

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU
STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
primijeno iz ruke preko pošte, dne 25-02-2016
predano na poštu obično-prep. dne 20
Pošta _____
Broj primjeraka 1 (6 str.)
Prilog _____
Priloge _____ kuna, u državnim biljezima

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: 7 St-364/12-6 110

Dužnik: Agro Rijeka d.o.o. u stečaju, OIB: 81237622100

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 21.06.2015.g. do 22.02.2016.g.

1. Izvršen je popis pokretne dugotrane imovine koja se nalazi u poslovnom prostoru stečajnog dužnika na Kukuljanovu. Popis pokretnina izvršen je od strane popisne komisije sastavljene od bivših radnika dužnika, te je izrađen zapisnik o stanju dugotrajne materijalne pokretne imovine, utvrđena nabavna vrijednost, ispravak vrijednosti te je utvrđena knjigovodstvena vrijednost iste, s naznakom pokretnina na kojoj vjerovnici imaju prava odvojenog namirenja.

Prema izvršenom popisu te utvrđenoj knjigovodstvenoj vrijednosti iste (nabavna vrijednost umanjena za amortizaciju) iste iznosi 6.497.287 kuna.

Napominjem da prema procijeni vrijednosti opreme za preradu mesa i mesnih preradevina pogona AGRO-RIJEKE na Kukuljanovu, izvršene od stran HPB NEKRETNINE u prosincu 2010.g. ista iznosi 14.538.419 kuna.

Vezano uz pokretnine na kojima je upisana hipoteka i to ovrhovoditelja HPB d.d. Zagreb dana 19.12.2013.g. održana je pljenidba pokretnina od strane sudskog ovršitelja gđe. Zdravke Kosanović u prisutnosti predstavnika ovrhovoditelja, i stečajnog upravitelja ovršenika.

S obzirom na specifičnost predmetnih nekretnina, te da nije od strane ovrhovoditelja bila osigurana otprema kao i smještaj pokretnina, odgođeno je oduzimanje i otprema pokretnina. Napominjem da najvredniju opremu predstavlja oprema za preradu i proizvodnju mesnih proizvoda, čije bi premještanje zahtjevalo velike troškove a vjerojatno bi dovelo i do devastiranja iste, s čime se složio i predstavnik ovrhovoditelja. Isto tako bez proizvodne opreme bio bi od strane zakupca otkazan i Ugovor o zakupu, a neizvjesno je da li bi bilo moguće naći drugog zakupca do prodaje nekretnine. Bez novčanih sredstava od zakupa ne bi bilo moguće podmirivati neophodne troškove stečajnog postupka (osiguranje nekretnine, osiguranje stečajnog upravitelja troškovi sudskih pristojbi troškovi komunalne naknade, troškovi odvjetnika i drugo) te je upitno daljnje provođenje stečajnog postupka.

Dana 22.01.2014.g. . održana je ponovna pljenidba pokretnina od strane sudskog ovršitelja gđe. Zdravke Kosanović u prisutnosti predstavnika ovrhovoditelja, i stečajnog upravitelja ovršenika. Navedenog dana izvršen je pregled i popis pokretnina u prostorijama proizvodno-poslovnog prostora na Kukuljanovu o čemu je sastavljen zapisnik, a ovrhovoditelj se suglasio iz prethodno navedenih razloga da pokretnine ostanu u poslovno proizvodnom prostoru na Kukuljanovu, do prodaje.

2. Izvršen je popis nekretnina stečajnog dužnika. Sve nekretnine su opterećene hipotekarnim pravima vjerovnika, te je na svim nekretninama započeta prodaja u ovršnom postupku pred Općinskim sudovima (osim Zgrada, livada i pašnjak, upisani u z.k.ul. –zbirka pologa isprava ZP-77/02, ZP-15/09, ZP-27/11 katast. 1870, k.o. Mekinjar, Općinski sud u Gospiću, Stalna služba u Korenici., vlasništvo 1/1 i Oranica i dvije zgrade, upisani u z.k.ul.-zbirka pologa isprava ZP-79/02, ZP-15/09, ZP-27/11, katast. 3145, k.o. Mekinjar, Općinski sud u Gospiću, Stalna služba u Korenici, vlasništvo 1/1.), a tri nekretnine su i prodane do izrade ovog izvješća.

3. Stečajni dužnik ima i dugotrajnu financijsku imovinu koju čine dionice:

-u društvu JADRAN d.d. Crikvenica, 5.362 dionice ukupne nominalne vrijednosti 53.620,00 kn

-u društvu PEVEC d.d., 399 dionica ukupne nominalne vrijednosti 39.000,00 kuna.

4.- Kako je već u prethodnom Izvješću o tijeku stečajnog postupka rečeno, s obzirom da je društvo Agro-Trgovina d.o.o. Kukuljanovo, iskazalo interes za zakupom dijela proizvodno-poslovnog prostora na Kukuljanovu s danom 01.06.2013.g. sklopljen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora (1.518,50 m²) na Kukuljanovu između stečajnog dužnika kao zakupodavca i Agro-Trgovine d.o.o. Kukuljanovo kao zakupca za mjesečni iznos zakupnine od 23.511,00 kuna, uvećano za PDV. Zakupnik snosi i sve troškove nastale iz zakupa odnosno korištenja nekretnine (komunalna davanja, osiguranje objekta, voda, struja i dr.).

- Dana 13.11.2015.g. zaprimljena je ponuda od društva PLODINE d.d. Rijeka za zakupom dijela poslovno proizvodnog prostora na Kukuljanovu, i to*prostor bruto površine 2.511 m² koji se nalazi prizemno i uredske prostorije koje se nalaze na katu, ukupne površine 88,4 m².

Dana 22.11.2015.g. sklopljen je Ugovor o zakupu koji je javnobilježnički solimiziran. Mjesečni iznos zakupnine iznosi 25.994,00 kune, uvećano za PDV. Zakupnik snosi i sve troškove nastale iz zakupa odnosno korištenja nekretnine (komunalna davanja, osiguranje objekta, voda, struja i dr.).

Predmetna nekretnina upisana je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul.1870, k.č.br. 5840/4, k.o. Kukuljanovo. (ukupne površine 10.996 m2.)

II. STANJE STEČAJNE MASE

1.Pregled predmeta stečajne mase stečajnog dužnika prema članku 223 Stečajnog zakona:

Imovina stečajnog dužnika

a).pokretnine

Dana 22.01.2014.g. . održana je pljenidba pokretnina (ponovljena) od strane sudskog ovršitelja gđe. Zdravke Kosanović u prisutnosti predstavnika ovrhovoditelja,HPB d.d. Zagreb i stečajnog upravitelja ovršenika. Navedenog dana izvršen je pregled i popis pokretnina u prostorijama proizvodno-poslovnog prostora na Kukuljanovu o čemu je sastavljen zapisnik, a ovrhovoditelj se suglasio iz prethodno navedenih razloga da pokretnine ostanu u poslovno proizvodnom prostoru na Kukuljanovu, do prodaje. Prodaju pokretnina ovrhovoditelj nije započeo.

b)nekretnine

1.U promatranom razdoblju za koji se podnosi ovo Izvješće prodane su u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Puli pod posl.brojem Ovr-972/13 na drugom ročištu održanog 10.09.2014.g. dvije nekretnine i to:

1.1.)-47. Etaža: 30/10000 DILETACIJA 1- posebni dio 47 zgrade na mansardi koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka i ostave u podrumu, ukupne površine 27,36 m2, a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na kč .br. 1858/35 upisane u poduložak 47, z.k.ul. 9698 k.o. Pula, kolektivna stambena zgrada u Puli, Valturska 78, ukupne površine 5261 m2 za 201.000,00 kn i

-50. Etaža: 30/10000 DILETACIJA 1- posebni dio 50 zgrade na mansardi koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka i ostave u podrumu, ukupne površine 27,94 m2, a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na kč .br. 1858/35 upisane u poduložak 50, z.k.ul. 9698 k.o. Pula, kolektivna stambena zgrada u Puli, Valturska 78, ukupne površine 5261 m2 za 196.000,00 kn.

-Porez na dodanu vrijednost na zemljište nije obračunat sukladno članku 135. stavak 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost.-Na vrijednost građevinskog dijela nekretnine primjenjuje se prijenos porezne obveze u tuzemstvu temeljem članka 75. stavak 3. točka d) Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

Na prodanim nekretninama navedenim pod rednim brojem 1.1. je upisano založno pravo razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske.

Prema Rješenju Općinskog suda u Puli od 05.12.2014.g. iz iznosa kupovnine od 397.000,00 kuna namiren je ovršni trošak od 57.085,00 kuna, te zakonske zatezne kamate na ovršni trošak u iznosu od 10.059,47 kuna, koji je isplaćen ovrhovoditelju, a **ostatak kupovnine u iznosu od 329.855,53 kune isplaćen je na račun Trgovačkog suda u Rijeci,**

1.2. Na navedenim ročištima za javnu dražbu pored navedenih prodanih nekretnina prodavana je i nekretnina na kojoj je upisano založno pravo ovrhovoditelja Republike Hrvatske zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Puli i to

- **96 Etaža: 39/10000** Posebni dio zgrade u DILATACIJA 3- označen kao posebni dio 7 u prizemlju zgrade koji se sastoji od poslovnog prostora upisane u z.k.ul. 9698 k.č. br. 1858/35 k.o. Pula (površine 35,36 m²),, kolektivna stambena zgrada u Puli, Valturska 78, ukupne površine 5261 m². S obzirom da navedena nekretnina nije prodana na drugom ročištu za javnu dražbu održanom dana 10.09.2014. g. Općinski sud u Puli donio je 10.09.2014.g. Rješenje o OBUSTAVI ovrhe Ovr-972/13 na predmetnoj nekretnini, temeljem odredbe čl.97.st.4 starog Ovršnog zakona.

Napominjem da je utvrđena vrijednost navedene nekretnine bila 290.000,00 kuna te da nije bilo zainteresiranih niti za kupnju ½ utvrđene vrijednosti navedene nekretnine ispod koje se ista nije mogla prodati na drugom ročištu za javnu dražbu.

1.3. Rješenjem Općinskog suda u Rijeci na drugoj javnoj dražbi održanoj pred Općinskim sudom u Rijeci, dana 10.09.2014.g. u ovršnom postupku posl. broj Ovr3835/14- prodane su slijedeće nekretnine:

-KUĆA, kč.br. 2639/2 i vinograd kč.br.2639/1, upisane u zk.ul.br 1048 k.o. Praputnjak

-KUĆA i dvor br.309 kč.br.2640/1 i vinograd kč.br.2640/2 upisane u zk.ul.br 1235 k.o. Praputnjak.

Prema Rješenju Općinskog suda u Rijeci od 26.11.2015.g. iz iznosa kupovnine od 278.850,00 kuna namiren je trošak ovršnog postupka od 60.575,00 kuna, koji je isplaćen ovrhovoditelju, a ostatak kupovnine od 218.285,00 kn uplaćen je na račun Trgovačkog suda u Rijeci.

Na navedenim nekretninama je upisano založno pravo razlučnog vjerovnika CROATIA osiguranja d.d., te je dan zahtjev za zakazivanje ročišta za raspodjelom kupovnine.

1.4. gospodarka zgrada, trafostanica i dvorište upisano u z.k.ul. 1870 k.č.br. 5840/4 k.o. Kukuljanovo,(površine 10.996 m²), Općinski sud u Rijeci, vlasništvo 1/1..

Navedena nekretnina je opterećena hipotekarnim pravima te se prodaje u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci. Prihvaćena procijenjena vrijednost iznosi 7.928.840 eura, te se očekuje donošenje Rješenja o zakazivanju prve javne dražbe.

1.5. Zgrada, livada i pašnjak, upisani u z.k.ul. –zbirka pologa isprava ZP-77/02, ZP-15/09, ZP-27/11 katast. 1870, k.o. Mekinjar, Općinski sud u Gospiću, Stalna služba u Korenici., vlasništvo 1/1. I oranica i dvije zgrade, upisani u z.k.ul.-zbirka pologa isprava ZP-79/02, ZP-15/09, ZP-27/11, katast. 3145, k.o. Mekinjar, Općinski sud u Gospiću, Stalna služba u Korenici, vlasništvo 1/1.

Sukladno članku 164 stavak 4 Stečajnog zakona dostavljen je Trgovačkom sudu u Rijeci zahtjev da se donese Zaključak o prodaji nekretnina navedenih pod 4.2.2. i 4.2.3. kojim će se utvrditi početna prodajna vrijednost nekretnine, način prodaje kao i uvjeti prodaje.

Na navedenim nekretninama upisano je založno pravo u korist CROATIA OSIGURANJA d.d. Zagreb, Filijala Rijeka. Prema nalazu stalnog sudskog vještaka u građevinarstvu, gđe Jasmina Lilić iz Rijeke, od 17.12.2014.g., ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđena je u iznosu od 161.028,00 kuna ili 21.000,00 eur-a.

Obveze stečajnog dužnika

2. Ukupno prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika na prvom ispitnom ročištu održanog 20.06.2013.g. i utvrđene na posebnom ispitnom ročištu koje je održano 11.03.2014.g. iznose 117.271.081,09 kuna.

Od prijavljeneog iznosa ukupno su priznate utvrđene tražbine u iznosu od 114.151.936,37 kn, od čega kao tražbine prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 3.447.227,03 kune, a kao tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 110.704.709,34 kune.

Na navedenim ročištima ukupno su osporene prijavljene tražbine u iznosu od 3.119.144,72 kune.

Svi vjerovnici čije su tražbine osporene i koji su upućeni u parnicu, odustali su od prava na vođenje parnice.

Nakon proteka naknadnog zakonskog roka za podnošenje prijava, zaprimljene su dvije (2) tražbine, koje su odbačene sukladno odredbama stavka 5. članak 176. SZ. i to od:

-MULTIVAC d.o.o., Zagreb, Oreškovićeve 10A na iznos od 177.488,22 kune.. i

-HON-ING d.o.o., Sveti Križ Začretje, Vrankovec bb zastupanog po odvjetniku Šimun Babić, Zagreb, Mrazovićeve 5, na iznos od 29.272,55 kuna.

Napominjem da je temeljem zahtjeva , Agencije za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja poslodavca, stupila na mjesto isplaćenih tražbina radnika (prema popisu u privitku) i ima priznatu tražbinu I višeg isplatnog reda u iznosu od 39.238,46 kuna.

3. Do izrade ovog izvješća prodane su odnosno unovčene 3 (tri nekretnine) za ukupan iznos od 675.850,00 kuna, iz koje iznosa su namireni odnosno namirit će se razlučni vjerovnici, te dio troškova i obveze stečajne mase.

4. Vjerovnici stečajne mase (procjena nekretnina , knjigovodstveni servis, oglašavanja prodaje , priključenje struje, odvjetničke usluge, FINA, ulaganja zakupca poslovnog prostora, kemijska analiza otpadnog opasnog materijala, zbrinjavanje opasnog otpadnog materijala).

Do sada podmireni su svi troškovi i obveze stečajne mase iz sredstava dobivenih od zakupa poslovnih prostora.

Rijeka, 23.02.2016.g.

Stečajni upravitelj


Ljiljana Blagojević