

STEČAJNA MASA iza OKRUGLA
d.o.o. za proizvodnju i trgovinu u stečaju,
Kolodvorska 4, GUNJA
OIB: 65266415289
- STEČAJNI UPRAVITELJ

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Broj spisa: 5 St-6/20

I Z V J E Š Ć E

STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE ZA RAZDOBLJE LIPANJ-RUJAN 2020.g.

Sukladno članku 89. stavak 2. Stečajnog zakona, podnosim pisano izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, kao i radnjama koje se, u nastavku stečajnog postupka, trebaju poduzeti u cilju unovčenja stečajne mase i diobe vjerovnicima.

I TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U OVOM IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU

U provedbi ovog stečajnog postupka za razdoblje lipanj – rujan 2020. godine, poduzeto je nekoliko aktivnosti u svrhu ostvarenja stečajnih ciljeva, a sukladno donesenim odlukama Skupštine vjerovnika od 22. svibnja 2020. godine.

Stečajna masa se sastoji od jedne **nekretnine**, i to od:

- građevinski objekti u pripremi - svinjogojska farma, to jest **pravo građenja** na kč. broj 1250 upisanoj u zk. uložak broj 27, k.o. Soljani,
- i pokretnina:**
- **opreme za svinjogojsku farmu** (279 komada različitih vrsta opreme).

II IMOVINA STEČAJNE MASE

UNOVČENJE NEKRETNINE U SOLJANIMA na kojoj postoji upisano razlučno pravo vjerovnika

Predmetna nekretnina je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Vinkovcima, zk. odjela u Županji, i to:

- građevinski objekti u pripremi knjigovodstvene vrijednosti od 4.250.368,01 kuna, svinjogojska farma (pravo građenja na kč. broj 1250 upisanoj u zk. uložak broj 27, k.o. Soljani)

Svinjogojska farma nije potpuno dovršena (procjena je da je izgrađenost oko 70 % do potpune opremljenosti), ali se i ovakva može staviti u djelomičnu i privremenu uporabu.

Na pravu građenja u vlasništvu stečajne mase postoji upisano **založno pravo**, i to na k.č. broj 1250, upisanoj u z.k.ul. broj 27, k.o. Soljani, u vlasništvu Josipa Lešića iz Županje, Trg Profesora Martina Robotića 2, a koje pravo građenja je upisano na ime Stečajne mase iza OKRUGLA d.o.o. u poseban z.k.ul. broj 1888, k.o. Soljani kod Općinskog suda u Vinkovcima, zk. odjela u Županji.

Na temelju Ugovora o kreditu broj: SVIN-09/2009. od 24.09.2009.g. i Dodatka I Ugovoru istog kredita, kao i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 08.12.2009.g., Hrvatska banka za obnovu i razvitak iz Zagreba je uknjižila svoje založno pravo na iznos od 5.200.000,00 kuna.

Po istom upisu, a temeljem Rješenja Općinskog suda u Županji broj Ovr-190/2013 od 20.03.2013. godine, ovaj založni vjerovnik je pokrenuo ovršni postupak na pravu građenja, a drugi vjerovnik, Imetak Plasman d.o.o. Zagreb, Ilica 80, je pokrenuo ovršni postupak na svinjogojskoj opremi (Ovr-257/2012 od 28.02.2012. godine). U nastavku tih postupaka izvršeno je spajanje ta dva ovršna spisa, tako da se daljnji ovršni postupak vodio pod poslovnim brojem Ovr-1562/2010).

Nakon toga je, tijekom 2015. godine, poslovni spis ponovno razdvojen zbog prekida ovršnog postupka u odnosu na III-ovršenika (Okrugla d.o.o. u stečaju) uslijed katastrofalne poplave na tom području. Novi broj spisa je tada bio Ovr-191/2015, da bi mu, nakon nastavka ovršnog postupka bio dodijeljen novi broj: 14 Ovr-547/2019.

Predmetna ovrha je, dana 29.05.2019. godine, obustavljena i ukinute su sve provedene radnje, budući da se pravo građenja nije uspjelo unovčiti ni nakon održana dva prodajna ročišta.

Skupština vjerovnika je na sjednici održanoj 22. svibnja 2020. godine, između ostalih, donijela sljedeće odluke:

1. **utvrđuje se vrijednost prava građenja** na predmetnoj čestici u iznosu od **4.250.368,01 kuna uključujući pripadajući PDV;**
2. **utvrđuje se vrijednost cjelokupne opreme za svinjogojsku farmu** (ukupno 279 komada različite opreme) u visini od **748.400,00 kuna, uključujući PDV;**
3. pristupa se **unovčenju utvrđene imovine stečajne mase**, i to:
 - a) **nekretnina - pravo građenja** na k.č. broj 1250, upisanoj u z.k.ul. broj 27, k.o. Soljani, u vlasništvu Josipa Lešića iz Županje, Trg Profesora Martina Robotića 2, a koje pravo građenja je upisano na ime Stečajne mase iza OKRUGLA d.o.o. u poseban z.k.ul. broj 1888, k.o. Soljani kod Općinskog suda u Vinkovcima, zk. odjela u Županji, **primjenom članka 247. Stečajnog zakona**, na način da se, nakon utvrđivanja vrijednosti prava građenja, uputi Zahtjev Financijskoj agenciji za provedbu elektroničke javne dražbe na nekretnini, a nakon toga i oglašavanja iste na Vinkovačkoj televiziji.

b) da se unovčenje **OPREME ZA SVINJOGOJSKU FARMU** (ukupno 279 komada različite opreme) na kojoj nema upisanog razlučnog prava vjerovnika, obavi sukladno članku 249. stavak 1. Stečajnog zakona, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka iz članka 247. Stečajnog zakona, na način da se sva oprema prodaje u cijelosti, te, da se, nakon utvrđivanja ukupne vrijednosti, uputi Zahtjev Financijskoj agenciji za provedbu elektroničke javne dražbe na ovim pokretninama, a nakon toga i oglašavanja iste na Vinkovačkoj televiziji.

Isto tako, naloženo je stečajnom upravitelju da, prije dostave zahtjeva za elektroničku prodaju predmetnih nekretnina i pokretnina, izvijesti ovršni sud o ovoj odluci Skupštine vjerovnika, te predloži obustavu postupka ovrhe na predmetnim pokretninama kod Općinskog suda u Vinkovcima, Stalne službe u Županji. Odmah po pravomoćnoj obustavi toga postupka, podnio bi se Zahtjev Financijskoj agenciji za provedbu elektroničke javne dražbe.

4. Da se odobri stečajnom upravitelju sklapanje Ugovora o zakupu nedovršene svinjogojske farme u Soljanima uključujući i prateću opremu temeljem dostavljenog PISMA NAMJERE od strane trgovačkog društva EKO SOLAR KALISTOVIĆ d.o.o. DRENOVCI, Toljani 2, OIB: 89656852634, i to:

- za tov rasplodnih krmača (80 komada), i
- za tov svinja (200 komada),

uz prethodni uvjet da za to postoje tehničke i infrastrukturne pretpostavke, kao što su:

- osiguranje napajanja farme električnom energijom od strane Hrvatske elektroprivrede;
- osiguranje vodoopskrbe iz mjesne vodovodne mreže,

te, uz uvjet da bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika premjesti svoje svinje, koje se nalaze u objektu, u poseban dio svinjogojske farme (tov svinja), a da se ispražnjeni dio svinjogojske farme namijenjen za tov rasplodnih krmača iznajmi sukladno uvjetima iz Ugovora sa trgovačkim društvom Eko solar Kalistović d.o.o.

Vrijeme zakupa toga dijela svinjogojske farme i opreme je do dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi nekretnine (prava građenja) kupcu u postupku prodaje elektroničkom javnom dražbom, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.500,00 kuna uvećano za pripadajući PDV, uz obvezu Zakupoprirnca da snosi sve režijske troškove koji će teretiti svinjogojsku farmu njezinim stavljanjem u uporabu, uključujući komunalnu naknadu.

B) UNOVČENJE OPREME ZA SVINJOGOJSKU FARMU na kojoj nema upisanog razlučnog prava vjerovnika

Cjelokupna pokretna imovina stečajne mase se sastoji od:

- opreme za svinjogojsku farmu, knjigovodstvene vrijednosti od 748.400,00 kuna a radi se o 279 komada različitih vrsta opreme.

Nakon donesenih odluka Skupštine vjerovnika o načinu i uvjetima unovčenja nekretnina i pokretnina, kao i o utvrđivanju vrijednosti istih, obavijestio sam ovršni sud Općinskog suda u Vinkovcima, Stalne službe u Županji, o odluci o načinu i uvjetima prodaje opreme za svinjogojsku farmu, te predložio da se, temeljem članka 229. St. 2. Stečajnog zakona (unovčenje stečajne mase), a vezano za članak 235. st. 1. i članak 169. stavci 3., 6. i 7. Stečajnog zakona, obustavi postupak ovrhe na predmetnim pokretninama u vlasništvu stečajne mase.

Dana 08. srpnja 2020. godine, zaprimio sam dopis ovršnog suda zajedno sa podneskom ovrhovoditelja od 01.07.2020. godine i prilogom iz sudske prakse (Rješenje Vrhovnog suda RH Grl-646/16). U tom podnesku, ovrhovoditelj izražava svoje neslaganje sa prijedlogom stečajnog upravitelja, te, stoga, predlaže nastavak ovrhe provedbom daljnjih ovršnih radnji.

Na podnesak ovrhovoditelja, dostavio sam ovršnom sudu Očitovanje ovršenika u kojemu sam osporio navode ovrhovoditelja, te ponovno predložio donošenje Rješenja o obustavi ovog ovršnog postupka na pokretninama primjenom odredbe iz članka 441. st. 2. Stečajnog zakona, u vezi sa člankom 169. st. 6. i 7. Stečajnog zakona. Predložio sam da se cjelokupan spis preda nadležnom stečajnom sudu Trgovačkog suda u Osijeku na daljnje postupanje.

Do dana pisanja ovog Izvješća, ovršni sud nije donio odluku u ovom predmetu.

U razgovoru sa ovršnim sucem dobio sam informaciju da će se donijeti Rješenje o obustavi ovog ovršnog postupka, ali tek nakon što istekne razdoblje zastoja u ovršnim postupcima (18. listopada 2020.), uz uvjet da se, odlukom Vlade RH, ne produži taj rok.

Kada se radi o sklapanju Ugovora o zakupu dijela svinjogojske farme i pripadajuće opreme sa trgovačkim društvom EKO SOLAR KALISTOVIĆ d.o.o. DRENOVCI, Toljani 2, OIB: 89656852634, ono se ne može realizirati, budući da bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika odbija izmjestiti svoje svinje iz prostora koji je predviđen za davanje u zakup, uz objašnjenje da predloženi novi prostor nije pogodan za držanje i ishranu njegovih tovnih svinja, ali da će on, u slučaju prodaje svinjogojske farme novom vlasniku, odmah isprazniti objekt.

III STANJE STEČAJNE MASE

Do ovog trenutka **nema unovčene stečajne mase**.

Ukupno zaduženje **ostalih obveza stečajne mase** za razdoblje 01.01. do 31.08.2020. godine, prema strukturi troškova, iznosi **6.400,00 kuna**, a odnosi se isključivo na knjigovodstvene usluge.

PRIJEDLOG ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Uzimajući u obzir naprijed navedeno, predlažem da stečajni sud sazove Skupštinu vjerovnika u svrhu donošenja nužno potrebnih odluka, kako bi se ovaj stečajni postupak mogao nastaviti u pravcu unovčenja stečajne mase i namirenja vjerovnika.

Stoga, predlažem slijedeći dnevni red:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase;
2. Donošenje odluke o novom načinu unovčenja nekretnine i pokretnina, razdvajanjem postupka prodaje, i to:
 - a) da se **odmah pristupi unovčenju nekretnina - pravo građenja** na k.č. broj 1250, upisanoj u z.k.ul. broj 27, k.o. Soljani, a koje pravo građenja je upisano na ime Stečajne mase iza OKRUGLA d.o.o. u poseban z.k.ul. broj 1888, k.o. Soljani kod Općinskog suda u Vinkovcima, zk. odjela u Županji, sukladno ranijoj odluci Skupštine vjerovnika;
 - b) da se unovčenje **OPREME ZA SVINJOGOJSKU FARMU** (ukupno 279 komada različite opreme) na kojoj nema upisanog razlučnog prava vjerovnika, obavi kada se za to ispune zakonske pretpostavke, to jest **nakon pravomoćnosti Rješenja o obustavi ovršnog postupka na predmetnim pokretninama, po dostavi spisa stečajnom sudu.** Unovčenje ovih pokretnina će se obaviti sukladno ranije donesenoj odluci Skupštine vjerovnika o načinu i uvjetima prodaje.

IV RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nastavljajući sa provođenjem odluka Skupštine vjerovnika i naloga stečajnog suda, u slijedećem razdoblju će se podnijeti Zahtjev Financijskoj agenciji za provedbu prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom, te oglasiti Poziv na sudjelovanje u dražbi.

U Gunji, 29. rujna 2020. godine

Stečajni upravitelj: