

MASSILIA d.o.o. za trgovinu i usluge „u stečaju“
Osijek, Petofi Sandora 206/a
OIB: 86144563117

Đakovo, 11. veljače 2020. godine

Na broj: 6 St-1297/18

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Zagrebačka 2
31000 Osijek

PREDMET: *Izvješće stečajnog upravitelja za ispitno i izvještajno ročište-*

I. OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj 6 St-1297/18-37 od 18. listopada 2019. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom MASSILIA d.o.o. za trgovinu i usluge, Osijek, Petofi Sandora 206/a, OIB: 86144563117, MBS: 030025859.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, sukladno čl. 110. st. 1 Stečajnog zakona podnijela je Financijska agencija navodeći da dužnik na dan 15. studeni 2018. godine u Očevidniku redoslijeda za plaćanja ima evidentirane neizvršene obveze u iznosu od 4.568.889,20 kn.

U tijeku prethodnog postupka, a uvidom u Potvrdu te u Očevidnik Financijske agencije od 17. rujna 2019. godine bilo je vidljivo da su računi dužnika neprekidno blokirani 425 dana te da neizvršene osnove za plaćanje iznose 9.058.049,08 kn. Sukladno prethodno navedenom utvrdio sam da postoji stečajni razlog, nesposobnost za plaćanje, prema članku 6. st. 2. podstavak 1. Stečajnog zakona.

Društvo se kao osnovnim djelatnostima bavilo eksploatacijom i vađenjem pijeska te prodajom istoga na tržištu. Također se dužnik bavio i poljoprivrednom djelatnosti odnosno obrađivanjem ratarskih površina. Vlasnik je ili korisnik poljoprivrednih površina na kojima su zasijani trajni nasadi lijeske. Sa danom otvaranja stečajnog postupka dužnik više nije obavljao djelatnost, a imao je šest zaposlenih radnika. Radnicima su sa otvaranjem stečajnog postupka otkazani ugovori o radu sa pravom na otkazni rok od mjesec dana, slijedom čega im je radni odnos prestao sa 18. studeni 2019. godine. U tijeku stečajnog postupka radnicima su isplaćene plaće za mjesec dana otkaznog roka.

II. PRIJAVE POTRAŽIVANJA

Sukladno rješenju Trgovačkog suda u Osijeku, broj 6 St-1297/18-37 od 18. listopada 2019. godine kojim je otvoren stečajni postupak nad dužnikom vjerovnici su stečajnom upravitelju prijavili slijedeće tražbine i prava:

Red. br.	Vjerovnici	Broj prijava	Prijavljeno (kn)	Osporeno (kn)	Priznato (kn)
1.	I viši isplatni red	8	169.805,25		169.805,25
2.	II viši isplatni red	31	36.367.355,83	2.340.825,90	34.026.529,93
3.	Razlučni vjerovnici	3			
4.	Izlučni vjerovnici	1			
UKUPNO:		43	36.537.161,08	2.340.825,90	34.196.335,18

III. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Otvaranjem stečajnog postupka donio sam odluku o popisu imovine stečajnog dužnika i imenovao povjerenstvo za popis. Temeljem uvida u izvješće povjerenstva te uvida u bilancu dužnika vidljivo je da je dužnik vlasnik slijedeće imovine sa knjigovodstvenim vrijednostima kako slijedi:

Red. br.	Knjigovodstveni opis imovine	Knjigovodstvena vr. imovine (kn)
1.	Pravo služnosti na šumskom zemljištu	91.905,90
2.	Poljoprivredno zemljište	2.911.252,41
3.	Poslovni prostori i stanovi	597.595,74
4.	Razna oprema, namještaj i postrojenja	700.624,65
5.	Trajni nasadi lijeske i vinograda	469.368,13
6.	Dionice i udjeli u poduzećima	2.340.904,00
7.	Potraživanja od kupaca	17.019.545,29
UKUPNO:		24.131.196,12

Dokaz: bilanca dužnika sa stanjem na dan 17. listopada 2019. godine
Inventurna lista imovine stečajnog dužnika

Ad 2 i 3

Nekretnine u vlasništvu dužnika vode se u zemljišnim knjigama i to kako slijedi:

- Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek

- Nekretnine upisane u zk.ul. 14786 k.o. Osijek, sagrađene na kč.br. 1418/24 Zgrada i dvorište, Ribarska 1 sa 727 m2, i to Etažno vlasništvo (E-9) 28/727 dijela nekretnine-Poslovni prostor-u prizemlju poslovni prostor površine 38,00 m2 i na međukatu poslovni prostor površine 28,91 m2 te sporedni dio koji se sastoji od skladišta u podrumu površine 50,56 m2 (***navedene nekretnine opterećene su upisanim založnim pravom u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek***)
 - Nekretnine upisane u knjigu položenih ugovora Osijek, zk.ul. 4, poduložak 17860, koje se nalaze u sklopu Zgrade u Osijeku, Šetalište K.F.Šepera, kućni broj 8/D, sagrađena na kč.br. 5678/1 i to Poslovni prostor u prizemlju sa 14,34 m2 (***navedene nekretnine opterećene su upisanim založnim pravom u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek***)
 - Nekretnine upisane u zk.ul. 1258 k.o. Sarvaš i to kč.br. 1119 Oranica polje sa 216942 m2, kč.br. 1130 Oranica polje sa 9502 m2, kč.br. 1131 Oranica polje sa 21810 m2, kč.br. 1132 Oranica polje sa 16368 m2 i kč.br. 1208 Oranica polje sa 86294 m2 (navedene nekretnine opterećene su založnim pravom u korist Kreditne banke Zagreb d.d.)
 - Nekretnine upisane u zk.ul. 1259 k.o. Sarvaš i to kč.br. 1133 Oranica polje sa 20145 m2 i kč.br. 1134 Oranica polje sa 31262 m2 (navedene nekretnine opterećene su prvoupisanim založnim pravom u korist Kreditne banke Zagreb d.d. ***i drugoupisanim založnim pravom u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek***)
- b) Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Beli Manastir
- Nekretnine upisane u zk.ul. 1283 k.o. Popovac i to kč.br. 1453 Vinograd Joklovo brdo sa 33675 m2 i kč.br. 1454 Vinograd i oranica Joklovo brdo sa 32899 m2 (***navedena nekretnina opterećena je upisanim založnim pravom u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek***)
 - Nekretnine upisane u zk.ul. 1348 k.o. Popovac i to kč.br. 1442 pašnjak Večka dolina sa 36776 m2 (navedena nekretnina nije opterećena upisanim založnim pravom)
 - Nekretnine upisane u zk.ul. 1335 k.o. Popovac i to kč.br. 1443/2 Oranica Večka dolina sa 35599 m2 (***navedena nekretnina opterećena je upisanim založnim pravom u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek***)
 - Nekretnine upisane u zk.ul. 845 k.o. Zmajevac I i to kč.br. 185 Oranica Orev sa 7243 m2, kč.br. 298 Oranica Pasper sa 6620 m2, kč.br. 300 Oranica Pasper sa 11063 m2, kč.br. 534 Vinograd Esealja sa 4728 m2, kč.br. 682 Oranica Haršašalja sa 11008 m2, kč.br. 706 Oranica i vinograd Haršašalja sa 4442 m2, kč.br. 780 Oranica Haršašalja sa 12011 m2, kč.br. 828 Oranica Čatari Santo sa 4837 m2, kč.br. 831 Oranica Čatari Santo sa 18633 m2, kč.br. 1107 Oranica Čatari Santo sa 12194 m2, kč.br. 1110 Oranica i vinograd Haršašalja sa 5662 m2, kč.br. 1124 Gospodarska zgrada br. 14 A i oranica Planina sa 5191 m2, kč.br. 1180 Oranica i vinograd Haršašalja sa 28617 m2, kč.br. 1305 Oranica Kišheđ sa 2845 m2 i kč.br. 1309 Oranica Kišheđ sa 18859 (navedene nekretnine opterećene su upisanim založnim pravom u korist BKS Bank a.g., Austrija, Klagenfurt)
 - Nekretnine upisane u zk.ul. 1396 k.o. Zmajevac I i to kč.br. 629 Oranica Kenderveld sa 4508 m2, kč.br. 683 Oranica Haršašalja sa 5722 m2 i kč.br. 1113 Oranica Čatari Santo sa 7913 m2 (navedene nekretnine opterećene su upisanim založnim pravom u korist IMETAK ŠKZ, Županja uz napomenu da se u odnosu na navedeni zalog vodi spor kojim)

- Nekretnine upisane u zk.ul. 1374 k.o. Zmajevac I i to kč.br. 44 Oranica i voćnjak Nađ Heđ sa 4436 m2 i kč.br. 45 Vinogradarska kuća br. 4., gospodarska zgrada, voćnjak i oranica planina sa 16614 m2 (navedene nekretnine opterećene su upisanim založnim pravom u korist BKS Bank a.g., Austrija, Klagenfurt)
- Nekretnine upisane u zk.ul. 160 k.o. Zmajevac I i to kč.br. 50/1 Ulica Vašarište 11 sa 15027 m2 (navedena nekretnina nije opterećena upisanim založnim pravom)
- Nekretnine upisane u zk.ul. 1369 k.o. Zmajevac I i to kč.br. 37 Oranica Nađ Heđ sa 7311 m2, kč.br. 38 Vinograd i oranica Nađ Heđ sa 10001 m2, kč.br. 39 Oranica Nađ Heđ sa 12904 m2, kč.br. 46 Oranica Nađ Heđ sa 7368 i kč.br. 49 Oranica i vinograd Nađ Heđ sa 4245 m2 (navedene nekretnine opterećene su upisanim založnim pravom u korist BKS Bank a.g., Austrija, Klagenfurt)
- Nekretnine upisane u zk.ul. 38 k.o. Zmajevac I i to kč.br. 830 Oranica i vinograd Čatari Santo sa 8631 m2 (navedene nekretnine opterećene su upisanim založnim pravom u korist BKS Bank a.g., Austrija, Klagenfurt)
- Nekretnine upisane u zk.ul. 504 k.o. Vardarac i to kč.br. 140 Oranica jabučnjak sa 4139 m2, kč.br. 141 Oranica jabučnjak sa 4140 m2, kč.br. 142 Oranica jabučnjak sa 8167 m2 i kč.br. 143 Oranica jabučnjak sa 31007 m2 (navedene nekretnine nisu opterećene upisanim založnim pravom)
- Nekretnine upisane u zk.ul. 738 k.o. Batina i to kč.br. 613 Vinograd gradac sa 821 m2 i kč.br. 643 Vinograd gradac sa 793 m2 (***navedena nekretnina opterećena je upisanim založnim pravom u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek***)
- Nekretnine upisane u zk.ul. 1616 k.o. Batina i to kč.br. 616 Vinograd gradac sa 2128 m2 i kč.br. 644 Vinograd gradac sa 93 m2 (***navedena nekretnina opterećena je upisanim založnim pravom u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek***)
- Nekretnine upisane u zk.ul. 1623 k.o. Batina i to kč.br. 615 Kuća za odmor i vinograd Gradac sa 1434 m2 (***navedene nekretnine opterećene su upisanim založnim pravom u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek***)
- Nekretnine upisane u zk.ul. 430 k.o. Batina i to kč.br. 803 Vikendica, vinograd i oranica Sredno sa 1631 m2, kč.br. 804 Voćnjak Gradac sa 2832 m2 i kč.br. 805 Voćnjak Gradac sa 2410 m2 (navedene nekretnine nisu opterećene upisanim založnim pravom)
- Nekretnine upisane u zk.ul. 480 k.o. Branjina i to kč.br. 975 Oranica i šuma iza mlina sa 4400 m2, kč.br. 976 Oranica, voćnjak i vinograd iza mlina sa 5229 m2, kč.br. 977 Kuća, oranica i vinograd sa 4162 m2, kč.br. 1459 Oranica iza mlina sa 2665 m2, kč.br. 1460 Oranica iza mlina sa 1593 m2, kč.br. 1462 Oranica iza mlina sa 8542 m2, kč.br. 1463 Oranica iza mlina sa 348 m2 i kč.br. 1465 Vinograd iza mlina sa 29814 m2 (***navedene nekretnine opterećene su upisanim založnim pravom u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek***)
- Nekretnine upisane u zk.ul. 659 k.o. Branjina i to kč.br. 313 Oranica Ivik Ada sa 90574 m2 (***navedene nekretnine opterećene su upisanim založnim pravom u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek***)

Napominjem da su založna prava u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek (označeno tamnim kosim slovima u pregledu nekretnina) upisana prisilno, temeljem Rješenja Općinskog suda u Osijeku, broj Ovr-437/2019 od 30. travnja 2019. godine i Rješenja

Općinskog suda u Osijeku, broj Ovr-405/2019 od 30.travnja 2019. godine te ista u stečajnom postupku ne postoje. Naime, čl. 168. Stečajnog zakona određeno je da ako stečajni vjerovnik tijekom posljednjih 60 dana prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka ili nakon toga sudskom ili izvansudskom ovrhom ili prisilnim sudskim osiguranjem stekne kakvo razlučno pravo na imovini koja ulazi u stečajnu masu to pravo otvaranjem stečajnog postupka prestaje odnosno postupak u tijeku se obustavlja. Osim toga, jedina preostala tražbina po osnovu predmetnih zaloga iznosi 10.000,00 kn, a odnosi se na troškove postupaka osiguranja.

Ad/4

Pokretna imovina dužnika u najvećem dijelu se sastoji od računalne opreme, uredskog namještaja, klimatizacijskih uređaja, opreme za navodnjavanje, košnju i održavanje travnjaka te ugostiteljske opreme na imanju u Zmajevcu (izletišta sa ugostiteljskim objektom).

Ad/5

Dužnik je vlasnik trajnih nasada u najvećem dijelu lijeske u površini od cca 40,00 ha od čega je jedan dio zasađen na površinama u vlasništvu dužnika, a jedan dio na površinama u vlasništvu RH. Osim trajnih nasada lijeske dužnik je prilikom sadnje navedeno zemljište ogradio drvenim stupcima odnosno žicom te ta površina u tom smislu predstavlja tehnološku cjelinu. Također dužnik ima zasijan i vinograd na površini od cca 1,20 ha

Ad/6

U poslovnim knjigama dužnika evidentirana je i imovina u vidu ulaganja u dionice odnosno udjele. Knjigovodstvena vrijednost ulaganja u dionice Šted kapitala iznosi 99.990,00 kn. U knjigovodstvu stečajnog dužnika nemaju dokumentaciju o predmetnom ulaganju (knjigovodstvo su preuzeli prije cca 10 godina) niti im je poznato o kojem društvu se točno radi. Naime, sa danom preuzimanja poslovne dokumentacije navedena ulaganja u dionice već su bila knjižena kao imovina dužnika. Osim toga niti zakonskom zastupniku dužnika nije poznato o čemu se radi jer je funkciju preuzeo cca godinu dana prije otvaranja stečajnog postupka.

Nadalje, dužnik je vlasnik poslovnog udjela u društvu MASSILIA d.o.o. Beograd-Zemun u vrijednost od 2.240.914,00 kn. Prema navodima knjigovodstvenog servisa kao i zakonskog zastupnika stečajni dužnik je vlasnik stopostotnog udjela u navedenom društvu. Smatraju da je knjigovodstvena vrijednost udjela višestruko precijenjena jer su nekretnine koje su predmetom vlasništva društva MASSILIA d.o.o. Beograd-Zemun u međuvremenu značajno devastirane, jer da se cijeli objekt u kojem se nalaze prostori nalazi u nedovršenom i derutnom stanju, da se većina ostalih vlasnika nalazi u sukobu sa investitorom objekta koji odbija izvesti dodatne završne radove. Osim toga, društvo MASSILIA d.o.o. Beograd-Zemun još uvijek se nije uspjelo upisati kao zemljišno-knjižni vlasnik navedenih nekretnina. U tijeku stečajnog postupka će se utvrditi stvarna vrijednost navedenog udjela.

Ad/

Dužnik u svojim poslovnim knjigama ima iskazana potraživanja od dužnika u iznosu od 17.019.545,29 kn. Najveći dio potraživanja odnosi se na potraživanje od dužnika (ujedno i povezanog društva) Vodogradnja d.d. u stečaju, OIB: 84765164046, Osijek, Petofi Sandora 206/a u iznosu od 12.474.888,99 kn. Predmetno potraživanje je prijavljeno te utvrđeno u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Vodogradnja d.d. „u stečaju“ (rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj 6 St-2067/18-42 od 06. rujna 2019. godine).

Nadalje, u knjigovodstvu je evidentirano i potraživanje od dužnika GEORAD d.o.o. u stečaju, Makarska Zrinsko Frankopanska S-7, MBS: 060208723, OIB: 78126748207 u iznosu od 3.511.936,65 kn. Nad navedenim dužnikom otvoren je stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu, a predmet se vodi pod brojem St-1550/2016. Massilia d.o.o. kao vjerovnik nije prijavila navedenu tražbinu u stečajnom postupku. Slijedom navedenog, zaključujem da se ista ne može naplatiti makar i djelomično.

Ostalim dužnicima poslani su pozivi na plaćanje te je u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka naplaćen iznos od 111.227,77 kn.

IV. ZAKUP IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA

Otvaranjem stečajnog postupka utvrdio sam da stečajni dužnik kao zakupodavac ima zaključene slijedeće ugovore o zakupu i najmu:

- Ugovor o najmu poljoprivrednog zemljišta (nekretnine upisane u zk.ul. 1258 k.o. Sarvaš i zk.ul. 1259 k.o. Sarvaš, ukupne površine 402323,00 m2) zaključenog dana 15.srpnja 2016. godine sa zakupnikom OPG DOMAGOJ KUNTIĆ iz Nemetina, 79, OIB: 75387153205. Ugovorena godišnja zakupnina iznosi 60.348,45 kn uvećana za pripadajući pdv.
- Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta (nekretnine upisane u zk.ul. 845 k.o. Zmajevac I, ukupne površine cca 18ha07a27m2) zaključenog dana 02. siječnja 2009. godine sa zakupnikom Jožef Takač iz Zmajevca, M. Tita 112, JMBG: 2606979300509. Ugovorena godišnja zakupnina iznosi 800,00 kn/1ha uvećana za pripadajući pdv
- Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta (nekretnine upisane u zk.ul. 1374 k.o. Zmajevac I i zk.ul. 1369 k.o. Zmajevac I, ukupne površine cca 36250,00m2) zaključenog dana 22. siječnja 2013. godine sa zakupnikom Jožef Takač iz Zmajevca, M. Tita 112, OIB: 15013421560. Ugovorena godišnja zakupnina iznosi 3625,00 kn (u cijenu je uračunat pdv).
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora (nekretnine upisane u knjigu položenih ugovora Osijek, zk.ul. 4, poduložak 17860, koje se nalaze u sklopu Zgrade u Osijeku, Šetalište K.F.Šepera, kućni broj 8/D, sagrađena na kč.br. 5678/1 i to Poslovni prostor u prizemlju sa 14,34 m2) zaključenog dana 01. veljače 2018. godine sa zakupnikom HOPA d.o.o., Osijek, Kapucinska 27, OIB: 45559725620. Ugovorena mjesečna zakupnina iznosi 200,00 Eur-a uvećana za pripadajući pdv.

V. PROMET ŽIRO RAČUNA STEČAJNOG DUŽNIKA

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka stečajni dužnik je imao slijedeći promet računa:

PRIHOD	OPIS	IZNOS (kn)
1.	Prihod od zakupnine	25.000,00
2.	Prihod od naplate potraživanja	111.227,77
3.	Prihod od poticajnih sredstava Agencija za plaćanje	24.032,43
4.	Prijenos zatečenih sredstava sa zatvorenih računa	20.638,80
UKUPNO		180.899,00

RASHOD	OPIS	IZNOS (kn)
1.	Plaće radnika u otkaznom roku	59.821,73
2.	Naknada prijevoza radnika u otkaznom roku	1.760,00
3.	Porez na dodanu vrijednost	4.500,00
4.	Uredski materijal, biljezi, ptt. usluge i dr.	662,70
5.	Trošak vodoopskrbe, el. Energije, komunalne naknade	1.674,02
6.	Knjigovodstvene usluge	2.500,00
7.	Nagrada privremenom stečajnom upravitelju	21.500,00
8.	Putni troškovi privremenog stečajnog upravitelja	580,00
9.	Naknada banke	284,03
10.	Usluga certificiranja ekološke proizvodnje	4.211,25
UKUPNO		97.493,73

Stanje žiro računa stečajnog dužnika na dan 11. veljače 2020. godine iznosi 83.405,27 kn

Stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika na sjednici donese slijedeće odluke:

- 1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i gospodarskim uzrocima kao i do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja**
- 2. Pristupa se unovčenju imovine koja čini stečajnu masu**
- 3. Obustavlja se poslovanje stečajnog dužnika**
- 4. Nastavit će se odnosno pokrenuti samo one parnice i ovrhe za koje stečajni upravitelj ocijeni da ima izgleda da se iz istih ostvari imovinska korist**
- 5. Odobrava se stečajnom upravitelju da i nadalje nastavi zaključene ugovore o zakupu i najmu.**
- 6. Ovlašćuje se stečajni upravitelj da po ovlaštenim sudskim vještacima izvrši procjenu nekretnina, pokretnina i udjela u vlasništvu stečajnog dužnika**
- 7. Osniva se odbor vjerovnika od pet članova.**
- 8. Ovlašćuje se odbor vjerovnika da donese odluku o načinu unovčenja pokretnina, nekretnina koje nisu opterećene razlučnim pravima te eventualne ostale imovine za koju zakonom nije propisan obvezan način i postupak prodaje.**

Stečajni upravitelj
Željko Rupčić