

HALKION d.o.o. u stečaju

Dicmo, Put Sičana bb

OIB:64760977626

Stečajni upravitelj:

Ivan Sunara

Split, A.B. Šimića 20

Split, 22. rujna 2020. g.

7 St-6/2013.

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT**

PREDMET: Prijedlog za sazivanje Skupštine vjerovnika

U svezi imovine stečajnog dužnika u K.O. Vrhovci Gradski kod Požege, posebno glede uređenja zemljišnoknjižnog stanja, stečajni upravitelj je detaljno pisao u svom izvješću od 04. studenog 2019. godine.

Svojim podneskom od 07. srpnja 2020. godine stečajni upravitelj je dostavio Naslovnom sudu očitovanje Porezne uprave, Područnog ureda Požege, Ispostava Požege od 02. srpnja 2020. godine, prema kojem Porezna uprava nije u obvezi postupati po zahtjevima sudova za dostavu podataka o tržišnim vrijednostima nekretnine.

Podneskom od 14 rujna 2020.godine Naslovu su dostavljene ponude za izradu Elaborata o procijeni vrijednosti ovih nekretnina.

Iz navedenog izvješća i podnesaka, možemo utvrditi:

1. Kroz inicirani i okončani **zk. ispravni postupak uredno je zemljišnoknjižno stanje** nekretnina stečajnog dužnika sada upisane u zk. uložak br. 337 za K.O. Vrhovci Gradski, kat. čest. broj :513, 514, 819, 820, 821, 900, i 944, ukupne površine čhv 1.810, odnosno 6.510 m2.

Izvadak iz zemljišne knjige, **dostavljam u prilogu.**

Za preostale nekretnine, nije moguće provesti pojedinačni zk – ispravni postupak, a niti se vidi mogućnost na koji drugi procesni način utvrditi vlasništvo stečajnog dužnika na tim nekretninama. Riječ je o nekretninama koje su u katastarskom operatu i to Posjedovnom listu br. 48 i 47 evidentirane na trećim osobama, a u Posjedovnom listu br. 162 na HALKION d.o.o. u stečaju, ali samo u dijelu njihove stvarne površine upisane u zemljišnim knjigama i to:

- čest. zem. 628, 629, 630 i 943 upisane u zk. ul. br. 7,
- čest. zem. 481/1 upisane u zk. ul. br. 8,
- čest. zem. 486, 525, 655, 656 upisane u zk. ul. br. 9,
- čest. zem. 531, 716, 717 upisane u zk. ul. br. 14,
- čest. zem. 659 upisane u zk. ul. br. 18,
- čest. zem. 504, 505, 512/1 upisane u zk. ul. br. 50,
- čest. zem. 552, 553 upisane u zk. ul. br. 54,
- čest. zem. 973/2 upisane u zk. ul. br. 82,
- čest. zem. 424/1 upisane u zk. ul. br. 137,
- čest. zem. 506 upisane u zk. ul. br. 152,
- čest. zem. 507 upisane u zk. ul. br. 153,
- čest. zem. 974/22 i 974/81.

Da bi se moglo krenuti u bilo kakav postupak sređivanja zemljišnoknjižnog stanja potrebno bi bilo, prvo identificirati nekretnine te površinu koja pripada HALKIONU, zatim izvršiti cijepanje – parcelaciju ovih nekretnina na način da se dio površine koji je u katastru evidentiran kao posjed Halkiona, odcijepi od sadašnjih parcela te formiraju nove čestice. Riječ je o obimnom i objektivno teško ostvarivom postupku. Čak i da je moguće provesti taj postupak **trošak bi bio višestruko nerazmjeran vrijednosti samih nekretnina.**

2. Izrada elaborata o procijeni tržišne vrijednosti nekretnina u knjižnom i vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika. Od tri ponuda najpovoljnija je ponuda **stalnog sudskog vještaka građevinske struke DRAŽEN SLUNJSKI ponuda 27.500,00 kn plus PDV.**

Međutim, ocjenjujem da je i ova ponuda **nerazmjerna vrijednosti ovih nekretnina.**

Ove nekretnina stečajni dužnik je kupio 1998. godine za iznos od 72.300,00 kn.

U knjigovodstvu stečajnog dužnika nije bilo podataka o vrijednosti ovih nekretnina. Međutim, analizom bilance 2011. i 2012. godine utvrđeno je da je kroz rn br.1/2012 od 20. 05. 2012. godine i ugovor o kompezaciji od istog dana ove nekretnine prenesene na gosp. Ivana Strinića. U navedenom računu vrijednost ovih nekretnina navedena je u iznosu od 72.300,00 kn, odnosno po kupljenoj cijeni.

O navedenom stečajni upravitelj je podnio Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima od 17. rujna 2013. godine, koje je prihvaćeno na Izvještajnom ročištu od 19. 09. 2013. godine.

Napominjem, da je presudom VTS RH br. 77 Pž-4743/2016-3 od 10. siječnja 2019. godine, utvrđeno da je navedeni ugovor o kompezaciji ništavan, da ne proizvodi pravne učinke pa niti može biti predmet pobijanja.

Ovu presudu VTS dostavio sam Naslovu 19. 03. 2019. godine.

Na osnovi iznijetog, ocjenjujem da su ponude za izradu Elaborata o procijeni tržišne vrijednosti nekretnina u knjižnom i vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika **nerazmjerna vrijednosti ovih nekretnina i predlažem da se ne prihvate.**

Predlažem da se početna cijena za prodaju ovih nekretnina utvrdi u nešto većom iznosu od bivše knjigovodstvene vrijednosti, odnosno kupovne cijene (72.300,00 kn) **u iznosu od 85.000,00 do 95.000,00 kn** (za cjelinu, knjižno i vanknjižno vlasništvo zajedno sa objektom na zemljištu).

U odnosu na način prodaje ovih nekretnina, procjenjujem i predlažem da se prodaja obavi kao cjelina (sve nekretnine u knjižnom i vanknjižnom vlasništvu, zajedno sa objektom na zemljištu), prikupljanjem pismenih ponuda, a u slučaju istih najvećih ponuda, iznad početne cijene da se pristupi javnoj dražbi. U odnosu na lokaciju navedenih nekretnina, predlažem da se prikupljanje, otvaranje pismenih ponuda i eventualna javna dražba, povjeri javnom bilježniku u Požegi.

Na osnovi iznijetog, temeljem članka 104. stavak 1. toč. 1. Stečajnog zakona, predlažem Naslovnom sudu sazivanje Skupštine vjerovnika ovog stečajnog dužnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Prodaje nekretnina stečajnog dužnika u knjižnom i vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika zajedno sa objektom na zemljištu, upisane u zemljišne knjige Općinski sud u Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega, K.O. Vrhovci Gradski, prikupljanjem pismenih ponuda, a u slučaju istih najvećih ponuda, iznad početne cijene da se pristupi javnoj dražbi.

2. Povjeravanje prikupljanje, otvaranje pismenih ponuda i eventualna javna dražba, povjeri javnom bilježniku u Požegi.

3. Utvrđivanje početne cijene za prodaju nekretnina iz toč. 1.

Stečajni upravitelj:
Ivan Sunara, dipl. iur.

Prilog: kao u tekstu