

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE
REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
PRIMLJENO:

04-10-2016

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: 7 St-364/12

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

Neposredno - predano pošti: _____
Obično-preporučeno: _____ 20 _____
Pošta _____ R _____
Primjeraka 1 (6) priloga _____
Pristojbe: _____ kn, državnim biljezima _____
Prima: _____

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 23.02.2016.g. do 30.09.2016.g.

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

Napominjem da prema procijeni vrijednosti opreme za preradu mesa i mesnih prerađevina 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, a čije bi premještanje ujedno zahtijevalo velike troškove a vjerojatno bi dovelo i do devastiranja iste, odgođeno je oduzimanje i otprema pokretnina, s čime se složio i predstavnik ovrhovoditelja..

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, gdje se nalaze i danas.

2. Sve nekretnine su opterećene hipotekarnim pravima vjerovnika, a do izrade ovog Izvješća, prodane su tri(3) nekretnine (dva stana u Puli, i kuća s okolišem na Praputnjaku), za jednu nekretninu je prodaja u tijeku elektroničnom javnom dražbom putem FINE, (poslovni prostor u Puli), za jednu nekretninu je prekinut postupak započete prodaje u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci (poslovno proizvodna zgrada na

Kukuljanovu), dok je za nekretninu 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.), zakazano ročište za 11.10.2016.g. pred Trgovačkim sudom u Rijeci, radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine.

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, stečajni dužnik ima s društvom Agro-Trgovina d.o.o. Kukuljanovo, od 01.06.2013.g. sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora (1.518,50 m²) na Kukuljanovu, a mjesečni iznos zakupnine iznosio je 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.).

S obzirom da je 22.11.2015. g sklopljen Ugovor o zakupu dijela poslovnog prostora s PLODINAMA d.d. Rijeka, čime je znatno smanjen prostor dat u zakupu AGRO_TRGOVINI d.o.o. Rijeka na njihov zahtjev od 01.08.2016.g. smanjen je iznos zakupnine na 13.000,00 kn mjesečno bez PDV-a, bez promijene ostalih članaka Ugovora o zakupu o čemu je sklopljen Anex Ugovora o zakupu.

- 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.

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.)

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.).

S obzirom da se pokretnine ovrhovoditelja HPB d.d. nalaze u prostoru stečajnog dužnika na Kukuljanovu, bez njihovog uskladištenja na drugom mjestu nije bilo moguće sklopiti Ugovor o zakupu s Plodinama d.d.. Stoga je sklopljen Ugovor o skladištenju pokretnina s Plodinama koje su prethodno popisane i i to za iznos od 1.500,00 kuna mjesečno bez PDV, koji pada na

teret Plodina.d.d., a koji je ujedno snosio i trošak odvoza, utovara, istovara, pokretnina na novo skladište.

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.

Dio pokretnina kako je rečeno naknadno je uskladišten u skladištu društva Plodine d.d., kako bi se omogućilo davanje u zakup poslovnog prostora na Kukuljanovu Plodinama d.d..

b) nekretnine

1. Do izrade ovog Izvješća 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.**

Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, nakon održanog ročišta za razdiobu kupovnine od 329.855,53 kune, raspoređeno je na račun stečajnog dužnika zatroskove utvrđenja tražbine i troškove unovčenja **ukupno 107.618,71 kuna, a preostali iznos od 222.236,82 kune raspoređen je razlučnom vjerovniku REPUBLICI HRVATSKOJ .**

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.

Na ročištu održanom na Trgovačkom sudu u Rijeci za utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine utvrđena je vrijednost od 145.000,00 kuna, te je dana 07.09.2016.g. objavljen poziv za sudjelovanje u električnoj javnoj dražbi putem FINE, koja traje do 29.11.2016.g. Na ime troškova za provođenje elektronične javne dražbe uplaćeno je FINI 2.800,00 kuna.

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 218.275,00 kn uplaćen je na račun Trgovačkog suda u Rijeci.

Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, nakon održanog ročišta za razdiobu kupovnine od 218.275,00 kuna, raspoređeno je na račun stečajnog dužnika za troškove utvrđenja tražbine i troškove unovčenja **ukupno 70.736,50 kuna, a preostali iznos od 147.538,50 kuna raspoređen je razlučnom vjerovniku Croatia osiguranje d.d.Zagreb, Filijala Rijeka.**

1.4. gospodarka zgrada, trafostanica i dvorište upisano u z.k.ul. 1870 k.č.br. 5840/4 k.o. Kukuljanovo,(površine10. 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.

Dana 07.09.2016.g. Rješenjem Općinskog suda u Rijeci (Ovr-1882/14, Ovr-4193/13, Ovr-2971/13), prekinut je postupak, jer je prvo ovrhovoditelj Danica mesna industrija d.o.o. Koprivnica brisan iz sudskog registra.

Postupak će se nastaviti kada pravni slijednik ovrhovoditelja (Podravka d.d. kojoj je pripojena Danica d.o.o.) preuzme postupak, ili drugi koji su za to ovlašteni.

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.

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, koju razlučni vjerovnik nije prihvatio na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine.

Stoga je donešena odluka da procijenu vrijednosti nekretnine izvrši procijenitelj kojeg će angažirati razlučni vjerovnik CROATIA OSIGURANJA d.d. Zagreb, Filijala Rijeka.

Prema dostavljenoj procijeni nekretnine od strane založnog vjerovnika koju je izradila ZANE d.o.o. Zagreb, ista je procijenjena 17.08.2016.g. na iznos od 149.620,00 kn ili 20.000,00 eura.

Radi utvrđivanja vrijednosti navedene nekretnine, zakazano je ročište za 11.10.2016.g. pred Trgovačkim sudom u Rijeci,

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 kojeg iznosa su namireni razlučni vjerovnici, te dio troškova i obveze stečajne mase.

4. Vjerovnici stečajne mase (procjena nekretnina , knjigovodstveni servis, oglašavanja prodaje , komunalna naknada, vodna naknada, odvjetničke usluge, FINA, i drugo).

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

Rijeka, 30.09.2016.g.

Stečajni upravitelj

Ljiljana Blagojević