

STEČAJNI UPRAVITELJ**VINKO PEČANIĆ**

Frankopanska 17

34551 Lipik

m: 099/314-93-02

f: 034/421-425

e: vinko@puke.hr

Lipik, 24. veljače 2022. g.

Stečajni dužnik: **STJEPAN KOMERC d. o. o. u stečaju, Lužani, Vladimira Nazora 202, OIB: 87463328620**

Stečajni sud: Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, Trg pobjede 13, Slavonski Brod

Stečajna sutkinja: Mirna Vujčić

Broj: **7/St-964/2018**

Predmet: **Obrazac 18 - Izvještaj o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase**

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 24. SVIBNJA 2019. G. DO 22. VELJAČE 2022. G.

U provedenom prethodnom postupku nesporno je utvrđeno da je na strani stečajnog dužnika ostvaren stečajni razlog iz čl. 6. Stečajnog zakona - nesposobnost za plaćanje. U istom postupku utvrđeno je da je dužnik vlasnik nekretnina, pokretnina i potraživanja, a za koju imovinu je pretpostavljeno da je dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka i eventualno djelomično namirenje vjerovnika.

Slijedom navedenog, naslovljeni sud je rješenjem posl. broj 7/St-964/2018-10, od 24. svibnja 2019. godine otvorio stečajni postupak nad dužnikom STJEPAN KOMERC d. o. o, Vladimira Nazora 202, Lužani.

Stečajni upravitelj je dana 30. svibnja 2019. g, kao i ponovljeno 2. kolovoza 2019. g, uputio naslovljenom sudu prijedlog za donošenje rješenja o prestanku razlučnih prava više razlučnih vjerovnika na više nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika; a koji vjerovnici su svoja razlučna prava stekli upisom u zemljišne knjige nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom. Dana 6. prosinca 2019. g. naslovljeni sud je donio rješenje kojim se utvrđuje da je po sili zakona prestalo razlučno pravo upisano na nekretninama k. o. Lužani, z. k. ul. 913 i 735 te za z. k. ul. 224 u k. o. Oriovac.

Također, stečajni upravitelj je 30. svibnja 2019. g. dostavio tri podneska Općinskom sudu u Slavonskom Brodu za utvrđenje prekida ovršnih postupaka i postupka osiguranja broj Ovr-612/2018, Ovr-771/2018 i Ovr-1022/2018 i ustup istih predmeta sudu koji vodi stečajni postupak temeljem odredbi čl. 169. Stečajnog zakona. Naznačeni općinski sud je donio odgovarajuća rješenja o prekidu postupaka i ustupu predmeta nadležnom trgovačkom sudu.

Ispitno i izvještajno ročište u ovom postupku je održano 22. kolovoza 2019. g.

Na ispitnom ročištu utvrđene su tražbine 1. višeg isplatnog reda u iznosu od 40.918,88 kn te tražbine 2. višeg isplatnog reda u iznosu od 3.292.322,30 kn; odnosno sveukupno 3.333.241,18 kn.

Rješenjem naslovljenog suda broj 7/St-964/2018-40 od 26. kolovoza 2019. g. te ispravkom istog rješenja broj 7/St-964/2018-46 od 30. rujna 2019. g. utvrđene su tražbine kako je prethodno navedeno te je stečajni vjerovnik HEP Elektra d. o. o. iz Zagreba upućen na parnicu radi utvrđivanja osporene tražbine.

Na izvještajnom ročištu vjerovnici su prihvatili izvještaj stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase i tijeku stečajnog postupka; utvrdili su da će se stečajni postupak provesti kao likvidacijski postupak te su odlučili da se poslovanje obustavlja; odredili su da će se nekretnine stečajnog dužnika opterećene razlučnim pravima unovčavati sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona; odredili su da će se slobodna nepokretna imovina unovčavati na način da će se nekretnine procijeniti po ovlaštenom vještaku, a potom unovčavati prikupljanjem pisanih ponuda uz javno objavljeni poziv, a s tim što se na takav način cijena može umanjiti najviše do 50% procijenjene vrijednosti; odredili su da će se pokretnine unovčavati na način da će se procijeniti po ovlaštenom sudskom vještaku, a potom unovčavati prikupljanjem pisanih ponuda uz javno objavljeni poziv s tim što se na takav način cijena može umanjiti najviše do 50% procijenjene vrijednosti; odredili su da će stečajni upravitelj izmijeniti postojeće ugovore o zakupu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu stečajnog dužnika na način da se zakupnik obaveže na plaćanje zakupnine u iznosu od 1.000,00 kn godišnje po hektaru, te da se promijeni odredba o trajanju ugovora o zakupu do prodaje u stečajnom postupku, a ako zakupnik ne pristane da stečajni upravitelj otkaže odnosno raskine navedene ugovore; odobrili su stečajnom upravitelju da u ime stečajnog dužnika zaključi ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga do maksimalne vrijednosti usluge u mjesečnoj visini od 1.000,00 kn s uključenim porezom na dodanu vrijednost; te su odredili da će se imenovati odbor vjerovnika od tri člana (PBZ d. d. Zagreb, Infolink d. o. o. Slavonski Brod, Davor Nenadić iz Lužana).

Konstituirajuća sjednica Odbora vjerovnika u ovom postupku je održana 30. rujna 2019. godine izborom predstavnika PBZ d. d. Zagreb za predsjednika Odbora vjerovnika.

Stečajni upravitelj stečajnog dužnika je dana 28. listopada 2019. godinu uputio odgovor na tužbu HEP Elektre d. o. o. iz Zagreba u parnici radi utvrđivanja osporene tražbine te je dana 4. studenog 2019. godine uputio Hrvatskog gospodarskoj komori zahtjev za oslobađanje plaćanje članarine zbog stečaja trgovačkog društva koji je HGK usvojila te oslobodila stečajnog dužnika plaćanja navedene članarine.

Prema odobrenju skupštine vjerovnika od 22. kolovoza 2019. godine stečajni upravitelj je zaključio dodatke ugovoru sa dosadašnjim zakupnikom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu stečajnog dužnika po kojima je ugovorena zakupnina od 1.000,00 kn po hektaru površine godišnje. Zakupnik je do dana sastavljanja ovog izvještaja u cijelosti podmirio svoje obveze temeljem ugovorene i fakturirane zakupnine.

Krajem mjeseca studenog 2019. g. stečajni upravitelj je prikupio više ponuda za izradu procjene vrijednosti nekretnina i pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika. Nakon provedenog postupka kao najpovoljniji ponuditelj za izradu procjene vrijednosti nekretnina je odbran stalni sudski vještak mr. sc. Slavko Živković iz Vinkovaca; dok je za izradu procjene vrijednosti pokretnina odabran stalni sudski vještak Đuro Šarić iz Slavonskog Broda. Elaborati procjene su dostavljeni stečajnom upravitelju tijekom siječnja 2020. g.

Dana 5. prosinca 2019. g. naslovljeni sud je svojim rješenjem posl. broj 7/St-964/2018-56 odredio prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona i to nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu, k. o. Lužani, z. k. ul. 710 (poljoprivrednog zemljište) i z. k. ul. 844 (klaonica i ostale gosp. zgrade); te je svojim zaključkom od 3. siječnja 2020. g. odredio ročište radi utvrđenja vrijednosti istih nekretnina koje je održano 27. siječnja 2020. g.

Dana 24. veljače 2020. g. Financijska agencija je objavila poziv na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj dražbi u kojoj su se ponude trebale prikupljati od 5. svibnja do 18. svibnja 2020. g; a nakon što je stečajni upravitelj predujmio 3.600,00 kn za provedbu elektroničke dražbe.

Provedbu prve elektroničke dražbe Financijska agencija je bila odgodila do daljnjeg temeljem obavijesti Ministarstva pravosuđa od 23. ožujka 2020. g, a zbog pandemije korona virusa COVID-19.

Dana 27. svibnja 2020. g. Financijska agencija je objavila ponovljeni poziv na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj dražbi u kojoj su se ponude prikupljale od 6. kolovoza do 19. kolovoza 2020. g, a kojoj dražbi nije bilo zaprimljenih valjanih ponuda.

Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, u predmetu 3/P-253/2019-11 je pravomoćnom presudom od 4. kolovoza 2020. g. odbio tužbeni zahtjev tužitelja HEP ELEKTRA d. o. o. Zagreb da se njegova tražbina u iznosu od 6.585,70 kn utvrdi kao osnovana te je time osporavanje navedene tražbine vjerovnika/tužitelja od strane stečajnog upravitelja potvrđeno.

Dana 20. kolovoza 2020. g. Financijska agencija je objavila poziv na sudjelovanje u drugoj elektroničkoj dražbi u kojoj su se ponude prikupljale do 11. studenog 2020. g.

Na navedenoj dražbi zaprimljena je valjana ponuda za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu, k. o. Lužani, z. k. ul. 710 (poljoprivredno zemljište) u visini od 128.000,00 kn. Kupac je uplatio kupovninu umanjenu za iznos jamčevine u korist posebnog računa Financijske agencije dana 3. prosinca 2020. g.

Dana 27. siječnja 2021. godine održano je ročište za diobu prethodno navedene kupovnine te je sukladno rješenju o diobi kupovnine Financijska agencija na transakcijski račun stečajnog dužnika dana 5. ožujka 2021. g. doznala utvrđeni iznos troškova unovčenja od 22.796,59 kn; dok je iznosom od 105.203,41 kn djelomično namirena tražbina razlučnog vjerovnika Žito d. o. o. Osijek.

Za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu, k. o. Lužani, z. k. ul. 844 (klaonica i ostale gosp. zgrade), Financijska agencija je 11. studenog 2020. godine objavila poziv na sudjelovanje u trećoj elektroničkoj dražbi u kojoj su se ponude prikupljale od 20. siječnja do 2. veljače 2021. g, a na kojoj nije bilo zaprimljenih valjanih ponuda.

Za prethodno navedenu nekretninu dana 3. veljače 2021. g. Financijska agencija je objavila poziv na sudjelovanje u četvrtoj elektroničkoj dražbi u kojoj su se ponude prikupljale od 15. travnja do 28. travnja 2021. g.

Na istoj dražbi je zaprimljena valjana ponuda za kupnju nekretnine na iznos od 1.040.001,00 kn. Ponuditelj je temeljem rješenja o dosudi posl. br. 7/St-964/2018-100 od 11. svibnja 2021. uplatio razliku kupovnine dana 17. svibnja 2021. g.

Stečajni upravitelj je dana 28. lipnja 2021. g. uputio naslovljenom sudu obračun troškova unovčenja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika sukladno čl. 254. Stečajnog zakona, a na koji obračun troškova je prvoupisani razlučni vjerovnik dao svoju suglasnost te je ročište za diobu kupovnine održano 6. srpnja 2021. g. Sukladno rješenju o diobi kupovnine od 10. kolovoza 2021. g. Financijska agencija je na transakcijski račun stečajnog dužnika dana 1. listopada 2021. g. doznačila utvrđeni iznos troškova unovčenja od 144.902,14 kn; dok je iznosom od 895.098,86 kn djelomično namirena tražbina razlučnog vjerovnika Privredna banka Zagreb d. d. Zagreb.

Tijekom rujna i listopada 2021. g. stečajni upravitelj je sukladno odluci skupštine vjerovnika objavio tri oglasa za prikupljanje ponuda za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (red. br. 3, 4 i 5 iz tablice 1 ovog izvješćaja), no po istim oglasima nije bilo zaprimljenih ponuda niti je itko na bilo koji način (telefonom, e-poštom ili na sličan način) iskazao bilo kakav interes za kupnju slobodnih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika; osim jednog telefonskog upita, a nakon proteka roka za prikupljanje ponuda po trećem oglasu.

Sa kupcem, novim vlasnikom klaonice stečajni upravitelj je zaključio ugovor o zakupnini dijela klaonice u kojoj se nalaze pokretnine u vlasništvu stečajnog dužnika za iznos 5.000,00 kn mjesečno, uvećano za PDV, od srpnja 2021. g. pa do unovčenja istih pokretnina u stečajnom postupku.

Stečajni upravitelj je objavio dva oglasa za prikupljanje ponuda za kupnju pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika sa rokovima prikupljanja ponuda 19. studenog 2021. g. te 8. prosinca 2021. g. sa minimalnim početnim cijenama u visini od 100%, odnosno 75% procijenjene vrijednosti. Po navedenim oglasima nije zaprimljena niti jedna ponuda niti je bilo upita u vezi oglasa.

Treći oglas za prodaju pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika sa minimalnom početnom cijenom u visini od 50% procijenjene vrijednosti objavljen je 10. prosinca 2021. g. sa rokom prikupljanja ponuda do 5. siječnja 2022. g. U navedenom roku zaprimljena je valjana ponuda za kupnju svih pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika u visini od 166.010,00 kn te je odabrani ponuditelj uplatio iznos kupovnine i to dana 3. siječnja 2022. g. 66.120,00 kn kao jamčevinu te 99.890,00 kn dana 21. siječnja 2022. g. kao razliku kupovnine.

Na skupštini vjerovnika održanoj 10. veljače 2022. g. prihvaćena je ponuda društva FIDO d. o. o. iz Vinkovaca za kupnju slobodnih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika /k. o. Lužani, k. č. br. 1044/1 - oranica Rastić (vlasnički dio 15/20); k. o. Lužani, k. č. br. 1044/5 - kuća i dvorište (vlasnički dio 15/40); k. o. Oriovac, k. č. br. 695/42 - šikara u Živaljama (vlasnički dio 1/1)/ neposrednom pogodbom za iznos od 53.165,63 kn.

Temeljem odluke skupštine vjerovnika od 10. veljače 2022. g, zaključenog kupoprodajnog ugovora te izdanog računa društvo FIDO d. o. o. Vinkovci je iznos kupovnine od 53.165,63 kn doznačilo dana 16. veljače 2022. godine u korist transakcijskog računa stečajnog dužnika.

Dana 18. veljače 2022. godine zakupac zemljišta je uplatio nepodmireni iznos zakupnine u visini od 2.102,90 kn.

Time je u ovom stečajnom postupku unovčena sva imovina koja je činila stečajnu masu stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj je mišljenja da se ovaj postupak može zaključiti u relativno kratkom roku.

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.1. Pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvještaja

Vrijednost imovine stečajnog dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka, a prema procjenama angažiranih sudskih vještaka bila je kako slijedi:

Tablica 1

Red. br.	Opis / naziv	Vrijednost
Nekretnine		
1.	k. o. Lužani, k. č. br. 188 - klaonica i dvije gospodarske zgrade, dvorište	5.390.000,00
2.	k. o. Lužani, k. č. br. 1043/1 i 1043/5 - oranica Rastić (vlasnički dio 1/1)	184.000,00
3.	k. o. Lužani, k. č. br. 1044/1 - oranica Rastić (vlasnički dio 15/20)	198.750,00
4.	k. o. Lužani, k. č. br. 1044/5 - kuća i dvorište (vlasnički dio 15/40)	7.612,50
5.	k. o. Oriovac, k. č. br. 695/42 - šikara u Živaljama (vlasnički dio 1/1)	6.300,00
Pokretnine		
6.	popis prema procjeni	330.600,00
Ukupno dugotrajna imovina:		6.117.262,50
SVEUKUPNO:		

II.2. i II.3 Unovčeni i neunovčeni predmeti stečajne mase

U trenutku sastavljanja ovog izvještaja unovčeni su svi predmeti stečajne mase i ostala imovina u vlasništvu stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu prema nastavnoj tablici:

Red. br.	Opis / naziv	Procijenjena Vrijednost	Unovčeni iznos
Nekretnine			
1.	k. o. Lužani, k. č. br. 188 - klaonica i dvije gospodarske zgrade, dvorište	5.390.000,00	1.040.001,00
2.	k. o. Lužani, k. č. br. 1043/1 i 1043/5 - oranica Rastić (vlasnički dio 1/1)	184.000,00	128.000,00
3.	k. o. Lužani, k. č. br. 1044/1 - oranica Rastić (vlasnički dio 15/20)	198.750,00	49.687,50
4.	k. o. Lužani, k. č. br. 1044/5 - kuća i dvorište (vlasnički dio 15/40)	7.612,50	1.903,13
5.	k. o. Oriovac, k. č. br. 695/42 - šikara u Živaljama (vlasnički dio 1/1)	6.300,00	1.575,00
Pokretnine			
6.	popis prema procjeni sudskog vještaka	330.600,00	166.010,00
Ukupno dugotrajna imovina:		6.117.262,50	1.387.176,63
Potraživanja i ostalo			
7.	Naplata potraživanja od zakupa nekretnina		7.756,93
8.	Naplata potraživanja od kupaca nastalih i dospjelih prije otvaranja stečajnog postupka		24.208,56
9.	Naplata potraživanja od države nastalih i dospjelih prije otvaranja stečajnog postupka		5.170,16
10.	Naplata potraživanja od države nastalih i dospjelih nakon otvaranja stečajnog postupka		2.109,86
11.	Kamate po viđenju		0,79
Ukupno potraživanja i ostalo:			39.245,92
SVEUKUPNO UNOVČENO:			1.426.422,93

Od potraživanja od kupaca nastalih i dospjelih prije otvaranja stečajnog postupka naplaćeno je 24.208,56 kn. Od zakupa poljoprivrednog zemljišta ostvaren je novčani priliv od 7.756,93 kn. Također je ostvarena naplata potraživanja od države nastalih prije otvaranja stečajnog postupka za preplaćeni PDV i preplaćeni porez na dohodak od nesamostalnog rada u iznosu od 5.170,16 kn. Ostvarena je i naplata potraživanja za preplaćeni porez na dodanu vrijednost nastalo nakon otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 2.109,86 kn te 0,79 kn kamata.

Nema neunovčenih predmeta stečajne mase.

II. 4. Razlučna prava

Razlučni vjerovnici u ovom postupku su namireni kako slijedi:

1. Žito d. o. o. Osijek: 105.203,41 kn (nenamireno: 695.291,43 kn)
2. Privredna banka Zagreb d. d. Zagreb: 895.098,86 kn (nenamireno: 1.130.860,45 kn)

Razlučna prava upisana u korist RH, Ministarstva financija upisana na više nekretnina koje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika prestala su temeljem rješenja naslovljenog suda od 6. prosinca 2019. g.

II. 5. Izlučna prava

U ovom postupku stečajni upravitelj nije zaprimio niti jednu prijavu izlučnih prava na imovini stečajnog dužnika.

II. 6. Namirenje vjerovnika stečajne mase

Na dan 22. veljače 2022. g. nema nenamirenih dospjelih ostalih obveza stečajne mase.

II. 7. i II. 8. Isplate plaće radnicima i namirenje stečajnih vjerovnika

U ovom postupku nije bilo isplata plaća radnicima niti je bilo namirenja stečajnih vjerovnika.

II. 9. Ostali podaci – stanje novčanih sredstava

Na temelju naprijed navedenih aktivnosti od 24. svibnja 2019. do 22. veljače 2022. g. ostvareni su novčani priljevi te odljevi kako slijedi:

Prihodi od prodaje dugotrajne imovine (dio kupovnine - troškovi unovčenja)	167.698,73
Prihodi od prodaje dugotrajne imovine - zemljište	53.165,63
Prihodi od prodaje dugotrajne imovine - pokretnine	166.010,00
Prijenos zaplijenjenih sredstava	4.825,00
Prihodi od zakupa poljoprivrednog zemljišta	7.756,93
Povrat PDV-a (prije otvaranja stečajnog postupka)	4.885,65
Povrat poreza na dohodak od nesamostalnog rada (prije otvaranja stečajnog postupka)	284,51
Povrat PDV-a (u stečaju)	2.109,86
Kamate po viđenju	0,79
Naplata potraživanja od kupaca nastalih i dospjelih prije otvaranja stečajnog postupka	24.208,56
UKUPNI PRIHODI/PRIILJEVI:	430.945,66
Materijalni troškovi	700,20
Bankovne i druge financijske usluge	1.354,64
Izrada procjena vrijednosti nekretnina i pokretnina	20.000,00
Električna energija	2.967,54

Voda i odvodnja	1.054,71
FINA – naknada za elektroničku dražbu	3.600,00
Knjigovodstvene usluge	32.000,00
Članarina HGK	131,00
Zakupnina	43.750,00
Porez na dodanu vrijednost	21.947,32
Troškovi prisilne naplate – Porezna uprava	350,00
Putni troškovi – stečajni upravitelj	4.476,80
UKUPNI RASHODI/ODLJEVI:	132.332,21
RAZLIKA PRIHODA I RASHODA (PRILJEVA I ODLJEVA):	298.613,45
 Stanje novčanih sredstava na žiro računu:	 298.613,45

Preslika izvatka sa transakcijskog računa stečajnog dužnika na dan 18. veljače 2022. g. se nalazi u privitku izvještaja.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju pristupiti će se završnim aktivnostima u ovom stečajnom postupku (priprema završnog računa stečajnog upravitelja, održavanje sjednice odbora vjerovnika, održavanje završnog ročišta vjerovnika, namirenje stečajnih vjerovnika).

Stečajni upravitelj
Vinko Pečanić