

STEČAJNI UPRAVITELJ

ŽELJKO VRKIĆ

OIB: 11055072755

Adresa: Ante Starčevića 25A, 23000 Zadar

E-mail: zeljko.vrkic@zd.ht.hr

Mob. 099/3322-699

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU
Poslovni broj 9 St-210/2019**

**IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA
u prethodnom postupku koji se vodi nad dužnikom
Poljoprivredna zadruža branitelja Orlić-Markovac iz Kovačića, Dalibora
Defelipisa 1, OIB 82771548651**

**PRIVREMENI
STEČAJNI UPRAVITELJ
Željko Vrkić**

1. UVOD

Nakon provedenog prethodnog postupka, Trgovački sud u Zadru-Stalna služba u Šibeniku donijela je u predmetu pod poslovnim brojem 9 283/2016 dana 01.04.2020. godine rješenje o otvaranju i istovremenom zaključenju stečaja nad dužnikom POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJA ORLIĆ-MARKOVAC, Kovačić (Grad Knin), Dalibora Defelipisa 1, OIB: 82771548651 (u daljnjem tekstu: Dužnik), a istim rješenjem imenovan sam za stečajnog upravitelja. Na navedeno rješenje žalbu je u ime Republike Hrvatske kao stečajnog vjerovnika podnijelo Županijsko državno odvjetništvo u Šibeniku (u daljnjem tekstu: ŽDO), s obzirom na saznanje da postoje nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Dužnika, a ta okolnost u provedenom prethodnom postupku nije bila uzeta u obzir. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je navedeno rješenje ukinuo i vratio prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

Nadalje, rješenjem Trgovačkog suda u Zadru-Stalne službe u Šibeniku pod poslovnim brojem 9 St 210/2019 od 06.02.2020. godine imenovan sam za privremenog stečajnog upravitelja u novom prethodnom postupku nad Dužnikom, sa zadacima da ispitam:

- a) je li imovina navedena u žalbi ŽDO-a dostatna za pokriće troškova stečajnog postupka,
- b) koliki su troškovi stečajnog postupka,
- c) kakvi su izgledi za nastavak poslovanja stečajnog dužnika.

Istim rješenjem Dužniku je određena zabrana raspolaganja imovinom bez prethodne suglasnosti stečajnog suca ili privremenog stečajnog upravitelja uz zabilježbu te mjere u zemljinim knjigama, Dužnikovi dužnici pozvani su na ispunjavanje obveza tako da vode računa o tom rješenju.

Po svom imenovanju za privremenog stečajnog upravitelja započeo sam s radnjama u cilju ispunjenja postavljenih mi zadataka i pribavljanja informacija o Dužniku te sam preporučenim poštanskim pošiljkama na adrese prebivališta Anđelka Vuka, Antuna Šimića i Marine Stanišić, koji su ranije u sudskom registru bile upisane kao osobe ovlaštene za zastupanje, uputio pozive da me se kontaktira radi pružanja informacija o Dužnikovoj imovini i uvida u podatke iz poslovanja općenito. Pošiljku je primio gospodin Anđelko Vuk, koji me je telefonski kontaktirao, dok su se ostale dvije pošiljke vratile s naznakom da su primateljji odselili. Prema navodima gospodina Vuka, zadruga već više godina ne obavlja nikakvu godinu, a on nije u kontaktu s osobama koje su ranije vodile poslovne knjige. Iz tog razgovora doznao sam da se radi o zadruzi koja je poslovala još i razdoblju prije Domovinskog rata te da je svojevremeno imala poslovne prostore u Srbiji, ali da su već odavno vlasništvo nad tim prostorima stekle neke fizičke osobe. Gospodin Vuk nije bio siguran kakav je status nekretnina koje su upisane kao vlasništvo Dužnika u zemljišnim knjigama u Republici Hrvatskoj, ali je nakon provjere kod sebe pronašao elaborat procjene vrijednosti nekretnina kojeg je u ožujku/lipnju 2010. godine u ime društva Trešnja d.o.o. Knin izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo August Majer (Prilog br. 1), kojim elaboratom su obuhvaćene neke od nekretnina koje su i dalje evidentirane kao vlasništvo Dužnika, te mi ga je dostavio putem elektroničke pošte.

Od nadležne kninske ispostave Porezne uprave zatražio sam podatke o usporedivim kupoprodajnim vrijednostima nekretnina na području katastarskih općina Orlić, Riđane, Pađene i Zvjerinac, gdje se nalaze i Dužnikove nekretnine.

Radi uvida u stvarno stanje pristupio sam na adresu Dužnikovog sjedišta, koje se, prema podacima iz sudskog registra nalazi u kninskom prigradskom naselju Kovačić. Na adresi sjedišta zatekao sam osobe koje su izjavile da na toj lokaciji Dužnik nikad nije poslovao, iako im je Dužnik poznat, s obzirom da se radi o zadruzi koja je svojevremeno imala veliki značaj u tom kraju. Na ogradi ispred portirske kućice na kojoj se nalazi oznaka adrese Dalibora Defelipisa 1 istaknuta je tvrtka V.I.R.I.B.U.S. d.o.o., koja na toj lokaciji upravlja ribnjakom (Prilog br. 2).

Također, obišao sam lokacije u okolici Knina na kojima se nalaze Dužnikove nekretnine.

Iako su mi sudskim rješenjem postavljeni konkretni zadaci, opisani u gornjem tekstu, radi opreza sam od Stanice za tehnički pregled Croatia Zadar zatražio podatke o tome je li Dužnik vlasnik vozila, a od Financijske agencije sam zatražio podatak o bankovnim računima.

U zadarskoj isposatavi Porezne uprave pokušao sam saznati podatak o kontakt osobi za vođenje poslovnih knjiga, ali takav podatak ne postoji, a porezne prijave i financijska izvješća nisu predavana dugi niz godina.

U nastavku se daju osnovni podaci o Dužniku i prikaz bitnih okolnosti prema gore navedenim postavljenim zadacima.

2. OSNOVNI PODACI O DUŽNIKU

Naziv:	POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJA ORLIĆ-MARKOVAC
Sjedište:	Kovačić (Grad Knin), Dalibora Defelipisa 1
OIB:	82771548651
MBS:	060013393
Godina osnivanja:	1996. (Ugovor o usklađenju od 24.05.1996.g.)
Osoba ovlaštena za zastupanje:	Anđelko Vuk, OIB: 48252135833, Zagreb, Prnjavorska 7

U sudskom registru nisu korigirani podaci koji su ranije upisani na temelju ukinutog rješenja posl. br. 9 283/2016 od 01.04.2020. godine, tako da u vrijeme sastavljanja ovog izvješća u registru uz naziv tvrtke Dužnika stoji dodatak "u stečaju", a kao ovlaštena osoba za zastupanje upisan je stečajni upravitelj imenovan navedenim rješenjem.

3. IMOVINA

Prema pribavljenom uvjerenju Stanice za tehnički pregled Croatia Zadar od 10.02.2020. godine (Prilog br. 3), Dužnik je u službenoj evidenciji evidentiran kao vlasnik sljedećih osobnih vozila:

- OPEL CORSA 1.3 I, broj šasije: VSX000093L4012991, reg. oznaka ŠI232AH, godina proizvodnje 1989., datum odjave 01.02.2011. godine,
- Audi 100 2.8 E, broj šasije: WAUZZZ4AZMN047485, reg. oznaka ŠI659AT, godina proizvodnje 1991., datum odjave 19.07.2010. godine.

Nije poznato gdje se nalaze navedena vozila, ali obzirom da su oba odjavljena prije više od 9 godina, a starost im je 30-ak godina, realno je zaključiti da ta vozila, ako uopće još postoje, nemaju upotrebnu vrijednost te da bi potraga za njima i preuzimanje u posjed samo stvorilo nepotrebne troškove.

Prema ispisu podataka iz Jedinstvenog registra računa pribavljenom od Financijske agencije 02.03.2020. godine, dužnik nema otvorenih transakcijskih ili bilo kakvih drugih računa, a transakcijski račun IBAN HR9124070001100076094 koji se ranije vodio kod OTP banke Hrvatska d.d. zatvoren je 03.04.2019. godine (Prilog br. 4).

Slijedom navedenoga, a s obzirom da su jedini podaci o realnoj Dužnikovoj imovini oni iz žalbe ŽDO spomenute u uvodu i elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina dobivenom od Anđelka Vuka, Dužnikova ukupna imovina sastoji se od sljedećih nekretnina:

- k.č.br. 154/1 (oranica 3.965 m²), 155/1 (pašnjak 205 m²) i 155/2 (pašnjak 227 m²), sve upisano u z.k.ul. 251, k.o. Orlić (Prilog br. 5),
- k.č.br. 918 (pašnjak 870 m², z.k.ul. 408) i k.č.br. 252 ZGR (kuća i dvorište 220 m², z.k.ul. 410), sve k.o. Riđane (Prilog br. 6),
- k.č.br. 612/2 (gradilište 1.518 m²), z.k.ul. 434, k.o. Zvjerinac (Prilog br. 7),
- k.č.br. 2803/3 (oranica 676 m²), z.k.ul. 404 k.o. Pađene (Prilog br. 8).

Uvidom u z.k. izvadak za nekretnine k.č.br. 4085/1, 4085/2 i 4091/2, upisane u z.k. uložak 3392, k.o. Kninskopolje, a koje su navedene obuhvaćene predmetnim elaboratom o procjeni vrijednosti, utvrdio sam da su one vlasništvo društva AGRAM TIS d.o.o. Zagreb. Na tim nekretninama u zemljišnim knjigama nisu upisani nikakvi tereti. Međutim, ovdje treba istaknuti da se prilikom ispisa zk-izvatka putem interneta za k.č.br. 4085/1 može izabrati između navedenog z.k. uložka i z.k. uložka br. 757, u kojem je ta k.č.br. upisana kao vinograd bez podataka o površini. Pretragom putem internet-servisa Geoportal moguće je pronaći samo jednu nekretninu u k.o. Kninsko polje označenu kao k.č.br. 4085/1, a prema izmjeri koju taj servis omogućuje, ta k.č. ima površinu od cca. 4.130 m², dok je u zemljišnim knjigama u z.k. uložku 3392, k.o. Kninskopolje navedena površina od 4.595 m² (Prilog br. 9). Moguće je da se razlika površine odnosi na katastarsku česticu upisanu u z.k. uložak 757, k.o. Kninskopolje, ali to bez angažmana stručnih osoba (geodeta i sl.) u ovoj fazi nije moguće utvrditi.

Gore navedene nekretnine koje se nalaze na području k.o. Orlić, u naravi predstavljaju dio sklopa gospodarskog objekta s pripadajućim zemljištem, a taj gospodarski objekt se proteže preko više katastarskih čestica, od kojih su neke privatno vlasništvo, a neke su vlasništvo Republike Hrvatske. Prilikom obilaska nitko nije zatečen u blizini te nisam uspio utvrditi tko je u posjedu predmetnih nekretnina. Sudski vještak je vrijednost ovih nekretnina prije 10 godina procijenio na iznos od 24.788,91 EUR.

Što se tiče gornjih nekretnina koje se nalaze na području k.o. Riđane, dok k.č.br. 918 u naravi predstavlja dio asfaltirane lokalne ceste, k.č.br. 252 ZGR je u naravi kuća s pripadajućom okućnicom, u koju čiju unutrašnjost nije bilo moguće izvršiti uvid. Izvana kuća izgleda napušteno i zapušteno. Dio ceste nije obuhvaćen spomenutom procjenom, a vrijednost kuće je bila procijenjena na iznos od 51.028,82 EUR.

Nekretnina označena kao k.č.br. 612/2 upisana u z.k.ul. 434, k.o. Zvjerinac, u naravi predstavlja derutni gospodarski objekt, čija krovna konstrukcija je prekrivena salonit pločama. Ova okolnost može biti od posebnog značaja u slučaju da se otvori stečajni postupak, a da se ta nekretnina ne uspije prodati, s obzirom da bi vlasnik nekretnine trebao salonit ploče zbrinuti na odgovarajući način, jer se radi o opasnom otpadu koji sadrži azbest, a to naravno implicira nastanak značajnih troškova. Stoga sam pribavio ponudu za zbrinjavanje salonit ploča od tvrtke koja je za to ovlaštena.

Prema toj ponudi, na temelju okvirno procijenjene količine krovnih ploča, troškovi svih radnji za zbrinjavanje iznosili bi 29.225 kuna, s uključenim PDV-om (Prilog br. 10).

Od Porezne uprave, dobio sam okvirnu procjenu vrijednosti zemljišta na lokacijama na kojima se nalazi imovina Dužnika, koja se na većinu opisanih nekretnina ne može primjeniti u bitnom dijelu (nema informacije o vrijednosti građevina), ali bi se prema tom dokumentu vrijednost zemljišta označenog kao k.č.br. 2803/3, k.o. Pađene mogla kretati u rasponu 3.380-6.760 kuna.

4. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

Na temelju dosadašnjih iskustava i uzimajući u obzir okolnosti opisane u prethodnim točkama, procjenjujem da bi troškovi vođenja stečajnog postupka nad dužnikom, od otvaranja tog postupka do isteka roka iz st. 5. čl. 283. Stečajnog zakona, bili sljedeći:

1. Ukupni trošak isplate nagrade privremenog stečajnog upravitelja	10.750,00 kn
2. Ukupni trošak isplate naknade troškova privremenog stečajnog upravitelja	739,56 kn
3. Usluge knjigovodstva	5.400,00 kn
4. Skidanje, odvoz i zbrinjavanje krovnih ploča	29.225,00 kn
5. Izrada procjembenog elaborata za nekretnine	7.500,00 kn
6. Putni troškovi stečajnog upravitelja (ukupni trošak isplate)	2.250,00 kn
7. Troškovi dražbi (FINA)	11.200,00 kn
8. Platni promet i razne pristojbe.	1.000,00 kn
9. Sudski (stečajni postupak) i ostali troškovi (poštarina i sl.)	1.000,00 kn
Ukupno:	61.564,56 kn

Svi iznosi iskazani su u očekivanom iznosu stvarnog izdatka po pojedinoj osnovi.

Gornjom procjenom troškova nije obuhvaćena nagrada stečajnom upravitelju, s obzirom da ista ovisi o iznosu unovčenja stečajne mase.

Iznosi pod rednim brojevima 1. i 2. predstavljaju iznos ukupnog troška isplate prema pravilima isplate drugog dohotka privremenom stečajnom upravitelju, za predviđenu nagradu u bruto iznosu od 10.000,00 kuna i stvarno nastale troškove u neto iznosu od 452,73 kuna.

S obzirom na realno mali opseg redovitih radnji za troškove knjigovodstva planiran je simboličan iznos izdatka od 300,00 kuna mjesečno.

Za slučaj da se ne uspije prodati nekretnina koja se nalazi u mjestu Zvjerinac, bit će potrebno angažirati sredstva za zbrinjavanje krovnih salonit ploča, a predviđen je iznos u skladu s ponudom društva Odlagalište sirovina d.o.o.

Iskazani iznos troška izrade procjembenog elaborata za nekretnine koje bi se prodavale u stečajnom postupku procijenjen je na temelju dosadašnjih iskustava u radu sa specijaliziranim tvrtkama za izradu ovakvih elaborata, u obzir je uzeta i dislociranost nekretnina u odnosu na mjesta gdje takve tvrtke obavljaju djelatnost, što implicira nastanak putnih troškova.

Putni troškovi stečajnog upravitelja predviđeni su za samo 3 odlaska na teren (preuzimanje u posjed i izmjena brava / jedno pokazivanje kupcu / predaja kupcu u posjed), iako je moguće da će tih odlazaka trebati biti i više. Kao što je to slučaj kod privremenog stečajnog upravitelja, ovi troškovi se isplaćuju kao drugi dohodak stečajnog upravitelja, a iskazani iznos predstavlja ukupni trošak isplate.

S obzirom na fizičko stanje nekretnina, treba pretpostaviti da će doći do 4 dražbena koraka pa su troškovi dražbi planirani u skladu s tim, na temelju tarife koju zaračunava Financijska agencija (4 x 2.800,00 kuna).

Preostale 2 stavke procijenjene su paušalno.

8. ZAKLJUČAK

Spomenuta procjena vrijednosti nekretnina sačinjena je prije otprilike 10 godina pa se samim tim treba smatrati zastarjelom, ali i s obzirom na činjenicu da je 2015. godine na snagu stupio poseban zakon koji regulira izradu procjembenih elaborata. Područje na kojem se predmetne nekretnine nalaze slabo je naseljeno, a obližnje nekretnine su sve odreda zapuštene te u velikom broju i devastirane. Radi realnog sagledavanja vrijednosti predmetnih nekretnina, nedvojbeno će trebati posegnuti za uslugama ovlaštenih procjenitelja, ali s obzirom na viđeno stanje slobodan sam procijeniti da se neke nekretnine neće uopće moći prodati (npr. devastirani objekt uz cestu u mjestu Zvjerinac), a ako se i prodaju treba računati sa simboličnom cijenom. Treba pretpostaviti da najveću uporabnu vrijednost ima kuća u mjestu Riđane, ali i u tom slučaju ne treba očekivati da će se prodaja realizirati za neki prihvatljiv iznos u smislu pokrića troškova vođenja stečajnog postupka.

Slijedom toga, mišljenja sam da osobe koje bi imale pravni interes za vođenje stečajnog postupka trebaju uplatiti predumak prema odredbama čl.132. Stečajnog zakona u iznosu od 61.564,56 kuna.

Na kraju, razmotrivši ovu složenu situaciju, a u svjetlu činjenice da na nekretninama koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Dužnika nekretninama Republika Hrvatska ima razlučno pravo prvog prednosnog reda, mišljenja sam da rješenje treba tražiti u odredbama članka. 47. Zakona o zadrugama, kojim je određeno da se u slučaju stečaja, nakon podmirenja obveza prema vjerovnicima i povrata uloga članovima zadruge, preostala imovina prenosi jedinicama lokalne samouprave na čijem području je zadruga.

U Zadru, 03.04.2020. godine

**PRIVREMENI
STEČAJNI UPRAVITELJ**

POPIS PRILOGA:

1. Elaborat Procjena vrijednosti objekata u dijelu poslovnog kompleksa u vlasništvu PZ Orlić Markovac, iz ožujka/lipnja 2010. godine, kojeg je izradio ovlašten sudski vještak August Majer
 2. Fotodokumentacija s adrese sjedišta Dužnika
 3. Uvjerenje Stanice za tehnički pregled Croatia – Zadar od 10.02.2020.g.
 4. Ispis podataka iz Jedinstvenog registra računa od 02.03.2020.g.
 5. Dokumentacija o nekretninama na području k.o. Orlić
 6. Dokumentacija o nekretninama na području k.o. Riđane
 7. Dokumentacija o nekretninama na području k.o. Zvjerinac
 8. Dokumentacija o nekretninama na području k.o. Pađene
 9. Dokumentacija o nekretninama na području k.o. Kninsko polje
 10. Ponuda Odlagalište sirovina d.o.o. Zadar za zbrinjavanje salonit ploča
 11. Informacija Porezne uprave, PU Šibenik, Ispostave Knin, o vrijednosti nekretnina od 12.02.2020.g.
-