

Za: Trgovački sud u Zagrebu

Od: Zdravko Kuzmić, stečajni upravitelj

Postupak: St-1395/2017, S. i M. ZELINA d.o.o. u stečaju, OIB 31483727823, Sesvete,
Varaždinska 10a

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

SADRŽAJ:

I.	TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA.....	2
II.	STANJE STEČAJNE MASE	6
III.	RADNJE U NAREDNOM RAZDOBLJU.....	7

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Trgovački sud u Zagrebu (sud) je po sutkinji Ines Božić u stečajnom postupku nad dužnikom S. I M. ZELINA d.o.o. u stečaju, OIB: 31483727823, Sesvete. Varaždinska 10a, rješenjem posl. br. 32. St-1395/2017-170 17. srpnja 2023. utvrdio da je prestala dužnost stečajnog upravitelja Zlatka Koseca (prethodni stečajni upravitelj), iz Malog Bukovca, OIB: 70875793577, i za novog stečajnog upravitelja je imenovan Zdravko Kuzmić (stečajni upravitelj), iz Zagreba, OIB. 42435648261, te je 31. kolovoza 2023. rješenjem posl. br.: 32. St-1395/2017-175 naložio stečajnom upravitelju da predloži daljnje radnje u ovom postupku i dostavi sudu pisano izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, što je stečajni upravitelj i učinio na temelju dostupne mu dokumentacije i šturog telefonskog razgovora s prethodnim stečajnim upraviteljem. Prethodni stečajni upravitelj nikada nije odgovorio na email upite stečajnog upravitelja odnosno nije mu predao dokumentaciju i kontakte stečajnog dužnika nužne za vođenje stečajnog postupka kontakte (banka, knjigovodstvo, odvjetnici, ..), te je stečajni upravitelj sam prikupio podatke od banke te ustrojio knjigovodstvo s podacima koje je pronašao.

Tijekom mandata prethodno stečajnog upravitelja provedena je prodaja sljedećih nekretnina elektroničkom javnom dražbom FINA-e shodno zaključcima suda poslovnji broj 87. St-1395/2017:

- nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog, tzv. Farma Donji Vidovec, i to:
 - zk. ul. br. 4751, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/182 u naravi oranica kalanica površine 301 čhv,
 - zk.ul. br. 4752, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/183 u naravi oranica kalanica površine 407 čhv,
 - zk. ul. br. 4753, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/184 u naravi oranica kalanica površine 757 čhv,
 - zk. ul. br. 4754, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/185 u naravi oranica kalanica površine 66 čhv,
 - zk. ul. br. 4755, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/186 u naravi oranica kalanica površine 147 čhv
 - zk. ul. br. 4756, k.o. Donji Vidovec, k.č. br. 780/1/A/187 u naravi oranica kalanica površine 114 čhv
 za iznos od 163.860,73 kn tj. 21.748,06 eur;
- nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, u zk. ul. br. 2187, k.o. Poljanica Bistrička, k.č. br. 6176/1, to u naravi silos i industrijsko dvorište kolosjek površine 1462 čhv, k.č.br. 6176/2 u naravi zgrada kolosjek površine 352 čhv, i k.č.br. 6176/3 u naravi zgrada kolosjek površine 352 čhv, tzv. farma „Tugonica” kod Marije Bistrice, za iznos od 639.241,93 kn tj. 84.841,98 eur.

Podneskom od 8. listopada 2021. godine prethodni stečajni upravitelj je sudu podnio ispravljeni obračun troškova prodaje navedenih nekretnina.

22. siječnja 2020. je rješenjem suda određena prodaja nekretnine - prava građenja, upisanog u knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina, u zk. ul. 3595 k.o. Psarjevo 81, i zasnovanog na kč.br. 120/3, u naravi dvije gospodarske zgrade i dvorište sa 2.958 m², upisane u zk. ul. 3594 k.o. Psarjevo, a zaključkom suda od 19. listopada 2021. za dan 4. studenoga 2021. je određeno ročište radi utvrđivanja njene vrijednosti. U spisu postoje dvije procjene predmetne nekretnine, jedna naručena od strane prethodnog stečajnog upravitelja, koju je u svibnju 2020. godine izradio procjenitelj Josip Herent iz Đurđevca, u kojoj je procijenjena vrijednost 944.616,73 kn tj. 125.372,19 eur, te druga, naručena od strane razlučnog vjerovnika B2 Kapital d.o.o.-a, koju je u rujnu 2021. godine izradio procjenitelj Albert Bernt iz Zagreba, u kojoj je procijenjena vrijednost 877.000,00 kn tj. 136.397,90 eur. Pravo građenja osnovano je temeljem ugovora o osnivanju prava građenja od 25. veljače 2005. godine, sklopljenog između društva S.i M. ZELINA d.o.o. kao nositelja prava građenja i vlasnika zemljišta Mladena i Zlate Kušić. Člankom 3. ugovora određeno je da pravo građenja, koje se osniva istim, ovlašćuje društvo S. i M. ZELINA d.o.o. da na površini ili ispod nekretnine opisane u članku 2. sagradi i ima vlastitu građevinu. Na temelju takvog ovlaštenja nositelj prava građenja, društvo S. i M. ZELINA d.o.o., ishodilo je pravomoćnu građevinsku dozvolu izdanu od strane UDU u Zagrebačkoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslovne, Ispostave Sv. Ivan Zelina, Klasa: UP.I—361—03/05—01/06, UR.BROJ: 238—04—05/4—05—11, od 29.11.2005., kojom mu je kao investitoru na predmetnom pravu građenja odobrena gradnja sljedećih građevina: mješaone stočne hrane, spremišta gotovih proizvoda, silosa sa sušarom, usipnog koša, istovarne rampe, silosa, mosne vage, spremišta za poljoprivrednu mehanizaciju, rezervoara za lož ulje i sabirne jame. Predmetne građevine izgrađene su sukladno ishodoj građevinskoj dozvoli, pa je dana 05. ožujka 2014. Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije, Ispostava Sv. Ivan Zelina, za iste izdao Uporabnu dozvolu, KLASA: UP/I—361—05/14—01/16, UR. BROJ: 238/1—18—07/3—14—3.

Razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o. predložio je da se navedeno rješenje suda dopuni sljedećim stvarima navedenim u Tabeli 1. podneska prethodnog stečajnog upravitelja od 07. siječnja 2021.:

„4. Metalni silos, kapacitet 5 tona (kom 1)

9. Metalni silos, kapacitet 38 m³ (kom 2)

10. Metalni silos, kapacitet 38 m³ (kom 3)

17. Spremište poljoprivredne mehanizacije (metalno) — dimenzija 24,00m x 11,55 m

18. Metalna nadstrešnica — dimenzija 10,70 m x 17,00 m“

Pritom se B2 Kapital d.o.o. poziva na pravo građenja te da su gornje stvari građevine i sastavni dio prava građenja (koje predstavlja nekretninu). U tu svrhu, ukazuje na pravomoćnu građevinsku dozvolu i uporabnu dozvolu i tvrdi da upravo iz odredbi citiranog ugovora te građevinske i uporabne dozvole proizlazi da je predmetno pravo građenja osnovano za svrhu izgradnje upravo građevina navedenih u građevinskoj i uporabnoj dozvoli, te da stoga sve građevine predstavljaju sastavni dio prava građenja.

Činjenica je da je odredbom članka 280. zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određen pojam prava građenja i da je navedeno: a) da je pravo građenja ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu temeljem kojega je nositelj istoga ovlašten na tom zemljištu imati zgradu, b) da je pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom, te c) da je zgrada izgrađena na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost toga prava, kao da je samo zemljište. Iz te zakonske odredbe može se zaključiti kako se pravo građenja po zakonu smatra samostalnom nekretninom, a zgrada na njemu izgrađena njegova je neraskidiva pripadnost.

Razlučni vjerovnik Valalta d.o.o. drugačije tumači situaciju i nastavno u svom podnesku od 09. prosinca 2021. navodi da se čini da, iako je pravo građenja neupitno nekretnina te je dio nekretnine neupitno i sve što je na njoj izgrađeno, kao i da su građevinska i uporabna dozvola prikladan dokaz o tome što sve predstavlja građevinu ili njezin dio, između razlučnih vjerovnika postoji neslaganje oko onoga što je sadržano u predmetnim dozvolama, na način da Valalta d.o.o. tvrdi da valja sagledati izreke predmetnih dozvola i usporediti ih s prijedlogom razlučnog vjerovnika B2 Kapital d.o.o., a koje određuju (irelevantni dijelovi izostavljeni): „...četiri silosa (150 m³)...silosi (2 x 660m³, 250 m³ i 180 m³)...spremište za poljoprivrednu mehanizaciju (24,00 m x 11,55 m)...“, te da iz navedenog proizlazi da:

- stvar pod rednim brojem 17. (Spremište poljoprivredne mehanizacije (metalno) — dimenzija 24,00m x 11,55 m), odgovara onome određenom u dozvolama, pa se stoga Valalta d.o.o. može složiti da isto predstavlja dio građevine i da se rješenje suda dopuni tom stvari;

- stvar pod rednim brojem 18. (Metalna nadstrešnica — dimenzija 10,70 m x 17,00 m), nije nigdje navedena u dozvolama, pa se stoga (kao i uzimajući u obzir navedeno u podnesku stečajnog upravitelja), Valalta d.o.o. ne može složiti da se rješenje suda dopuni tom stvari;

- stvari navedene pod rednim brojevima 4., 9. i 10. (Silosi - 1x5 tona, 2x38m³ i 3x38m³), nisu usporedive i jednake onima iz izreke „...četiri silosa (150 m³)...“, ni po broju ni po obujmu/kapacitetu (i navodi da je neupitno da to nisu ni „...silosi (2 x 660m³, 250 m³ i 180 m³)...“, za koje je od početka nesporno da su dio građevine), pa se stoga (kao i uzimajući u obzir navedeno u podnesku prethodnog stečajnog upravitelja) Valalta d.o.o. ne može složiti da se rješenje suda dopuni tim stvarima. Valalta d.o.o. zaključuje da rješenje suda može biti dopunjeno sa stvari pod rednim brojem 17. (Spremište poljoprivredne mehanizacije (metalno) — dimenzija 24,00m x 11,55 m), dok se u pogledu stvari pod preostalim rednim brojevima ili (a) mora razjasniti stanje stvari, ili (b) iste ne mogu biti navedene u rješenju suda.

Od kraja 2021. godine se ništa nije dogodilo u cilju raščišćavanja ovog nesuglasja razlučnih vjerovnika. Sukus nesuglasja je u tome što za dio imovine, i to:

- stvar pod rednim brojem 18. (Metalna nadstrešnica — dimenzija 10,70 m x 17,00 m), i

- stvari navedene pod rednim brojevima 4., 9. i 10. (Silosi - 1x5 tona, 2x38m³ i 3x38m³),

razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o. tvrdi da su dio nekretnine, a razlučni vjerovnik Valalta d.o.o. da nisu, s obzirom da tako nisu navedene u građevinskoj i uporabnoj dozvoli, te da ih to čini od nekretnine zasebnim pokretninama.

Stečajni upravitelj je sudu naveo pregled najvažnijih događanja i činjenica vezano uz nekretninu, da bi sud mogao donijeti odluku oko daljnjeg postupanja. Ukoliko sud smatra oportunističkim prije donošenja odluke, a s obzirom na utjecaj proteklog vremena na vrijednost predmetne nekretnine, stečajni upravitelj ostaje pri prijedlogu sazivanja skupštine vjerovnika da se vidi da li je bilo promjena u stavovima razlučnih vjerovnika odnosno da li bi se usuglasili, a ukoliko ne, ostaje pri prijedlogu da se angažira vještak u cilju razrješenja predmetne situacije.

2. veljače 2021. godine je sud zaključkom odredio prodaje nekretnine - zemljišta za izgradnju farme na lokaciji Donje Psarjevo - upisanog u knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina, i to zk. ul. br. 3630, k.o. Psarjevo - Prugnica, k.č. br. 1270/3, u naravi oranica površine 10.507 m². Javna dražba pri FINA-i nije provedena, iz razloga što prethodni stečani upravitelj nije u ime i za račun stečajnog dužnika uplatio predujam za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom. FINA je stoga na upit stečajnog upravitelja o statusu zahtjeva o prodaji predmetne nekretnine predložila donošenje odluke suda o daljnjem tijeku postupka i izmjenu procjene izražena u kunama u eure, što je i učinjeno. Prodaja je pokrenuta 13. lipnja 2024. godine pod ID brojem nadmatanja 49135. Utvrđena vrijednost nekretnine je 113.991,90 EUR. U tijeku je druga javna dražba, koja će započeti 21. kolovoza i završiti 4. rujna 2024. godine, u kojoj minimalna zakonska cijena ispod koje se predmet prodaje ne može prodati iznosi 56.995,95 EUR.

Pokretnine u vlasništvu stečajnog dužnika nisu prodane zato jer su vezane uz problem utvrđivanja vrijednosti navedene nekretnine – prava građenja. S obzirom na protok vremena od procjene pokretnina odnosno da po pitanju njihove prodaje nije ništa učinjeno u proteklom godinama, stečajni upravitelj smatra da je uputno ažurirati procjenu istih, te je u tom cilju kontaktirao procjenitelja, stalnog sudskog vještaka strojarske struke Krešimira ing. Antulova, na adresi Franje Kuhača 8, Bjelovar, koji je napravio procjenu, i koji mu je odgovorio da nije uspio naći procjenu strojeva za tvrtku S.i.M. ZELINA d.o.o., iz razloga što poslije procjene i kad mu se račun plati, istu izbriše iz kompjutera. Iz ispostavljenog je računa zaključio da je procjenu radio 2. ožujka 2020. godine i po njemu ta procjena više i nije baš previše sigurna zbog odmaka od 3,5 godina i stoga bi po njemu trebalo napraviti novu procjenu, gdje iznosi procjene sigurno ne bi bili kao i 2020. godine, cijena čega bi, zajedno s izlaskom na teren i uvezivanjem procjene, iznosila oko 45,00 eur po jednom stroju, odnosno, stečajni upravitelj stoga zaključuje da bi ukupan iznos procjene trebao biti oko 1.000,00 do 1.500,00 eur.

1. rujna 2023. godine je bio otvoren stečajni postupak nad Mesnice Kušić j.d.o.o.-om, dužnikom S. i M. Zelina d.o.o.-a u stečaju. Stečajni upravitelj je čekao na podatke od prethodnog stečajnog upravitelja, kako bi pravovremeno prijavio potraživanja u isti.

Prethodni stečajni upravitelj je u telefonskom razgovoru rekao stečajnom upravitelju da Mesnice Kušić j.d.o.o. nije plaćao zakupninu u iznosu 2.000 kn/mjesečno zakupnine plus režije za korištenje nekretnine u Tugonici, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, u zk. ul. br. 2187, k.o. Poljanica Bistrička, k.č. br. 6176/1, u naravi silos i industrijsko dvorište kolosjek površine 1462 čhv, k.č.br. 6176/2 u naravi zgrada kolosjek površine 352 čhv, i k.č.br. 6176/3 u naravi zgrada kolosjek površine 352 čhv. Stečajni upravitelj je u stečajni postupak prijavio tražbinu u iznosu 3.439,29 eur, ali bez potpornih dokumenata, koje mu prethodni stečajni upravitelj nije predao, jednako kao niti bilo kakvu dokumentaciju ili nužne vezano uz poslovanje stečajnog dužnika, i zbog nedostatka kojih je odbačena tražbina.

Stečajni upravitelj je u skladu sa zaključcima skupštine vjerovnika od 8. ožujka 2024. DORH-u i MUP-u podnio potrebne dokumente.

II STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čine:

- i. Novac – stečajni upravitelj od prethodnog stečajnog upravitelja nije dobio niti podatke o prometu i stanju računa, ali je detektiravši da se račun stečajnog dužnika vodi u Zagrebačkoj banci ingerenciju nad istim uspio prebaciti na sebe te je saznao da je račun u minusu 20 eura i pribavio je i sudu je dostavio povijesni ispis prometa po istom. Stečajna masa nije imala transakcija.
- ii. Nekretnine:
 - a) nekretnina upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina, u zk. ul. br. 3630, k.o. Psarjevo, k.č. br. 1270/3, u naravi oranica prugnica površine 10.507 m², procjenjene vrijednosti 858.871,94 kn tj. 113.991,90 eur;
 - b) nekretnina - pravo građenja, upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina, u zk. ul. 3595 k.o. Psarjevo, a koje pravo građenja je zasnovano na k.č.br. 120/3, dvije gospodarske zgrade i dvorište sa 2.958 m², upisane u zk. ul. 3594 k.o. Psarjevo, procjenjene vrijednosti 944.616,73 kn tj. 125.372,19 eur.
- iii. Pokretnine – shodno izvješćima prethodnog stečajnog upravitelja, pokretna imovina u vlasništvu stečajnog dužnika S. i M. ZELINA d.o.o. u stečaju, Sesvete, Varaždinska 10A, procijenjena je na iznos od 449.113,00 kn tj. 59.607,54 eur, i to:
 - Mješalica stočne hrane, proizvođač BELLINTANI - Italija, tip: GM-0100, broj 81/97, godina proizvodnje: 1997.
 - Elevator s elektro motorom, proizvođač BELLINTANI - Italija, godina

proizvodnje: 1997.

- Pužni transporter s elektro motorom, proizvođač BELLINTANI - Italija, godina proizvodnje 1997.
- Metalni silos, kapacitet 5 tona, promjer 2,70 m, visina 4,15 m, godina proizvodnje 1997.
- Pužni transporter s elektro motorom, proizvođač BELLINTANI - Italija, promjer 120 mm, dužina 6.000 mm, godina proizvodnje 1997.
- Punilica za punjenje vreća 10-50 kg, proizvođač PAGLIERANI - Italija, tip: LAP-N/380/11, serijski broj: 2049/97, godina proizvodnje 1997.
- Vaga nagibna s kružnom skalom, proizvođač LIBELA, broj: 84/204, mjerno područje 4-200 kg, godina proizvodnje 1970.
- Pužni transporter s elektro motorom, proizvođač BELLINTANI – Italija, promjer 120 mm, dužina 6.000 mm, godina proizvodnje 1997. - 4 komada
- Elektronska mosna vaga, proizvođač VAGE – Zagreb, model: L 225, maksimalno opterećenje 50.000,00 kg, minimalno opterećenje 400,00 kg, godina proizvodnje 1997
- Metalni silos, kapacitet 38 m3, godina proizvodnje 1998. - 2 komada
- Metalni silos, kapacitet 38 m3, godina proizvodnje 1998. - 3 komada
- Pužni transporter s elektro motorom, promjer 150 mm, dužina 10.000 mm, godina proizvodnje 1997.
- Sušara za sušenje žitarica, proizvođač: GIFIM VAZZOLER, model: 1600, godina proizvodnje 1997.
- Vertikalni hladnjak, proizvođač SIMA - Italija, godina proizvodnje 1997.
- Pročišćivač, proizvođač, SIMA - Italija, godina proizvodnje 1997.
- Metalni silos za smještaj žitarica, proizvođač SIMA - Italija, kapacitet silosa 660 m3, promjer 9,14 m, visina cilindričnog dijela 9,73 m, ukupna visina 12,50 m, godina proizvodnje 1997. - 2 komada
- Metalni silos za smještaj žitarica, proizvođač SIMA - Italija, kapacitet silosa 250 m3, promjer 5,47 m, visina cilindričnog dijela 9,73 m, ukupna visina 12,50 m, godina proizvodnje 1997.
- Elevator s elektro motorom, proizvođač BELLINTANI - Italija, visina 20.000 mm, godina proizvodnje 1997.
- Metalni silos za smještaj žitarica, proizvođač SIMA – Italija, promjer 5,47 m, visina cilindričnog dijela 9,73 m, ukupna visina 12,50 m, godina proizvodnje 1997.
- Ormar za kontrolu sušare, godina proizvodnje 1997.
- Ormar za kontrolu silosa, godina proizvodnje 1997.

Kao što je prethodno navedeno, s obzirom na protok vremena od procjene pokretnina odnosno da po pitanju njihove prodaje nije ništa učinjeno u proteklim godinama, stečajni upravitelj smatra da je uputno ažurirati procjenu istih.

III RADNJE KOJE ĆE BITI PODUZETE U NAREDNOM TROMJESEČNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj će obavljati sve dužne radnje u postupku, uključivo komunicirati sa svim dionicima postupka - vjerovnicima, sudom, odvjetnicima, knjigovodstvom, procjeniteljima, bankom, FINA-om, itd..

Slijedom iznesenog u ovom izvješću stečajni upravitelj predlaže da sud sazove skupštinu vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Rasprava i odlučivanje po pitanju nekretnine - prava građenja, upisanog u knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sveti Ivan Zelina, u zk. ul. 3595 k.o. Psarjevo 81, i zasnovanog na kč.br. 120/3, u naravi dvije gospodarske zgrade i dvorište sa 2.958 m², upisane u zk. ul. 3594 k.o. Psarjevo.
2. Rasprava i odlučivanje o mogućoj novoj procjeni pokretnina.
3. Razno.