

TRGOVAČKOM SUDU U OSIJEKU  
31000 Osijek, Zagrebačka 2

STEČAJNI DUŽNIK: FILAKOV d.o.o. u stečaju, OIB: 32867090710, Gajić, Vladimira  
Nazora 3E, koga zastupa Ivan Mikić, stečajni upravitelj, 35400 Nova  
Gradiška, Gundulićeva bb

I Z V J E Š Ć E

stečajnog upravitelja

o stanju stečajnog postupka, razlozima izostanka  
prodaje nekretnina stečajnog dužnika i poduzetim  
radnjama te prijedlog unovčenja u stečaju

I. Dana 05. studenog 2019. godine održana je Skupština vjerovnika stečajnog dužnika na kojoj je, prema dnevnom redu Skupštine:

- podneseno izvješće stečajnog upravitelja o dotadašnjem tijeku stečajnog postupka;
- donesena Odluka o odgodi donošenja zaključka o prodaji nekretnina označenih kao Gospodarska zgrada-kotlovnica površine 136 m<sup>2</sup> i skladište površine 135 m<sup>2</sup>, upisanih u z.k.ul. 886 k.o. Gajić PRAVO GRAĐENJA, a sagrađenih na pravu građenja osnovanom na k.č.br. 214 upisanoj u z.k.ul.br. 885 k.o. Gajić – IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA, upisanom u listu C – Teretovnici pod rednim brojem 5.1., broj Z-440/13 od 01.02.2013. do eventualne obustave ovršnog postupka koji se u odnosu na predmetnu nekretninu vodi kod Općinskog suda u Osijeku Stalna služba Beli Manastir;
- donesena Odluka kojom je ovlašten stečajni upravitelj na sklapanje ugovora o zakupu Vrta-plastenika za uzgoj povrća površine 10588 m<sup>2</sup>, sa 1.11.2019. i to na rok od jedne godine, mjesečna zakupnina od 1.11.2019. do 31.3.2020. iznosi 300,00 kn, a od 1.4.2020. do 31.10.2020. iznosi 500,00 kn, ostale odredbe ugovora biti će neizmijenjene, uz ugovaranje da će se, u slučaju prodaje predmetnog plastenika u ovršnom postupku koji se vodi kod Općinskog suda u Osijeku SS Beli Manastir, ugovor smatrati raskinutim nakon isteka roka od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi predmetnog plastenika u tom postupku.

II. U skladu sa Odlukom Skupštine vjerovnika navedene pod I., Ugovor o zakupu je sklopljen između FILAKOV d.o.o.-a u stečaju, OIB: 32867090710, Gajić, Vladimira Nazora 3E, kao Zakupodavca i DALIS d.o.o.-a, OIB: 07385895066, 31305 Draž, Braće Radića 57, koga zastupa Darko Filakov, OIB: 94527132245, direktor, na razdoblje od jedne godine, sa početkom od 01. studenog 2019. i trajanjem do 31. listopada 2020. godine.

U razgovoru telefonom sa gosp. Stipom Filakov on me je obavijestio da su obavljeni potrebni zahvati i popravci na Vrt-plasteniku (velikom plasteniku) i da je u tijeku korištenje navedenog plastenika za uzgoj povrća, odnosno u poljoprivredne svrhe. Gosp. Zoran Subotić,

punomoćnik DALIS d.o.o.-a, OIB: 07385895066, me je u dopisu od 22. rujna 2020. godine obavijestio, da je DALIS d.o.o. uložilo znatna sredstva u sanaciju i održavanje plastenika i to za sanaciju plastenika 271.024,55 kuna i za razne radove na popravcima i održavanju 107.455,00 kuna, odnosno ukupno preko 350.000,00 kuna. U slučaju raskida ugovora o zakupu i prestanka korištenja plastenika navodi da bi došlo do prestanka grijanja i do smrzavanja te pucanja cijevi sistema za grijanje i za zalijevanje i prihranu sadnica, a u slučaju padanja snijega došlo bi do propadanja folije i urušavanja cijelog objekta. Slijedom navedenog, predlaže sklapanje II dodatka Ugovoru pod istim uvjetima. Nadalje, gosp. Subotić navodi da nema nikakvih mogućnosti niti prijedloga do nastavka ovršnog postupka, koji se vodi pred Općinskim sudom u Belom Manastiru pod posl. brojem Ovr-3691/15 ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, protiv I-ovršenika Stipe Filakova, II-ovršenika Darka Filakova i III-ovršenika Filakov d.o.o.-a u stečaju, a prema njegovom saznanju u kontaktu sa ovršnim sucem gosp. Subotić navodi da se uskoro očekuje nastavak ovršnih postupaka.

III. U pogledu postupka prodaje pokretne imovine stečajnog dužnika, putem Sudačke mreže je objavljen Oglas za prikupljanje pisanih ponuda za kupnju pokretnina – opreme kotlovnice (Sedmi poziv), po početnoj cijeni za nadmetanje od 163.168,55 kuna, međutim nije bilo ponuda, o čemu je sačinjena službena zabilješka 02. lipnja 2020. godine, a u pripremi je Oglas za prodaju opreme kotlovnice – Osmi poziv. Međutim, kako je oprema kotlovnice povezana sa kotlovnicom kao nekretninom i u slučaju prodaje ne može se iznijeti kroz vrata kotlovnice, u takvim okolnostima eventualni kupci nemaju interesa za kupnju, osim ako bi isti kupac mogao kupiti i zgradu kotlovnice i opremu.

U tu svrhu očekuje se nastavak ovršnih postupaka ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. Zagreb protiv I-ovršenika Stipe Filakova iz Gajića, II-ovršenika Darka Filakova iz Gajića, i III-ovršenika Filakov d.o.o. u stečaju pod brojem Ovr-3691/15 pred Općinskim sudom u Belom Manastiru, odnosno prodaje nekretnina i pokretnina u tim postupcima, kako bi se time ujedno i zaustavila nova oštećenja i umanjjenja vrijednosti građevina i opreme. Dalje odgode provedbe ovršnog postupka, odnosno prodaje radi unovčenja, umanjuju vrijednost imovine za prodaju, što je vidljivo u novim procjenama imovine – nekretnina i pokretnina za potrebe ovršnog postupka, gdje su u značajnom dijelu procijenjene vrijednosti znatno manje od ranijih. Primjerice, tržišna vrijednost kotlovnice za potrebe ovršnog postupka je procijenjena na iznos od 97.244,35 kuna, a tržišna vrijednost skladišta na 32.176,11 kuna, odnosno ukupno 129.420,46 kuna (procjena u lipnju 2019.god.), što je znatno manje od procjene u stečajnom postupku: zgrade zajedno 230.605,87 kn, uzgredni troškovi: projektna dokumentacija, stručni nadzor, građ. akti 71.042,32 kn, priključci i doprinosi 20.593,40 kn, odnosno sveukupno 322.241,59 kuna (procjena u svibnju 2018.).

IV. DALIS d.o.o., OIB: 07385895066, po punomoćniku odvjetniku Zoranu Subotiću, predložio je u dostavljenom dopisu sklapanje II dodatka Ugovoru o zakupu pod istim uvjetima kao do sada, jer u slučaju raskida ugovora bi došlo do prestanka grijanja, a posljedično i do smrzavanja i pucanja cijevi i sistema za grijanje plastenika te sistema za zalijevanje i prihranu sadnica, a ukoliko padne snijeg, zbog izostanka grijanja došlo bi do propadanja folije i urušavanja objekta.

Prema saznanju gosp. Subotića u neposrednom kontaktu sa ovršnim sucem očekuje se skori nastavak ovršnih postupaka, ukoliko se ne donesu nove mjere zbog zaraze koronavirusom COVID-19,

Budući da postojeći ugovor o zakupu istječe sa 31. listopada 2020. godine, predlaže se produženje njegove primjene za još jednu kalendarsku godinu, uz sve mjere utvrđene postojećim Ugovorom o zakupu, a uz izmjene odredaba o vremenu primjene.

V. U skladu sa navedenim od I. do IV. predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika, sa sljedećim dnevnim redom:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka,
2. Prijedlog za odobrenje sklapanja dodatka Ugovoru o zakupu u pogledu Vrta-plastenika za uzgoj povrća površine 10588 m<sup>2</sup> i zgrade kotlovnice površine 136 m<sup>2</sup> sa sustavom grijanja plastenika i zgrade skladišta površine 135 m<sup>2</sup>, za razdoblje od 01. studenog 2020. do 31. listopada 2021. godine,
3. Razno.

U Novoj Gradiški, 09. listopada 2020.

STEČAJNI UPRAVITELJ:  
Mr.sc. Ivan Mikić

PRILOG:

- Prijedlog izmjene Ugovora o zakupu