

-Obrazac 19.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE
U RAZDOBLJU OD 01.11.2023.g. DO 31.01.2024. g.**

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Posl.broj spisa:11 St-45/2013

STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEMA D.D. U STEČAJU

OIB: 40178271295

Luke Lukića 65

Slavonski Brod

I STANJE STEČAJNE MASE

1. PREGLED IMOVINE:

- 1.1. neunovčeni stambeni prostori
- 1.2. naplata sredstava od stanova u otplati
- 1.3.zemljište

1.1. Neunovčeni stambeni prostori

1.1.1. dva stana u Kaštel Gomilici u zgradi sagrađenoj na čest.zem 211/1 ko K Gomilica, anagrafske oznake Mosorska 8., Kaštel Gomilica, i to :

- stan na petom katu, broj 33., pov 34,85 m² , bespravno useljen, procijenjena vrijednost po ovlaštenom sudskom vještaku iznosi 76.623,65 eura,
- stan na drugom katu, br 13., pov. 40,44 m² , bespravno useljen, procijenjena vrijednost po ovlaštenom sudskom vještaku iznosi 85.638,20 eura.

Kako je to u prethodnom Izvješću opisano u postupku je obnova zemljišne knjige za KO Kaštel Gomilica.

Dostavljen nam je Zapisnik od 24.11.2023.g., Z-18229/2019/3535, prema Nacrtu uložka za novi zk.ul. broj: 3535 osnovane, obnovljene ili dopunjene zemljišne knjige, predmetni stanovi će biti upisani na ime Stečajne mase iza Adriachem d.d. u stečaju, Luke Lukića 65, Slavonski Brod.

Na predmetne stanove upisuju se založna prava razlučnih vjerovnika upisana na zemljištu 211/1 i to u korist Dioki d.d. i RH

1.1.2. Četiri stana u zgradi anagrafske oznake Cesta dr. F. Tuđmana 286., Kaštel Sućurac:

- stan u prizemlju, br. 03, površine 47,40 m²
- stan na četvrtom katu, br 25., površine 39,55 m²
- stan na četvrtom katu, br 27, površine 39,20 m²
- stan u potkrovlju, br 29., površine 41,75 m²

Kako smo to u predhodnim Izvješćima naveli stanovi su procijenjeni u temeljnom kapitalu društva, (Rješenje Cerpa od 03.11.2015.g.) te je izvršena identifikacija istih .

U odnosu na prethodno izvješće stanje je nepromijenjeno.

1.1.3. U odnosu na dva neunovčena stana u Splitu, u zgradi anagrafske oznake Varaždinska 51, Split, **ZU 15174, ko Split, vlasništvo upisano na Stečajnu masu iza Adriachem d.d. u stečaju**, procijena tržišne vrijednosti je izvršena 05.07.2023.g.

1. Bajrušović Ruža, E-105, VII kat, stan br 37, površine 55,47 m²

Kao što smo u prethodnom Izvješću naveli, sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 16.07.2015.g. stanovi su se po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti ponudili bespravno useljenim stanarima koji nisu iskazali interes za kupnju istog te se pristupilo prodaji dotičnog stana javnim oglašavanjem. Stan nije oslobođen od osoba i stvari.

U tijeku je treći Poziv za prikupljanje ponuda za unovčenje nekretnina stečajnog dužnika. Do sad nije bilo zainteresiranih kupaca, odnosno ponuditelja. Početna prodajna vrijednost umanjena je za 10% u trećem Pozivu.

2. Ružić Petar i Ivanka, E -83, stan na III katu, površine 83,37 m²

Kao što smo u prethodnom Izvješću naveli:

- sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 16.07.2015.g. stanovi su se po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti ponudili bespravno useljenim stanarima koji nisu iskazali interes za kupnju istog.

- Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu, pod posl.br.Z-33198/2023, smo putem odvjetnika podnijeli zahtjev za **brisanje zabilježbe privremene mjere zabrane raspolaganja** predmetnim stanom upisane u ZU 15174 (E-83) ko Split .

Zahtjev još nije riješen.

Može se pristupiti unovčenju imovine, ali se mora sačekati rješenje suda o upisu brisanja zabilježbe. Stan je oslobođen od osoba i djelomično oslobođen od stvari. Stečajni upravitelj je mišljenja da se oglasi Poziv za prikupljanje ponuda prema početnoj cijeni, nadajući se da će se tijekom oglašavanja Poziva riješiti zahtjev za brisanje upisa zabilježbe privremene mjere, a sve radi ubrzanja ovog postupka i što skorije isplate vjerovnika u diobi.

1.2. Naplata sredstava od stanova u otplati, koji su prodani po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, na dan 31.12.2023.g.= u otplati još 54 stana.

1.3. ZEMLJIŠTE:

Čest zem 211/1, površine 11046 m², Zk ul 2731, k o Kaštel Gomilica, procijenjena u temeljni kapital kao čest zem 211 u površini od 694 m², čestica je opterećena založnim pravom u korist Diok-a d.d. i RH

Kako je to u prethodnom Izvješću navedeno u postupk je obnova zemljišne knjige za ko Kaštel Gomilica.

Dostavljen nam je Zapisnik od 24.11.2023.g., Z-18229/2019/3535, prema Nacrtu uložka za novi zk.ul. broj: 3535 osnovane, obnovljene ili dopunjene zemljišne knjige uknjižuje se nositelj prava vlasništva na nekretnine upisane u popisnom listu A (čest zem. 211/1 i druge nekretnine):
Republika Hrvatska, 1/1 uz upis postojećih tereta na predmetnoj nekretnini.

II. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE

Priljevi i odljevi sredstava 01.11.2023.god. - 31.01.2024.

Stanje žiro računa 31.10.2023.	226.217,02
Stanje novca u blag.31.10.2023.	<u>98,71</u>
	226.315,73

Priljevi::

Uplate za stanove u otkupu	6.024,88
Kamate -otp banka	0,05
Povrat sredst. od Đirlić Ivanica	670,79
Povrat sred. od TDA Brod	30,00
Ukupno:	6.725,72

Odljevi:

Uredski materijal-obrasci,fotokop.papir	67,13
Usluge telef.,inter-10.11./2023, 01/2024	85,98
Odvjetničke,javno biljež usluge	1.650,78
Poštanske usluge -HP pošiljke	2,68
Usluga zamjene brave,Varaždinska 51	114,44
Troškovi ugovora o dj.- 2 djelatnika	
Žižić Snježana , Ćurković Gordana- 10.,11.i 12/2023 bruto	3.033,72
Žižić Snježana, Ćurković Gordana – izrada dokum.sud.vještaku-bruto	1.200,60

Usl.zajednič.pričuve - stanovi ex Ružić,Bajrušević 10,11 i 12/2023	219,48
Sudske pristojbe	26,56
Bankarske naknade	68,43
Komunal.usl.za stanove,Varaždinska 51	28,07
Povrat pretplate za stanove Dukić,Strizak	83,00
Uplata sred. Gjirlić Dragici(umjesto Đirlić Ivanici)	<u>670,79</u>
Ukupno:	7.251,66

Stanje žiro računa 31.01.2024.	225.704,22
Stanje novca u blagajni 31.01.2024.	<u>85,57</u>
	225.789,79

III OSTALO:

1. Sukladno Zaključku Trgovačkog suda u Splitu, posl br.11. St-45/2023-25, od dana 23.11.2023.g.,a po nalogu stečajnog upravitelja i uputama imenovanog sudskog vještaka za potrebe izrade vještačenja, za period od otvaranja stečajnog postupka tj od 20.01.2012.g.do dana donošenja Zaključka, intezivno se pristupilo obavljanju potrebnih radnji.

U smislu prednje navedenog, uz suradnju sa OTP bankom, pribavljeni su bankovni izvodi od dana otvaranja stečajnog postupka (platni promet po računima počev od 20.01.2012.g. do zaključenja stečajnog postupka) te je pregledana i skenirana popratna dokumentacija (najprije u datoteci JPEG slike, a potom u FDF formatu) i ista dostavljena imenovanom sudskom vještaku putem maila i to kako slijedi:

- IDD i ID i R-Sm obrasci koji prethode JOPPD-u
- JOPPD obrasci
- ostala dokumentacija vezano za putne naloge, naknade i nagrade isplaćene stečajnom upravitelju i ostalo prema traženju sudskog vještaka.

Sveukupno je skenirano 980 stranica dokumentacije, a potom ista pretvorena u PDF format, radilo se 15 dana , osam i više sati dnevno.

Poslovi su započeti 29.11.2023.g., a dovršeni 13.12.2023.g.

2. Obavljene su potrebne radnje za promjenu potrošača /korisnika za korištenje i plaćanje naknada za potrošak vode, odvoz komunalnog otpada i isporuku električne energije za stan E-83, Varaždinska 51, ZU 15174, Split

OSTALE OBVEZE I PLANIRANI POSLOVI :

1. tekuće poslovanje:

1.1. Izrada potvrda po zahtjevu HZMO za radnike koji ostvaruju pravo na mirovinu:

- MPP-1 platni podaci,
- M-2 P o prestanku radnog odnosa,
- potvrde o neplaćenom dopustu
- potvrde o radnom stažu na radnim mjestima sa BRS

1.2. brisovna očitovanja za brisanje založnih prava na stanove prodane po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo

- brisovna očitovanja za brisanje hipoteka po starim kreditima bivših radnika ex Jugovinila

1.3. suradnja sa katastrom i zemljišnoknjižnim odjelom suda u postupku nove izmjere , osnivanja i obnavljanja zemljišnih knjiga za K Gomilicu- Nova te povezivanja KPU sa Glavnom knjigom.

1.4. poslovi prikupljanja i ažuriranja podataka za diobu (nasljednici umrlih stečajnih vjerovnika)

1.5. omogućavanje razgledavanja nekretnina potencijalnim kupcima

1.6. knjiženje i praćenje evidencije otplate stanova do konačne otplate stanova

- obavješćavanje kupaca o stanju dugu

- slanje opomena kupcima

1.7. izrada financijskih izvješća

1.8. plaćanje i knjiženje računa i naknada za rad

1.9. izrada JPPD obrazaca i obračun i knjiženje isplata po mogućoj diobi (ukoliko se ostvari prodaja nekretnina)

2. parnice u tijeku

Sudske postupke vodi Zajednički odvjetnički ured Vinko Ljubičić i Željko Vrdoljak

2.1. Ružić Petar i dr., u tijeku je parnica u vezi plaćanja najamnine

Ovrha u vezi iseljenja po pravomoćnoj i ovršnoj presudi je obustavljena iz razloga dobrovoljnog iseljenja tuženih

2.2. Orbico doo, Zagreb, održana je rasprava u Zagrebu (po Zamolnici Općinskog suda u Splitu) dana 08.11.2023.g. te rasprava u Splitu dana 03.01.2024.g.

Glavna rasprava je zaključena.

Ročište na kojem će se objaviti i uručiti presuda zakazano je za dana 19.02.2024.g.

IV POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Planirane radnje za naredni kvartal:

1. nastaviti postupak prodaje stana u Splitu, ZU 15174, E-105
2. otpočeti postupak prodaje stana u Splitu, ZU 15174, E-83 ukoliko se ostvare uvjeti za slobodno raspolaganje nekretninom (brisanje zabilježbe), objaviti 1. Poziv za unovčenje
3. prodaja nekretnina (dva stana) u K. Gomilici kada se zatvore zemljišne knjige u postupku obnove zemljišne knjige za ko K. Gomilica, a u kojem postupku je ostalo još 12 čest. zem. za obradu
4. prijedlog diobe unovčene stečajne mase, ukoliko se unovčenje imovine ostvari

PRILOG: Izvodi poslovnog računa

U Slavonskom Brodu, 8.2.2024. godine

Stečajni upravitelj:
Predrag Filajdić