

## **OBRAZAC 20**

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni Trgovački sud u Osijeku

Poslovni broj spisa: 13 St-502/16-15

Dužnik: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA KULEN ŠOKAC U STEČAJU, OIB: 98902559755  
Soljanska bb, Drenovci

#### **I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 07.05. 2019. DO 07.08. 2019.**

U skladu sa čl.89 stav 2 Stečajnog zakona dostavljam Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

Stečajni postupak nad dužnikom POLJOPRIVREDNA ZADRUGA KULEN ŠOKAC DRENOVCI, otvoren je 11.07.2017. godine. Ispitno i izvještajno ročište održano je 07.11.2017. godine.

U I.viši isplatni red na ime neisplaćenih poreza i doprinosa na plaće tražbinu je prijavio jedan vjerovnik u ukupnom iznosu 15.601,48 kuna, koja je u cijelosti priznata.

U II. viši isplatni red tražbinu je prijavilo deset vjerovnika u ukupnom iznosu 3.861.697,40 kuna, koje su u cijelosti priznate.

Razlučno pravo, pravo odvojenog namirenja na nekretninama prijavljeno je i priznato za tri vjerovnika u iznosu 3.708.458,80 kuna.

1. Dana 11.07.2017. godine preuzeo sam upravljanje imovinom stečajnog dužnika, zaključio ugovor o obavljanju knjigovodstvenih poslova s knjigovodstvenim servisom Raptor d.o.o. Osijek, uz mjesečnu naknadu 800,00 kuna uvećano za PDV.
2. Obavijestio Općinski sud u Vukovaru, Stalna služba u Županji, koji je na prijedlog B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb pokrenuo ovrhu na nekretninama u vlasništvu POLJOPRIVREDNE ZADRUGE KULEN ŠOKAC DRENOVCI pod poslovnim brojem Ovr-343/2015 i Ovr-22/2015.
3. Po primitku obavijesti o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom Općinski sud Vukovar, Stalna služba u Županji 04.09.2017. godine utvrđuje prekid postupka u ovoj pravnoj stvari Ovr-343/2015 i Ovr-22/2015. Prekinuti postupak nastaviti će Trgovački sud u Osijeku koji vodi stečajni postupak nad ovršenikom kao stečajnim dužnikom. Općinski sud u Vukovaru, Stalna služba u Županji oglašava se stvarno nenadležnim za postupanjem u ovom predmetu.
4. Dana 23.01.2018. godine uputio sam Zahtjev Sudu za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika sukladno članku 247 stav 1 i 3 Stečajnog zakona (NN 71/15) uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama po procijenjenoj vrijednosti od ovlaštenih sudskih vještaka angažiranih od strane B2 Kapital d.o.o. Zagreb, temeljem odluke Skupštine vjerovnika od 07.11.2017. godine.
5. Dana 26.01.2018. godine temeljem Zahtjeva upućenog Sudu za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika Sud je donio Rješenje da se određuje prodaja u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika i to a) zk.ul.br. 1757 k.o. Drenovci, kč.br. 1112/6 u naravi oranica površine 432 m2.  
Na navedenoj nekretnini upisano je razlučno pravo u korist različitih vjerovnika, Croatia banka d.d. Zagreb, B2 Kapital d.o.o. Zagreb i Emos d.o.o. Zagreb

b) zk.ul.br. 2006 k.o. Drenovci, kč.br. 1112/5 u naravi oranica u selu površine 997 m<sup>2</sup>.  
Na navedenoj nekretnini upisano je razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika B2 Kapital d.o.o. Zagreb

c) zk.ul.br. 2215 k.o. Drenovci, kč.br. 1112/3 u naravi gospodarska zgrada broj 49, Soljanska ulica, dvorište ukupne površine 1.126 m<sup>2</sup>.

Na navedenoj nekretnini upisano je razlučno pravo u korist razlučnih vjerovnika Croatia banka d.d. Zagreb, B2 Kapital d.o.o. Zagreb i Emos d.o.o. Zagreb.

6. Dana 28.02.2018. godine na Sudu je održao ročište za određivanje vrijednosti gore navedenih nekretnina. Nazočni razlučni vjerovnici prihvatili su procjene ovlaštenih sudskih vještaka i to za nekretninu pod:

a) tržišna vrijednost iznosi 2.000,00 kuna

b) tržišna vrijednost iznosi 3.500,00 kuna

c) tržišna vrijednost iznosi 875.000,00 kuna

7. Dana 10.04.2018. godine Sud je donio Zaključak da prodaju gore navedenih nekretnina pod a,b i c po utvrđenim vrijednostima provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Sud je odredio uvjete prodaje i to da se nekretnine navedene pod a,b i c sa utvrđenim vrijednostima na prvoj javnoj dražbi ne mogu prodati ispod  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti, na drugoj javnoj dražbi ne mogu prodati ispod  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti, na trećoj javnoj dražbi ne mogu prodati ispod  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti nekretnina i na četvrtoj javnoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

8. Dana 13.04.2018. godine Financijska agencija objavila je Poziv za uplatu predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom u ukupnom iznosu za tri nekretnine od 3.600,00 kuna.

9. Dana 20.04.2018. godine izvršeno je plaćanje Financijskoj agenciji za troškove oglašavanja prodaje nekretnina stečajnog dužnika iz date pozajmice dužniku od strane stečajnog upravitelja.

10. Dana 10.05.2018. godine FINA RC Osijek objavila je Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi te pozvala ponuditelje da pritupe elektroničkoj javnoj dražbi za predmete prodaje navedene u Pozivu.

Prva elektronička javna dražba počela je 10.05.2018. godine u 15:00:00 sati. Prva elektronička javna dražba završila je 31.07.2018. godine u 23:59:59 sati.

11. Kako nije bilo zainteresiranih kupaca na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi FINA RC Osijek 01.08.2018. godine objavila je Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za predmete prodaje navedene u pozivu. Druga elektronička javna dražba počela je 01.08.2018. godine u 15:00:00 sati. Druga elektronička javna dražba završava 23.10.2018. godine u 23:59:59 sati. Utvrđena vrijednost, početna cijena za nadmetanje, iznos dražbenog koraka, iznos i rok i način uplate jamčevine objavljeni su u Pozivu.

12. Na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je završena 23.10.2018. godine u 24 sata prodana je nekretnina upisana u zk.ul.br. 2006 k.o. Drenovci i to kč. br. 1112/5 u naravi oranica u selu površine 997 m<sup>2</sup> za iznos 1.750,00 kuna kupcu Anti Šeparoviću, Zagreb, Martićeva 73, OIB 07025011990.

13. Kako nije bilo zainteresiranih kupaca za nekretnine oglašene pod brojem a) i c) FINA RC Osijek 24.10.2018. godine objavila je Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za predmete prodaje navedene u Pozivu. Treća elektronička javna dražba počela je 24.10.2018. godine u 15:00:00 sati, a završava 16.01.2019. godine u 23:59:59 sati. Utvrđena vrijednost, početna cijena za nadmetanje, iznos dražbenog koraka, iznos, rok i način uplate jamčevine objavljeni su u Pozivu.

14. Na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je završena 16.01.2019. godine u 24 sata prodana je nekretnina upisana u zk.ul.br. 1757 k.o. Drenovci i to kč.br. 1112/6 u naravi oranica u Soljanskoj ulici ukupne površine 432 m<sup>2</sup> za iznos 500,00 kuna kupcu Anti Šeparoviću, Zagreb, Martićeva 73, OIB 07025011990.
15. Kako nije bilo zainteresiranih kupaca za nekretninu oglašenu pod brojem c) FINA Regionalni centar Osijek 17.01. 2019. godine objavila je Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za predmete prodaje navedene u Pozivu. Četvrta elektronička javna dražba počela je 17.01. 2019. godine u 15:00:00 sati, a završava 09.04. 2019. godine u 23:59:59 sati. Utvrđena vrijednost, početna cijena za nadmetanje, iznos dražbenog koraka, iznos, rok i način uplate jamčevine objavljeni su u Pozivu.
16. Na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi prodana je nekretnina upisana u zk.ul.br. 2215 k.o. Drenovci, kč.br. 1112/3 u naravi gospodarska zgrada broj 49 u Soljanskoj ulici površine 1.126 m<sup>2</sup> kupcu Zvučni zid d.o.o. Zagreb, Preradovićeva ulica 25, OIB 944238300056. Sud je Rješenjem broj 13 St-502/16-63 od 17.04.2019. godine dosudio nekretninu gore navedenom kupcu. Sud će Zaključkom o predaji odrediti predaju nekretnine u posjed novom vlasniku.
17. Na Rješenje Trgovačkog suda u Osijeku broj St-502/16-63 o dosudi kupcu Zvučni zid d.o.o. Zagreb žalbu je podnio razlučni vjerovnik Croatia banka d.d. Zagreb zbog bitne provedbe po odredbi parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnih prava. U bitnom navodi da je elektronička dražba kojom se nekretnina na četvrtoj dražbi prodavala po početnoj cijeni za 1,00 kuna protivna prisilnim propisima i javnom moralu, drži da iznos od 7.001,00 kuna po kojoj cijeni je prodana nekretnina nije dostatna ni za namirenje troškova stečajnog postupka u odnosu na procjenu nekretnine od 875.000,00 kuna. Predlaže da se ukine rješenje o dosudi.
18. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske Rješenjem broj 77 Pž-3166/2019-2 od 30.05.2019. godine odbio je žalbu razlučnog vjerovnika Croatia banka d.d. Zagreb i potvrdio Rješenje Trgovačkog suda u Osijeku broj St-502/2016-63 o dosudi kupcu Zvučni zid d.o.o. Zagreb od 17.04.2019. godine.
19. Sud će Zaključkom o predaji odrediti predaju nekretnine novom vlasniku.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

### **Pregled predmeta stečajne mase**

Stečajnu masu dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka čini materijalna imovina nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda Vukovar, Stalna služba u Županji:

1. zk. ul. br. 2215 k.o. Drenovci, kč. br. 1112/3 gospodarska zgrada broj 49 i dvorište, Soljanska bb, površine 1.126 m<sup>2</sup>.  
Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi 875.000,00 kuna.
2. zk. ul. br. 2006 k. o. Drenovci, kč. br. 1112/5 oranica u selu površine 997 m<sup>2</sup>.  
Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi 3.500,00 kuna.
3. zk. ul. br. 1757 k. o. Drenovci, kč. br. 1112/6 oranica površine 432 m<sup>2</sup>.  
Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi 2.000,00 kuna.

Nekretnine su opterećene razlučnim pravima upisanih u korist Croatia Banka d.d. Zagreb, B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb i EMOS d.o.o. Zagreb.

### **Unovčena stečajna masa**

Od otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom 11.07. 2017. godine do 07.05. 2019. godine nema unovčene stečajne mase, s obzirom na to da stečajnu masu dužnika čine nekretnine, tako da u

navedenom razdoblju nije bilo ostvarenih prihoda niti rashoda, niti ima sredstava na žiro računu.

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

1. Nakon predaje nekretnine stečajnog dužnika u posjed novom vlasniku predložiti ću Sudu diobu kupovnine i sazivanje Skupštine vjerovnika na kojoj će se ispitati završni račun stečajnog dužnika. Nakon toga će se zaključiti stečajni postupak nad dužnikom.

Osijek, 07. kolovoza 2019.

STEČAJNI UPRAVITELJ

Filip Babić