

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**

Poslovni broj: **St-95/2019**

Stečajni sudac: **Jasna Lekić**

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza GLAD d.o.o. u stečaju**
Podravske Sesvete, Ivana Mažuranića 1
OIB: 32740645772

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

1. Tijek stečajnog postupka

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu od 27.10.2017., poslovni broj 3 St-410/2017-4 otvoren je i istovremeno zaključen skraćeni stečajni postupak nad stečajnim dužnikom GLAD d.o.o. Podravske Sesvete, Ivana Mažuranića 1, OIB 32740645772, nakon čega je dužnik 29.11.2017. brisan iz sudskog registra.

Vjerovnik Herta Zemanek po punomoćniku Zlatku Šimek, odvjetniku iz Koprivnice je podneskom od 14.12.2018. predložila nastavak postupka radi naknadne diobe jer dužnik ima imovinu koju treba unovčiti. Uvidom u zk.ul. 1978 k.o. Podravske Sesvete, utvrđeno je da je stečajni dužnik vlasnik nekretnina čkbr. 3347/1 oranica Ištvanov dol s 62161 m2 i čkbr. 3347/2 oranica Ištvanov dol s 61845 m2, upisanih kod Općinskog suda u Koprivnici, z.k. odjel Đurđevac.

Slijedom navedenog, sud je Rješenjem poslovni broj St-95/2019-2 od 25.03.2019. godine, odredio nastavak stečajnog postupka nad Stečajnom masom iza GLAD d.o.o. u stečaju uz poziv vjerovnicima da u roku od 60 dana od objave rješenja na e-Oglasnoj ploči suda prijave svoje tražbine imenovanom stečajnom upravitelju Sanji Janči.

Ispitno i izvještajno ročište zakazano je za 03. srpnja 2019. godine.

U nastavku postupka poduzete su slijedeće radnje:

- obaviješten je punomoćnik vjerovnika Herte Zemanek, odvjetnik Zlatko Šimek iz Koprivnice, o nastavku stečajnog postupka uz poziv na dostavu prijave tražbine i obavijesti o razlučnom pravu

- izvršen je uvid u povijesni ZK izvadak nekretnine koja čini stečajnu masu i od Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Koprivnici zatražene su i pribavljene preslike iz zbirke isprava (Kupoprodajni ugovor broj OU-20/15 od 15.01.2015. i Ugovor o zakupu od 04.01.2016.)
- na adresu sjedišta društva HELLE PIG j.d.o.o. i CN-INVEST AGRO j.d.o.o. u Podravskim Sesvetama, Ivana Mažuranića 1, a u čiju korist je upisano pravo zakupa te pravo građenja na kčbr 3347/1, dostavljena je obavijest o nastavku stečajnog postupka sa pozivom na dostavu dokumentacije na osnovu koje su navedena prava upisana te plaćanju zakupnina, međutim dostava je vraćena sa naznakom „odselio“
- budući da nisu zaprimljene prijave tražbina razlučnih vjerovnika, kao ni prethodno navedena dokumentacija, od Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Koprivnici dodatno su zatražene preslike iz zbirke isprava (Ugovori o pravu građenja, Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj OU-144/2016-1 od 17.09.2016), čije ishodenje je u tijeku
- stupila sam u kontakt sa g. Glad Željkom, zastupnikom društva SONING j.d.o.o. Koprivnički Ivanec, Braće Radića 30, OIB 87525011711, koje društvo je 100%-tni vlasnik prethodno pobrojanih društava sa upisanim pravom građenja i pravom zakupa na nekretnini stečajnog dužnika, a koji je ujedno i neformalno povezan sa stečajnim dužnikom te su od g. Glada prikupljene informacije koje se navode u nastavku
- izvršen je uvid u javno objavljena financijska izvješća i prikupljene druge informacije iz javno dostupnih izvora
- budući da nije zaprimljena prijava tražbine Porezne uprave, kontaktirala sam Područni ured Koprivnica 14.06.2019. koji mi je potvrdio da stečajni dužnik nema dugovanja prema Poreznoj upravi te iz tog razloga nisu dostavili ni prijavu tražbine
- zatražena je i zaprimljena ponuda za procjenu vrijednosti nekretnine u iznosu 6.000,00 kn uvećano za PDV (ukupno 7.500,00 kn) od ovlaštenog procjenitelja, naplata usluge po unovčenju nekretnine
- dogovoreno je obavljanje knjigovodstvenih poslova u iznosu 200,00 kn mjesečno, naplata usluge po unovčenju nekretnine
- sastavljena je tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava (zaprimljena je samo jedna prijava i to obavijest o postojanju izlučnog prava)

Budući da je stanje novčanih sredstava 0,00 kn, nisu poduzimane radnje čiji bi troškovi u ovom trenutku nepotrebno opterećivali stečajnu masu (izrada štambilja, otvaranje transakcijskog računa i sl.)

2. STANJE STEČAJNE MASE

U cilju utvrđivanja stečajne mase (imovine) izvršen je uvid u zadnje objavljena financijska izvješća i podatke o nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika iz zemljišnih knjiga.

Zadnje financijsko izvješće objavljeno je za 2015. godinu. Prema istom, ukupna imovina iskazana je u iznosu 1.744.135 kn od čega dugotrajna materijalna imovina iznosi 134.654 kn, nematerijalna imovina 688.765 kn, potraživanja i financijska imovina 920.716 kn i novac na računu 94.126 kn. Uzevši u obzir protek vremena i činjenicu da financijska izvješća do zaključenja stečajnog postupka u 2017. godini nisu objavljivana, utvrđivanje stanja potraživanja od kupaca i danih pozajmica na relevantni datum, ne bi dovelo do povećanja vrijednosti stečajne mase jer bi ista potraživanja, ukoliko u međuvremenu nisu naplaćena, bila u zastari. Slijedom navedenog, može se konstatirati da dužnik, osim nekretnine koja je pronađena kao imovina u nastavku postupka, nema druge imovine.

Obveze dužnika prema izvješću za 2015. godinu iznosile su 1.936.268 kn i odnosile su se na primljene pozajmice. Obveze su bile veće od imovine za 192.133 kn. Dužnik nije ostvarivao značajnije prihode niti je imao zaposlenih.

Nekretnine

Predmet stečajne mase je nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Koprivnici, z.k. odjel Đurđevac, k.o. Podravske Sesvete, zk.ul 1978, i to:

- čkbr. 3347/1 oranica Ištvanov dol površine 62161 m², i
- čkbr. 3347/2 oranica Ištvanov dol površine 61845 m², upisanih kod Općinskog suda u Koprivnici, z.k. odjel Đurđevac.

Ukupna površina zemljišta je 124006 m² i u vlasništvu je stečajnog dužnika u udjelu 1/1.

Budući da procjena nekretnine nije dostupna, nije moguće iskazati tržišnu vrijednost iste. Iz tog razloga zatražena je i zaprimljena ponuda za procjenu vrijednosti nekretnine te se predlaže donošenje odluke o provedbi procjene vrijednosti nekretnine radi utvrđivanja početne vrijednosti te prihvatanje navedene ponude.

Upisana založna prava

Na nekretnini su upisana založna prava u korist razlučnih vjerovnika kako slijedi:

1. REP JOSIP, OIB: 04258518894, EUGENA TOMIĆA 5, 48363 PODRAVSKE SESVETE

Zaprimljeno 21.01.2016.g. pod brojem Z-528/2016

UGOVOR O MEĐUSOBNIM PRAVIMA I OBVEZAMA S OSIGURANJEM TRAŽBINE ZALOGOM NA NEKRETNINAMA 20.01.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 25.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja

**2. ZEMANEK HERTA, OIB: 71481528715, 8412 ALLERHEILIGEN,
ALLERHEILIGEN 267 B, AUSTRIJA**

Zaprimljeno 23.09.2016.g. pod brojem Z-6489/2016

SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, BROJ OU-144/2016-1 17.09.2016, za iznos od 34.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti, sa zakonskim zateznim kamatama, rokovima i uvjetima poblje označenim u Sporazumu

Napomena: Ni jedan od razlučnih vjerovnika nije prijavio tražbinu niti dostavio obavijest o postojanju razlučnog prava.

Upisana stvarna i druga prava na nekretnini prema redosljedu upisa:

PRAVO ZAKUPA - Zaprimljeno 31.12.2015.g. pod brojem Z-8958/2015

UGOVOR O ZAKUPU 04.01.2016, za korist:

HELLE PIG j.d.o.o. Podravske Sesvete, Ivana Mažuranića 1 OIB:84770524113

CN-INVEST AGRO j.d.o.o. Podravske Sesvete, Ivana Mažuranića 1, OIB: 54490227959

PRAVO PRVOKUPA - Zaprimljeno 21.01.2016.g. pod brojem Z-528/2016

UGOVOR O MEĐUSOBNIM PRAVIMA I OBVEZAMA S OSIGURANJEM TRAŽBINE ZALOGOM NA NEKRETNINAMA 20.01.2016, za korist:

REP JOSIP, OIB: 04258518894, EUGENA TOMIĆA 5, 48363 PODRAVSKE SESVETE

PRAVO GRAĐENJA - Zaprimljeno 10.03.2016.g. pod brojem: Z-1957/2016 i Z-1958/2016

Upisano u zk.ul 2091 i zk.ul 2092, DODATAK UGOVORU O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 07.03.2016, IZJAVA 18.03.2016, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 16.03.2015 **na kčbr. 3347/1** za korist nositelja prava građenja:

HELLE PIG j.d.o.o. Podravske Sesvete, Ivana Mažuranića 1 OIB:84770524113

CN-INVEST AGRO j.d.o.o. Podravske Sesvete, Ivana Mažuranića 1, OIB: 54490227959

Pojašnjenje načina i namjere stjecanja nekretnine i upisa tereta na osnovu pribavljenih preslika iz zbirke isprava i prikupljenih informacija od g. Glada:

Prijenos vlasništva proveden je na osnovu Kupoprodajnog ugovora od 15.01.2015 broj OU-20/15 sklopljenog između Josipa Rep kao prodavatelja i GLAD d.o.o. kao kupca. Predmet kupoprodaje je nekretnina koja je tada bila upisana u zk.ul. 1978, kčbr. 3347 oranica Ištvanov dol sa 124006 m2. Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 74.703,00 kn. Sa istim datumom odgovorna osoba društva GLAD d.o.o. i to Karl Heinz Neumeister sačinio je Izjavu kojom se obvezao isplatiti preostali iznos kupoprodajne cijene u iznosu od 40.000 EUR najkasnije do 31.12.2015.g., pribaviti građevinsku dozvolu, provesti postupak parcelacije a nakon toga vratiti dio zemljišta (otprilike polovicu) ponovno u vlasništvo Josipa Rep. Nakon toga Josip Rep i Glad d.o.o. sklapaju dana 20.01.2015. g. Ugovor o međusobnim pravima i obvezama s osiguranjem tražbine zalogom na nekretninama budući da do 31.12.2015.g. GLAD d.o.o. nije ishodio građevinsku dozvolu, te je ugovorena konačna kupoprodajna cijena za kčbr. 3347

površine 62100 m² u iznosu od 75.000 EUR. Istim Ugovorom se GLAD d.o.o. obvezao isplatiti Josipu Rep preostali iznos od 25.000 EUR do 04.04.2016.godine, te vratiti istom preostali dio zemljišta površine 61845 m² za koju površinu je trebala biti formirana nova čestica u zasebni zk uložak. Radi osiguranja tražbine Josipa Repa za razliku kupoprodajne cijene od 25.000 EUR, upisano je založno pravo na cjelokupnoj površini, a također i pravo prvokupa.

Prema informaciji zaprimljenoj od g. Glada, Josipu Rep je isplaćen cjelokupni iznos kupoprodajne cijene od 75.000 EUR, međutim zbog brisanja društva GLAD d.o.o. iz sudskog registra nakon istovremeno otvorenog i zatvorenog stečajnog postupka, nije realizirano formiranje katastarske čestice površine 61845 m² u zaseban zk uložak i vraćanje tog dijela zemljišta u njegovo vlasništvo.

Katastarska čestica 3347 razdvojena je na dvije čestice unutar istog zk. uloška 1978 i to na kčbr 3347/1 površine 62161 m² i kčbr 3347/2 površine 61845 m². Pravo građenja zasnovano je na kčbr 3347/1. Josip Rep je u nastavku ovog stečajno postupka dostavio obavijest o izlučnom pravu i to na kčbr 3347/2. Obavijest o razlučnom pravu za zalog koji je u korist Josipa Repa upisan u iznosu od 25.000 EUR nije dostavljena, na osnovu čega se može zaključiti da je kupoprodajna cijena od 75.000 EUR u cijelosti isplaćena.

Namjera kupnje zemljišta i zasnivanje prava građenja u korist društava HELLE PIG j.d.o.o. i CN-INVEST AGRO j.d.o.o. bila je realizacija projekta izgradnje četiri svinjogojske farme, lagune i tvornice stočne hrane prijavom projekta na natječaj i financiranje iz sredstava EU fondova. Budući da natječaj nije raspisan, projekt nije realiziran.

3. OBVEZE (prijavljene tražbine)

U roku od 60 dana od dana objave oglasa o nastavku stečajnog postupka 25.03.2019.g., nije zaprimljena ni jedna prijava vjerovnika I. i II. višeg isplatnog reda. Zaprimljena je samo obavijest o izlučnom pravu temeljem Ugovora o međusobnim pravima i obvezama s osiguranjem tražbine zalogom na nekretninama od 20.01.2016.g. br. OV-268/16 i to na kčbr 3347/2 kao predmetu izlučnog prava.

Razlučni vjerovnici čiji su tereti upisani na nekretnini, nisu dostavili obavijesti o razlučnom pravu te nije moguće utvrditi iznos tražbina osiguranih razlučnim pravom.

4. PRIJEDLOG ODLUKA

Stečajna upraviteljica predlaže vjerovnicima donošenje slijedećih odluka:

- 1) Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajne upraviteljice
- 2) Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice
- 3) Odobrava se provedba procjene vrijednosti nekretnina prema zaprimljenoj ponudi ovlaštenog procjenitelja na iznos 6.000,00 kn uvećano za PDV (ukupno 7.500,00 kn), naplata usluge po unovčenju nekretnine
- 4) Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da u slučaju potrebe angažira odvjetnika za savjetovanje i postupanje vezano uz zaprimljenu obavijest o izlučnom pravu.

Nekretnina je opterećena razlučnim pravima te se unovčenje predlaže provesti sukladno odredbama čl. 247. SZ elektroničkom javnom dražbom.

Stečajni upravitelj

Sanja Janči

U Čakovcu, 18.06.2019. godine

Privitak: Identifikacija čestica prema www.katastar.hr

Katastarski pregled čestica:

- čkbr. 3347/1 oranica Ištvanov dol površine 62161 m²,
- čkbr. 3347/2 oranica Ištvanov dol površine 61845 m²

upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Koprivnici, z.k. odjel Đurđevac, k.o. Podravske Sesvete, zk.ul 1978.

