

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Bjelovaru

Poslovni broj spisa St-705/2019

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

**Stečajna masa iza POLJOPRIVREDNA ZADRUGA SOPJE, u stečaju, Koprivnica,
Dravska 1, OIB: 31194810701**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.12.2020. DO 28.02.2021.

Naveći radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

Rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru br. 5 St-171/2011-164 od 21.11.2018. određen je nastavak stečajnog postupka.

U dosadašnjem tijeku nastavljenog stečajnog postupka poduzete su slijedeće radnje:

Sudu je dostavljen podnesak kojim se predlaže donošenja rješenja o prodaji nekretnine dana 7.11.2018.

Sud je podneskom od 30.11.2018. obavješten o postupku preoblikovanja zemljišnih knjiga u kojem postupku su donesena rješenja kojima je određen upis u nove zk uloške (tri umjesto dosadašnjeg jednog zk uloška) imovine stečajnog dužnika i to na način da dolazi do izmjena opisa nekretnina, izmjena brojeva katastarskih čestica te njihovih površina.

Izrađena je i procjena nekretnina od 29.1.2019.

U međuvremenu došlo je i do upisa u nove zk uloške novog zk stanja, pa je dostavljen novi podnesak dana 6.6.2019. kojim se ispravlja podnesak od 7.11.2018. u smislu u međuvremenu upisanih promjena.

Sud je dana 11.9.2019. donio rješenje o prodaji, te je rješenjem na ročištu dana 18.2.2020. utvrdio vrijednost nekretnina u iznosu od 2.610.000,00 kn.

Zaključak o prodaji donesen je 23.6.2020.

U tijeku je druga javna dražba koja je prekinuta zaključkom od 23.12.2020. FINA-i je upućen novi zahtjev, te se očekuje ponovna provedba dražbe.

U nastavku navodim, kao i u podnesku sudu od 22.12.2020., razloge iz kojih je tražena odgoda dražbe:

Dana 15.12.2020. zaprimio sam dopis gospodina Josipa Rastije od 14.12.2020., sa zamolbom za odgodu dražbe, te navodima na kojima temelji svoju zamolbu. Isti dopis dostavljen je sudu te objavljen na e-oglasnoj ploči dana 17.12.2020.

Polazeći od navoda gospodina Rastije poduzete su radnje radi razjašnjenja navoda, što je rezultiralo dodatnom mail komunikacijom sa gosp. Rastijom, uvidom u stanje objekta i stvari na lokaciji nekretnine, te komunikacijom (korespondencijom) i dodatnim obrazloženjima sudskog vještaka Bože Milivojevića, kao procjenitelja predmetne nekretnine, koju svu korespondenciju dostavljam u prilogu ovog podneska.

U bitnom:

- Gosp. Rastija kao direktor društva Slavonka prerada povrća i voća d.o.o. izjavljuje kako je vlasnik opreme koja se nalazi u predmetnoj nekretnini, te tvrdi kako su pravom vlasništva obuhvaćene i pokretne koje predstavljaju uređaje i instalacije plina, vode, pare, zraka i električne energije. Također u kasnijem dopisu elaborira posebno oko električne energije, gdje dostavlja i račun za prodan „dalekovod i trafostanicu te zakup električne energije“, te elaborira i oko ostale infrastrukture, ne dokazujući svoje pravo vlasništva dodatnom dokumentacijom
- Također ističe kako je društvo Slavonka prerada povrća i voća d.o.o. u posjedu nekretnine i kao osnov navodi i dostavlja ugovor o zakupu na određeno vrijeme sa mogućnošću produljenje vremena trajanja zakupa sklopljen između Slavonka prerada povrća i voća d.o.o. i Slavonka d.o.o.
- Naknadno ističe i kako dio nekretnine, nadstrešnica nema građevnu dozvolu, kako objekt nema uporabnu dozvolu

Iz pribavljenih očitovanja vještaka može se zaključiti kako je sva sporna oprema bila projektirana kao dio projekta po kojem je izdana izmjena i dopuna građevne dozvole KLASA: UP/I –361-03/05-01/24; UR: BROJ: 2189-07-02/6-05-4 od 03.06.2005 godine, te da je ista oprema nedjeljivi dio objekta.

Također se iz očitovanja vještaka može zaključiti da je u županijskom uredu VPŽ za izdavanje građevinskih dozvola izvršio uvid u projekt po kojem je izdana izmjena i dopuna građevne dozvole KLASA: UP/I –361-03/05-01/24; UR: BROJ: 2189-07-02/6-05-4 od 03.06.2005 godine.

Projekt broj 261/03 od 15.04.2004 godine arhitektonski dio izradila je tvrtka ARVUM TEH d.o.o. Osijek, Ivana Gundulić 12a projektant Željko Andrašić d.i.a.

te utvrdio da je izvan projekta izvedena nadstrešnica uz južno pročelje objekta na način da je projektirani betonski plato natkriven, dok je ulazna nadstrešnica uz zapadno pročelje bila i u projektu. Vještak također navodi kako je usporedbom površina iz projekta i površina koje su u njegovoj procjeni utvrdio da su one iste ili sa zanemarivim odstupanjima.

Također se iz mišljenje vještaka može zaključiti da ova nelegalnost ne utječe na vrijednost nekretnine, dok bi do umanjenja vrijednosti nekretnine došlo u slučaju uklanjanja spornog dijela nadstrešnice.

U odnosu na ostale navode očitujem se kako je vještak činjenicu da objekt nema uporabnu dozvolu utvrdio Elaboratom o procjeni.

U odnosu na posjed treba reći da osnov za posjed nije dostavljeni ugovor jer je isti prestao promjenom vlasnika nekretnine, a prestala je i jedna od ugovornih strana, brisanjem društva Slavonka d.o.o., već društvo vlasnik pokretnina (prema tvrdnjama gosp. Rastije, a koje

tvrdnje nije dokazao, radi se o društvu Slavonka prerada povrća i voća d.o.o.), bez osnove, ostvaruje posjed nekretnine, na način da u istom drži svoje pokretnine, pa stoga stečajni dužnik nije u posjedu nekretnine.

Ovu činjenicu smatram vrijednom ponovnog naglašavanja, prvenstveno zbog stava gosp. Rastije o mogućim sporovima vezanim za posjed, iako je ista vidljiva iz objavljenog Poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, gdje je navedeno da je nekretnina slobodna od osoba (dakle ne i od stvari).

U odnosu na izneseno predlažio sam da se, radi obavijesti o stanju nekretnine, odgodi 2. javna dražba, kako bi svi potencijalni kupci bili pravodobno obaviješteni o stanju nekretnine, ali i o potencijalnim sporovima koji proizlaze iz stavova gosp. Rastije, koji, iako većim dijelom neutemeljeni, mogu biti uzrok sporova, a što gosp. Rastija i izrijekom navodi u oba svoja dopisa. Zbog navedenog predlažio sam i da rok odgode bude određen tako da se potencijalnim kupcima ostavi dovoljno vremena kako bi mogli ispitati sve navedene okolnosti i donijeti kvalificiranu odluku o kupnji.

Također je, ranije, sudu dostavljen podnesak kojim je zatražen prijenos sredstava sa računa suda na račun Stečajne mase iza POLJOPRIVREDNA ZADRUGA SOPJE - „u stečaju“, sredstava koja su bila položena na račun suda na ime rezerviranja u slučaju gubitka spora predvidivih troškova spora koji se na Trgovačkom sudu u Bjelovaru vodio o brojem P-106/2013 u iznosu od 19.100,00 kn, te tražene komunalne naknade od strane Općine Čađavica u iznosu od 22.359,36 kn. Spor je završen u korist stečajnog dužnika pa rezervirana sredstva nisu isplaćena, a sukladno rješenju suda br. 5 St-171/2011-160 od 24.11.2016. iz izdvojenog iznosa isplaćen je vjerovniku stečajne mase Općini Čađavica, Čađavica, Kolodvorska 2 iznos od 19.533,38 kn, te je na računu suda preostao izdvojeni iznos od 21.925,98 kn.

Izdvojeni iznos zatražen je radi podmirenja ranije nastalih troškova parničnog postupka, troškova izrade žiga, kao i očekivanih troškova računovodstva, platnog prometa, procjene nekretnine, troškova prodaje nekretnine, te drugih obveza stečajne mase, te je sud takvom zahtjevu udovoljio.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona

Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Virovitici, zemljišnoknjižni odjel Slatina k. o. 323128 Čađavica u zk. ul. 2688, katastarska čestica broj 1244/5 1 zgrada, ekonomsko dvorište Kolodvorska ulica površine 983 čhv

Napomena: Proveden postupak preoblikovanja zemljišnih knjiga te je sadašnje stanje imovine koja čini stečajnu masu slijedeće:

Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Virovitici, zemljišnoknjižni odjel Slatina k. o. 323128 Čađavica i to:

- u zk. ul. 4323, katastarska čestica broj 2169/2, Kolodvorska ulica, Parkiralište površine 1390 m².

- u zk. ul. 4324, katastarska čestica broj 2168, Kolodvorska ulica, Zemljište pod građevinama površine 16 m².

- u zk. ul. 4430, katastarska čestica broj 2167, Kolodvorska ulica, Hala sa 2654 m2, Dvorište sa 2851 m2, Silos 10 m2, odnosno ukupne površine 5515 m2

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu
Do dana ovog izvješća nije došlo do unovčenja imovine..

3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga
Do dana ovog izvješća nije došlo do unovčenja imovine, u tijeku je 2. javna dražba.

4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji
Imovina nije unovčena.

5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji
Nema izlučnih zahtjeva

6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju

Vrsta troška	Plaćeni iznos sa uključenim PDV-om
Troškovi platnog prometa	624,00
Troškovi vođenja poslovnih knjiga	7.500,00
Poštanski troškovi, biljezi	115,40
Troškovi izrade žiga	125,00
Odvjetnički troškovi	875,00
Troškovi procjene	7.110,00
Troškovi javne objave	230,00
Putni troškovi	480,00
Komunalna naknada	3.706,48
Troškovi dražbe	2.800,00
UKUPNO:	23.565,88

Napomena: Zaključno sa izvatkom br 1/2021. od 2.1.2021.

Troškovi računovodstva za razdoblje 6/2019-2/2021 u iznosu od 26.250,00 kn nisu plaćeni.

7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja
stečajnoga postupka
Stečajni dužnik nema radnika

8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe)

U ovom stečajnom postupku nije poduzeta dioba do dana ovog izvješća.

9. ostali podaci.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od 01.03.2021. do 01.06.2021.

Prodaja nekretnina- po mogućnosti dovršiti postupak prodaje.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

Mjesto i datum

Koprivnici, 2.3.2021.

Stečajni upravitelj
