

-Obrazac 19.
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE
U RAZDOBLJU OD 11.05.2023.g. DO 11.08.2023. g.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Posl.broj spisa:11 St-45/2013

STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEMA D.D. U STEČAJU

OIB: 40178271295

Luke Lukića 65

Slavonski Brod

I STANJE STEČAJNE MASE

1. PREGLED IMOVINE:

- 1.1. neunovčeni stanbeni prostori
- 1.2. naplata sredstava od stanova u otplati
- 1.3.zemljište

1.1. Neunovčeni stanbeni prostori

1.1.1.

U odnosu na dvije prostorije u čest.zgr 259 ko K Gomilica, Zk ul 2804, vlasništvo upisano na Adriachem d.d., (prostorije su bile prodane 2014.g., kupac umro, Ugovor raskinut jer nasljednici nisu bili zainteresirani za otplatu, jamčevina zadržana), dana 24.05. 2023.g. izrađena je procjena tržišne vrijednosti predmetnih prostorija od strane ovlaštenog vještaka Ivan Mijanović, dipl.ing građ. , Agencija Mijanović, Split:

- 19 suvlasnički dio: 11/600 etažno vlasništvo (E-19) dijela čestice zgrade 259 povezano s pravom vlasništva stambenog prostora na prvom katu zgrade, označenog brojem 124, orijentacije jug lijevo od ulaza, koji se sastoji od sobe, ukupne površine 11,74 m², procjenjena tržišna vrijednost: 5.724,68 eura (681/51 eura/m²)

-24 suvlasnički dio : 8/600 etažno vlasništvo (E-24) dijela čestice zgrade 259 povezano s pravom vlasništva stambenog prostora na prvom katu zgrade, označenog brojem 129, orijentacije sjever desno od ulaza, koji se sastoji od sobe, ukupne površine 8,40 m², procjenjena tržišna vrijednost: 10.445,53 eura (889,74 m²)

Dana 02.06. 2023.g. na Oglasnoj ploči zgrade 259 ko K Gomilica istaknuli smo Obavijest o namjeri prodaje predmetnih prostorija po procjenjenoj tržišnoj vrijednosti, a radi prijave stanara koji žive u tim stanovima.

Budući da svi vlasnici stambenih prostora u dotičnoj zgradi ne stanuju u istim, također smo, prema adresama vlasnika upisanih u zemljišnim knjigama , na kućne adrese vlasnika ostalih stambenih prostora , dana 02.06.2023.g., poslali Obavijest o prodaji i pozvali ih da iskažu svoj interes za kupnju .

Interes za kupnju su iskazali Žarko Mandić i Ernela Dilber te smo im dana 29.06.2023.g. uputili Poziv za prikupljanje ponuda za prodaju dotičnih nekretnina i temeljem prispjelih ponuda izabrali smo najpovoljnijeg ponuđača : Žarko Mandić, Fra F Careva 11, K Gomilica , ponuđena kupovna: 16.675,21 eura

Kupac je u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu predmetnih nekretnina. U tijeku je potpis predmetnog ugovora kod javnog bilježnika.

1.1.2. U odnosu na dva neunovčena stana u Splitu, u zgradi anagrafske oznake Varaždinska 51, te u odnosu na neunovčene stanove u Kaštel Gomilici, Mosorska 8 i Kaštel Sućurcu, Cesta dr F Tuđmana 286,

zatražili smo ponude za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih stanova te od pristiglih ponuda:

- Forb nekretnine, Zagreb
- Agencija Mijanović, Split
- Veig ekspert doo, Split

izabrali najpovoljnijeg ponuđača: Agencija Mijanović, Split,

Dana 05.07.2023.g. izvršena je procjena tržišne vrijednosti dva stana u zgradi anagrafske oznake Varaždinska 51, Split, ZU 15174, ko Split, vlasništvo upisano na Stečajnu masu iza Adriachem d.d. u stečaju, procjenu izradio Ivan Mijanović, dipl.ing. građ., Agencija Mijanović:

- 83. suvlasnički dio: 83/6756 E-82: stan br 15, na III katu, pov 83,37 m², (vodi se parnica za iseljenje obitelji Ružić) procjenjena tržišna vrijednost po m²= 2.679,34 eura; ukupno = 223.376,79 eura

-105. suvlasnički dio: 54/6756 E-105: stan br 37, na VII katu, pov 55,47 m², bespravno useljen (radnje za iseljenje nisu poduzete do sada), procjenjena tržišna vrijednost po m²=2.679,34 eura; ukupno=148.632,13 eura

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

- stan na petom katu, broj 33., pov 34,85 m², bespravno useljen
- stan na drugom katu, br 13., pov. 40,44 m², bespravno useljen

Prijedlog za upis vlasništva je odbijen, jer zgrada nije uplanjena niti je uspostavljeno etažno vlasništvo, Z-2616/15, od 04.04.2017.g.

Za ko K Gomilicu u tijeku je obnova i povezivanje zemljišnih knjiga.

U razgovorima sa zemljišnoknjižnim referentom koji obavlja radnje obnova i povezivanja zemljišnih knjiga za ko K Gomilicu, otvorila se mala mogućnost upisa dotičnih stanova u zgradi anagrafske oznake Mosorska 8 i to u postupku povezivanja knjige PU sa glavnom knjigom. Stečajna masa posjeduje Uvjerenje Cerpa da su dotični stanovi procjenjeni u vrijednost temeljnog kapitala društva, od dne 19.03.2021.g..

U Uvjernju dotični stanovi nisu detaljno opisani pa Uvjerenje nije dostatno da bi se upisalo vlasništvo te je , prema savjetu zemljišnoknjižnog referenta, stanove navedene u Uvjerenju trebalo identificirati .

Identifikacija nekretnina izvršena je dana 06.07.2023.g. od strane : Toni Tadin, dipl.ing geod., Geodezija- geodetski ured, K Sućurac

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

- stan u prizemlju, br 03, površine 47,40 m²
- stan na četvrtom katu, br 25., površine 39,55 m²
- stan na četvrtom katu, br 27, površine 39,20 m²
- stan u potkrovlju, br 29., površine 41,75 m²

Stanovi su procijenjeni u temeljnom kapitalu društva, Rješenje Cerpa od 03.11.2015.g..

Prijedlog za upis vlasništva je odbijen Z- 2615/15, od dne 25.08.2017.g.

Uknjižba povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, po prijedlogu upravitelja zgrade „ Novi dani“ doo, Split, odbačena je 01.08.2019.g., Z-126/15

Da bi se upisalo vlasništvo potrebno je izvršiti etažiranje zgrade koja ima 30 stanova i odrediti pripadajuće zemljište diobom čestice 6173 (ex 42/1) što upravitelj zgrade nije učinio ni po naknadnom pozivu suda.

1.2. prikupljanje sredstava od stanova u otplati, koji su prodani po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, na dan 31.07.2023.g.: 64 stana u otplati. Naplata se odvija svakodnevno, a za one stanare koji ne plaćaju redovito ili su u zaostatku poslali smo opomene.

1.3. ZEMLJIŠTE:

U odnosu na predhodno izvješće stanje je nepromijenjeno:

Čest zem 211/1, površine 11046 m², Zk ul 2731, k o Kaštel Gomilica, procijenjena u temeljni kapital kao čest zem 211 u površini od 694 m², sudski spor sa RH radi utvrđenja vlasništva (potrebna je pacelacija-izdvajanje posebne čestice u površini od 694 m², GUP) , čestica opterećena hipotekama u korist Dioki-a d.d., Zagreb i RH

2. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ-

Priljevi i odljevi sredstava od 11.05.2023.god. - 31.07.2023

Stanje žiro računa 10.05.2023.	151.623,28
Stanje novca u blag.10.05.2023.	<u>309,93</u>
	151.933,21

Priljevi:

Uplate za stanove u otkupu	
(značajan dio 33.733,24 čini podmireni dospj.dug po opomenama)	55.423,67
Prodaja 2 prostora F.F.Careva 11	16.675,21
Kamate -otp banka	<u>0,05</u>
	72.098,93

Odljevi:

Uredski materijal-fotokop.papir	33,15
Usluge telef,.inter	52,82
Javno biljež usluge ovjere	12,64
Poštanske usluge -HP pošiljke	148,05
(PP obavij. o prod. stan.,opomene dužnicima i dr.,)	
Usluge vještačenja-Kocijan Slobodan, u predmetu Orbico	70,00
Usluge procjene nekretnina	1.750,00
-procjena 2 prostora F.F.Careva 11,K.Gomilica	
-identifikacija 2 stana Mosorska 8, K.Gomilica	
Troškovi ugovora o dj.- 2 djelatnika	2.042,92
Žižić Snježana , Ćurković Gordana- 05. i 06/2023 bruto	
Informatičke usluge-kreiranje programa za otkup stanova u eur	783,75
Usl.zajednič.pričuve - stanovi ex Ružić,Bajrušević	189,21
Fina e-usluge- god.pretplata za certifikat 2023.g	64,70
Bankarske naknade	57,31
Povrat pretplate za stanove u otkupu(Radnić,KljakovićGašpić)	176,00
Isplata po 1.nakn diobi-iza pok.Pavić Tomislav	748,89
Isplata po 1.nakn diobi-Brkić P,Ević M, Jasenčić V.	236,16
Ukupno:	6.365,60

Stanje žiro računa	31.07.2023.	217.537,56
Stanje novca u blagajni	31.07.2023.	<u>128,98</u>
		217.666,54

II POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Planiranje radnje za naredni kvartal:

1. otpočeti postupak prodaje nekretnina upisanih u vlasništvu Stečajne mase iza Adriachema d.d. u stečaju (kao pravnog prednika) i to:

- Dva stana u zgradi anagrafske oznake Varaždinska 51, Split, ZU 15174, ko Split sukladno odredbama Stečajnog zakona, a putem FINA elektronske javne dražbe (nekretnine nisu opterećene razlučnim niti drugim pravima, ali u posjedu su treće osobe)

2. prijedlog diobe unovčene stečajne mase, ukoliko se unovčenje imovine ostvari

3. pokrenuti postupak iseljenja iz stana na VII katu, Varaždinska 51, Split ili isti unovčiti sa stanjem u kojem se nalazi (postupak iseljenja vremenski nije predvidiv, ali iskustveno je dugotrajan)

4. uknjižba vlasništva, procjena istih i prodaja stanova u Kaštelima, a zbog otežanih uvjeti za uknjižbu vlasništva, a koji su navedeni u tč. 1.1.3 i 1.1.4..

Bespravno useljeni stanari su zainteresirani za kupnju ovih stanova u kojima se nalaze, pa se predlaže prema vrijednosti iz procijene vještaka ponuditi stanove istima u pravnom statusu kakvom su zatečen, s tim da oni preuzimaju rizike daljnjeg upisa vlasništva.

OSTALE OBVEZE I PLANIRANI POSLOVI:

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 , obnavljanja zemljišnih knjiga za K Gomilicu- Nova te povezivanja KPU sa Glavnom knjigom.

1.4. poslovi prikupljanja i ažuriranja podataka za diobu (umrli i nasljednici)

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

- obavješćavanje kupaca o stanju duga

- slanje opomena kupcima

1.6. izrada financijskih izvješća

1.7. plaćanje i knjiženje računa i naknada za rad

U stečajnoj masi rade dva djelatnika (bivše djelatnice Adriachema d.d.) po ugovoru o djelu obavljajući poslove po nalogu stečajnog upravitelja, te je i dalje potreba za njihovim radom dok se ne dovrše navedeni poslovi.

2. parnice u tijeku

Sudske postupke vodi Zajednički odvjetnički ured Vinko Ljubičić – Vrdoljak i partneri

2.1. Ružić Petar i dr

-Presuda pod brojem Ps- 33/2017 je pravomoćna (GŽ-739/2018, U-III-4712/2018 od 16.11.2021.g.)

- Presuda pod br P-25/2019, u tijeku GŽ-565/2021, predmet se vodi pred Županijskim sudom u Osijeku, kao drugostupanjskom tijelu po žalbi tuženika, aradi se o naknadi za stanarinu.

Detaljno izvješće o spisu dostavio je punomoćnik putem maila.

2.2. Orbico doo, Zagreb

Rasprava zakazana za dan 19.05.2023. godine je odgođena

2.3. RH (čest.zem 211/1 ko K Gomilica)

U predmetima pod točkom 2.2. i 2.3. nema novina u odnosu na prethodno izvješće.

U Slavonskom Brodu 09.08.2023.

Stečajni upravitelj:

Predrag Filajdić