

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Obrazac 20 20-06-2017 god. u 2 primjeraka sa priloga

Nadležni trgovački sud :
Poslovni broj spisa:

Trgovački sud u Pazinu
Posl.br.10 St-429/16

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

dopunjeno sukladno prijedlozima vjerovnika na Skupštini od 29.05.2017.g.

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime/naziv :

GEEKOP TRADE, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu,
proizvodnju, građevinarstvo i trgovinu

OIB:

02165060202

Adresa/sjedište:

Svetvinčenat (Općina Svetvinčenat), Stancija Grgur 29A

Ime i prezime stečajnog
upravitelj:

Bogdan Veselinović, Rijeka, Marijana Stepčića 34

Potpis radnika:

[Signature]

I UNOVČENJE IMOVINE DUŽNIKA

1. Prijedlog za unovčenje imovine dužnika kao cjeline

Stečajni upravitelj predlaže da vjerovnici na skupštini, temeljem ovog izvješća, te procjena vrijednosti imovine izrađene po stalnim sudskim vještacima građevinske i strojarske struke, da odluče da se umjesto unovčenja pojedinih dijelova imovine dužnika odredi sukladno čl.235.Stečajnog zakona prodaja imovine dužnika kao cjeline, a iz razloga što imovina dužnika predstavlja funkcionalnu cjelinu i što postoji iskazani interes potencijalnih kupaca za takvom prodajom.

Prethodno je stečajni upravitelj, sukladno članku 247.SZ (NN 71/15), predložio da se nekretnine na kojima postoji različna pravo prodaju u stečajnom postupku.

Prigodom odluke prema čl.235.SZ o prodaji imovine dužnika kao cjeline, vjerovnici na skupštini bi trebali odlučiti da se prodaja imovine dužnika, u stečajnom postupku ima provesti uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretninama, a u zemljišnoj knjizi da se upiše zabilježba rješenja o prodaji nekretnina.

Procijenjena vrijednost imovine po sudskom vještaku građevinske struke, uvećava se za 60% , zbog toga što je procjena opterećena nedostatkom isprave o zakonitosti izgrađenih objekata, pa tako izvršena procjena vrijednosti ne osigurava namirenje različitih prava u cijelosti, a ni troškova stečajnog postupka, odnosno ostalih obveza stečajne mase.

2. Utvrđivanje vrijednosti imovine

2.1. Nekretnine:

a) Nekretnine koje nisu opterećene različnim pravima

Red. br.	Katastarska čestica i kultura	Zk.ul. ko Bale	Poslovni objekat	Korisna površina u m ²	Procjena u HRK	Utvrđena vrijednost u HRK
1.	719/Z - štala i dvor	4867	Caffe bar	130,47	855.878,26	1.369.405,22
2.	4260/5 - pašnjak udio 683/1692	7702	Recepcija	28,17	179.239,22	286.782,75
	UKUPNO				1.035.117,48	1.656.187,97

b) Nekretnine opterećene različnim pravom

Red. br.	Katastarska čestica i kultura	Zk.ul.br. ko Bale	Objekat	Površina u m ²	Procjena u HRK	Utvrđena vrijednost u HRK
1.		3127	Gospodarski	50,10	97.600,15	156.160,24

	736/Z – štala i dvor					
2.	492/3Z – ruševina crkvice	3438	Ruševina sakralni	- 58,00	225.231,12	360.369,79
3.	492/4Z – koliba	93	Ruševina gospodarski	- 40,00	26.276,96	42.043,14
4.	492/5Z – koliba	3438	Ruševina gospodarski	- 43,00	37.538,52	60.061,63
5.	735/Z – štala	3126	Poslovni	117,33	765.785,81	1.225.257,30
	UKUPNO				1.152.432,56	1.843.892,10

Sveukupna vrijednost nekretnina stečajnog dužnika:

-	nekretnine koje nisu opterećene razlučnim pravim	kn	1.656.187,97
-	<u>nekretnine s razlučnim pravom</u>	kn	1.843.892,10
	Sveukupno nekretnine (a+b)	kn	3.500.080,07

2.2. Pokretna imovina

a) Strojevi i oprema:

Vrijednost građevinskih strojeva i opreme prema procjeni stalnog sudskog vještaka strojarske struke Ivana Ševerdije dis iz Rijeke

-	procjena vrijednost građevinskih radnih strojeva	kn	654.960,00
-	<u>procjena vrijednost vozila</u>	kn	2.390,00
	UKUPNO vozila i građevinski strojevi, pod a)	kn	657.350,00

b) Oprema apartmana, kafića pizzerie i kuhinje, te ureda

Vrijednost pokretne imovine - procijenjene po povjerenstvu, umanjeno za vrijednost građevinskih strojeva i vozila, prije iskazano

-	vrijednost pokretne imovine, namještaja app, kompjutorske opreme, LCD TV po app, restoranska oprema, oprema kafića, kuhinje	kn	282.750,00
	UKUPNA vrijednost opreme pod b)	kn	282.750,00

Ukupna vrijednost pokretne imovine (a+b) **kn 940.100,00**

Ukupno izloženo prodaji kao cjelina:

a)	Nekretnine (Prilog 1)	kn	3.500.080,07
b)	Pokretna imovina dužnika:		
b.1.	Građevinski radni strojevi (Prilog 2 pod a)	kn	654.960,00
b.2.	Vozila Prilog 2 pod b)	kn	2.390,00
b.3.	Oprema (Prilog 2 pod c)	kn	282.750,00
	Sveukupno:	kn	4.440.180,07

3. Popis razlučnih prava i postupak

Prodaja nekretnina zajedno s razlučnim pravima i drugim teretima:

Sukladno čl.240.SZ, predvidjeti da kupac preuzima imovinu stečajnog dužnika, koja je kao njegova upisana u javnim knjigama zajedno s razlučnim pravima i drugim teretima koji su na njoj upisani u javnim knjigama.

Prijavili tražbine osigurane razlučnim pravima u stečajnom postupku:

MF Porezna uprava, temeljem tražbine osigurane razlučnim pravom iz Rješenja Opć.suda u Rovinju Ovr-248/11, Ovr-345/12, Ovr-427/13 i Ovr-90/14, za iznos tražbine od 1.666.872,98, upis na nekretninama iz zk.ul.93, zk.ul.3126, zk.ul.3127 i zk.ul.3438 sve ko Bale

- vrijednost tražbine osigurana razlučnim pravom	kn	1.666.872,98
- kamate do 8.03.2017.	kn	1.009.190,83
- ukupna vrijednost razlučnog prava	kn	2.676.063,81

H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, temeljem osiguranja po Ugovoru o kreditu, za iznos tražbine od 586.124,46, upisom na nekretninama iz zk.ul.3127 ko Bale. **MON PERIN d.o.o., Bale**, Trg La Musa 2, OIB: 06374155285, ugovorom o ustupu –prodaji tražbine od 27.12.2016.godine steklo je tražbinu društva H-ABDUCO d.o.o. i sporedna prava u drugom višem isplatnom redu u iznosu od 731.006,51 kn, te razlučno pravo u osiguranom iznosu od 586.124,46 kn

- vrijednost tražbine osigurana razlučnim pravom	kn	586.124,46
--	----	------------

ŠIME BOŽINOVIĆ vl.obrta za cestovni prijevoz „ŠIME“ iz Rovinja, temeljem rješenja TS u Rijeci Ovr-1003/12, upisom založnog prava na nekretninama iz zk.ul.93, zk.ul.3126, zk.ul.3127 i zk.ul.3438, te na pokretnoj imovini dužnika:

- 04-priključno vozilo GORICA TN35 DIL iz 1989.godine
- radni stroj MERLO DBM3500 iz 2004.
- M1 osobni auto Toyota Corolla 2,0 D-4D iz 2006.
- radni stroj NEW HOLLAND LB115B iz 2006.
- N-3 teretni automobil IVECO TRAKKER C-138046 iz 2006.godine

- vrijednost tražbine osigurana razlučnim pravom	kn	650.040,29
--	----	------------

Razlučna prava, sukladno čl.84.st.6.OZ, zabilježbom ovrhe bez notifikacije:

HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA d.o.o., Zagreb, Koranska 16, OIB: 87064273078 – temeljem pravomoćnog i ovršnog rješenja o ovrsi, javnog bilježnika Zorana Vrsalović iz Rijeke, pod posl.br.Ovr-450/11 na nekretnine dužnika: k.č.736/Z iz zk.ul.3127, k.č.735/Z iz zk.ul.3126, k.č. 492/5Z i 292/3Z, sve iz zk.ul.3438, zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog ovrhom:

- vrijednost tražbine osigurana razlučnim pravom	kn	21.623,01
--	----	-----------

ISTRA d.d., Pula, Narodni trg 10, OIB: 07538718933 – temeljem ovršnog rješenja Ovr-467/12, te nastavka ovrhe, na nekretninama dužnika: k.č.736/Z iz zk.ul.3127, k.č.735/Z iz zk.ul.3126, k.č. 492/5Z i 292/3Z, sve iz zk.ul.3438 i k.č.492/4Z, na suvlasničkom udjelu ¾, upisano u zk.ul. 93, sve KO Bale, utvrđenjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog ovrhom:

- nije podnesena obavjest o razlučnom pravu

- nije izvršena prijava tražbine u stečajnom postupku

- vrijednost tražbine osigurana razlučnim pravom	kn	70.621,74
- zatezne kamate prema obračunu do 19.06.2017.	kn	47.604,93
ukupna vrijednost razlučnih prava	kn	118.226,67

Pregled tražbina vjerovnika osiguranih razlučnim pravom:

MF POREZNA UPRAVA	kn	2.676.063,81
MON PERIN d.o.o., Bale	kn	586.124,46
ŠIME BOŽINOVIĆ vl.obrta „ŠIME“ iz Rovinja	kn	650.040,29
HETA A R HRVATSKA d.o.o., Zagreb	kn	21.623,01
ISTRA d.d., Pula	kn	118.226,67
Ukupno:	kn	4.052.078,24

Vrijednost imovine stečajnog dužnika nakon odbitka tereta:

Ukupno utvrđena vrijednost imovine dužnika	kn	4.440.180,07
Ukupne obveze za koje postoje tereti	kn	4.052.078,24
Vrijednost imovine poslije odbitka obveza	kn	388.101,83

Dakle, vrijednost imovine stečajnog dužnika iznosi 388.101,83 kn do koje vrijednosti se došlo kada su se od imovine oduzele obveze za koje postoje tereti, što je realno ako bi se imovina prodavala kao cjelina.

Prije narečena vrijednost od 388.101,83 kn predstavlja ujedno i najveću vrijednost imovine stečajnog dužnika a uzimajući u obzir činjenicu da razlučnim vjerovnicima teku zakonske zatezne kamate pa imovina svakim danom manje vrijedi.

Prema odredbi članka 153.SZ ovi vjerovnici imaju pravo na razmjerno namirenje iz stečajne mase samo ako se odreknu odvojenog namirenja.

Nema podataka o odricanju od odvojenog namirenja.

4. Prijedlog odluka stečajnog upravitelja:**I Prijedlog sudu za donošenje rješenja o prodaji**

I.1. Određuje se u stečajnom postupku prodaja imovine stečajnog dužnika i to pravo vlasništva nekretnina:

- k.č.719/Z-štala i dvor, na kojoj je k.č.izgrađen caffe bar od 130,47 m2, upisano u zk.ul.br4867 ko Bale
- k.č.4260/5 – pašnjak udio od 683/1692, na kojoj k.č. je izgrađena zgrada recepcije od 28,17m2, upisano u zk.ul.br. 7702 ko Bale
- k.č.736/Z-štala i dvor, sa izgrađenim gospodarskim objektom od 50,10m2, upisano u zk.ul.br.3127
- k.č.492/3Z – ruševina crkvice od 58,00 m2 i k.č.492/5Z – koliba od 43,00 m2, sve upisano u zk.ul.br.3438 ko Bale
- k.č.492/4Z – koliba od 40,00 m2, upisana u zk.ul.br. 93 ko Bale, te
- k.č.735/Z – štala, na kojoj k.č.je izgrađen poslovni objekat od 117,33m2, upisano u zk.ul.br.3126 ko Bale,

zajedno sa pripadajućom opremom (prilog 2 pod c) što u naravi predstavlja objekat Bistrea (cafe bar, restoran, pizzerica , kuhinju i apaartmane), te pokretnine – strojevi i oprema za izvođenje građevinskih radova (Prilog 2 pod a) i vozila (Prilog 2 pod b).

I.2. Imovina navedena u prethodnoj točki će se prodavati kao cjelina.

- I.3. Na imovini iz prethodne točke postoje upisana razlučna prava u korist MON PERIN d.o.o., Bale, MF Republike Hrvatske, Porezne uprave Pula, te prava izjednačena sa razlučnim pravima čl.84.OZ u korist HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA d.o.o., Zagreb i ISTRA d.d., Pula, te na pokretnoj imovini upisana razlučna prava u korist Obrta za cestovni prijevoz „ŠIME“, Rovinj, vl.Šime Božinović.
- I.4. Predlaže se u zemljišnim knjigama izvršiti upis zabilježbe rješenja o prodaji

II Prijedlog vjerovnicima za donošenje ODLUKE O PRODAJI

II.1. PREDMET PRODAJE

Imovina stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu i to nekretnine:

- k.č.719/Z-štala i dvor, na kojoj je k.č.izgrađen caffe bar od 130,47 m2, upisano u zk.ul.br4867 ko Bale
- k.č.4260/5 – pašnjak udio od 683/1692, na kojoj k.č. je izgrađena zgrada recepcije od 28,17m2, upisano u zk.ul.br. 7702 ko Bale
- k.č.736/Z-štala i dvor, sa izgrađenim gospodarskim objektom od 50,10m2, upisano u zk.ul.br.3127
- k.č.492/3Z – ruševina crkvice od 58,00 m2 i k.č.492/5Z – koliba od 43,00 m2, sve upisano u zk.ul.br.3438 ko Bale
- k.č.492/4Z – koliba od 40,00 m2, upisana u zk.ul.br. 93 ko Bale, te
- k.č.735/Z – štala, na kojoj k.č. je izgrađen poslovni objekat od 117,33m2, upisano u zk.ul.br.3126 ko Bale,

zajedno sa pripadajućom opremom (prilog 2 pod c) što u naravi predstavlja objekat Bistrea (cafe bar, restoran, pizzerica , kuhinju i apaartmane), te pokretnine – strojevi i oprema za izvođenje građevinskih radova (Prilog 2 pod a) i vozila (Prilog 2 pod b), izlažu se prodaji kao cjelina, zajedno sa pripadajućim razlučnim pravima koja ostaju u stečajnoj masi, prodavat će se prema pravilima za unovčenje predmeta na kojima postoji razlučno pravo, po početnoj cijeni od **388.101,83 kn.**

II.2. UVJETI I NAČIN PRODAJE

1. Prodaja se obavlja u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom GEOKOP TRADE d.o.o.u stečaju, Svetvinčenat, Stancija Grgur 29A, sukladno pravilima Stečajnog zakona i Ovršnog zakona, prema načelu „viđeno-kupljeno“, pa se isključuju svi naknadni prigovori kupaca.
2. Pravo podnošenja pisanih prijava i učešća na javnoj dražbi za kupnju imaju sve domaće i inozemne pravne i fizičke osobe pod uvjetima iz ovog oglasa, a inozemne osobe koje kupuju nekretnine pod uvjetima iz Zakona za stjecanje nekretnina u Republici Hrvatskoj.
3. Imovinu stečajnog dužnika koja će se prodavati kao cjelina prodavati će stečajni upravitelj usmenom javnom dražbom po početnoj cijeni od **388.101,83 kn.**
4. Svaki ponuditelj koji sudjeluje na usmenoj javnoj dražbi dužan je platiti jamčevinu u korist računa dužnika, IBAN HR96 2340 0091 1900 2418 3 koji se vodi kod Privredne banke Zagreb PJ Rovinj, u visini od 10% početne cijene najkasnije dva radna dana prije održavanja usmene javne dražbe i u istom roku dostaviti prijavu za dražbovanje. Plaćanje na račun smatra se kada novčana sredstva stignu na račun.
5. U slučaju da se imovina koja se prodaje kao cjelina ne proda po utvrđenoj cijeni na prvoj usmenoj javnoj dražbi, za drugu usmenu javnu dražbu kao početna cijena odredit će se cijena od 20% manja od utvrđene, za treću usmenu javnu dražbu za 20% manja od utvrđene, a za četvrtu usmenu javnu dražbu za 10% manja od utvrđene, s tim ako se imovina ne proda i na četvrtoj javnoj dražbi zatražit će se sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima prodaje.
6. Oglas o prodaji objavit će se na mrežnoj stranici suda, FINE, web stranici sudačke mreže, a svaki vjerovnik mogao svojom trošku objaviti oglas i u drugim medijima prema uvjetima prodaje i oglasu objavljenim na mrežnoj stranici suda.

- 589
7. Rok za plaćanja cjelokupnog iznosa kupovnine je 90 dana od dana prihvaćene ponude na usmenoj javnoj dražbi.
 8. Ovlašćuje se stečajni upravitelj da može angažirati odvjetnika za sastav ugovora o prodaji i cjelokupan postupak prodaje imovine dužnika kao cjeline.

Bogdan Veselinović
stečajni upravitelj

