

PAF-CITRUS d.o.o. u stečaju
Zagreb
Šeferova ulica 10
OIB: 13161969423

U Virovitici, 28.03.2025.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Na broj: St-456/2024

PREDMET: Prijedlog za određivanje ročišta radi određivanja vrijednosti nekretnina na kojima je upisano razlučno pravo

Na izvještajnom ročištu utvrđeno je da se imovina društva sastoji od nekretnina na kojima su upisana razlučna prava.

Konstatirano je da su nekretnine društva upisane kod Općinskog suda u Velikog Gorici, zemljišnoknjižni odjel Ivanič Grad, k.o. Šarampov: Zk.ul.483,kč.br.699/10, Zk.ul.514A,kč.br.699/15, Zk.ul.523,kč.br.699/1 i kč.br.699/8 i Zk.ul.613,kč.br.699/12

Na Zk.ul.483,kč.br.699/10 upisani su sljedeći tereti:

- U korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, upisani tereti od 730.000,00 €, zatim 4.000.000,00 i 3.000.000,00 kn, zatim 1.000.000,00 €
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 3.200.000,00 kn
- U korist BULEŠIĆ ANA, OIB: 62166234128, SVETICE 42, 10000 ZAGREB, upisan teret od 250.000,00 €
- U korist TOMASOL NEKRETNINE D.O.O., OIB: 92971155401, STROJARSKA CESTA 22, ZAGREB, upisan teret od 350.000,00€
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 2.767.692,75 kn

Bile su upisane zabilježbe ovrhe: Ovr-314/2022 i Ovr-336/2023

Na Zk.ul.514A,kč.br.699/15 upisani su sljedeći tereti:

- U korist ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, upisan teret od 3.000.000,00 kn
- U korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, upisani tereti od 730.000,00 €, zatim 4.000.000,00 i 3.000.000,00 kn, zatim 1.000.000,00 €
- Zabilježba ovrhe U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 3.200.000,00 kn
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 2.767.692,75 kn

Bile su upisane zabilježbe ovrhe: Ovr-314/2022 i Ovr-336/2023

Na Zk.ul.523,kč.br.699/1 i i kč.br.699/8 upisani su sljedeći tereti:

- U korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, upisani tereti od 730.000,00 €, zatim 4.000.000,00 i 3.000.000,00 kn, zatim 1.000.000,00 €
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 3.200.000,00 kn
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 2.767.692,75 kn

Bile su upisane zabilježbe ovrhe: Ovr-314/2022 i Ovr-336/2023

Na Zk.ul.613,kč.br.699/12 upisani su sljedeći tereti:

- U korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, upisani tereti od 730.000,00 €, zatim 4.000.000,00 i 3.000.000,00 kn, zatim 1.000.000,00 €
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 3.200.000,00 kn
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 2.767.692,75 kn
- U korist HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, upisan teret od 54.131,19 kn

Bile su upisane zabilježbe ovrhe: Ovr-314/2022 i Ovr-336/2023

U međuvremenu je došlo do promjena u zemljišnim knjigama zbog provedenog postupka obnove zemljišnih knjiga koji je uključivao i k.o. Šarampov, a što je uključivalo promjenu broja zemljišnoknjižnih uložaka predmetnih nekretnina, pa sada imamo upisano kod Općinskog suda u Velikoj Gorici, zemljišnoknjižni odjel Ivanić Grad, kat.općina Šarampov sljedeće podatke:

Zk.ul.1105 kat.čest.699/15, KRČEVINE (IND.DVORIŠTE I ZGRADA) 6281m²

Upisani su sljedeći tereti (razlučna prava):

- U korist ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, upisan teret od 3.000.000,00 kn
- U korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, upisani tereti od 730.000,00 €, zatim 4.000.000,00 i 3.000.000,00 kn, zatim 1.000.000,00 €
- Zabilježba ovrhe U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 3.200.000,00 kn
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 2.767.692,75 kn

Zk.ul.1396, kč.br.699/1 i 699/8, KRČEVINE (IND.DVORIŠTE I ZGRADE) i KRČEVINE (ZGRADA), 1445 m²

Upisani su sljedeći tereti (razlučna prava):

- U korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, upisani tereti od 730.000,00 €, zatim 4.000.000,00 i 3.000.000,00 kn, zatim 1.000.000,00 €
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 3.200.000,00 kn
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 2.767.692,75 kn

Zk.ul.1414,kč.br.699/12, KRČEVINE (IND.DVORIŠTE I ZGRADE, 398 m²

Upisani su sljedeći tereti (razlučna prava):

- U korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, upisani tereti od 730.000,00 €, zatim 4.000.000,00 i 3.000.000,00 kn, zatim 1.000.000,00 €

- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 3.200.000,00 kn
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 2.767.692,75 kn
- U korist HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, upisan teret od 54.131,19 kn

Zk.ul.1026, kč.br.699/10, KRČEVINE (IND.DVORIŠTE, IND.ZGRADA), 3142 m²

Upisani su sljedeći tereti (razlučna prava):

- U korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, upisani tereti od 730.000,00 €, zatim 4.000.000,00 i 3.000.000,00 kn, zatim 1.000.000,00 €
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 3.200.000,00 kn
- U korist BULEŠIĆ ANA, OIB: 62166234128, SVETICE 42, 10000 ZAGREB, upisan teret od 250.000,00 €
- U korist TOMASOL NEKRETNINE D.O.O., OIB: 92971155401, STROJARSKA CESTA 22, ZAGREB, upisan teret od 350.000,00€
- U korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, upisan teret od 2.767.692,75 kn

Zabilježbe ovrhe koje su bile upisane na svim nekretninama dužnika brisane su.

U prilogu dostavljam nove ZK izvatke.

Kako više na nekretninama nema aktivnih postupaka ovrhe predlažem da sud rješenjem odredi prodaju nekretnina stečajnog dužnika putem FINA-e budući da su na nekretninama upisana razlučna prava.

Budući da su se već prethodno, na izvještajnom ročištu vjerovnici izjasnili da prihvaćaju da se za vrijednost nekretnina uzme vrijednost iz procjene koju je tijekom trajanja ovršnog postupka na Općinskom sudu u Velikoj Gorici platio razlučni vjerovnik ADDIKO BANK d.d. i nisu dali suglasnost za izradu nove procjene vrijednosti, predlažem da se odredi ročište na kojemu će se razlučni vjerovnici odlučiti ostaju li kod te odluke ili predlažu izradu nove procjene vrijednosti nekretnine uzimajući u obzir promijene cijena na tržištu nekretnina u posljednjim godinama.

Procjena vrijednosti dostavljena je u spis 03.02.2025. i objavljena je na oglasnoj ploči suda. Dostavljena je procjena vrijednosti nekretnina koja je izrađena 22.03.2022. godine i određena je vrijednosti nekretnina 1.940.000,00 € te je dostavljena i razrada vrijednosti za svaku pojedinačnu nekretninu (svaki ZK uložak posebno) od 22.03.2023. godine.

Predlažem da razlučni vjerovnici donesu odluku da li da se prodaja nekretnina provede kao jedna proizvodna cjelina, dakle prodaja za sve ZK-uloške zajedno ili da se za svaki ZK-uložak provede pojedinačna prodaja.

Moj prijedlog je da se prodaja provede kao jedna cjelina za sve ZK-uloške jer bi pojedinačna prodaja za svaki ZK-uložak posebno prouzročila probleme sa pristupom do nekretnina, a to bi moglo utjecati na vrijednost nekretnina kod prodaje.

S obzirom da u stečajnu masu još nije uprihođen nikakav novac, predlažem da Sud odredi da se naknada Fini za troškove provođenja javne dražbe odredi za uplatu nakon prodaje nekretnina u postupku prodaje e-javnom dražbom putem Fine.

Budući da je ugovor o zakupu nekretnina potpisan 05.03.2025. kako bi se mogle provesti radnje oko ispitivanja priključaka i funkcionalnosti nekretnina budući da dugo nisu bile u funkciji (skupština vjerovnika odobrila je stečajnoj upraviteljici sklapanje ugovora o zakupu) valjalo bi u zaključak o prodaji uključiti i primjedbu da su nekretnine u zakupu koji istječe otkazom ugovora ili najkasnije nakon prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Osim što će se ovim zakupom uprihoditi sredstva za pokrivanje troškova stečajnog postupka na taj način nekretnina će biti čuvana do prodaje u stečajnom postupku ili otkaza ugovora o zakupu.

Prijedlog:

1. Određivanje ročišta radi određivanja vrijednosti nekretnina i donošenje odluke da li da se prodaja nekretnina provede kao jedna proizvodna cjelina, dakle prodaja za sve ZK-uloške zajedno ili da se za svaki ZK-uložak provede pojedinačna prodaja.
2. Različito

Stečajna upraviteljica
Vanda Kovačević Gelenčer