

22

12. 9. 2018

7 12

-183

GENO d.o.o. – u stečaju
Zaprešić, Josipa Jelačića 26, MBS: 080180740, OIB: 65223300901
zastupano po stečajnoj upraviteljici ANAMARIJ IVANKOVIĆ iz Zagreba, Britanski trg 10
M: 099/505-0000, E-mail: ivankovic@odvjetnica-ivankovic.hr

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa St-1367/11

Stečajni dužnik

GENO d.o.o. – u stečaju iz Zaprešić, Josipa Jelačića 26, OIB: 65223300901

zastupano po stečajnoj upraviteljici Anamarij Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB: 26902318451



I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 27.04.2012. do 05.07.2018.g.

1. Nakon ispitnog ročišta i radnji koje su poduzete prije ispitnog i izvještajnog ročišta (izrada pečata stečajnog dužnika, zatvaranje postojećih žiro računa kod banaka, otvaranje novog računa kod Privredne banke Zagreb d.d., promjena tvrtke kod Državnog zavoda za statistiku, preusmjeravanje pošte) poduzela sam aktivnosti oko sređivanja dokumentacije stečajnog dužnika, međutim skrećem pozornost da do danas nisam u posjedu cjelokupne dokumentacije jer ista nije bila dostupna niti ranijoj upravi društva radi oštećenosti i uništenosti iste tijekom vremena.

2. Vođenje poslovnih knjiga povjerila sam ovlaštenom knjigovodstvu kao i sklopila Ugovor o djelu s Marijom Kardum iz Zagreba Ciglanska 9/3 radi obavljanja administrativnih poslova. Za zastupanje stečajnog dužnika izdana je punomoć Ingi Slijpčević, odvjetnici iz Zagreba, Britanski trg 3 te Korani Ferdelji, odvjetnici iz Zagreba, Galjufova 7.

II STANJE STEČAJNE MASE

Pokretnine

3. Do danas je imovina stečajnog dužnika unovčena gotovo u cijelosti. Nisu jedino unovčene sve pokretnine stečajnog dužnika budući su motorna vozila kao i pokretnine koje su naznačene u zapisniku o pljenidbi izdanom od strane Porezne uprave u karamboliranom stanju te zbog dotrajalosti i zastarjelosti ostalih pokretnina nema do danas zainteresiranih kupaca. Sukladno tome, zbog karamboliranosti vozila kao i činjenice da za iste ne posjedujem niti dokumentaciju (prometna dozvola i knjižica vozila) nema zainteresiranih kupaca pa držim da se ista niti u budućnosti neće moći prodati osim

možebitno kao sekundarna sirovina. Jedno je unovčen uredski inventar koji zbog zastarjelosti i oštećenosti nije imao znatnu tržišnu vrijednost i to društvu Bakarmetal jdoo za iznos od 1.000,00 kn uvećano za pdv 25% u iznosu od 250,00 kn odnosno ukupno 1.250,00 kn. U međuvremenu je sačinjena procjena pokretnina dužnika po ovlaštenom sudskom vještaku odnosno kaveza za kokoši (PERADARSKA INSTALACIJA ZA 47 040 NESILICA U 4 REDA C3/60x55 N 6P RAZINA PREGRADNIH KAVEZA (prema predračunu broj 135/GM koji je sastavni dio Sporazuma), a koji kavezi kao takovi iako imaju tržišnu vrijednost, ali zbog ulaska RH u Europsku uniju i novih smjernica EU, isti se nakon ulaska u EU neće smjeti više koristiti na području RH.

Bez obzira na navedeno, u tijeku stečajnog postupka vršena je prodaja kaveza za kokoši te u suglasju sa razlučnim vjerovnikom HYPO STEIERMARK KRAFTFAHRZEUG-UND MASCHINENLEASING GmbH, Graz, OIB: 46480388251, zastupano po odvjetničkom uredu Hačić i Kallay iz Zagreba, Ilica 1/a, cijena je spuštana za svaku prodaju 20% u odnosu na prethodnu cijenu.

Radi prodaje pokretnina sačinjen je Elaborat nalaza i mišljenja – Procjena vrijednosti opreme farme za uzgoj kokoši nesilica od strane društva VJEŠTAČENJA CIRAKI d.o.o. iz Zagreba, Ilica 174 prema kojem elaboratu procijenjena vrijednost opreme iznosi 1.213.699,42 kn.

Posljednji sedmi oglasa objavljen je i kod Hrvatske gospodarske komore i na stranicama Visokog trgovačkog suda. te stranicama Sudačke mreže te je dražba bila zakazana za dan 16.04.2015. god. i to po cijeni od 318.164,00 kn uvećano za PDV 25%.

Pisane ponude radi ekonomičnosti postupanja, a koje bi pristizale na adresu moje pisarnice Zagreb, Britanski trg 10, otvarale su se u mojoj stečajnoj pisarnici na adresi Zagreb, Jurišićeva 21/1/III, uvijek u prisutnosti dva nepristrana svjedoka.

Za slučaj da pisanih ponuda za zakazanu dražbu nije bilo, tada se cijena za iduću dražbu/prikupljanje pisanih ponuda spušta u iznosu od 20% u odnosu na prethodno istaknutu cijenu prilikom prethodne prodaje.

Navedene pokretnine su se prikupljanjem pisanih ponuda na sedmoj javnoj dražbi i računa R1 broj 2/1/1/2015 od dana 21.05.2015. god. prodane društvu BIO-VET d.o.o., Donji Sredani 6, 43 506 Dežanovac, OIB: 77124839504 za ukupnu cijenu od 318.164,00 kn uvećano za PDV u iznosu od 25% odnosno za ukupan iznos od 397.705,00 kn.

Potraživanja

4. Dužnicima stečajnog dužnika poslane su opomene pred tužbu, međutim, do danas nije bilo uplata budući su kupci kao dužnici osporili sva dugovanja, kao istakli i prigovor zastare.

Nekretnine

5. Nekretnine u vlasništvu stečajnog upisane su kod Općinskog suda u Zaprešiću u

- zk.ul.br. 2102/A, k.o. Bistra Donja kao "zk.č.br. 4959 – oranica – površine 752 čhv" i "zk.č.br. 4957 – oranica – površine 621 čhv" te u
- zk.ul.br. 2090, k.o. Bistra Donja kao "zk.č.br. 4958 – oranica Donje Laze u Lugu – površine 1 ral i 877 čhv",

a na kojim nekretninama se nalaze proizvodna hala površine oko 1096 m² te skladište i sortirnica površine oko 600 m², koje predstavljaju izvanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika.

Nekretnine upisane u zk.ul.br. 2102/A, k.o. Bistra Donja opterećene su temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Zaprešiću br.: Ovr-514/10-2 od 31.05.2010. god. založnim pravom za korist REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA FINACIJA. U vrijeme otvaranja stečajnog postupka u tijeku su bili postupci ovrhe utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja pokrenuti temeljem više rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu i to broj Ovr-4845/08 od dana 04.12.2008. god., Ovr-5109/2008 od 02.01.2009. god., Ovr-779/10 od 11.06.2010. god. i Ovr-4458/2011 od 11.10.2011. god. od strane ovrhovoditelja Veterinarske stanice Rijeka d.o.o. iz Rijeke, Agroprerada d.d. iz Ivanić Grada, Vezesharri d.o.o. iz Tetova i Valoviti papir – Dunapack d.o.o. iz Zaboka, nepravomoćno su obustavljeni.

Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2090, k.o. Bistra Donja opterećena je temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na pokretnoj stvari od 11.11.2002. god. založnim pravom za korist HYPO STEIERMARK KRAFTFAHRZEUG-UND MASCHINENLEASING M.B.H. GRAZ te temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Zaprešiću br.: Ovr-589/10-2 od 19.07.2010. god. založnim pravom za korist REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA FINACIJA. Ujedno su ovršni postupci kao i za prethodno opisanu nekretninu danas pravomoćno obustavljeni budući nekretnine nisu prodane niti na drugoj dražbi za javnu prodaju.

6. Kako su sve zabilježbe na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika brisane u kojem smjeru je i određena prodaja nekretnina u stečajnom postupku po pravilima o ovrši.

U navedenom smjeru rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, broj gornji od dana 07. listopada 2014. god. sud je odredio način unovčenja nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Zaprešiću u zk.ul.br. 2102/A, k.o. Bistra Donja kao "zk.č.br. 4959 – oranica – površine 752 čhv" i "zk.č.br. 4957 – oranica – površine 621 čhv" i zk.ul.br. 2090, k.o. Bistra Donja kao "zk.č.br. 4958 – oranica Donje Laze u Lugu – površine 1 ral i 877 čhv".

U točki III citiranog rješenja određeno je da će stečajni sudac zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

Za gore opisane nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka Hrvoje Balića iz Zagreba sačinjena je Procjena tržišne vrijednosti građevinskih nekretnina (zemljište, zgrada, komunalni priključci, objekti vanjskog uređenja) izgrađenih na zk.č.br. 4958, 4957, 4959, k.o. Bistra Donja (odgovara k.č.br. 4958, 4959 k.o. Donja Bistra), a prema stanju i vrijednostima u VII/2012 god., a koja procjena prileži spisu.

Sveukupno tržišna vrijednost nekretnina procijenjena je na iznos od 917.802,04 EUR-a odnosno u kunsjoj protuvrijednosti iznos od 6.890.457,58 kn, a koju procjenu su prihvatili stečajni i razlučni vjerovnici

Podneskom stečajnog upravitelja od 02.02.2015. god. skrenuta je pozornost tom sudu da se sukladno čl. 40. stavak 1. točka "k" u svezi s čl. 143. stavak 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN broj 73/13) od 01. siječnja 2015. god. na prodaju građevinskog zemljišta obračunava porez na dodanu vrijednost u iznosu od 25% te sukladno iznesenome zamoljen je sud u zaključku o prodaji utvrditi početnu kupoprodajnu vrijednost nekretnine u iznosu od 6.890.457,58 kn uvećano za pdv 25% (1.722.614,39 kn) odnosno ukupno 8.613.071,97 kn.

Na zahtjev stečajne upraviteljice, a budući se radi o nekretninama opterećenim različitim razlučnim vjerovnicima, sačinjena je Dopuna 1 Procjene tržišne vrijednosti nekretnine prema stanju i vrijednostima u VII/2012 od dana 05.11.2015. god.

Navedenom Dopunom I Procjene ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina u točki 2.5.2 pod Rekapitulacija razrađena je po zemljišnoknjižnim česticama kako slijedi:

k.o. Bistra Donja

zk.č.br.: 4957.....764.189,14 kn

zk.č.br.: 4958.....5.863.942,61 kn

zk.č.br.: 4959.....262.325,84 kn

SVEUKUPNO:6.890.457,58 k

Skreće se pozornost tom sudu da se sukladno čl. 40. stavak 1. točka "k" u svezi s čl. 143. stavak 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN broj 73/13) od 01. siječnja 2015. god. na prodaju građevinskog zemljišta obračunava porez na dodanu vrijednost u iznosu od 25%.

Sudu je skrenuta pozornost da je cjelokupni poslovni kompleks osnovnim elaboratom procjene valoriziran kao jedna funkcionalna poslovna cjelina što je i odgovaralo stanju zatečenom u naravi. (Zgrada oznake HALA 1 iz osnovnog elaborata procjene izgrađena je na dijelovima zk.č.br. 4957 i 4958, k.o. Bistra Donja) pa je stoga predloženo da se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika prodaju kao jedinstvena cjelina.

Navedene nekretnine prodane su u stečajnom postupku te je održano ročište za diobu kupovnine.

Legalizacija nekretnina

7. Kao stečajna upraviteljica društva GENO d.o.o. u stečaju iz Zaprešića sam neposredno prije 31.12.2012. god. saznala da su za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, upisane kod Općinskog suda u Zaprešiću u zk.ul.br. 2090 i 2102A, a na kojim nekretninama HYPO STEIERMARK KRAFTFAHRZEUG-UND MASCHINENLEASING GmbH, Graz, OIB:

46480388251 i REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARTSVO FINACIJA imaju pravo na odvojeno namirenje, izdano je Rješenje o uklanjanju Klasa: UP/I-362-02/10-02/4.

U tom smjeru je stečajni dužnik sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama bio dužan do zaključno 31.12.2012. god. podnijeti zahtjev za donošenje Rješenja o izvedenom stanju jer će u suprotnom građevinska inspekcija Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja pristupiti izvršenju navedenog rješenja.

U tom smjeru, a budući je stečajnoj imovini prijetilo počinjenje znatne materijalne štete zatražene su ponude za legalizaciju te je ista provedena, u kojem smjeru su do danas plaćene sve naknade na ime legalizacije nekretnina, na troška razlučnih vjerovnika.

Zakup nekretnina

8. Stečajni dužnik je s tvrtkom PRESUMO d.o.o. iz Zagreba, Stare Gajnice 1, OIB: 30813386565 imao zadnji u nizu sklopljeni Ugovor o zakupu nekretnina broj 01/2015 od dana 01.06.2016. god. na određeno vrijeme do dana 30.06.2016. god. Nakon proteka roka na koji je ugovor sklopljen, nije sklapan novi pisani ugovor o zakupu budući zakupac tvrtka PRESUMO d.o.o. nije podmirivao zakupnine po dospelju, a niti po opomenama za plaćanje. Ni nakon održanih sastanaka s odgovornom osobom zakupnika tvrtkom PRESUMO d.o.o. dug na ime zakupnine nije podmiren u kojem smjeru nije bilo moguće produljiti zakup. U navedenom smjeru ranijem zakupniku je poslan i pisani zahtjev za hitnom predajom posjeda nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, slobodan od osoba i stvari, jer će se u protivnom pokrenuti svi sudski postupci pred nadležnim tijelima Republike Hrvatske. Obzirom da stečajni dužnik ne raspolaže novčanim sredstvima za pokriće bilo kakvih troškova na ime uporabe nekretnine, poglavito troškova režija, to je raniji zakupnik ujedno obaviješten da je dužan iseliti se i zbrinuti svoju imovinu kao i kokoši jer će svi priključci nekretnine biti isključeni kako se ne bi stvarala obveza za stečajnog dužnika. Ujedno za slučaj da zakupnik mirnim putem ne podmiri zaostale zakupnine iste će se naplatiti u sudskom postupku.

Unatoč niza održanih sastanaka da se nekretnina preda mirnim putem iste nisu predane u posjed stečajnom upravitelju slobodne od osoba i stvari u kojem smjeru je zatražena suglasnost vjerovnika radi pokretanja postupka iseljenja, međutim, kako je nekretnina u međuvremenu prodana u stečajnom postupku, s naznakom da ista nije slobodna od osoba i stvari, to je legitimacija za podnošenje eventualnih sudskih postupka na kupcu. Kako isto nije platilo zakupnine po dospelju to je pokrenut ovršni postupak radi naplate potraživanja putem javnog bilježnika Goranke Blaić Hebrang iz Zagreba, a na koje rješenje o ovrši posla. br.: Ovr-28/2018 god. je izjavljen prigovor od strane ovršenika te je spis proslijeđen nadležnom sudu na daljnje postupanje.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 06.07.2018.g. do 06.10.2018.g.

U tijeku je sravnjivanje knjigovodstvenih podataka za podacima kojima raspolažu nadležne institucije glede eventualnih utvrđenja troškova koji terete stečajnu masu nakon čega će se tom sudu podnijeti daljnji prijedlozi stečajnog upravitelja glede načina zaključenja stečajnog postupka.

U Zagrebu, 07.06.2017. god.

Za GENO d.o.o. - u stečaju
stečajna upraviteljica Anamaria Ivanković

GENO d.o.o.
u stečaju
Zaprešić