

ULJANIK Proizvodnja opreme d.d. u stečaju
Vodnjan, Željeznička 23, OIB: 66833856731
Stečajni upravitelj Milena Veljović, univ.spec.iur.
Medulin, Fucane 1A, mob: 099/7031844
stecajni.milena.veljovic@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
DRŠĆEVKA 1
52000 PAZIN

Posl.br. 2 St-68/2019

Predmet: prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika

Dana 21.11.2019. održana je skupština vjerovnika na kojoj su ostale nerazriješene slijedeće odluke:

1. donijeta je odluka da će se nekretnine i pokretnine prodavati kao cjelina, međutim određeno je da se razmotri zasebna prodaja vozila, te
2. glede prodaje nekretnine određeno je da se napravi procjena nekretnina zasebno po pojedinim nekretninama,
3. što se tiče potraživanja prema 3. MAJU brodogradilište d.d. određeno je da se zatraži pravno mišljenje o mogućnostima poboynosti eventualnog ugovora koji bi se sklopio sa 3. MAJ brodogradilištem d.d., te naplate temeljem prava zadržanja iz Panel linije.

Poduzete su sve radnje radi izvršavanja odluka skupštine kako slijedi.

Ad 1) Vozila

Za vozila objavljena je na stranici Stečajevi Istra mogućnost prodaje istih, te je uslijed zainteresiranosti dvaput održano razgledavanje vozila. Zainteresiranost postoji, međutim pitanje je bi li kupci kupili vozila već na prvoj dražbi ili tek na nekoj od idućih dražbi, po manjoj cijeni. Smatram da bi se veća cijena mogla postići zasebnom prodajom vozila, pa predlažem da se ista prodaju na način da održavam usmene javne dražbe na licu mjesta, da početna cijena bude ona iz procjene pokretnina, a da se na svakoj idućoj dražbi početna cijena za neprodane pokretnine umanjuje za 20%. Pokretninu je moguće kupiti po cijeni koja je bila na prethodnoj dražbi sve do održavanja iduće dražbe. Na taj se način omogućuje da pokretninu kupi netko tko ne može pristupiti dražbi u određeno vrijeme, ali i onemogućuje se da netko stalno dolazi na dražbe i odustane od kupnje odnosno čeka iduću dražbu ako na trenutnoj dražbi nema drugih kupaca za istu pokretninu. Popis vozila dostavlja se u prilogu kao Prilog 1.

Ad 2) Pojedinačna procjena nekretnina

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od stalne sudske vještakinje Božane Rozman, dipl.ing.arh. (koja je izradila prethodni elaborat koji je dostavljen u spis) zatražila sam izradu procjene nekretnina pojedinačno po nekretninama, kako bi se znao način raspodjele sredstava kod diobe kupovnine ostvarene prodajom.

U privitku se dostavlja Procjembeni elaborat od 10.12.2019. godine (Prilog 2) sukladno kojem ukupna vrijednost nekretnina (i čestica koje u prijašnjem elaboratu nisu bile procijenjene - kč.br. 3985/5, kč.br. 3985/6, kč.br. 3985/7 i kč.br. 3985/8, sve k.o. Vodnjan) iznosi 15.744.862,80 EUR ili 117.070.000,00 kuna, odnosno pojedinačno po nekretninama kako slijedi:

r.br.	k.č.br.	Zemljište	Priključci	Komunal. doprinos	Vodni d. za zgrade	Vodni d. za prom....	Zgrade	Vanjski uređaji	Ukupno EUR
1.	3481/2	147.803,40	7.110,40	0,00	0,00	126,53	0,00	118.574,00	273.613,33
2.	3965/3	189.510,30	9.116,80	0,00	0,00	162,23	0,00	152.033,00	350.822,33
3.	3968/2	488.921,94	23.520,64	0,00	0,00	418,55	0,00	392.233,40	905.094,53
4.	3968/3	21.804,66	1.048,96	0,00	0,00	18,67	0,00	17.492,60	40.364,89
5.	3968/4	21.731,49	1.045,44	0,00	0,00	18,60	0,00	17.433,90	40.229,43
6.	3968/6	38.194,74	1.837,44	0,00	0,00	32,70	0,00	30.641,40	70.706,28
7.	3968/7	34.609,41	1.664,96	0,00	0,00	29,63	0,00	27.765,10	64.069,10
8.	3970	515.848,50	24.816,00	25.290,52	1.532,47	441,60	1.719.745,53	413.835,00	2.701.509,62
9.	3971	60.511,59	2.911,04	0,00	0,00	51,80	0,00	48.544,90	112.019,33
10.	3972/2	80.194,32	3.857,92	0,00	0,00	68,65	0,00	64.335,20	148.456,09
11.	3974	140.779,08	6.772,48	0,00	0,00	120,52	0,00	112.938,80	260.610,88
12.	3975	75.804,12	3.646,72	478,60	12,57	64,81	1.789,57	60.813,20	142.609,67
13.	3977/2	70.535,88	3.393,28	0,00	0,00	60,38	0,00	56.586,80	130.576,34
14.	3978/7	295.606,80	14.220,80	0,00	0,00	253,06	0,00	237.148,00	547.228,66
15.	3978/9	29.121,66	1.400,96	0,00	0,00	24,93	0,00	23.362,60	53.910,15
16.	3978/11	108.950,13	5.241,28	0,00	0,00	93,27	0,00	87.404,30	201.688,98
17.	3983/2	30.877,74	1.485,44	0,00	0,00	26,43	0,00	24.771,40	57.161,01
18.	3986/2	77.560,20	3.731,2	0,00	0,00	66,40	0,00	62.222,00	143.579,80
19.	3987/2	1.024,38	49,28	0,00	0,00	0,88	0,00	821,80	1.896,34
20.	3981/1	1.274.767,74	61.325,44	6.703,48	236,92	1.091,28	41.580,80	1.022.671,40	2.408.377,06
21.	3983/1	625.676,67	30.099,52	70.762,82	1.858,71	535,62	264.561,79	501.943,70	1.495.438,83
22.	3983/3	22.390,02	1.077,12	11.523,96	610,08	19,17	165.790,80	17.962,20	219.373,35

23.	3983/4	11.560,86	556,16	0,00	0,00	9,90	0,00	9.274,60	21.401,52
24.	3983/5	5.926,77	285,12	3.050,46	184,65	5,07	21.772,80	4.754,70	35.979,57
25.	3983/6	654.359,31	31.479,36	336.793,38	20.386,58	560,17	2.403.878,40	524.954,10	3.972.411,30
26.	3983/7	4.097,52	197,12	2.108,96	67,27	3,51	3.584,00	3.287,20	13.345,58
27.	3983/8	15.438,87	742,72	7.946,26	223,37	13,22	16.880,00	12.385,70	53.630,14
28.	3983/9	2.780,46	133,76	1.385,13	31,15	2,38	2.736,00	2.230,60	9.299,48
29.	3983/10	2.121,93	102,08	624,08	14,04	1,82	2.552,00	1.702,30	7.118,25
30.	3983/11	3.804,84	183,04	0,00	0,00	3,26	0,00	3.052,40	7.043,54
31.	3983/12	4.829,22	232,32	1.915,28	43,08	4,13	54.999,00	3.874,20	65.897,23
32.	3983/13	2.853,63	137,28	0,00	0,00	2,44	0,00	2.289,30	5.282,65
33.	3977/3	204.290,64	9.827,84	6.978,40	183,30	174,90	26.090,24	163.890,40	411.435,72
34.	3977/4	439,02	21,12	225,96	13,68	0,38	1.612,80	352,20	2.665,16
35.	3984/1	91.242,99	4.389,44	0,00	0,00	78,11	0,00	73.198,90	168.909,44
36.	3984/3	7.317,00	352,00	0,00	0,00	6,26	0,00	5.870,00	13.545,26
37.	3984/4	1.317,06	63,36	677,88	21,62	1,13	1.152,00	1.056,60	4.289,65
38.	3984/5	8.780,40	422,40	4.519,20	273,55	7,52	32.256,00	7.044,00	53.303,07
39.	3977/1	193.461,48	9.306,88	1.092,14	66,18	165,62	74.264,94	155.202,8	433.560,04
40.	3985/5	658,53	31,68	0,00	0,00	0,56	0,00	528,30	1.219,07
41.	3985/6	9.877,95	475,20	0,00	0,00	8,46	0,00	7.924,5	18.286,11
42.	3985/7	19.755,90	950,40	0,00	0,00	16,91	0,00	15.849,00	36.572,21
43.	3985/8	21.804,66	1.048,96	0,00	0,00	18,67	0,00	17.492,60	40.364,89
UKUPNO		5.618.943,81	270.311,36	482.076,51	25.759,22	4.810,13	4.835.246,67	4.507.749,10	15.744.895,88

Ukupna vrijednost nekretnina po prijašnjoj procjeni (s time da u istoj nisu bile procijenjene i kč.br. 3985/5, kč.br. 3985/6, kč.br. 3985/7 i kč.br. 3985/8, sve k.o. Vodnjan) od 05.03.2018. godine iznosila je 154.597.685,52 kuna odnosno 20.760.000,00 EUR. Dakle, ukupna vrijednost nekretnina manja je za iznos od 37.527.685,52 kuna. Upitala sam vještakinju iz kojeg je razloga došlo do tolike razlike u cijeni, na što je navela da je došlo do tržišnog pada vrijednosti nekretnina. Prije skupštine vjerovnika zamolit ću osobe čije su hipoteke upisane u zemljišnim knjigama na očitovanje o vrijednosti (Istarska kreditna banka Umag d.d. i Grad Vodnjan), te ukoliko neće pristupiti na ročište da prije toga sudu dostave pisano očitovanje o vrijednosti nekretnina. Napominje se da je postupak osiguranja koji se vodio nad određenim nekretninama od strane HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA obustavljen Rješenjem Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Rovinju posl.br. Ovr-772/2019-1 od 23.12.2019. godine (Prilog 3), međutim brisanje postupka osiguranja još nije izvršeno iz zemljišnih knjiga.

Glede diobe kupovnine predlažem da se ista raspodijeli omjerom vrijednosti u ostvarenoj kupovni. U nastavku se daje prijedlog diobe najprije u odnosu na pokretnine i nekretnine, a potom samo u odnosu na nekretnine.

Na konkretnom primjeru radilo bi se o slijedećem:

- vrijednost nekretnina - **117.070.000,00 kuna** (uzima se procijenjena vrijednost, a PDV se rješava na način da se vrši prijenos porezne obveze u slučaju da se radi o kupcu pravnoj osobi ili se smatra da je PDV već uračunat u cijenu u slučaju fizičke osobe),
- vrijednost pokretnina - 17.866.795,50 kuna (pojašnjenje - iz prvotne procjene 18.646.495,50 kuna + utvrđeno je da su još dva viličara u vlasništvu dužnika, koji ne znam iz kojeg razloga nisu bili evidentirani u poslovnim knjigama kao vlasništvo dužnika, ukupne vrijednosti 404.000,00 kuna. Ukupno 19.050.495,50 kuna. Ako će se vozila prodavati odvojeno onda od tog iznosa treba oduzeti vrijednost vozila u iznosu od 1.183.700,00 kuna) Na navedeni iznos od 17.866.795,50 kuna potrebno je nadodati PDV od 25% u iznosu od 4.466.698,87 kuna odnosno kao početnu cijenu vrijednosti pokretnina treba uzeti iznos od **22.333.494,37 kuna**. Princip je različiti u odnosu na nekretnine iz poreznih razloga,
- omjer vrijednosti nekretnina i pokretnina - 84% nekretnine (zaokruženo sa 83,97 %) i 16 % (zaokruženo sa 16,02 %) pokretnine (postotak se dobije tako da se iznos od 117.070.000,00 kuna odnosno 22.333.494,37 kuna podijeli sa zbrojem ukupne vrijednosti nekretnina i pokretnina tj. 139.403.494,37 i pomnoži sa brojem 100).

Kada se imovina proda, omjer u kupovni bi bio slijedeći:

- npr. da kupovina iznosi 35.000.000,00 kuna (četvrtina vrijednosti odnosno radilo bi se o prodaji na trećoj dražbi, zaokružen iznos zbog jednostavnosti računanja),
- 16% od 35.000.000,00 iznosi 5.600.000,00 kuna. To je iznos koji otpada na pokretnine. Iz navedenog iznosa najprije treba oduzeti iznos koji otpada na PDV, što se dobije tako da se navedeni broj pomnoži sa 20% što iznosi 1.120.000,00 kuna. Preostali iznos, tj. iznos od 4.480.000,00 kuna predstavlja iznos kupovnine ostvarene prodajom pokretnina. Od tog iznosa najprije se namiruju troškovi postupka koji su se odnosili na pokretnine, a ostatak se dijeli stečajnim vjerovnicima sukladno isplatnim redovima (jer nema razlučnih prava).
- 84% od 35.000.000,00 iznosi 29.400.000,00 kuna. To je iznos koji otpada na nekretnine i od tog iznosa umanjuju se najprije troškovi stečaja koji se odnose na nekretnine, a ostatak se dijeli razlučnim vjerovnicima (ako ostane sredstava od podjele razlučnim vjerovnicima onda se ostatak dijeli na ostale stečajne vjerovnike sukladno isplatnim redovima).
- Razlučni vjerovnik koji je na svim nekretninama najprije upisan je uvijek Istarska kreditna banka Umag d.d., međutim u slučaju da se postigne veća cijena, pa dođe do mogućnosti namirenja i Grada Vodnjana, omjer početne vrijednosti svake od pojedinih nekretnina u odnosu na cjelokupnu vrijednost nekretnina se može primijeniti i kod diobe za nekretnine.
- Primjerice, da troškovi iznose 3.000.000,00 kuna, a kupovina koja otpada na nekretnine 29.400.000,00 kuna, kako je to gore izračunato. Najprije se iznos koji se dijeli od 29.400.000,00 kuna stavlja u omjer u odnosu na procijenjenu vrijednost nekretnina od 117.070.000,00 kuna. Dobije se postotak od 25,11 %. To je postotak vrijednosti koje treba uzeti u odnosu na svaku od čestica,
- npr. procijenjena vrijednost čestice kč.br. 3481/2, k.o. Vodnjan iznosi 273.613,33 EUR što po tečaju 1 EUR = 7,4 kn iznosi 2.024.738,64 kuna. 25,11 % od toga iznosa iznosi 508.411,87

kuna. To je iznos koji otpada na tu česticu, te pojedini iznos s kojim čestica sudjeluje u diobi treba izračunati za svaku od pojedinih čestica (što ću učiniti po prodaji),

- nakon što se izračuna iznos kupovnine koji otpada po pojedinoj čestici, treba uzeti u obzir založna prava Istarske kreditne banke d.d. na toj pojedinoj čestici kako bi se utvrdilo da li Grad Vodnjan ima pravo na naplatu na pojedinim česticama na kojima Grad Vodnjan ima upisano založno pravo. Na ostalim česticama neće biti problema iz razloga što je jedini upisani založni vjerovnik Istarska kreditna banka Umag d.d.
- razlučna prava na pojedinim nekretninama su detaljno navedena u podnesku od 06.11.2019. godine.

Ad 3) Potraživanje 3. MAJ BRODOGRADILIŠTE d.d. u stečaju

Sukladno odluci vjerovnika, od odvjetničkih ureda zatražena je ponuda za davanje pravnog mišljenja, te je od jednog odvjetničkog ureda mailom poslano mišljenje da bi predloženi ugovor sa 3. MAJ brodogradilištem d.d. (Prilog 4) bio u redu. Mail je prosljeđen članovima Odbora vjerovnika. Predloženim nacrtom ugovora bio je ostavljen rok do siječnja 2020. godine da se nađe kupac koji bi kupio Panel liniju, međutim takav kupac nije pronađen, a rok je istekao.

Neovisno o navedenom, 3.MAJU brodogradilište d.d. poslan je, sukladno čl. 75. Zakona o obveznim odnosima dopis da ULJANIK Proizvodnja opreme d.d. u stečaju namjerava pokrenuti odgovarajuće postupke radi naplate tražbine u iznosu od 15.169.563,37 kuna zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka. Na taj način otvara se put pokretanja prisilne naplate na Panel liniji.

Na zadnjoj skupštini vjerovnika stekla sam dojam da vjerovnici nisu skloni opciji sklapanju ugovora sa 3. MAJ-em BRODOGRADILIŠTE d.d. zbog potencijalnih sporova koji iz toga mogu proizaći. Obzirom na navedeno, kao alternativu predlažem da se pokrenu sudski postupci radi naplate potraživanja, i to postupak temeljem prava zadržanja na Panel liniji i paralelno postupak radi naplate cjelokupne tražbine. Naime, rok zastare za prvi račun temeljem kojeg postoji potraživanje, na iznos od 75.103,50 kuna, ističe 15.03.2020. godine, pa se više zaista ne može odgađati odluka o naplati, već se mora donijeti odluka ili o sklapanju ugovora ili o pokretanju sudskih postupaka.

4) Novi prijedlog za sklapanje ugovora o zakupu

Dana 03. veljače 2020. godine (danas) dobila sam od društva ACROS d.o.o., Galižana, Poduzetnička zona 9, OIB: 99026314303 ponudu za sklapanje ugovora o zakupu (Prilog 5) glede hale u kojoj se pjeskarilo (200 m²) i bojalo (600 m²). Nudi se iznos od 1,50 EUR/m² mjesečno odnosno 8.900 kn (bez PDV-a) mjesečno, za razdoblje od tri mjeseca, sa mogućnošću produljenja ugovora. Prijedlog je da trajanje zakupa počne već od 10.02.2020. godine, o čemu je obaviješten Odbor vjerovnika.

Trenutno nema nikakvih ponuda glede hala za koje je dana ponuda glede davanja u zakup. Obzirom na stanje tih hala (u odnosu na stanje hala koje su već dane u zakup i koje imaju dizalice, te su fizički zatvorene i u puno boljem stanju), a kojeg je svjestan i sam zakupac i naveo je u ponudi stanje

prostora, smatram da je ponuđena cijena prihvatljiva. U svakom slučaju, smatram da je bolje za vjerovnike sklapanjem ugovora o zakupu prikupiti sredstva u stečajnu masu, umjesto da hale zjape prazne.

Obzirom na sve navedeno predlažem da sud što prije, a svakako prije 10.03.2020. godine (zbog roka zastare potraživanja) zakaže skupštinu vjerovnika sa slijedećim točkama dnevnog reda:

1. Donošenje (odnosno ponovno razmatranje) odluke o načinu prodaje vozila,
2. Utvrđenje vrijednosti nekretnina,
3. Donošenje odluke o naplati potraživanja prema društvu 3. MAJ BRODOGRADILIŠTE d.d.,
4. Donošenje odluke o zakupu sa društvom ACROS d.o.o. (ako o ovoj točki, obzirom na hitnost, već prije ne odluči Odbor vjerovnika),
5. Razno.

U Medulinu, 03.02.2020. godine

Stečajna upraviteljica
Milena Veljović, univ.spec.iur.