javno biljež usluge ovjere	30,43
Poštanske usluge -HP pošiljke	15,47
Usluge nekretnina	1.000,00
-identifikacija 4 stana, Cesta dr.F.Tuđmana 286, K.Sućurac	
Troškovi ugovora o dj.- 2 djelatnika	3.064,38
Žižić Snježana , Ćurković Gordana- 07.,08.i 09/2023 bruto	
Usl.zajednič.pričuve - stanovi ex Ružić, Bajrušević 07,08 i 09/2023	172,81
Fina e-usluge- god.pretplata za certifikat 2023.g	64,70
Bankarske naknade	67,57
<b>Ukupno:</b>	<b>4.510,98</b>

Stanje žiro računa	31.10.2023.	226.217,02
Stanje novca u blagajni	31.10.2023.	<u>98,71</u>
		<b>226.315,73</b>

Nastavno na radnje koje su poduzete do sada slijede poslovi:

- 1.nastaviti postupak prodaje stana u Splitu, ZU 1517 , E-105
2. otpočeti postupak prodaje stana u Splitu, ZU 1517 , E-83 ukoliko se ostvare uvjeti za slobodno raspolaganje nekretninom (brisanje zabilježbe)
3. prijedlog naknadne diobe unovčene stečajne mase, nakon unovčenja nekretnine u Splitu
4. procjena vrijednosti i priprema za prodaju nekretnina (dva stana) u K Gomilici ukoliko se postigne upis vlasništva istih u postupku obnove zemljišne knjige za ko K gomilica a koji postupak se namjerava završiti do kraja 2023.g.

### **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 (nasljednici umrlih stečajnih vjerovnika)

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

- obaviještavanje 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 mogućoj diobi (ukoliko se ostvari prodaja nekretnina)

## 2. parnice u tijeku

Sudske postupke vodi Zajednički odvjetnički ured Vinko Ljubičić i Željko Vrdoljak

2.1. Ružić Petar i dr ( Županijski sud u Osijeku- u vezi plaćanja najamnine, Općinski sud u Splitu- ovrha u vezi iseljenja po pravomoćnoj i ovršnoj presudi)

2.2. Orbico doo, Zagreb ( rasprava na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu zakazana dana 08.11.2023.g.)

2.3. RH ( čest.zem 211/1 ko K Gomilica – iz odvjetničkog ureda smo zaprimili informaciju da je postupak prekinut rješenjem suda od 9.11.2021. g. dok se kod Grada Kaštela pravomoćno ne dovrši postupak utvrđivanja građevinske čestice 211/1 KO Kaštel Gomilica. Geodetski zavod d.d. je zadužen izvijestiti sud o rezultatima upravnog postupka kao preduvjeta za nastavak vještačenja u ovom predmetu.

### III. PRIJEDLOG NAKNADNE DIOBE PREMA ZAVRŠNOM POPISU AKO SE PREOSTALA STEČAJNA MASA DIJELI STEČAJNIM VJEROVNICIMA:

Nakon unovčenja nekretnine u Splitu, stana koji je javno objavljen na web stečaj stranicama i FINA-i, o čemu je gore preciznije pojašnjeno, pripremit će se prijedlog naknadne diobe.

Slavonski Brod, 9.11.2023. god.

Stečajni upravitelj:

Predrag Filajdić