

STEČAJNI UPRAVITELJ
VINKO PEČANIĆ
Frankopanska 17
34551 Lipik
m: 099/314-93-02
e: vinko@puke.hr

Lipik, 11. travnja 2022. g.

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza MESAROV d. o. o. u stečaju, Frankopanska 17, 34551 Lipik, OIB: 92200608613**

Stečajni sud: Trgovački sud u Bjelovaru, Šetalište dr. Ivše Lebovića 42, Bjelovar

Stečajna sutkinja: Branka Pleskalt

Broj: **1 St-234/2017**

Predmet: **Posebni izvještaj stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase za skupštinu vjerovnika**

Temeljem naloga naslovljenog suda od 24. veljače 2022. g. te nakon konzultacije sa stečajnom sutkinjom stečajni upravitelj je dana 1. travnja 2022. g. uputio naslovljenom sudu prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika uz obvezu stečajnog upravitelja da dostavi posebni izvještaj za tu skupštinu vjerovnika. Kako je naslovljeni sud svojom odlukom/oglasom posl. broj 1 St-34/2017-59 od 5. travnja 2022. g. odredio skupštinu vjerovnika za 22. travnja 2022. g. to se dostavlja ovaj izvještaj sa molbom da se isti objavi na e-Oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Bjelovaru.

Što se tiče samog tijeka i stanja stečajne mase, stečajni upravitelj navodi da u odnosu na izvještaj o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase sa stanjem na dan 31. prosinca 2021. g. a koji je objavljen na e-Oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Bjelovaru dana 17. siječnja 2022. g. nema posebnih dodatnih informacija.

Stečajni dužnik je u trenutku otvaranja stečajnog postupka bio vlasnik nekretnina te je određene nekretnine stekao i tijekom stečajnog postupka u ovršnim je postupcima u pokušaju naplate od dužnika stečajnog dužnika kako je već navedeno u prethodnim redovnim tromjesečnim izvještajima.

Pregled svih slobodnih nekretnina se daje u nastavnoj tablici:

Red. br.	Opis / naziv	Procijenjena vrijednost
1.	<p>- z. k. ul. br. 731 k. o. Pakoštane, suvlasnički dio 4/40:</p> <p>- k. č. br. 247/3 oranica, površine 883 m², - k. č. br. 785 vrt, površine 96 m², - k. č. br. 842/2 vrt, površine 130 m²,</p> <p>- z. k. ul. br. 732 k. o. Pakoštane, suvlasnički dio 1/16:</p> <p>- k. č. br. 842/3 oranica, površine 182 m²,</p> <p>- z. k. ul. br. 733 k. o. Pakoštane, suvlasnički dio 1/64:</p> <p>- k. č. br. 456/.ZGR, površine 85 m², - k. č. br. 457/.ZGR, površine 92 m², - k. č. br. 781/1, vrt, površine 232 m², - k. č. br. 781/3, vrt, površine 25 m², - k. č. br. 782/1, u mjestu, vrt, površine 291 m², - k. č. br. 782/2, u mjestu, stambena zgrada E. Kvaternika 3A, površine 11 m², - k. č. br. 802, dvor, površine 493 m², - k. č. br. 803, dvor, površine 241 m², sveukupno: 1470 m².</p>	neutvrđeno
2.	<p>- z. k. ul. br. 5257 k. o. Sukošan, vlasnički dio 1/1:</p> <p>- k. čest. broj 725 zv. „Frnjade“, vinograd površine 1.610 m² i pašnjak površine 3.083 m², ukupno 4.693 m²,</p> <p>- z. k. ul. br. 6475 k. o. Sukošan, vlasnički dio 1/1:</p> <p>- k. č. br. 1140 zv. „Vrba“, oranica površine 993 m²,</p> <p>- z. k. ul. br. 2709 k. o. Sukošan, vlasnički dio 1/1:</p> <p>- k. č. br. 9351 zv. „Ravnilo“, voćnjak površine 382 m²,</p> <p>- z. k. ul. br. 5540 k. o. Sukošan, vlasnički dio 30/240:</p> <p>- k. č. br. 2244 zv. „Lasac“, šuma površine 10.560 m², (sve stečeno tijekom stečajnog postupka)</p>	<p>150.000,00</p> <p>46.930,00</p> <p>9.930,00</p> <p>24.750,00</p>

Što se tiče nekretnina na području Pakoššana, a kako je već navedeno u redovnim izvještajima, stečajni upravitelj je od Područnog ureda za katastar Zadar, Odjela za katastar nekretnina u Biogradu na Moru zaprimio očitovanje o povezivanju katastarskih i gruntovnih čestica za nekretnine u suvlasništvu stečajnog dužnika (u privitku; nastavno: Očitovanje). Nažalost, iz istog se također ne može ništa preciznije saznati budući da za k. o. Pakoššana (kao i za brojne druge u Dalmaciji) nije proveden postupak usklađenja katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja. Očigledno je i ta činjenica glavni uzrok da nitko od upitanih ovlaštenih sudskih vještaka nije htio preuzeti posao izrade procjene navedenih nekretnina na području k. o. Pakoššana.

Primjera radi: za k. č. br. 781/1, 785 i 457/.ZGR (gruntovne) se navodi da su to vrt i zgrada (nema opisa) te se u Očitovanju navodi da je to dio (koji?) katastarske čestice 1510 (položajna skica i posjedovni list u privitku).

Ili drugi primjer: gruntovna čestica 842/3 oranica je dio katastarske čestice 1289 koja je prema posjedovnom listu (posjedovni list u privitku) u posjedu osobe koja se uopće ne navodi kao gruntovni (su)vlasnik.

Kako je već navedeno u redovnim izvještajima tijekom mjeseca kolovoza 2021. g. stečajni upravitelj stečajnog dužnika je izvršio terenski izvid nekretnine u suvlasništvu stečajnog dužnika koje se nalazi u Pakoštanima (stambena zgrada ul. E. Kvaternika 3a), ali također bez točne mogućnosti identifikacije same nekretnine (fotografije nastavno).



Stečajni upravitelj je mišljenja da je do usklađenja gruntovnice i katastra za nekretnine stečajnog dužnika koje se nalaze na području k. o. Pakoštane unovčenje istih nekretnina malo vjerojatno; a pogotovo što je stečajni dužnik gruntovni suvlasnik u 4/40, 1/16 i 1/64 predmetnih nekretnina.

Što se tiče nekretnina na području Sukošana, iste je stečajni dužnik stekao u ovršnom postupku Ovr-267/2017 (ovršnik: Vjekoslav Nadinić) temeljem rješenja o dosudi Općinskog suda u Zadru posl. broj Ovr-267/2017-30 kojim su stečajnom dužniku pravomoćno dosuđene slijedeće nekretnine:

- čest. broj 725 zv. „Frnjade“, vinograd površine 1.610 m² i pašnjak površine 3.083 m², ukupno 4.693 m², upisane u z. k. ul. 5257 k. o. Sukošan, za iznos od 150.000,00 kuna,
 - čest. broj 1140 zv. „Vrba“, oranica površine 993 m², upisana u z. k. ul. 6475 k. o. Sukošan, za iznos od 46.930,00 kuna i
 - čest. broj 9351 zv. „Ravnilo“, voćnjak površine 382 m², upisan u z. k. ul. 2709 k. o. Sukošan, za iznos 9.930,00 kuna;
- te rješenjem od dosudi posl. broj Ovr-267/2017-45 nekretnina:
- šuma površine 10.560 m², k. č. br. 2244, upisana u z. k. ul. 5540 k. o. Sukošan i to 32/240 dijela za 24.750,00 kn.

Za prethodno navedene nekretnine stečajni upravitelj predlaže slijedeći način unovčenja:

- prihvatiti vrijednosti utvrđene rješenjima o dosudi ili napraviti novu procjenu po ovlaštenom sudskom vještaku,
- oglašavanje putem web portala za oglašavanje – prikupljanje ponuda pisanim putem (njuskalo.hr / index.hr),
- prve tri čestice oglašavati kao cjelinu, a šumu posebno,
- prvo oglašavanje na 30 dana po minimalnoj početnoj prodajnoj vrijednosti,

- smanjenje minimalne početne vrijednosti za 25% nakon 30 dana od dana objave oglasa, ukoliko se nekretnine ne unovče po početnoj vrijednosti,
- smanjenje istaknute cijene za daljnjih 25% nakon 60 dana od dana objave prvog oglasa, ukoliko se nekretnine ne unovče po cijeni smanjenoj za 25%,
- ukoliko se nekretnine ne unovče niti po cijeni smanjenoj za 50% ovlašćuje se stečajni upravitelj unovčiti iste slobodnom pogodbom po ostvarivoj tržišnoj cijeni.

Konačnu odluku o načinu unovčenja predmetnih nekretnina na području k. o. Sukošan stečajni upravitelj prepušta skupštini vjerovnika.

Stečajni upravitelj
Vinko Pečanić