

Obrazac 18.
IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
14. ST – 722/11.

Dužnik: VOLJAK d.o.o. u stečaju,
OIB: 28554511223
stečajni upravitelj Anči Bašić dipl.oec.

U Splitu 27.09.2021.

I - TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni postupak otvoren je Rješenjem Trgovačkog suda Split 11.siječnja 2012. godine. Održana su dva ispitna ročišta i to: prvo ročište održano je dana 01.ožujka 2012. godine, a posebno ispitno ročište održano je dana 15.12.2020. godine. Rješenjima stečajnog suca utvrđene tražbine po isplatnim redovima i to:

VJEROVNICI	Utvrđene tražbine
<i>Prvi viši ispl. red</i>	<i>10.208.973,34</i>
<i>Drugi viši ispl.red</i>	<i>27.219.164,78</i>
Ukupno	37.428.138,12

Stečajni dužnik nije imao uvjeta za nastavak obavljanja djelatnosti, a isto tako društvo nije imalo ni obvezu završetka ugovorenih poslova pa nije nastavljeno obavljanje djelatnosti.

U trenutku otvaranja stečaja u društvu nije bilo zaposlenih djelatnika. Poslovne knjige je dijelom vodio knjigovodstveni servis, a dijelom djelatnica koja je bila zaposlena u društvu Voljak d.o.o.

Društvo nije obavljalo djelatnost, dokumentacija nije bila arhivirana, a velikim dijelom je bila uništena zbog vode i vlage, te smještaja u neadekvatnom prostoru.

Nitko od bivših radnika nije ostvarivao pravo na isplatu od Agencije za osiguranje radničkih potraživanja.

Radi naplate potraživanja upućene su obavijesti i pozivi dužnicima za naplatu, a za dio dužnika su pokrenuti postupci radi naplate u kojim postupcima je dijelom naplaćen dug a dio odbačen zbog zastare potraživanja.

RAZLUČNI VJEROVNIK:

Vjerovnik ART PROJEKT d.o.o. je imao založno pravo na opremi koje je stekao Zapisnikom o pljenidbi i procjeni pokretnina, prije otvaranja stečajnog postupka, te je svoje potraživanje dijelom namirio prodajom opreme koja je bila u posjedu ovrhovoditelja – razlučnog vjerovnika.

RH zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu prijavila je pravo zaloga na nekretnini čest.zgr. 980. čest.zgr. 981 i čest.zem. 1452 zkul. 2061 k.o. Solin, temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu broj Ovr-635/17 od 21.travnja 2008. za iznos od 4.026.589,23 kn, te rješenja o OVR- 5620/10 od 16.12.2010.godine na iznos od 8.418.073,98 kn.

II STEČAJNA MASA: Prema knjigovodstvenim podacima imovina se sastojala od:

I - Dugotrajna imovina

U trenutku otvaranja stečaja iskazana dugotrajna imovina u iznosu 2.888.037,46 kn i to:

1) nekretnine iskazane u vrijednosti 2.090.500,00 kn, nekretnine su iskazane u prokaznom popisu imovne HFP Klasa: UP/I-943-01/97-02/129, ali nisu upisane u zemljišniku.

a) nekretnine u proizvodnom pogonu bet.elemenata, Majdan, K.O.Klis

- kat.čest. 1878 površine 1921 m², zkul. 1083,
- kat.čest. 1877/3 površine 414 m², zkul. 1083,
- kat.čest. 1877/2 površine 1618 m², zkul. 1083,
- kat.čest. 1874/4 površine 216 m², zkul. 1083,
- kat.čest. 1874/1 površine 288 m² iskazano u zkul. 1490.

Navedene nekretnine nalaze se u sklopu tvornice Majdan, iskazane su u rješenju HFP ali u zemljišnim knjigama nije proveden upis vlasništva.

Sukladno odluci vjerovnika dana 02.rujna 2021.godine potpisana je nagodba između Republike Hrvatske zastupane po ŽDO u Splitu i Voljak d.d. u stečaju, prema kojoj je stečajni dužnik ovlašten da zatraži uknjižbu prava vlasništva na gore navedenim česticama. Zahtjev za uknjižbu podnesen zemljišno knjižnom odjelu te zaveden pod Z-37292/2021. Nakon što se provede upis u zemljišnoj knjizi provesti će se dopuna procjene vrijednosti za navedene nekretnine koja je izvršena 2012.godine, a koju je izvršio sudski vještak Jure Malenica, sve kako bi se utvrdila sadašnja prodajna vrijednost.

Nakon upisa prava vlasništva, te utvrđene vrijednosti obavijestiti će se vjerovnici kako bi se definirali uvjeti prodaje te provela sama prodaja.

b) nekretnina oznake Sv.Kajo – k.o.Solin,

Nekretnina se sastoji od:

- čest.zem. 5821/1 – nova oznaka 980 zgr. površine 353 m²,
- čest.zem. 5821/2 - nova oznaka 981 zgr. površine 67 m²,
- čest.zem. 5822 – nova oznaka 1452 vrt površine 828 m².

Sve iskazano u zkul. 2061. k.o. Solin te upisano pravo vlasništva na stečajnog dužnika. U stvarnosti navedene čestice se nalaze u predjelu sv. Kajo uz željezničku prugu, a u naravi predstavlja zemljište na kojem se nalaze objekti u kojima su stanovali bivši radnici društva, najvećim dijelom iz Bosne i Hercegovine. Po prestanku rada u društvu, u objektima su ostali stanovati bivši djelatnici sa obiteljima, a u proteklom vremenu su na objektima izvršili potrebna ulaganja kako bi ih priveli svrsi stanovanja. Obitelji su podmirivali troškove komunalne naknade te troškove struje i vode po računima koji su evidentirani na njihova imena.

Sudski vještak Darko Malenica izvršio je procjenu vrijednost navedene nekretnine te sve karakteristike nekretnine pobliže pojasnio u svom vještu koje je dostavljeno u prethodnom izvješću.

Procijenjena vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu od 1.002.855,83 kn. Dana 30.lipnja 2021.godine sud je donio rješenje kojim se određuje prodaja u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka, budući da je na navedenoj nekretnini upisano založno pravo u korist RH Ministarstva financija, pa predlažem nastavak postupka prodaje nekretnine putem Fine.

c) Pod Betinovom kućom – K.O. Solin – u naravi je nekretnina zemljište iskazano u

- kat. čest..čest. 3764/1 - nova oznaka 1222/1 ukupne površine 434 m², zkul.3170
- kat.čest. 3764/2 , nova oznaka 1222/2 ukupne površine 338 m², zkul. 3170,
- kat.čest. 3764/4 , nova oznaka 1222/3 ukupne površine 52 m², zkul. 3170.

Na navedenim nekretninama proveden je upis prava vlasništva na Voljak d.d. u stečaju, temeljem Rješenja HFP, a RH zastupan po ODO zabilježilo je prigovor na upis vlasništva. Na česticama 1222/1 i 1222/2 sagrađene su dvije stambene zgrade, a sukladno odluci Radničkog savjeta DP Dalmacija cement – Voljak, iz 1992.godine, cjelokupna vrijednost stanova u vlasništvu društvenog poduzeća ne ulazi u vrijednost društvenog kapitala. Stanovi su predati na gospodarenje Fondu u stambenom i komunalnom gospodarstvu Općine Solin.

Županija Splitsko-dalmatinska, Grad Solin sklopio je Ugovore o kupoprodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo sa:

1. SISGOREO IGOR, ugovor od 17.12.1992.godine, stan 1 kat st.br. 1. površine 76,74 m², na adresi Dudini 26,
2. BAVČEVIĆ MARIN, st.br. 1 visoko prizemlje, 76,74 m², ugovor od 22.10.1992.godine.
3. VULAS BRANKO prvi kat, stan br. 2 površine 76,74 m², ugovor sklopljen 14.05.2004.na adresi Dudini 36,
4. KATIĆ MARIN, Ugovor sklopljen dana 31.12.1993 godine, za stan br. 1 visoko prizemlje, površine 76,74 m², na adresi Dudini 36.

Pregledom dokumentacije u Gradu Solinu, izvršila sam uvid u Ugovore o korištenju stanova, zapisnike o bodovanju kao i Ugovore o kupoprodaji stanova. Isto tako utvrdila sam da je poduzeću Voljak iz Solina, kao investitoru izdana građevinska dozvola za izgradnju dvije stambene zgrade na čest.zem. 1222/2 temeljem Rješenja NRH, Kotar Split Narodni odbor Općine Solin, od 14.03.1962.g. (rješenje u privitku).

Stanari koji stanuju u zgradama pokrenuli su tužbu radi utvrđivanja prava vlasništva na zemljištu koje su stekli sklapanjem ugovora o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo, jer smatraju da je zemljište nužno za redovnu upotrebu zgrade sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, (tužba i ugovor o kupnji dostavljeni u spis u siječnju 2020.godine putem e-komunikacije).

U odnosu na navedeno može se zaključiti:

- da je zemljište vlasništvo poduzeća Voljak Solin sada Voljak d.d. u stečaju,
- da je poduzeće Voljak, 1962.g. dobilo građevinsku dozvolu da sagrađi 2 zgrade na čest.zem. 1222/2. (rješenje u privitku izvješća),
- da su sa stanarima sklopljeni ugovori o stanarskom pravu, (primjerak u privitku)
- da je prilikom pretvorbe donesena odluka RS da vrijednost stanova ne ulazi u temeljni kapital te se predaje Fondu za gospodarenje Općine Solin, (odluka u privitku),
- da je Grad Solin izvršio prodaju stanova, te da su kupcima izdana rješenja kojima se **odobrava upis prava vlasništva na stanu** u stambenoj zgradi utvrđene kvadrature,
- da stambene zgrade do danas nisu upisane u zemljišne knjige,
- **da je 2019.godine upisana zabilježba da za kuću sagrađena na čest.zem. 1222/1, i kući sagrađenoj na čest.zem. 1222/2 nisu priložene potrebne dokumentacije sukladno Zakonu o gradnji** (preslik zkul 3170)
- pored površine zemlje na kojoj su sagrađene kuće preostaje i dvorište i to:
 - Za čest.zem. 1222/1 – površine 320 m²
 - Za čest.zem. 1222/2 – površine 226 m²
 - Za čest.zem. 1222/3 – površine 52 m²

Dio zemljišta - dvorišta zasigurno je potreban za redovitu upotrebu zgrade ali je očito da cjelokupna površina zemljišta nije potrebna za redovitu upotrebu zgrada.

Uz to preko gore navedenih čest. zem. bilo bi potrebno da se osigura prolaz do čest.zem. 3764/3 koja se nalazi uz čest. 1222/1, a za koju česticu još nije provedeno usklađenje katastra sa zemljišnoknjižnim stanjem.

U odnosu na čest.zem. 3764/3, koja je iskazana u posjedovnom listu K.O. Solin u površini od 328 m², te iskazana u Rješenju HFP kao vlasništvo Voljak d.d., do danas nije proveden upis vlasništva u zemljišnim knjigama, jer nije povezano stanje katastra sa stanjem u zemljišnim knjigama. U tijeku stečajnog postupka izvršena je identifikacija navedene čestice te sačinjen geodetski elaborat radi evidentiranja stvarnog položaja k-č. 3764/3 u k.o. Solin. Geodetski elaborat oznake 57/20 predan je u odjel za katastar nekretnina Solin te je u katastru proveden usklađenje ali još uvijek nije proveden upis u zemljišnim knjigama.

Financijska imovina:

Stečajni dužnik je bio vlasnik 76 dionica Pominvest d.d., u postupku otkupa dionica Zagrebačka banka d.d. je provodila otkup dioničara sa većim brojem dionica te je nakon što je postigla vlasništvo nad više od 95 % dionica, to je za male dioničare proveden proces istiskivanja manjinskih dioničara, temeljem čega je stečajnom dužniku trebao biti isplaćen iznos od 16.419,80 kn. SKDD je obustavila isplatu navedenog iznosa kako je navedeno zbog pozicije, a u međuvremenu je SKDD zatražio promjenu predmeta ovrhe na novčanoj tražbini i to upravo ovrhom na računu nematerijaliziranih vrijednosnih papira 4860012.

Novčana sredstva:

Novčana sredstva se vode kod OTP banke d.d. pod brojem: HR44 2407 0001 1005 79109. Žiro račun stečajnog dužnika je blokiran i to upravo p rješenjima o ovrsi SKDD za trošak održavanja računa te pohrane vlasničkih vrijednosnih papira, koji trošak se nažalost ne može otkazati.

Knjigovodstveni servis JUT d.o.o. provodi potrebna knjiženja te Poreznoj upravi ispostava Solin redovito dostavlja potrebnu dokumentaciju.

Ostale obveze stečajne mase i to: trošak vođenja računa, trošak knjigovodstvenih usluga, trošak SKDD, trošak sudskog vještaka geodezije, trošak sudskog vještaka za građevinarstvo, troškovi poštarine te drugi sitne troškovi, se ne podmiruju zbog blokade žiro računa.

III - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU:

- 1. Predlažemo da se nastavi s postupkom prodaje nekretnine čest.980 zgr., 981 zgr. i čest.zem. 1452 sveukupne površine 1248 m², iskazane u zkul. 2061 k.o. Solin, elektroničkom javnom dražbom putem FINE.*
- 2. U odnosu na tužbu koju su pokrenuli stanari radi utvrđivanja vlasništva na čest.zem. 1222/1, 1222/2,1222/3, u odnosu na ranije dostavljenu dokumentaciju kao i dokumentaciju koja se dostavlja uz ovo izvješće, **predlažem sazivanje skupštine vjerovnika radi upoznavanja vjerovnika sa postojećim činjenicama te donošenja odluke o daljnjem postupanju u parničnom postupku.***
- 3. Po provedenom upisu prava vlasništva za nekretnine iskazane u zk.ul. 1083 i 1490, sukladno potpisnoj nagodbi, izvršiti će se dopuna procjene nekretnine te predložiti prodaja.*

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Rješenje o građevinskoj dozvoli*
- Odluka RS iz 1992.*
- Ugovor o korištenju stana*
- Ugovor o kupoprodaji stana sa stan.pravom*
- Preslika rješenja o upisu prava vlasništva na stanu*
- Preslik zkul. 3170*