

FILAKOV d.o.o. u stečaju
VLADIMIRA NAZORA 3E
GAJIĆ
OIB: 32867090710

Osijek, 24.08.2021. godine

TRGOVAČKI SUD
U OSIJEKU
STEČAJNOM SUCU

5 St-2076/2016

PREDMET: Izvješće stečajnog upravitelja

I. OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj St-2076/2016-11 od 23.10.2016. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom FILAKOV d.o.o. Isti sud je rješenjem od 30.06.2021. godine imenovao mene kao novog stečajnog upravitelja te sam shodno rješenju preuzeo svu dokumentaciju stečajnog dužnika od ranije imenovanog stečajnog upravitelja o čemu je napravljen i zapisnik o primopredaji s danom 05.07.2021. godine.

II. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

U trenutku otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom FILAKOV d.o.o. u stečaju bila su pokrenuta dva ovršna postupka koja se vode pred Općinskim sudom u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru.

- 1.) Ovršni postupak poslovni broj **42 Ovr-3691/15** ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. protiv I-ovršenika STIPO FILAKOV, II-ovršenika DARKO FILAKOV i III-ovršenika FILAKOV d.o.o. u stečaju, a koji je upisan kao založni vjerovnik na pokretninama u vlasništvu stečajnog dužnika FILAKOV d.o.o. te je drugoupisani u prvenstvenom redu namirenja na nekretninama u vlasništvu STIPE i DARKA FILAKOV te pravu građenja u vlasništvu FILAKOV d.o.o. i to:

A)

- **kč.br. 217** Slatinka ukupne površine 10590 m² **upisane u zk.ul. 769 k.o. Gajić**, sa postavljenim Vrt-plastenicima, 5 kom. ukupne površine 3.112 m² i ostatkom oranice površine 7478 m²;

- **kč.br. 214** Vladimira Nazora ukupne površine 46281 m², **upisana u zk.ul. 885 k.o. Gajić**, sa postavljenim Vrt-plastenicima, 3 kom. (površine 10588 m², 578 m² i 584 m²), Gospodarskom zgradom, kotlovnicom i sortirnicom sa 476 m², spremnikom sa 29 m², Upravnom zgradom br. 36 sa 64 m², kanal sa 1142 m², oranica sa 27602 m², dvorište sa 4947 m² i zemljište pod zgradama sa 271 m²;

- **pravo građenja** upisano kao gospodarska zgrada-kotlovnica površine 136 m² i skladište površine 135 m² sagrađeno na pravu građenja osnovanom **na kč.br. 214 upisanom u zk.ul. 885 k.o., upisano u zk.ul. 886 k.o. Gajić.**

Prometna vrijednost gore navedenih nekretnina po procjembenom elaboratu sudskog vještaka Ivana Božića iznosi 3.390.626,00 kn.

B) - kč.br. 110/1 površine 8733 m², **kč.br. 110/2** površine 8733 m² i **kč.br. 110/3** površine 11509 m², ukupno površine 28975 m², **upisano u zk.ul. 115 k.o. Gajić,**

- **kč.br. 1199** Oranica Crno brdo površine 368 m² i **kč.br. 1281** Vinograd Petarda površine 994 m², **upisano u zk.ul. 786 k.o. Gajić i**

- **dio kč.br. 217, upisano u zk.ul. 769 k.o. Gajić i dio kč.br. 214, upisano u zk.ul. 885 k.o. Gajić.**

Prometna vrijednost navedenih nekretnina po procjembenom elaboratu sudskog vještaka Krunoslava Fišera iznosi 290.971,67 kn.

Prvoupisani u prvenstvenom redu namirenja na predmetnim nekretninama je HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVOJ (u daljnjem tekstu: HBOR).

Posebno ističem da je ovršni postupak poslovni broj **42 Ovr-3691/15** pokrenut 14.08.2015. godine, dakle prije 01.09.2015. godine, odnosno prije stupanja na snagu novog Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17), te ovrhovoditelj H-ABDUCO d.o.o. zahtijeva da se prodaja imovine prodaje u ovršnom postupku, a ne u stečajnom postupku.

- 2.) Ovršni postupak poslovni broj **42 Ovr-2664/17** ovrhovoditelja HBOR protiv I-ovršenika STIPO FILAKOV, II-ovršenika DARKO FILAKOV i III-ovršenika FILAKOV d.o.o. u stečaju, a koji je upisan kao založni vjerovnik na gore navedenim nekretninama u vlasništvu STIPE i DARKA FILAKOV, na pravu građenja upisanom u zk.ul. 886 k.o. Gajić i pokretninama stečajnog dužnika FILAKOV d.o.o. u stečaju, te na nekretninama **kč.br. 210/1** Oranica Slatinka površine 4230 m², **kč.br. 212/1** Oranica Slatinka površine 4271 m² i **kč.br. 213/1** Oranica Slatinka površine 7237 m², ukupne površine 15738 m², **upisane u zk.ul. 649 k.o. Gajić.**

Založni vjerovnik HBOR je Općinskom sudu u Osijeku, stalna služba u Belom Manastiru podnio prijedlog za spajanje ovršnog predmeta poslovni broj **42 Ovr-2664/17** s ovršnim postupkom poslovni broj **42 Ovr-3691/2015** budući da je na već navedenim nekretninama koje su predmetom ovrhe, pokrenut drugi ovršni postupak.

Prvoupisani u prvenstvenom redu namirenja na predmetnim nekretninama je HBOR.

Slijedom gore navedenom, mišljenja sam da je jedini mogući način izvršiti prodaju nekretnina i pokretnina tako da se ovršni postupci spoje u jedan ovršni postupak. Nakon toga, u suradnji i uz suglasnost založnih vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. i HBOR potrebno je donijeti odluku o načinu i uvjetima prodaje nekretnina i pokretnina kao cjeline u ovršnom postupku, te je potrebno izvršiti skupnu procjenu imovine stečajnog dužnika s tim da se posebno procjene nekretnine, a posebno pokretnine.

B) POKRETNINE

1.) Stečajni dužnik je od pokretnina koje nisu opterećene založnim pravom imao tri plastenika s opremom:

- Plastenik: konstrukcija plastenika EP-960 dim. 9,6x4,3x50 m (tunelski, površine 480 m², čelične pocinčane cijevi, klizna metalna vrata), Termogen T1 Munters GP 100, snaga 109 Kw, Ventilator 2 komada, i sustav za navodnjavanje, (1 komplet)
 - Plastenik: konstrukcija plastenika EP-960 dim. 9,6x4,3x60 m (tunelski, površine 576 m², čelične pocinčane cijevi, klizna metalna vrata), Termogen T1 Munters GP 100, snaga 109 Kw, Ventilator 2 komada, i sustav za navodnjavanje, (2 kompleta)
 - Sustav za pripremu, miješanje, mjerenje, upravljanje i nadzor hranjive mješavine Vocom, za 2 recepta, kapacitet 20 m³/sat (spremnik kiseline, 2 spremnika otopina sirovina, spremnik hranjive otopine, spremnik s miješalicom, transportne pumpe, filteri, senzori i mjerač PH otopine, tlaka, svjetlosti i CO₂, PLC za upravljanje procesom (1 kom)
 - Spremnik vode 45 m³, stalna pričuva vode (1 kom),
- čija je ukupna procijenjena vrijednost iznosila 141.078,51 kn.

Pokretnine su prodane na šestoj javnoj dražbi, prikupljanjem pisanih ponuda za ukupan iznos od 35.300,00 kn bez PDV-a, odnosno za iznos od 44.125,00 kn s PDV-om, a o čemu je sastavljen i zapisnik te je izvršena primopredaja pokretnina kupcu nakon što je uplatio kupovninu u cijelosti.

2.) Stečajni dužnik od pokretnina ima i opremu kotlovnice koje su opterećene razlučnim pravom u korist HBOR, koji je dao suglasnost stečajnom upravitelju za prodaju pokretnina u stečajnom postupku, čija procijenjena vrijednost iznosi 388.585,36 kn. Međutim, pokretnine se nalaze u nekretnini koja je sagrađena na pravu građenja upisanom u zk.ul. 886 k.o. Gajić te je raniji stečajni upravitelj nakon sedam javnih dražbi zastao s prodajom istih budući da se oprema kotlovnice ne može izmjestiti (odvesti) iz nekretnine, a da se nekretnina ne sruši.

III. ZAKLJUČENI UGOVORI

A) Ugovori o zakupu

Raniji stečajni upravitelj sklopio je ugovor o zakupu na rok od 12 mjeseci uz mogućnost produljenja zakupa uz suglasnost skupštine vjerovnika, a najdulje do prodaje nekretnina stečajnog dužnika. Zakupnina iznosi 300,00 kn mjesečno uvećano za PDV za razdoblje od 01.11.2020. godine do 31.03.2021. godine, te 500,00 kn mjesečno uvećano za PDV za razdoblje od 01.04.2021. godine do 31.10.2021. godine.

B) Ugovor o vođenju knjigovodstvenih usluga

Knjigovodstveni poslovi obavljaju se putem knjigovodstvenog servisa. Stoga sam raskinuo raniji ugovor o obavljanju računovodstvenih i knjigovodstvenih poslova koji je sklopljen 28.12.2017 godine s MIKIĆ i dr. j.t.d. iz Bačindola te sam s Katom Petrović vl. HRDA knjigovodstvenog i računovodstvenog obrta iz Osijeka dana 01.08.2021. godine zaključio novi ugovor o vođenju knjigovodstvenih poslova pod istim uvjetima kao u prethodnom ugovoru, odnosno za 1.280,00 kn uvećano za PDV.

C) Ugovor o otvaranju i vođenju transakcijskog računa

Raniji stečajni upravitelj je otvorio žiro-račun stečajnog dužnika u Privrednoj banci Zagreb d.d. te sam nakon preuzimanja obnašanja dužnosti stečajnog upravitelja promijenio potpisnika žiro-računa. Stanje na žiro-računu dužnika na dan 06.07.2021. godine iznosilo je 26.473,36 kn.

IV. ZAKLJUČAK

Mišljenja sam da se imovina stečajnog dužnika treba nastaviti prodavati u ovršnom postupku, ali nakon spajanja dva ovršna postupka i to poslovni broj 42 Ovr-2664/17 s ovršnim postupkom poslovni broj 42 Ovr-3691/2015. Nadalje, potrebno je izvršiti procjenu imovine I-ovršenika STIPO FILAKOV, II-ovršenika DARKO FILAKOV i III-ovršenika FILAKOV d.o.o. u stečaju, s tim da se izvrši skupna procjena iz koje je vidljiv iznos procjene nekretnina, a posebno pokretnina, te da se imovina prodaje skupno.

Naime, imovinu stečajnog dužnika Filakov d.o.o. u stečaju (plastenici i pravo građenja) nije moguće prodavati u stečajnom postupku budući da se isti nalaze na zemljištu koja su u vlasništvu Stipe i Darka Filakov (koja se također prodaju u navedenim ovršnim postupcima), a predmetne pokretnine se u slučaju prodaje ne mogu izmjestiti na neku drugu lokaciju ili zemljište, a da se pri tome ne unište.

Stečajni upravitelj

Bojan Sudarević, dipl. iur.