

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 6.7.2024. DO 3.10.2024.**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu

Poslovni broj spisa: St-165/2020

Stečajni sudac: Hugo Wedemeyer

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

Stečajna masa iza LOVAC – KALNIK d.o.o. u stečaju, OIB: 07130158316, Zdenački zavoj 14, Zagreb

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 6. srpnja 2024. do 3. listopada 2024.

Stanje novčanih sredstava na računu na dan izrade izvješća prethodnog razdoblja iznosilo je: 4.706,23 €

U razdoblju za koje se podnosi izvješće:

Prihodi:

- prihod od najma – 398,18 €
- povrat od FINA-e za neodržane dražbe – 278,72 €

Rashodi:

- bankarski troškovi: - 30,33 €
- knjigovodstvo - 497,74 €

Stanje novčanih sredstava na dan izrade izvješća iznosi: 4.855,06 €

SUDSKI POSTUPCI KOJI SU ZAVRŠENI:

Parnični postupka P-84/2021 pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru.

Tužitelj KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA iz Kalnika, Stjepana Radića 15 podnio je tužbu radi utvrđivanja prava vlasništva, VPS 1.525.913,40 kn / 202.523,51 € protiv tuženika Stečajna masa iza LOVAC – KALNIK d.o.o. u stečaju – U prilogu 2.: Tužba Kalničke poljoprivredne zadruge P-84-2021. Parnični postupak P-84/2021 se vodi pred Trgovačkim sudom u Varaždinu. Po navodima tužitelja tužitelj je kao Ulagatelj-investitor sa tuženikom kao vlasnikom nekretnine, sklopio Ugovor o ulaganju u nekretnine i pravu građenja dana 02.11.2010. godine, u vidu izvođenja građevinsko-obrtničkih i instalaterskih radova uređenja nekretnine stečajnog dužnika te tužitelj navodi da je sukladno predmetnom ugovoru ugovoreno da je vlasnik nekretnina, dakle tuženik, dužan ulagatelju, dakle tužitelju vratiti uložena sredstva do kraja trajanja zakupa nekretnina. Prema navodima tužitelja trajanje zakupa između tuženika i VELKOM d.o.o., Trg Stjepana Radića 15, Kalnik, temeljem Ugovora o zakupu nekretnina od 13.09.2010 godine, dogovoreno je na rok od 15 godina i ukoliko vlasnik ne vrati ulagatelju uložena sredstva u navedeno, ulagatelj postaje suvlasnik

nekretnina u koje je ulagao, odnosno taj ugovor postaje kupoprodajni ugovor u visini vrijednosti ulaganja u nekretnine.

Tužitelj u svojoj tužbi traži da temeljem ugovora o ulaganju postane vlasnik 2/3 suvlasništva nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci i to:

- zk.č. br. 151/2 površine 102 čhv, oznake zemljišta Kuća i dvor, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- zk.č. br. 151/3 površine 24 čhv, oznake zemljišta Voćnjak, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- zk.č. br. 328/12 površine 90 čhv, oznake zemljišta Put pognoje u Bielkah, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- zk.č. br. 329 površine 400 čhv, oznake zemljišta Zgrada pognoje površine 146 čhv i Dvor pognoje površine 254 čhv, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik

Tužitelj je poslao prijavu tražbine kao stečajni vjerovnik, ali je prijava tražbine u cijelosti osporena, te je bio upućen na pokretanje parnice protiv stečajnog dužnika radi utvrđivanja osporene tražbine, ali nije pokrenuo parnicu u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti rješenja o upućivanju u parnicu, odnosno, primitka drugostupanjske odluke.

Stečajni upravitelj smatra tužbeni zahtjev neosnovanim i angažirao je odvjetnika Jlenka Lehki iz Zagreba, Pavla Hatza 10, za odgovor na navedenu tužbu, na način da se odvjetnik ima pravo naplatiti samo od suprotne strane i to samo dosuđeni odvjetnički trošak postupka.

Održano je ročište na Trgovačkom sudu u Bjelovaru 05.05.2022. g. Tužitelj je u cijelosti ostao kod tužbe, tužbenog zahtjeva i navoda podneska od 3. svibnja 2022. g. te svih dokaznih prijedloga koje je iznio. Tuženik je ostao kod odgovora na tužbu te istaknuo da podnesak tužitelja od 3. svibnja 2022. g. nije zaprimio. Određeno je ročište za 05. srpnja 2022. g. koje je odgođeno zbog zaraze korona virusom odvjetnika tuženika. Održano je pripremno ročište 13. rujna 2022. g. na kojemu je tužitelj izjavio da ostaje u cijelosti kod tužbe, tužbenog zahtjeva te svih dosadašnjih navoda. Utvrđeno je da je tužitelj u spis dostavio podnesak od 8. rujna 2022. koji nije dostavljen punomoćniku tuženika koji ostaje u cijelosti kod odgovora na tužbu, kao i navoda u odgovoru na tužbu da ugovor nije ovjeren kod javnog bilježnika, na što je tuženik izjavio da je mislio na ugovor o ulaganju nekretnina i pravo građenja koji je zaključen između stranaka u ovom postupku 2. studenog 2010. Tuženik tvrdi da ovaj ugovor nije potpisao zakonski zastupnik tuženika, tada Lovac-Kalnik d.o.o. Žarko Pavlina i na tu okolnost predlaže grafološko vještačenje. Tužitelj je podnio podnesak u kojemu preinačava tužbeni zahtjev, na što je tuženik odgovorio da se izričito protivi preinaci tužbenog zahtjeva.

Općinski sud u Bjelovaru, Stalna služba u Križevcima, Zemljišnoknjižni odjel je dana 14. rujna 2022. g. donio Rješenje posl br. Z-16505/2022 kojim se dopušta upis zabilježbe spora P-84/2021 na nekretninama Lovac-Kalnik d.o.o. Kalnik 143, upisanim u zk ulošku broj 1736 k.o. Kalnik.

Određeno je pripremno ročište za dan 18. svibnja 2023, ali je tužitelj uputio sudu podnesak kojim predlaže odgodu ročišta, te se na isti podnesak tuženik suglasio sa predloženom odgodom.

Stečajni upravitelj je predložio sazivanje skupštinu vjerovnika, te je održana skupština vjerovnika 25. veljače 2022. g., te su donesene slijedeće odluke:

1. Odobrava se angažiranje odvjetnika Jlenka Lehki iz Zagreba, Pavla Hatza 10 radi odgovora na tužbu u parničnom postupku P-84/2021 na način da se odvjetnik ima

pravo naplatiti samo od suprotne strane i to samo dosuđeni odvjetnički trošak postupka.

2. Ovlašćuje se stečajni upravitelj sa istim odvjetnikom Jelenko Lehki iz Zagreba, Pavla Hatza 10 sklopiti ugovor o pružanju odvjetničkih usluga u navedenom parničnom postupku P-84/2021, na način da se odvjetnik ima pravo naplatiti samo od suprotne strane i to samo dosuđeni odvjetnički trošak postupka.

Jelena Pavlina iz Ruševca 17, OIB: 77606421112 kao jedini stečajni vjerovnik je obavijestila stečajnog upravitelja da će pristupiti pregovorima kako bi se postigla nagodba koja bi omogućila što skorije unovčenje imovine stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj je predložio sazivanje skupštine vjerovnika, sa slijedećim dnevnim redom, tekstom predložene sudske nagodbe i prijedlogom odluka: 1. Odobrava se stečajnom upravitelju sklapanja nagodbe s tužiteljom KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA iz Kalnika, Stjepana Radića 15 u parničnom postupku P-84/2021 pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru,

te je dana 27.12.2023. održana skupština vjerovnika na kojoj je jednoglasno donijeta slijedeća odluka:

1. Odobrava se stečajnom upravitelju stečajne mase iza Lovac Kalnik d.o.o., u stečaju, sklapanje sudske nagodbe s tužiteljem Kalnička poljoprivredna zadruga iz Kalnika u parničnom postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru vodi pod poslovnim brojem P-84/2021 s predloženom tekstom nagodbe.

Stečajni upravitelj je sukladno odlukama skupštine vjerovnika sklopio sudsku nagodbu s tužiteljem Kalnička poljoprivredna zadruga iz Kalnika u parničnom postupku, te su prema sklopljenoj sudskoj nagodbi nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel u Križevcima, i to:

- 2. Suvlasnički dio 5/9 suvlasnička dijela - zk.č. br. 151/2 površine 102 čhv, oznake zemljišta Kuća i dvor, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- 2. Suvlasnički dio 5/9 suvlasnička dijela - zk.č. br. 151/3 površine 24 čhv, oznake zemljišta Voćnjak, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- 2. Suvlasnički dio 5/9 suvlasnička dijela - zk.č. br. 328/12 površine 90 čhv, oznake zemljišta Put pognoje u Bielkah, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- 2. Suvlasnički dio 5/9 suvlasnička dijela - zk.č. br. 329 površine 400 čhv, oznake zemljišta Zgrada pognoje površine 146 čhv i Dvor pognoje površine 254 čhv, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik,

II. STANJE STEČAJNE MASE

Ispitno i izvještajno ročište održano je 27.listopada 2020. godine. Utvrđena je i u cijelosti priznata tražbina vjerovnika Jelena Pavlina iz Ruševca 17, OIB: 77606421112 (ranije:

Republika Hrvatska, Ministarstvo financija ,zastupana po ŽDO u Varaždinu) u ukupnom iznosu 5.170,94 €, a prema isplatnom redu svrstana kao:

- tražbine II. višeg isplatnog reda – 5.170,94 €

Republika Hrvatska, Ministarstvo financija ,zastupana po ŽDO u Varaždinu obavijestila je stečajnog upravitelja da je tražbina Republike Hrvatske u cijelosti namirena na način da je Jelena Pavlina iz Ruševca 17, OIB: 77606421112 istu namirila Poreznoj upravi, PU Koprivnica, te je stečajni vjerovnik Republika Hrvatska, sukladno odredbi čl. 146. st. 2. i 3. Stečajnog zakona, podneskom sudu 11. studenog 2022. g. dala izjavu kako prenosi svoju tražbinu Jeleni Pavlina iz Ruševca 17, OIB: 77606421112

Stečajnu masu čine:

1. Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog sudu u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci i to:

- 2. Suvlasnički dio 5/9 suvlasnička dijela - zk.č. br. 151/2 površine 102 čhv, oznake zemljišta Kuća i dvor, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- 2. Suvlasnički dio 5/9 suvlasnička dijela - zk.č. br. 151/3 površine 24 čhv, oznake zemljišta Voćnjak, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- 2. Suvlasnički dio 5/9 suvlasnička dijela - zk.č. br. 328/12 površine 90 čhv, oznake zemljišta Put pognoje u Bielkah, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- 2. Suvlasnički dio 5/9 suvlasnička dijela - zk.č. br. 329 površine 400 čhv, oznake zemljišta Zgrada pognoje površine 146 čhv i Dvor pognoje površine 254 čhv, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik,

Ukupno upisana površina u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik je 616 čhv.

U naravi nekretnine čine poslovnu zgradu i dvorište na Trgu Stjepana Radića br. 7, u Kalniku.

Pregledom nekretnine na terenu, utvrđeno je da se radi o poslovnim prostorima u objektu na adresi Trg Stjepana radića 14, u prizemlju objekta se nalazi vinarija, a na katu restoron koji je koristio pozakupac KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 83329141407, TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC. Stečajni upravitelj je predložio sklapanje ugovora o zakupu nekretnine s novom zakupoprimcu KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 83329141407, TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC do prodaje nekretnine stečajnog dužnika, te ga je prethodni zakupoprimac KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 83329141407, TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC obavijestio da će novi zakupnik biti KALNIČANKA PROIZVODI D.O.O., OIB: 07788313538, POTOK KALNIČKI 115 KALNIK. Stečajni upravitelj je sukladno odluci skupštine vjerovnika sklopio ugovora o zakupu nekretnine s novom zakupoprimcem KALNIČANKA PROIZVODI D.O.O., OIB: 07788313538, POTOK KALNIČKI 115 KALNIK.

KALNIČANKA PROIZVODI D.O.O., OIB: 07788313538, POTOK KALNIČKI 115 KALNIK je obavijestila stečajnog upravitelja o izlučnim pravima, odnosno opremi koja je u vlasništvu zakupoprimaca a koja se nalazi u nekretnini stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj je sukladno odluci skupštine vjerovnika dao izvršiti procjenu nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku koji je navedene nekretnine stečajnog dužnika procijenio na iznos od 305.262,46 €, te je dostavio sudu procjenu vrijednosti nekretnina izrađenu po sudskom vještaku i predložio se utvrditi vrijednost nekretnina na iznos od 305.262,46 €.

Trgovački sud u Varaždinu izvan ročišta 18. veljače 2021. donio je Rješenje poslovni broj: 6 St-165/2020-17 kojim je odredio prodaju nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku.

Trgovački sud u Varaždinu, 18. veljače 2021. donio je Rješenje poslovni broj: 6 St-165/2020-17 kojim je odredio prodaju nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku, te 21. prosinca 2021. Zaključak o prodaji poslovni broj: 6 St-165/2020-24 kojim je odredio prodaju nekretnine stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom putem FINA-e.

Stečajni upravitelj po pozivu Financijske Agencije uplaćuje predujam u iznosu od 371,62 € za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom.

Trgovački sud u Varaždinu, 19. siječnja 2022. g. donio je Rješenje poslovni broj: 6 St-165/2020-28 kojim nalaže FINA-i odgodu ovrhe, tj. provođenje elektroničke javne dražbe određene zaključkom o prodaji poslovni broj 6 St-165/2020-24 od 21. prosinca 2021. g., do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P-84/2021 pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru.

Jelena Pavlina iz Ruševca 17, OIB: 77606421112 kao jedini stečajni vjerovnik je obavijestila stečajnog upravitelja da će pristupiti pregovorima kako bi se postigla nagodba koja bi omogućila što skorije unovčenje imovine stečajnog dužnika, te je dana 27.12.2023. održana skupština vjerovnika na kojoj je jednoglasno donijeta odluka kojom se odobrava stečajnom upravitelju stečajne mase iza Lovac Kalnik d.o.o. u stečaju, sklapanje sudske nagodbe s tužiteljem Kalnička poljoprivredna zadruga iz Kalnika u parničnom postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru vodi pod poslovnim brojem P-84/2021 s predloženom tekstem nagodbe.

Sklapanjem sudske P-84/2021 došlo je do promijene suvlasničkog dijela i promijene vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika, odnosno po sklapanju sudske nagodbe u postupku P-84/2021:

STEČAJNU MASU ČINE:

1. Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog sudu u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci i to:

- 2. Suvlasnički dio 5/9 suvlasnička dijela - zk.č. br. 151/2 površine 102 čhv, oznake zemljišta Kuća i dvor, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- 2. Suvlasnički dio 5/9 suvlasnička dijela - zk.č. br. 151/3 površine 24 čhv, oznake zemljišta Voćnjak, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- 2. Suvlasnički dio 5/9 suvlasnička dijela - zk.č. br. 328/12 površine 90 čhv, oznake zemljišta Put pognoje u Bielkah, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- 2. Suvlasnički dio 5/9 suvlasnička dijela - zk.č. br. 329 površine 400 čhv, oznake zemljišta Zgrada pognoje površine 146 čhv i Dvor pognoje površine 254 čhv, upisanoj u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik,

Vrijednost nekretnine: 128.750,00 eura*

*Napomena: Najviša ponuđena cijena na 1. elektroničkoj dražbi. Kupac još nije uplatio preostali dio kupovnine.

*Napomena: Nakon promijene suvlasničkog dijela i promijene vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika napravljena je nova procjena vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika, te dostavljena procjena vrijednosti izrađena po sudskom vještaku koji je 2. suvlasnički udio 5/9 predmetnih nekretnina procijenio na iznos od 171.666,67 eura. Temeljem navedenog stečajni upravitelj je predložio utvrditi vrijednost nekretnina stečajnog dužnika na iznos od 171.166,67 eura, te se sa navedenom procjenom vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika složio jedini stečajni vjerovnik i razlučni vjerovnik koji su dostavili suglasnosti za predloženu vrijednost.

1.1. Nekretnine su opterećene založnim pravima i to:

Prema redoslijedu založnih prava:

1. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9

Založna pravo je upisano na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 15. 06. 2009. solemniziranog pod br. OV-4219/2009. uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama Lovac-Kalnik d.o.o., Kalnik 143 upisanim u A

- 1.1. - radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu br. NAS-06/2009. od 18. 05. 2009. za kredit u iznosu od 172.390,80 €
- 1.2. - radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu br. NAS-07/2009. od 18. 05. 2009. za kredit u iznosu od 221.517,62 €
- 1.3. - radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu br. NAS-08/2009. od 18. 05. 2009. za kredit u iznosu od 186.485,27 €

Zabilježeno je da sve tri tražbine 1.1., 1.2. i 1.3. imaju isti red namirenja, te se namiruju razmjerno svojoj visini ako iznos dobiven prodajom ne bude dovoljan za potpuno namirenje, s time da založni vjerovnik zadržava pravo odlučiti i drugačije. Hipoteke u z. k. ul. 468 i 461 k.o. Opatovac kod Općinskog suda u Novoj Gradišci označene su kao sporedne.

Ukupno 1.1., 1.2. i 1.3. : 580.393,70 €

Ukupni iznos razlučnih prava iznosi 580.393,70 €.

HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK je po isteku roka za prijavu tražbina prijavila svoje tražbine i kao stečajni vjerovnik.

Založna prava koja su obrisana:

1. * REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

Založno pravo je bilo upisano na temelju Rješenja Općinskog suda u Bjelovaru br. OVR-4646/15 05.01.2016, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 3.061,07 € zajedno sa naknadama, kamatama i troškovima.

*Postupak pokrenut nakon otvaranja stečajnog postupka – pokrenut je postupak za upis brisanja tereta.

Stečajni upravitelj je uputio dopis Općinskom sudu u Bjelovaru za upis brisanja uknjižbe založnog prava zk. ul. 1736 k.o. Kalnik. Rješenjem suda u predmetu poslovni broj: Z-413/2016, dana 04.02.2016. određen je upis založnog prava radi osiguranja novčanog potraživanja na nekretnini stečajnog dužnika upisanoj u zk. ul. 1736, k.o. Kalnik, na temelju rješenja Općinskog suda u Bjelovaru poslovni broj: Ovr-4646/2016 od 05. siječnja 2016. godine, a prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnesen je od strane FINA-e 30.10.2015. godine. Navedeno Rješenje Suda doneseno je nakon što je za stečajnog dužnika otvoren prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka. Naknadno je za istog dužnika otvoren i zaključen stečajni postupak. Temeljem navedenog stečajni upravitelj je predložio da Općinski sud u Bjelovaru sukladno odredbi članka 168. st. 1. Stečajnog zakona, donese rješenje o upisu brisanja založnog prava radi osiguranja novčanog potraživanja, određena rješenjem poslovni broj: Z-413/2016, dana 4.02.2016. godine, na nekretnini stečajnog dužnika upisanoj u zk.ul. 1736, k.o. Kalnik. Slijedom navedenog stečajni upravitelj je predložio i brisanje zabilježbe zaprimljene 11.12.2015.g. pod brojem Z-13560/2015 „ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG I RJEŠENJE ODO UBJELOVARU BR. O-DO-1185/2015, ZAPRIMLJENOG 11.12.2015. 09.12.2015, osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava za korist Republike Hrvatske“

Općinski sud u Bjelovaru, stalna služba u Križevcima ja Rješenjem od 27.04.2021. g. posl. broj Z-10443/2021 odredio je uknjižbu brisanja založnog prava na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Bjelovaru od 27.04.2021. g. posl. br. Ovr-4646/2015-19.

Na nekretnini je evidentirana i slijedeća zabilježba u zk ulošku:

1. Pravo služnosti prolaza i provoza na čkbr. 151/2 i čkbr. 329 u A za korist čkbr. 328/1 upisane u zk. ul. 1878 i čkbr. 328/31 i čkbr. 328/33 upisane u zk. ul. 2554 KO iste
Temeljem ugovora o pravu služnosti prolaza i provoza od 4. lipnja 2009. kl: 361-01/09- 01/1 br. OV-6650/09 od 28.09.2009

Obrisana je slijedeća zabilježba u zk ulošku:

2. Zakup na nekretninama LOVAC-KALNIK d.o.o. Kalnik 143 u A na čkbr. 151/2, čkbr. 151/3, čkbr. 328/12 i čkbr. 329 na rok od 15 godina za korist VELKOM d.o.o. Trg S. Radića 15 OIB-16208798535 na temelju Ugovora o zakupu nekretnina od 13.09.2010. br. OV-838/2011 od 09.02.2011. i Aneksa ugovoru o zakupu nekretnina od 01.02.2011., br. OV-778/11 od 07.02.2011.

Zaprimljena je obavijest o razlučnom pravu od Velkom d.o.o. na osnovi Ugovora o zakupu nekretnina od 13.09.2010., ali predmet obavijesti nije razlučno pravo.

Općinski sud u Bjelovaru, stalna služba u Križevcima ja Rješenjem od 18.05.2021. g. posl. broj Z-9285/2021 odredio je uknjižbu brisanja prava zakupa na temelju Brisovnog očitovanja broj. OV-3661/2021 od 28.04.2021. g.

Na nekretnini je još evidentirana slijedeća zabilježba u zk. ulošku:

3. Pravo podzakupa na zk.č.br. 329 na pravu zakupa uknjiženom za korist VELKOM d.o.o. Kalnik, Trg S.Radića 15, za korist KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 83329141407, TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC na temelju Ugovora o podzakupu nekretnina od 02.11.2010. i Suglasnosti od 02.11.2010.

Zaprimljena je i obavijest o razlučnom pravu od KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA na osnovi Ugovora o podzakupu nekretnina od 2.11.2010., ali predmet obavijesti nije razlučno pravo.

Stečajna upraviteljica Velkom d.o.o. u stečaju, Jeleni Stankus-Tkalec, je poslala dopis kojim otkazuje ugovor o zakupu nekretnina upisanih u zk. ul. 1736 k.o. Kalnik, sklopljen dana 13.09.2010. g. između društva Velkom d.o.o. kao zakupoprimca i društva LOVAC-KALNIK d.o.o. iz Kalnika kao zakupodavca s danom 15. veljače 2021. g. i otkaznim rokom od 30 dana sukladno odredbi čl. 24 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, te također obzirom da je društvo Velkom d.o.o. jedan dio gore navedenih nekretnina dalo u podzakup KALNIČKOJ POLJOPRIVREDNOJ ZADRUZI, te obavijestila da se temeljem čl. 4. ugovora o podzakupu u slučaju raskida ugovora o zakupu raskida i ugovor o podzakupu. Stečajni upravitelj je uputio prijedlog Općinskom sudu u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci za brisanje prava zakupa i podzakupa sukladno i zajedno s dopisom o raskidu prava zakupa i podzakupa od strane stečajne upraviteljice Velkom d.o.o. u stečaju. Općinski sud u Bjelovaru dana 10. prosinca 2021. Rješenjem posl. broj Z-928612021 odbio je prijedlog s obrazloženjem, da obzirom na ranije utvrđeno zemljišnoknjižno stanje i činjenicu da je na predmetnoj nekretnini pravo podzakupa uknjiženo za korist Kalničke poljoprivredne zadruge, a ne za korist Velkoma d.o.o, koji je izdao brisovno očitovanje, a koje nije odgovarajuća isprava, prijedlogu se nije moglo udovoljiti. Na navedeno Rješenje stečajni upravitelj se žalio te uplatio sudsku pristojbu u iznosu od 33,18 €.

Stečajni upravitelj je uputio dopis Općinskom sudu u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci kojim je zamolio preslike:

Ugovora o zakupu nekretnina od 13.09.2010. g. br. OV-838/2011 od 09.02.2011. i Aneksa ugovoru o zakupu nekretnina od 01.02.2011. g. br. OV-778/11 od 07.02.2011. na temelju kojih je Općinski sud u Križevcima dana 19.02.2015. g. donio rješenje br. Z-592/2015 kojim se uknjižilo pravo zakupa na nekretninama LOVAC-KALNIK d.o.o. Kalnik 143 u A na čkbr. 151/2, čkbr. 151/3, čkbr. 328/12 i čkbr. 329 na rok od 15 godina za korist VELKOM d.o.o. Trg S. Radića 15 OIB-16208798535, i preslike Ugovora o podzakupu nekretnina od 02.11.2010. g. i Suglasnosti od 02.11.2010.g. na temelju kojih je Općinski sud u Križevcima dana 11.12.2015. g. donio rješenje br. Z-13560/2015 kojim se na čkbr.329 uknjižilo pravo podzakupa na pravu zakupa uknjiženom za korist VELKOM d.o.o. Kalnik, Trg S.Radića 15, za korist: KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 83329141407, TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC

Dana 22.03.2021. godine stečajni upravitelj je zaprimio dopis Općinskog suda u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci, poslovni broj: Z-4472/2020 kojim je pozvan u roku 8 dana odgovoriti na prigovor Kalničke poljoprivredne zadruge, Trg Stjepana Radića 15, Kalnik, OIB: 83329141407 izjavljen protiv Rješenja Općinskog suda u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci od 22.02.2021. godine kojim je dopuštena zabilježba Rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku, poslovni broj: Z-2840/2021. Stečajni upravitelj je poslao Odgovor na prigovor Kalničke poljoprivredne zadruge, Trg Stjepana Radića 15, Kalnik, OIB: 3329141407 na način da se u cijelosti protivi svim navodima iz Prigovora Kalničke poljoprivredne zadruge, Trg Stjepana Radića 15, Kalnik, OIB: 3329141407 od 12.03.2021. godine budući da su isti paušalni i neosnovani. Dana 18.02.2021. godine Trgovački sud u Varaždinu donio je Rješenje, poslovni broj: St-165/2020-17 kojim je u točki 1. izreke odredio prodaju nekretnina u stečajnom postupku na kojoj postoji založno pravo i to: kč. br. 151/2, KUĆA I DVOR površine 102 čhv, kč.br. 151/3, VOĆNJAK površine 24 čhv, kč.br. 328/12 PUG POGNOJE U BIELKAH površine 90 čhv, kč. br. 329, ZGRADA POGNOJE površine 146 čhv, DVOR POGNOJE površine 254 čhv odnosno sveukupno 616 čhv dok je u točki 2. izreke odredio kako će se Rješenje dostaviti Općinskom sudu u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci radi upisa zabilježbe rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku. Konačno, u točki 3. izreke istog Rješenja naloženo je Općinskom sudu u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci upisati zabilježbu rješenja o prodaji u stečajnom postupku gore navedenih nekretnina. Imajući u vidu kako je Općinski sud u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci postupio sukladno izreci Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu, poslovni broj: St-165/2020 od 18.02.2021. godine protiv kojeg nije izjavljena žalba, a niti je Općinski sud u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci ovlašten dirati u odluku Trgovačkog suda u Varaždinu, poslovni broj: St-165/2020 od 18.02.2021. godine, stečajni upravitelj je predložio Općinskom sudu u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci odbiti prigovor Kalničke poljoprivredne zadruge od 12.03.2021. godine kao neosnovan. Općinski sud u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci je dana 6. ožujka 2023. odbio je kao neosnovan prigovor Kalničke poljoprivredne zadruge, Trg Stjepana Radića 15, Kalnik, OIB: 83329141407 izjavljen protiv Rješenja Općinskog suda u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci od 22.02.2021. godine kojim je dopuštena zabilježba Rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku, poslovni broj: Z-2840/2021.

2. Potraživanja stečajnog dužnika prema:

1. Sjenokoša d.o.o. OIB: 90702410339 iz Cernika (Općina Cernik), Golobrdac 14 u iznosu 2.322,06 € – naplaćeno u cijelosti
2. Jelena Pavlina, OIB: 77606421112, iz Zagreba, Mlinovi 134 u iznosu 13.353,20 € – naplaćeno u iznosu od 7.717,06 €. Jelena Pavlina je izrazila spremnost u potpunosti isplatiti svoj dug prema stečajnom dužniku, podmirila je do sada 7.717,06 €, te je zamolila još malo vremena za isplatu preostalih 5.636,14 €.
3. *Potraživanje koje nije moguće naplatiti - Potraživanje prema zakupoprimcu Velkom d.o.o. u stečaju, OIB: 16208798535, Trg Stjepana radića 15, Kalnik u iznosu od 22.728,18 €

Prema financijskoj dokumentaciji koju posjeduje stečajni upravitelj dug Velkom d.o.o. prema Lovac-Kalnik d.o.o. do 31.12.2016. je 2.322,06 € te postoji obaveza plaćanja najma za razdoblje od 01.01.2017. do 26.08.2020. od 20.406,13 €, ukupno 22.728,18 €.

Rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovni broj: 5. St-505/2020-6 od 15. listopada 2020. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom VELKOM društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo, trgovinu i usluge, Kalnik, Trg Stjepana Radića 15, MBS: 010060528, OIB: 16208798535, te je stečajni upravitelj poslao prijavu tražbina u stečajnom postupku stečajnoj upraviteljici Velkom d.o.o. u stečaju, Jeleni Stankus-Tkalec, i uplatio sudsku pristojbu za prijavljenu tražbinu u iznosu od 66,36 €.

*Napлата potraživanja prema Velkom d.o.o. u stečaju nije moguća. Stečajna upraviteljica Velkom d.o.o. u stečaju Jelena Stankus-Tkalec je obavijestila stečajnog upravitelja da je imovina Velkom d.o.o. u stečaju u sudskim parnicama koje imaju neizvjestan ishod, te da ne očekuje da će se uplatiti predujam nužan za vođenje sudskih parnica. Također, uvidom u sudski registar utvrđeno je da je Velkom d.o.o. u stečaju, OIB: 16208798535, Trg Stjepana radića 15, Kalnik predao zadnja obvezna financijska izvješća FINA-i za 2016. godinu. Rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru, dana 15. listopada 2020. godine, poslovni broj: 5 St-505/2020, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom VELKOM d.o.o., Trg Stjepana Radića 15, Kalnik, OIB: 16208798535.. Iz zahtjeva za provedbu skraćenog stečajnog postupka, kojeg je podnijela FINA, proizlazi da je 3. listopada 2019. dužnik Velkom d.o.o. u stečaju u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 53.366,84 €. Stečajna upraviteljica je osporila tražbinu vjerovnika Stečajna masa iza LOVACKALNIK d.o.o. u stečaju, Zagreb, budući da se izdani računi odnose se na razdoblje do 31. prosinca 2016. slijedom čega je za iste nastupila zastara, a za razdoblje nakon nisu izdani računi niti je dokazano da je stečajni dužnik koristio nekretnine

Ukupno potraživanje stečajnog dužnika: 15.675,26 €* (naplaćeno 10.039,12 €)

*Napomena: Naplata potraživanja prema Velkom d.o.o. u iznosu od 22.728,18 € nije moguća.

3. IMOVINA UKUPNO: 143.925,26 € *

*Napomena - Najviša ponuđena cijena na 1. elektroničkoj dražbi. Kupac još nije uplatio preostali dio kupovnine.

*Napomena - naplata potraživanja prema Velkom d.o.o. u iznosu od 22.728,18 € nije moguća te nije računata u iznos ukupne imovine

1. IZLUČNA PRAVA:

Na imovini dužnika postoje i izlučna prava, i to:

Sva oprema restorana i cafe bara pokretni i nepokretni inventar je u vlasništvu zakupnika KALNIČANKA PROIZVODI D.O.O., OIB: 07788313538, POTOK KALNIČKI 115 KALNIK,

Sav invetar koji služi za tehnološki proces prerade grožđa i čuvanja vina je u u vlasništvu KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 83329141407, TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC.

Stečajni upravitelj je uputio dopis navedenima da točno specificiraju opremu i inventar koji im pripadaju te su navedeni obavijestili stečajnog upravitelja o izlučnim pravima, odnosno opremi koja je u njihovom vlasništvu, a koja se nalazi u nekretnini stečajnog dužnika.

Zbog promijene suvlasničkog dijela i promijene vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika nakon sklapanja sudske nagodbe P-84/2021, napravljena je nova procjena vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika, te dostavljena procjena vrijednosti izrađena po sudskom vještaku koji je 2. suvlasnički udio 5/9 predmetnih nekretnina procijenio na iznos od 171.666,67 eura. Temeljem navedenog stečajni upravitelj je predložio utvrditi vrijednost nekretnina stečajnog dužnika na iznos od 171.666,67 eura, te se sa navedenom procjenom vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika složio jedini stečajni vjerovnik i razlučni vjerovnik koji su dostavili suglasnosti za predloženu vrijednost.

Stečajni upravitelj je predložio Sudu da se nastavi prodaja nekretnina stečajnog dužnika provođenjem elektroničke javne dražbe uz odgovarajuću primjenu pravila Ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini u skladu sa čl. 247. Stečajnog zakona, na način da Sud donese ispravak Rješenja o prodaji i ispravak Zaključka o prodaji zbog promijene suvlasničkog dijela i promijene vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika.

Trgovački sud u Varaždinu Zaključkom posl. broj St-165/2020-54 od 30. travnja 2024. odredio je nastavak ovrhe koja je bila odgođena zaključkom ovoga suda poslovni broj St-165/2020-28 od 19. siječnja 2022. na način da će se ovrha nastaviti prodajom elektroničkom javnom dražbom. Stečajni upravitelj je obavijestio Financijsku agenciju radi uvođenja u očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u stečajnom postupku.

Financijska Agencija 3.6.20234. na mrežnim stranicama objavljuje za navedene nekretnine poziv na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi. Ponude u elektroničkoj javnoj dražbi prikupljaju se elektroničkim putem od 13.8.2024. do 28.8.2024. te je zaprimljena najviša ponuda od kupca KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 83329141407, iz Kalnika, Trg Stjepana Radića 15 kojem je Rješenjem suda o dosudi poslovni broj: St-165/2020-60 od 18. rujana 2024. naloženo da u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati preostali dio kupovnine.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Po uplati preostalog dijela kupovnine od strane kupca održati će se ročište za diobu te namirenje razlučnog vjerovnika.

Mjesto i datum:

U Zagrebu, 3. listopada 2024.

Stečajni upravitelj

Renato Sabljčić