

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Stalna služba u Karlovcu

**Predmet: Prijedlog sazivanja skupštine vjerovnika**

Tijekom postupka pristigla je ponuda za kupnju nekretnine stečajnog dužnika neposrednom pogodbom, te su provedene druge radnje na unovčenju imovine stečajnog dužnika za koje se predlaže donošenje odluke na posebnoj Skupštini vjerovnika, a sve sukladno niže podnesenom izvješću stečajnog upravitelja.

**Nastavno na navedeno predlaže se sazivanje posebne Skupštine vjerovnika sa dnevnim redom:**

1. Donošenje odluke o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom, stana površine 77,15 m<sup>2</sup> u vanknjižnom vlasništvu koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na zkč.br. 110, upisanoj u zk.ul. 1071, k.o. 332976 Dubrava
2. Donošenje odluke o načinu unovčenja neunovčenih gotovih proizvoda
3. Donošenje odluka o pristiglim ponudama za kupnju zalihe sirovina, repromaterijala, rezervnih dijelova, drugih pokretnina i tehničke dokumentacije

#### **I PONUDA OPĆINE DUBRAVA ZA KUPNJU NEKRETNINE**

Stečajni dužnik je posjednik i vanknjižni vlasnik nekretnine, u naravi stana na lokaciji Dubrava, Strossmayerova ulica 2, površine 77,15 m<sup>2</sup>. Stečajni dužnik nije u posjedu dokumentacije koja je osnov stjecanja vlasništva nekretnine (osim podatka o izdanoj građevinskoj dozvoli), no u nesmetanom je posjedu niz godina.

Prema samom navodu ponuđača Općine Dubrava za kupnju predmetne nekretnine neposrednom pogodbom, navode da je predmetni stan sagrađen temeljem nekadašnjeg dogovora Mjesne zajednice Dubrava i tvrtke GRAMIP za dogradnju zgrade (kat) na način da je izgrađen stan za potrebe zaposlenika GRAMIP-a neto površine 77,15 m<sup>2</sup>. Također navode da etažiranje objekta nije nikada izvršeno.

U dosadašnjem tijeku pokušaja pribave dokumentacije vezane uz izgradnju predmetne nekretnine, jedino je bilo moguće pribaviti podatak o izdanoj građevinskoj dozvoli 21.12.1981.g. GRAMIP-u Dubrava OOUR Građevinarstvo i Mjesnoj zajednici Dubrava za dogradnju stambeno-poslovnog objekta u Dubravi na k.č. broj 110 k.o. Dubrava. Navedenu dokumentaciju je e mailom također dostavila Općina Dubrava dana 4.11.2019.g. U arhivi stečajnog dužnika nije pronađena bilo kakva dokumentacija vezana uz vlasništvo predmetne nekretnine.

Općina Dubrava je dana 21.2.2020.g. dala ponudu za kupnju predmetne nekretnine za iznos od 229.600,00 kn, te svoju ponudu veže uz procjembeni elaborat vještaka Borisa Rodića od 9.10.2018.g. Uz ponudu prileži procjena vještaka.

Uvidom u Procjembeni elaborat Borisa Rodića od 9.10.2018.g., proizlazi da je isti sačinjen u svrhu utvrđenja tržišne vrijednosti radi kupnje u svrhu proširenja uredskog prostora Općine Dubrava. Prema procjeni proizlazi da je predmet procjene stan površine 77,15 m<sup>2</sup> koji se nalazi u stambeno poslovnoj zgradi sagrađenoj na k.č. br. 110 k.o. Dubrava sa dva ulaza, jedan za poslovni prostor, a drugi za stan, da je korištena poredbena metoda, te da je po vještaku nekretnina procijenjena na iznos od 30.943,98 EUR-a, zaokruženo 30.940,00 EUR-a ( zaokruženo kn 229.600,00 ).

Prema zemljišnoknjižnom izvratku zk.ul. 1071, k.o. Dubrava, na nekretnini zkč.br. 110, vlasništvo je upisano u korist Općine Dubrava.

Nastavno na navedeno, kako je ponuđač ujedno upisan vlasnik na nekretnini ( 1/1), to pri odluci oko ponuđene cijene, neophodno je uzeti u obzir da bi se u slučaju prodaje trećoj osobi, kao prethodno pitanje trebalo urediti zemljišnoknjižno vlasništvo upisom stečajnog dužnika kao vlasnika posebnog dijela, dakle provesti i etažiranje uz suglasnost sa upisanim vlasnikom. Navedeno bi zasigurno zahtijevalo angažiranje dodatnih sredstava kao i potreban dulji period za provedbu u zemljišnim knjigama.

Nastavno na navedeno, predlaže se da Skupština vjerovnika donese odluku vezano uz prodaju nekretnine neposrednom pogodbom ponuđaču i upisanom vlasniku Općini Dubrava za iznos od 229.600,00 kn.

Dokaz: Ponuda sa procjenom vještaka  
Građevinska dozvola  
ZK izvadak

## II UNOVČENJE GOTOVIH PROIZVODA

Odlukom Skupštine vjerovnika donesena je odluka o načinu unovčanju gotovih proizvoda neposrednom pogodbom. U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i unovčenja gotovih proizvoda, izvršeno je samo djelomično unovčenje istih, te je preostala neunovčena zaliha poljoprivrednih strojeva i dodataka strojevima po punim maloprodajnim cijenama ( bez PDV-a) u iznosu od 420.490,00 kn ( knjigovodstvene vrijednosti 305.137,00 kn). Odlukom Skupštine vjerovnika na izvještajnom ročištu, određeno je da će stečajni upravitelj u slučaju da se zaliha ne unovči neposrednom pogodbom u roku od 9 mjeseci, predložiti sazivanje posebne skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima unovčenja.

U međuvremenu su se promijenile opće okolnosti na tržištu istovjetnih poljoprivrednih strojeva, naime pojavilo se više kako domaćih proizvođača, to i ponude iz uvoza, a koji proizvodi prema reakcijama potencijalnih kupaca imaju znatno nižu cijenu. Također stečajni dužnik ne može dati jamstvo za predmetne gotove proizvode.

Nastavno na navedeno, predlože se unovčenje objavom oglasa radi prikupljanja najpovoljnijih ponuda na stranicama VTS-a, te sukladno odredbama SZ-a na stranicama FINE pri čemu se kod prvog oglasa ne bi razmatrale ponude ispod  $\frac{3}{4}$  početne vrijednosti koju čini tvornička cijena ( početna vrijednost 420.000,00 kn) drugom oglasu ne bi razmatrale ponude ispod  $\frac{1}{2}$  početne vrijednosti, trećem oglasu ne bi se razmatrale ponude ispod  $\frac{1}{4}$  početne vrijednosti, a na četvrtom oglasu bi se prikupljale ponude bez ograničenja u odnosu na početnu vrijednost, uz naznaku da se roba prodaje po principu „viđeno-kupljeno“ bez jamstva.

S obzirom na okolnost proteka vremena do odluke Skupštine vjerovnika o promjeni načina i uvjeta unovčenja gotovih proizvoda , u slučaju interesa pojedinog kupca za kupnju gotovih proizvoda primijeniti će se uvjeti sukladno odlukama Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta, te navedeno

može uticati na visinu zalihe koja bi bila obuhvaćena novim uvjetima kao i na formiranje početne vrijednosti zalihe.

### III PONUDE ZA KUPNJU SIROVINA, MATERIJALA, REZERVNIH DIJELOVA I DOKUMENTACIJE

Tijekom dosadašnjeg tijeka stečajnog postupka izvršeno je četiri puta oglašavanje prodaje pokretnina stečajnog dužnika. Uslijed opće situacije izazvane pandemijom COVID 19 zastalo se sa postupcima unovčenja, te je četvrti oglas objavljen na stranicama VTS-a dana 7.5. i kod FINE dana 5.5.2020.g. sa opcijom prikupljanja ponuda do 15.5.2020.g. . U četvrtom oglasu, a sukladno odluci Skupštine vjerovnika o načinu unovčenja imovine prikupljale su se najpovoljnije ponude bez ograničenja na početnu vrijednost. Predmet unovčenja bile su zalihe sirovina, repromaterijala i rezervnih dijelova i drugih preostalih pokretnina, zatečena tehnička dokumentacija, dionice (262 kom) oznake BETN-R-A.

U provedenom natječaju za prodaju pristigle su tri ponude i to ponuđača Obrt LIKTIN vl. Ivan Lešćić, PRUD STROJEVI d.o.o. i PEREGINO d.o.o. i to slijedeće strukture:

ponuđač	Iznos ponude za sirovine (kn)	Iznos ponude za repromat. I rez. Dijelove (kn)	Iznos ponude za police (kn)	Iznos ponude za tehničku dokumentaciju (kn)
OBRT LIKTIN	8.500,00	33.000,00	5.500,00	21.000,00
PRUD STROJEVI	10.000,00	37.500,00	6.500,00	-
PEREGINO	7.000,00	35.000,00	5.000,00	-

Prema knjigovodstvenoj vrijednosti iskazanoj u bilanci društva sveukupna vrijednost zaliha sirovina, repromaterijala i rezervnih dijelova iznosi 1.833.232,00 kn, a prema zaprimljenim ponudama, proizlazi da je najpovoljniji ponuđač PRUD STROJEVI d.o.o. sa sveukupnom ponudom za predmetnu poziciju imovine u iznosu od 47.500,00 kn + PDV ( 10.000,00 kn + 37.500,00 kn ), a što čini svega 2,59 % nominalno iskazane vrijednosti zalihe u poslovnim knjigama. Prema zatečenoj strukturi zaliha je nastajala tijekom dugog perioda u pojedinim segmentima starosti i više od 10 godina, dijelom je došlo i do neispravnosti pojedinih dijelova zalihe uslijed starosti ( ležajevi, remenje i sl.), korozije, te je dijelom također svojom strukturom vezana uz proizvodni program stečajnog dužnika kao i uz proizvodni program koji je stečajni dužnik tijekom prošlosti napustio. Također se ističe da tijekom prethodnih oglašavanja nije bilo uopće interesa za bilo koji segment predmetne zalihe. Kako se radi o značajnom disparitetu knjigovodstvene vrijednosti i pristiglih ponuda za navedenu poziciju, predlaže se da o istima odluči Skupština vjerovnika.

Najpovoljnija pouda za metalne police je PRUD STROJEVA u iznosu od 6.500,00 kn+ PDV, a odnosi se na različite metalne police cca 50 dužnih metara, no na istima se nalazi zaliha koja je predmet prodaje, te prodaju treba realizirati u okviru odluke o prodaji zaliha.

U odnosu na jedinu pristiglu ponudu za kupnju tehničke dokumentacije obrta LIKTIN u iznosu od 21.000,00 kn, za istu je bila istaknuta početna vrijednost od 584.000,00 kn. Prema zatečenom stanju dokumentacije ne može se jamčiti za cjelovitost, nema podataka o eventualnoj zaštiti ili pravima, kao niti podatka eventualnih prava trećih osoba u odnosu na zatečenu tehničku dokumentaciju. Slijedom navedenog u uvjetima prodaje, navedene su okolnosti da stečajni dužnik ne jamči za cjelovitost, druga prava kao i eventualno prava trećih, odnosno navedeno je da se ista prodaje po načelu viđeno-kupljeno.

Nastavno na navedeno predlaže se da Skupština vjerovnika odluči o pristigloj ponudi.

#### IV PRIJEDLOG ODLUKA

Temeljem podnesenog izvješća predlaže se:

1. Da Skupština vjerovnika odluči da li se prihvaća ponuda Općine Dubrava u iznosu od 229.600,00 kn za kupnju neposrednom pogodbom nekretnine u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika i to stana prema podacima iz procjene površine 77,15 m<sup>2</sup> koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na zkč.br. 110 upisanoj u zk.ul. 1071 k.o. 332976 Dubrava, te ukoliko se prihvaća da se da stečajnom upravitelju suglasnost za sklapanje kupoprodajnog ugovora sa ponuđačem
2. Da Skupština vjerovnika donese odluku o načinu unovčenja gotovih proizvoda na način da se prodaja objavi na stranicama VTS-a, te sukladno odredbama SZ-a na stranicama FINE pri čemu se kod prvog oglas ne bi razmatrale ponude ispod  $\frac{3}{4}$  početne vrijednosti koju čini tvornička cijena ( početna vrijednost 420.000,00 kn) drugom oglasu ne bi razmatrale ponude ispod  $\frac{1}{2}$  početne vrijednosti, trećem oglasu ne bi se razmatrale ponude ispod  $\frac{1}{4}$  početne vrijednosti, a na četvrtom oglasu bi se prikupljale ponude bez ograničenja u odnosu na početnu vrijednost, uz naznaku da se roba prodaje po principu „viđeno-kupljeno“ bez jamstva, te uz mogućnost davanja prednosti kupcu koji ponudi kupnju cjelokupne zalihe
3. Da Skupština vjerovnika odluči da li se prihvaća najpovoljnija ponuda za kupnju zalih sirovina, repromaterijala i rezervnih dijelova i metalnih polica, ponuđača PRUD STROJEVI d.o.o. u sveukupnom iznosu od 54.000,00 kn + PDV
4. Da Skupština vjerovnika odluči da li se prihvaća ponuda Obrta LIKTIN vl. Ivan Leščić u iznosu od 21.000,00 kn + PDV za kupnju tehničke dokumentacije

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

