

**Obrazac 18.****IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE 7.7.2021.g. do 14.10.2021.g.**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-792/2019

Dužnik: VINSKA KUĆA JANA d.o.o. u stečaju, OIB 85324965757

**1. Tijek stečajnog postupka**

Rješenjem suda od 22.10.2020.g. imenovan sam stečajnim upraviteljem predmetnog stečajnog dužnika, te je sa bivšim stečajnim upraviteljem dana 27.10.2020.g. izvršena primopredaja dužnosti.

Tijekom izvještajnog perioda izvršena je procjena vrijednosti pokretnina koje su prema dostupnim podacima u vlasništvu stečajnog dužnika, a nalaze se na lokaciji nekretnine upisane u zk.ul. 5496 k.o. Sveta Jana. Prema procjeni vještaka ukupna tržišna vrijednost pokretnina iznosi 35.330,00 kn.

Neposredno prije održavanja posebne skupštine vjerovnika, ŽDO koje zastupa Republiku Hrvatsku, obavijestilo me je da Ministarstvo financija ima određene podatke o sklopljenim kupoprodajnim ugovorima u kojima je ugovorna strana bio stečajni dužnik. Kako u preuzetoj i dostupnoj dokumentaciji stečajnog dužnika nisu zatečeni bilo kakvi kupoprodajni ugovori, kontaktiran je bivši zakonski zastupnik gosp. Martin Petrović. Isti je nakon navedenog dostavio tri kupoprodajna ugovora i to slijedeće ugovore:

1. Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen između Slavka Rožića JMBG 1310932390518 kao prodavatelja i Vinske kuće Jana d.o.o. kao kupca nekretnine opisane kao Zemljište – vinograd, površine 136 čm k.o. Sv. Ana, kč.br. 8209 dio. Ugovor je sklopljen dana 4.2.2002.g. i ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Volarića u Jastrebarskom pod brojem ovjere OV-744/02. Ugovorena kupoprodajna cijena je iznosila 2.000,00 kn.

Izvršenim uvidom u zemljišnoknjižno stanje za predmetnu k.č. 8209, proizlazi da je ista upisana u zk.ul. 1538 k.o. Sveta Ana, da je prema povijesnom ZK izvatku na 7. Suvlasničkom dijelu od 6/144 dijela nekretnine bio upisan Slavko Rožić, a pod brojem zabilježbe Z-267/2015 temeljem rješenja o nasljeđivanju izvršen upis vlasništva u korist Rožić Ane, OIB 43870975292. Nadalje, usporedbom teksta kupoprodajnog ugovora proizlazi da nekretnina nije bila opisana sukladno stanju u zemljišnim knjigama ( kao 6/144 dijela ), da je površina u četvornim metrima navedena kao 136, a da je u zemljišnim knjigama navedena čestica površine 272 čhv ( preračunato 979,20 m<sup>2</sup> ), da bi prema tome 6/144 dijela upisanih na prodavatelja ( nepoznat OIB ili JMBG u zemljišnim knjigama) iznosilo 11,33 čhv ( ili 40,79 m<sup>2</sup>). Nastavno na opisano, očito

se radi o neprovedivom ugovoru u zemljišnim knjigama. S obzirom na predvidivu malu očekivanu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, a činjenici da bi stečajni dužnik trpio nužno daljnje troškove uređenja imovinskih odnosa u cilju provedbe upisa u zemljišnim knjigama, kao prethodnog pitanja, upitna je uopće isplativost poduzimanja daljnjih radnji za koje stečajni dužnik nema niti raspoloživa financijska sredstva. Slijedom navedenog daljnje postupanje biti će vezano uz daljnju odluku skupštine vjerovnika.

Prilog: Ugovor o kupoprodaji  
ZK izvadci

2. Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen između Stjepana Rožića ( Josip) JMBG 1008958390518 kao prodavatelja i Vinske kuće Jana d.o.o. kao kupca nekretnine opisane kao Zemljište – Prodiščak 8220 površine 142 čhv; Prodiščak 8221 površine 305 čhv; Podprodiščak 8210 površ ¾ čhv, k.o. Sv. Ana, Ugovor je sklopljen dana 12.2.2002.g. i ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Volarića u Jastrebarskom pod brojem ovjere OV-1011/02. Ugovorena kupoprodajna cijena je iznosila 7.000,00 kn.

Izvršenim uvidom u zemljišnoknjižno stanje za predmetne nekretnine proizlazi:

- kč. br. 8220 površine 283 čhv i kč.br. 8221 površine 611 čhv, upisana je u zk.ul. 3977 k.o. Sveta Ana, a kao suvlasnici svaki u ½ dijela upisani su Rožić Josip, Prodin dol 34 i Gregorić Ana, Prodin dol 34. Prema gore opisanom ugovoru, prodavatelj Stjepan Rožić nije upisani vlasnik, no upisane površine pojedinih kč. uglavnom ukazuju da je cilj predmeta prodaje bilo ½ navedenih čestica. Nije poznato u kojim su odnosima upisani vlasnici sa prodavateljem, no nesporno je i pogrešan opis nekretnine u odnosu na zemljišnoknjižni upis. Slijedom navedenog proizlazi da u odnosu na navedene kč.br. predmetni ugovor ne bi bio provediv u zemljišnim knjigama. Pokušati će se stupiti u kontakt sa prodavateljem radi eventualnog sklapanja aneksa kupoprodajnog ugovora ukoliko je prodavatelj eventualni nasljednik upisanog vlasnika Josipa Rožića i pokušaja upisa vlasništva na ½ dijela.

- kč. br. 8210 koja je sadržana u Ugovoru, proizlazi da je upisana u zk.ul. 4294 k.o. Sveta Ana, te da u zemljišnim knjigama na navedenoj k.č. postoji više upisanih suvlasnika. Prema ZK stanju proizlazi da prodavatelj Stjepan Rožić nije upisan kao suvlasnik, no na pojedinim suvlasničkim dijelovima, je Josip Rožić upisan kao suvlasnik 2. Suvlasničkog dijela od 8/32, Prodin dol 34/16 i da je na 6. Suvlasničkom dijelu upisano isto ime i prezime sa adresom Zagreb, Bliznec 19. Nije poznato da li se radi o istim osobama jer u zemljišnim knjigama nije upisan JMBG ili OIB. Također nije poznat odnos upisanih predmetnih suvlasnika sa prodavateljem. U opisu predmeta kupoprodaje za navedenu kč. br. navedeno je ¾ čhv bez navođenja same površine predmetne kč.br., te u samom ugovoru nije točno definirana niti površina niti suvlasnički dio koji je predmet kupoprodaje. Opis kupoprodaje kao ¾ čhv ( ako bi odražavao suvlasnički dio) ne odgovara niti jednom suvlasničkom dijelu kako je upisano u zemljišnim knjigama. Slijedom navedenog proizlazi da predmetni ugovor ne bi bio provediv u zemljišnim knjigama.

Nastavno na opisano, očito se radi o neprovedivom ugovoru u zemljišnim knjigama. S obzirom na predvidivu malu očekivanu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, a činjenici da bi stečajni dužnik trpio nužno daljnje troškove uređenja imovinskih

odnosa u cilju provedbe upisa u zemljišnim knjigama, kao prethodnog pitanja, upitna je uopće isplativost poduzimanja daljnjih radnji za koje stečajni dužnik nema niti raspoloživa financijska sredstva. Pokušati će se u granicama dostupnih podataka i raspoloživih sredstava indentificirati eventualni odnosi upisanih vlasnika i prodavatelja. Slijedom navedenog daljnje postupanje biti će vezano uz daljnju odluku skupštine vjerovnika.

Prilog: Ugovor o kupoprodaji  
ZK izvadci

3. Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen između Ivana Rožića ( Ivan) JMBG 0312959390519, Prodin dol 37 kao prodavatelja i Vinske kuće Jana d.o.o. kao kupca nekretnine opisane kao Zemljište, površine 2748 čm, k.o. Sveta Ana, kč.br. 7899, 8151/11. Ugovor je sklopljen dana 5.2.2002.g. i ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Volarića u Jastrebarskom pod brojem ovjere OV-794/02. Ugovorena kupoprodajna cijena je iznosila 30.000,00 kn.

Uvidom u zemljišne knjige proizlazi slijedeće stanje:

- kč.br. 7899 k.o. Sveta Ana upisana je u zk.ul. 1925. Kao vlasnik nekretnine upisan je Rožić Ivan ml., Prodin dol 37. Kako se opis nekretnine i stanje zemljišnih knjiga za navedenu česticu podudaraju, ishoden je ovjereni preslik kupoprodajnog ugovora, te će biti podnesen prijedlog za upis vlasništva.

- kč. br. 8151/11 k.o. Sveta Ana upisana je u zk.ul. 1171 kao vlasništvo 1/1 Rožić Danice, Prodin dol 37. Slijedom navedenog proizlazi da prodavatelj nije upisani vlasnik u zemljišnim knjigama, nije je poznat odnos između upisanog vlasnika i prodavatelja, te također proizlazi da u navedenom dijelu ugovor ne bi bio provediv u zemljišnim knjigama. U daljnjem tijeku će se pokušati utvrditi odnos upisanog vlasnika i prodavatelja. Slijedom navedenog daljnje postupanje biti će vezano uz daljnju odluku skupštine vjerovnika.

Prilog: Ugovor o kupoprodaji  
ZK izvadci

U odnosu na nekretninu zk.ul. 5496 K.o. Sveta Ana, u tijeku je treća elektronička javna dražba koja se održava od 15.12. do 29.12.2021.g.

## 2. Stanje stečajne mase

Prema naknadno pribavljenim podacima o prometu po računu stečajnog dužnika, a obuhvaćajući period od imenovanja za stečajnog upravitelja, ostvareni su slijedeći prilivi i odlivi novčanih sredstava u periodu 23.10.2020.g. do 5.10.2021.g.:

### A/ PRILIVI

- naplata zakupa i refundacija režijskih troškova .....	21.285,18
- kta. po računu .....	0,04
<b>Ukupno prilivi</b>	<b>21.285,22</b>

## B/ ODLIVI

- plaćeni režijski troškovi ( voda, struja, čistoća i sl. ) .....	13.723,84
- naknada platnog prometa .....	954,40
- usluge knjigovodstvenog servisa .....	3.000,00
- plaćeni PDV .....	550,04
Ukupno odlivi	<b>18.219,28</b>

Stanje na računu: 6.596,33 kn

Stečajni dužnik sukladno odluci Skupštine vjerovnika je sklopio ugovor o zakupu, te s osnova istog naplaćuje zakupninu i ostvaruje refundaciju režijskih troškova.

Troškovi platnog prometa vezani su uz održavanje računa stečajnog dužnika i platno prometne usluge. Troškovi knjigovodstva su nužni iz razloga što je stečajni dužnik bio u obavezi urediti i predati financijska izvješća za nekoliko godina prije otvaranja stečaja, te je u obavezi redovito ispunjavati porezno pravne obaveze podnošenja izvještaja Poreznoj upravi, te godišnjih financijskih izvješća.

### 3. Prijedlog daljnjih radnji

U daljnjem tijeku postupka, biti će poduzimane radnje u postupku unovčenja nekretnine zk.ul. 5496 k.o. Sveta Jana elektroničkom javnom dražbom, te aktivnosti na pokušaju upisa vlasništva sukladno opisanim ugovorima o kupoprodaji.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

Zagreb, 14.10.2021.g.