

STEČAJNI UPRAVITELJ ŽELJKO VRKIĆ

Adresa: Ante Starčevića 25a, 23000 Zadar; OIB: 11055072755; IBAN: HR2624070003104616408,
e-mail: zeljko.vrkic@zd.ht.hr; mob. 099/3322-699

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU
Poslovni broj: 9 St-210/2019**

**IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA
I NJEGOVIH UZROKIMA
u stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom
POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJA ORLIĆ – MARKOVAC u stečaju
Kovačić (Grad Knin), Dalibora Defelipisa 1, OIB: 82771548651**

**STEČAJNI UPRAVITELJ
Željko Vrkić**

STEČAJNI UPRAVITELJ ŽELJKO VRKIĆ

Adresa: Ante Starčevića 25a, 23000 Zadar; OIB: 11055072755; IBAN: HR2624070003104616408,
e-mail: zeljko.vrkic@zd.ht.hr; mob. 099/3322-699

TRGOVAČKI SUD U ZADRU Stalna služba u Šibeniku Posl. broj: 9 St-210/2019

Temeljem odredbe st.1. čl.227. Stečajnog zakona, kao stečajni upravitelj stečajnog dužnika **POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJA ORLIĆ – MARKOVAC u stečaju**, Kovačić (Grad Knin), Dalibora Defelipisa 1, OIB: 82771548651, u nastavku iznosim

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

1. UVODNA NAPOMENA

Nakon provedenog prethodnog postupka, rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, Stalne službe u Šibeniku pod poslovnim brojem 9 St 210/2019 od dana 06.05.2020. godine otvoren je stečaj nad dužnikom POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJA ORLIĆ-MARKOVAC, Kovačić (Grad Knin), Dalibora Defelipisa 1, OIB: 82771548651 (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik).

2. OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU DO OTVARANJA STEČAJA

MBS:	060013393
Nadležni sud:	Trgovački sud u Zadru – Stalna služba u Šibeniku
Tvrtka:	Poljoprivredna zadruga branitelja Orlić-Markovac
Pravni oblik:	zadruga
Sjedište:	Kovačić (Grad Knin), Dalibora Defelipisa 1
OIB:	82771548651
Osoba ovlaštena za zastupanje:	Anđelko Vuk, OIB: 48252135833, Zagreb, Prnjavorska 7
Djelatnost:	10.13 Proizvodnja proizvoda od mesa i mesa peradi (NKD 2007)

3. GOSPODARSKI POLOŽAJ STEČAJNOG DUŽNIKA

Prema informaciji dobivenoj od prijašnjeg zastupnika po zakonu, Stečajni dužnik godinama ne obavlja bilo kakvu gospodarska djelatnost. Stečajni dužnik nema zaposlenih, a poslovne knjige se ne vode više od 10 godina, tako da nije dostupna nikakva dokumentacija iz poslovanja. Kao što je to utvrđeno u prethodnom postupku, nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika su devastirane i zapuštene, a nije poznato gdje se nalaze vozila koja se kao vlasništvo Stečajnog dužnika vode u evidenciji MUP-a, s tim da su ta vozila objavljenja u 2010. i 2011. godini te su stara 30-ak godina, pa je realno pretpostaviti da više ni ne postoje.

STEČAJNI UPRAVITELJ ŽELJKO VRKIĆ

Adresa: Ante Starčevića 25a, 23000 Zadar; OIB: 11055072755; IBAN: HR2624070003104616408,
e-mail: zeljko.vrkic@zd.ht.hr; mob. 099/3322-699

Na adresi sjedišta nalazi se ribnjak kojim upravlja tvrtka V.I.R.I.B.U.S. d.o.o. koja, prema svemu sudeći, nema nikakve veze sa stečajnim dužnikom.

Iz razgovora s prijašnjim zastupnikom po zakonu i drugim osobama s kojima sam kontaktirao doznao sam da je Stečajni dužnik kao zadruga postoji desetljećima, a u razdoblju prije domovinskog rata bio je to subjekt s velikim značajem za gospodarski život kninskog područja, koji je u vlasništvu imao i poslovne prostore u Srbiji (Beograd), ali su kasnije nad njima vlasništvo stekle neke tamošnje fizičke osobe.

Jedini transakcijski račun Stečajnog dužnika bio je otvoren kod OTP banke, a zatvoren je dana 03.04.2019. godine (IBAN: HR9124070001100076094).

S obzirom na dugogodišnji prekid obavljanja djelatnosti te s obzirom da nema zaposlenih radnika, a imovinu čine devastirane i zapuštene nekretnine na području Općine Biskupija, u kojoj ni nema ozbiljnije gospodarske aktivnosti, jasno je da nema ni mogućnosti za ponovno oživljavanje djelatnosti Stečajnog dužnika.

4. RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA DO PODNOŠENJA IZVJEŠTAJA

Nakon otvaranja stečaja poduzeo sam radnje u vezi sa stupanjem u posjed nekretnina koje su vlasništvu Stečajnog dužnika, a pokušao sam utvrditi okolnosti u vezi s nekretninom oznake k.č.br. 4085/1, upisanoj u z.k. uložak br. 757, k.o. Kninsko polje, kod Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Knin, o čemu se detaljnije informacije daju pod točkom 5. ovog izvješća. Kod Državnog zavoda za statistiku usklađeni su podaci Stečajnog dužnika te je pribavljena nova obavijest o razvrstavanju prema NKD-u.

U poštanskom uredu u Zadru otvoren je poštanski pretinac u kojeg će se preusmjeravati sva pošta koja u narednom razdoblju bude upućena Stečajnom dužniku na njegovu adresu sjedišta.

Za uspostavu i vođenje poslovnih knjiga angažiran je zadarski knjigovodstveni servis Laura, vl. Laura Parić.

Uvidom u informacijski sustav Porezne uprave putem interneta utvrdio sam da Stečajni dužnik na dan otvaranja stečaja nije obveznik poreza na dodanu vrijednost.

Kod Banke Kovanica d.d. otvoren je novi transakcijski račun IBAN: HR0741330061110004398.

5. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Kao što je to utvrđeno u prethodnom postupku, a naznačeno u prethodnom tekstu, imovina Stečajnog dužnika sastoji se od sljedećih nekretnina:

- k.č.br. 154/1 (oranica 3.965 m²), 155/1 (pašnjak 205 m²) i 155/2 (pašnjak 227 m²), sve upisano u z.k.ul. 251, k.o. Orlić,
- k.č.br. 918 (pašnjak 870 m², z.k.ul. 408) i k.č.br. 252 ZGR (kuća i dvorište 220 m², z.k.ul. 410), sve k.o. Riđane,
- k.č.br. 612/2 (gradilište 1.518 m²), z.k.ul. 434, k.o. Zvjerinac,
- k.č.br. 2803/3 (oranica 676 m²), z.k.ul. 404 k.o. Pađene.

U prethodnom postupku od prijašnjeg zastupnika po zakonu pribavljen je elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina iz 2010. godine kojim nisu obuhvaćene nekretnine upisane u k.o. Zvjerinac i Pađene. Također, od kninske ispostave Porezne uprave dobivena je okvirna informacija o vrijednostima zemljišta na predmetnom području.

STEČAJNI UPRAVITELJ ŽELJKO VRKIĆ

Adresa: Ante Starčevića 25a, 23000 Zadar; OIB: 11055072755; IBAN: HR2624070003104616408,
e-mail: zeljko.vrkic@zd.ht.hr; mob. 099/3322-699

Nekretnine koje se nalaze na području k.o. Orlić, u naravi predstavljaju dio sklopa gospodarskog objekta s pripadajućim zemljištem, a taj gospodarski objekt se nalazi u blizini zgrade Općine Biskupija i proteže preko više katastarskih čestica, od kojih su neke privatno vlasništvo, a neke su vlasništvo Republike Hrvatske. Vrijednost ovih nekretnina 2010. godine bila je procijenjena na iznos od 24.788,91 EUR.

Radi stupanja u posjed tih nekretnina stupio sam u kontakt s pročelnikom jedinstvenog upravnog odjela Općine biskupija Goranom Matijašem te sam doznao da nekretnine koristi Općina, odnosno općinsko komunalno društvo i druge osobe u dogovoru s Općinom. Predloženo je da Općina nastavi s korištenjem tih nekretnina do njihove prodaje te da se u tom smislu sklopi odgovarajući ugovor o zakupu. Imajući u vidu stanje nekretnina i gospodarska kretanja u okruženju, predstavnik Općine predložio je da iznos zakupnine bude 300,00 kuna mjesečno, počevši s mjesecom svibnjem 2020. godine.

Što se tiče gornjih nekretnina koje se nalaze na području k.o. Riđane, dok k.č.br. 918 u naravi predstavlja dio asfaltirane lokalne ceste, k.č.br. 252 ZGR je u naravi kuća s pripadajućom okućnicom, koja izvana izgleda napušteno i zapušteno, a unutrašnjost joj je potpuno devastirana. Dio ceste nije obuhvaćen spomenutom procjenom, a vrijednost kuće je bila 2010. godine procijenjena na iznos od 51.028,82 EUR. Kuća je nedvojbeno bila u puno boljem stanju u vrijeme izrade procjene pa treba pretpostaviti da je njena sadašnja vrijednost manja, a da bi neki kupac htio steći vlasništvo nad lokalnom cestom u najmanju ruku nije izvjesno.

Nekretnina označena kao k.č.br. 612/2 upisana u z.k.ul. 434, k.o. Zvjerinac, u naravi predstavlja derutni gospodarski objekt, čija krovna konstrukcija je prekrivena salonit pločama. Ova okolnost može biti od posebnog značaja u slučaju da se ta nekretnina ne uspije prodati, s obzirom da bi vlasnik nekretnine trebao salonit ploče (opasni otpad koji sadrži azbest) zbrinuti na odgovarajući način, a to naravno implicira nastanak značajnih troškova. Prema ponudi pribavljenoj u prethodnom postupku na temelju okvirno procijenjene količine krovni ploča, troškovi svih radnji za zbrinjavanje iznosili bi 29.225 kuna, s uključenim PDV-om. Ova nekretnina nije bila obuhvaćena spomenutim elaboratom o procjeni iz 2010. godine.

Iz razgovora s općinskim pročelnikom doznao sam da je neposredno prije otvaranja stečaja, a nakon mojih aktivnosti u prethodnom postupku, Općina Biskupija na jednu prostoriju ovog objekta postavila vrata i prozore, namjerom korištenja te prostorije za povremene skupove na razini mjesnog odbora ili slično. Općina nije zainteresirana tu prostoriju uzeti u najam, a s obzirom da prilikom mog posjeta ključ nije bio dostupan općinski pročelnik se obvezao predati mi ga prilikom mog sljedećeg dolaska.

Neovisno o tome, utvrdio sam da postoji i zaključana manja prostorija na sjeveroistočnom dijelu objekta, koju koristi HT-Hrvatski telekom i u kojoj je smještena centrala za telekomunikacijsku mrežu lokalnog područja. Nakon kontakta s njihovim nadležnim djelatnikom, od HT-a očekujem dobiti prijedlog za sklapanje ugovora o zakupu predmetnog prostora.

Na temelju okvirne informacije dobivene od Porezne uprave, vrijednost zemljišta označenog kao k.č.br. 2803/3, k.o. Pađene mogla bi se kretati u rasponu 3.380-6.760 kuna. Kao ni prethodna nekretnina, ovo zemljište nije bilo obuhvaćeno spomenutim elaboratom o procjeni iz 2010. godine. Zemljište ima izduženi oblik (oblik pruge), a zbog toga i zbog relativno male površine, prema navodima djelatnice lokalnog komunalnog društva s kojom sam bio u kontaktu, nije prikladno da se kao zasebna jedinica koristi za bilo kakvu ozbiljniju poljoprivrednu obradu.

STEČAJNI UPRAVITELJ ŽELJKO VRKIĆ

Adresa: Ante Starčevića 25a, 23000 Zadar; OIB: 11055072755; IBAN: HR2624070003104616408,
e-mail: zeljko.vrkic@zd.ht.hr; mob. 099/3322-699

Od izrade dostupnog elaborata o procjeni nekretnina proteklo 10 godina, tako da, osim nerealnosti zbog velikog vremenskog odmaka, taj elaborat nije ni izrađen u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koji je donesen u 2015. godini. Pored toga, usporedne vrijednosti koje dodatno može dati Porezna uprava (dostavljene su samo vrijednosti zemljišta) neće biti realne u kontekstu lošeg fizičkog stanja predmetnih nekretnina, tako da bi za utvrđivanje realne vrijednosti bilo potrebno izraditi nove procjene. U tom smislu prikupljene su 3 ponude ovlaštenih procjenitelja, od kojih je najniža u iznosu od 12.500,00 s uključenim PDV-om.

Kao što je naznačeno u prethodnoj točki ovog izvješća, pokušao sam utvrditi sve bitne okolnosti u vezi s činjenicom da u zemljišnim knjigama za k.o. Kninsko Polje postoje upisane dvije katastarske čestice oznake 4085/1, od kojih je se ona koja je upisana u z.k. uložak 757 vodi kao vlasništvo "PZ Orkić Markovac". U zemljišnim knjigama za tu nekretninu nije navedena nikakva površina. Prilikom mog dolaska u kninski katastarski ured, tamošnji službenik detaljno je pregledao svu dokumentaciju i potvrdio da u k.o. Kninsko Polje fizički ne postoje dvije katastarske čestice oznake 4085/1, niti bi to bilo dopustivo. S obzirom da istom prilikom zbog epidemioloških mjera nisam mogao pristupiti u prostorije Općinskog suda u Šibeniku - Zemljišnoknjižnog odjela Knin, voditeljica tog odjela je u kasnijim telefonskim razgovorima izjavila da se radi o pogrešci, s obzirom da je k.č.br. 4085/1 još 1985. godine otpisana iz z.ul. 757 i upisana u z.k.ul. 3392 (u kojem je i sada upisana), pa je z.k.uložak trebao biti brisan. Također je utvrđeno da je u zemljišnim knjigama došlo do omaške pri upisu površine k.č.br. 4085/1, pa zato postoji odstupanje u odnosu na katastarske podatke, a to onda nije od interesa za Stečajnog dužnika u ovom postupku.

Uvažavajući odredbe čl. 221. i 223. Stečajnog zakona, popis imovine naslovnom sudu će biti podnesen kao poseban dokument.

5. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

S obzirom da se poslovne knjige ne vode, obveze Stečajnog dužnika moguće je utvrditi samo iz javno dostupnih podataka (vrijednosti založnih prava upisanih u zemljišne knjige) i dviju pristiglih prijava tražbina stečajnih vjerovnika.

Slijedom toga, poznate su mi sljedeće (potencijalne) obveze Stečajnog dužnika:

- najmanje 14.686.687,45 kuna prema RH-Ministarstvu gospodarstva,
- najmanje 1.006.229,76 kuna prema RH-Ministarstvu gospodarstva,
- najmanje 37.633,72 kuna prema Trast nekretnine d.o.o. u stečaju,
- najviše do 29.040,52 kuna prema HT-Hrvatski telekom d.d.
- najviše do 14.279,63 kuna prema HEP-ODS d.o.o.

Gornji navodi o obvezama ne predstavljaju očitovanje stečajnog upravitelja o tim obvezama, odnosno ne predstavljaju njihovo priznanje, već su navodi isključivo informativnog karaktera. Propisane tablice prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava bit će podnesene naslovnom sudu na propisanom obrascu, u skladu s odredbama čl.259. Stečajnog zakona.

Također, treba istaknuti da u trenutku sastavljanja ovog izvješća još nije istekao zakonski rok za podnošenje prijava stečajnih vjerovnika.

STEČAJNI UPRAVITELJ ŽELJKO VRKIĆ

Adresa: Ante Starčevića 25a, 23000 Zadar; OIB: 11055072755; IBAN: HR2624070003104616408,
e-mail: zeljko.vrkic@zd.ht.hr; mob. 099/3322-699

6. SUDSKI POSTUPCI

Osim ovršnih postupaka na temelju kojih su u zemljišnim knjigama na nekretninama Stečajnog dužnika upisana založna prava u korist Republike Hrvatske i Trast nekretnine d.o.o. u stečaju, nema informacija o drugim sudskim postupcima u kojima bi Stečajni dužnik bio stranka.

7. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA S PRIJEDLOZIMA

S obzirom da nastavak poslovanja nije moguć, slijedom svega iznesenoga, predlažem da vjerovnici na izvještajnom ročištu donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
2. Prihvaća se izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
3. Utvrđuje se da nema mogućnosti za nastavak djelatnosti stečajnog dužnika.
4. Unovčit će se imovina stečajnog dužnika.
5. Nekretnine stečajnog dužnika unovčit će se u skladu s odredbama čl.247. Stečajnog zakona.
6. Odobrava se davanje u zakup Općini Biskupija nekretnine označene kao k.č.br. 154/1, zk.ul. 251, k.o. Orlić, za razdoblje do prodaje nekretnine uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 300,00 kuna.
7. Odobrava se davanje u zakup HT-Hrvatskom telekomu dijela nekretnine označene kao k.č.br. 612/2 upisana u z.k.ul. 434, k.o. Zvjerinac, za razdoblje do prodaje nekretnine uz mjesečnu zakupninu u iznosu kojeg stečajni upravitelj ocijeni prihvatljivim.
8. Razlučni vjerovnici uplatit će solidarno predujam za pokriće troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase, prema predračunu tih troškova, koji se dostavlja kao poseban dokument.

U Zadru, 29.06.2020. godine

STEČAJNI UPRAVITELJ

Željko Vrkić
