

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE
U RAZDOBLJU OD 01.02.2024.g. DO 30.04.2025. g.**

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Posl.broj spisa:11 St-45/2013

STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEMA D.D. U STEČAJU

OIB: 40178271295

Luke Lukića 65

Slavonski Brod

I STANJE STEČAJNE MASE

1. PREGLED IMOVINE:

- 1.1. neunovčeni stambeni prostori
- 1.2. naplata sredstava od stanova u otplati
- 1.3.zemljište

1.1. Neunovčeni stambeni prostori

1.1.1. Dva stana u Kaštel Gomilici, Mosorska 8, K Gomilica, stanovi sa bespravno useljenim stanarima

Kako smo to u prethodnim Izvješćima naveli stanovi su procijenjeni u temeljni kapital društva te je izvršena identifikacija istih i procjena tržišne vrijednosti od strane Agencije Mijanović.

Na oba stana će , prema Nacrtu uložka , od 24.11.2023.g. , biti upisano vlasništvo Stečajne mase u zk uložak 3535 ko Kaštel Gomilica Nova, uz zadržavanje dosadašnjih založnih prava upisanih na čest zem 211/1 u korist Diokija d.d. i RH (upisanih u zk ul. 2731 ko K Gomilica).

Prema informacijama od strane ovlaštenog zk referenta, komunikacija od dne 23.04.2025.g., radnje u vezi obnove zemljišnih knjiga za ko K Gomilicu, pri samom su kraju.

Po zatvaranju ZK , stanovi će biti prodavani putem javne dražbe.

Prihod koji se dobije unovčenjem predmetnih nekretnina pripada različnim vjerovnicima: Dioki d.d. i RH.

Bespravni stanari su bivši radnici stečajnog dužnika , odnosno u jednom stanu član obitelji bivšeg radnika-poginulog branitelja

1.1.2. Četiri stana u Kaštel Sućurcu su vanknjižno vlasništvo stečajne mase, Cesta dr F Tuđmana 286, bespravno useljeni stanari su bivši radnici stečajnog dužnika.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika, od dne 10.12.2024.g., :

- izvršena je procjena tržišne vrijednosti stanova od strane agencije Mijanović
- stupili smo u kontakt sa bespravno useljenim stanarima, pismeno i usmeno ispitujući njihov interes za kupnju nekretnine, te je izvršen uvid o posjedu stanova.

Za dva stana (br 25 i br 29) dvije obitelji: Jukić i Maglić su iskazale interes za kupnju te su s njima sklopljeni kupoprodajni ugovori i izdane tabularne izjave nakon što su uplatili kupovninu u cijelosti.

Unovčena sredstva će se predstojećom diobom podijeliti stečajnim vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda

- **Obitelj Sušić Ivanke (majka i sin)** koja , prema našem saznanju, već neko vrijeme stanuje na drugoj adresi, nije iskazala interes za kupnju nekretnine, pismena su zaprimili na toj drugoj adresi, te se usmeno javili da nisu u mogućnosti otkupiti stan (br 27) međutim isti nisu vratili ključ od stana kako je to usmeno bilo dogovoreno, pa će se morati angažirati serviser koji će zamijeniti bravu radi preuzimanja u posjed stana .

Na pozive putem telefona i mobitela više se ne javljaju niti odgovaraju na novi dopis u kojem ih upozoravamo da će iseljenje stvari i mijenjanje brave izvesti na njihov trošak budući da nisu vratili ključ niti nekretninu oslobodili od stvari.

Predmetni dopis je zaprimljen, odgovora nije bilo.

Dakle stan je slobodan od osoba, ali ne i od stvari.

- **U stanu br 3, u prizemlju, živi bivši radnik, branitelj , Jadrić Mijo.**

Imenovani je, kao bivši radnik, znao da se bespravno uselio u nekretninu u vlasništvu pravnog prednika stečajnog dužnika.

On nije u mogućnosti otkupiti stan po procijenjenoj vrijednosti.

Putem odvjetnika se u cijelosti protivi prodaji nekretnine u kojoj stanuje te je zatražio da se procijenjena vrijednost od 79.300,00 eura umanji za novčana sredstva koja je uložio u nekretninu (ista nije iskazana niti specificirana.

Prema njegovom kazivanju za kupovninu bi mogao izdvojiti cca 20-30.000,00 eura.

Imenovani je do stečaja pokušavao otkupiti stan, ali pod uvjetima iz Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo što mu bivše uprave stečajnog dužnika nisu omogućile iz razloga što isti nije imao stanarsko pravo ni status zaštićenog najamoprimca.

1.2. Naplata sredstava od stanova u otplati, koji su prodani po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, na dan 31.04.2025.g.= u otplati još 18 stanova.

U odnosu na kupce čiji su stanovi pod hipotekom a mjesečne rate ne otplaćuju uredno, sukladno odluci Skupštine vjerovnika i dalje se provode ovršne radnje putem odabranog odvjetnika .

1.3. ZEMLJIŠTE:

U odnosu na česticu 211/1 ko K Gomilica stanje je kao u prethodnom izvješću, jer zemljišna knjiga za K Gomilica Nova još nije zatvorena :

Čest zem 211/1, površine 11046 m², Zk ul 2731, k o Kaštel Gomilica, procijenjena u temeljni kapital kao čest zem 211 u površini od 694 m², čestica je opterećena založnim pravom u korist Dioki d.d. i RH

Prema Zapisniku Posebnog Zemljišno knjižnog odjela K Lukšić, od 24.11.2023.g., poslovni broj Z-18229/2019/3535, u Nacrtu uložka za novi zk.ul. broj: 3535 osnovane, obnovljene ili dopunjene zemljišne knjige uknjižuje se nositelj prava vlasništva na nekretnine upisane u popisnom listu A (čest zem. 211/1 i druge nekretnine):

Republika Hrvatska, 1/1 uz upis postojećih tereta na predmetnoj nekretnini.

II. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE

Priljevi i odljevi sredstava 01.02.2025.-30.04.2025

Stanje žiro računa 31.01.2025	238.933,18
Stanje novca u blag 31.01.2025.	<u>150,62</u>
	239.083,80

Priljevi::

Uplate za stanove u otkupu	9.473,48
Kamate -otp banka	0,61
Uplate za sud.troškove-Petričević,Beara	429,41
Uplate za prodane stanove K.Sućurac-Jukić Mirko,Maglić Mario	135.100,00
Izravna naplata Jukić Ivo	<u>3.973,79</u>
Ukupno:	148.977,29

Odljevi:

Uredski mater.-kopirni papir	36,33
Usluge telef,.inter-01,02,03/2025	91,92
Poštanske usluge-HP pošiljke	29,65

Troškovi ugovora o dj.- 2 djelatnika	
Žižić Snježana , Ćurković Gordana-01,02,03/2025 bruto	2.972,40
Odvjetničke usluge -naplata duga za stanove u otkupu	928,32
Usluge procjene i izrada elaborata stanova K.Sućurac	1.250,00
Troškovi službenog puta steč.upravitelja po Rješenju	2.181,69
Bankarske naknade 01,02,03/2025.	61,37
Godišnja pretp.kripto uređaj e-porezna	64,70
Sudske pristojbe-Petričević Z.za stan u otkupu	46,45
Uplata poreza na dobit za 2024.god.	<u>10.482,52</u>
Ukupno:	18.145,35

Stanje Žiro Računa 30.04.2025	369.831,10
Stanje novca u blagajni 30.04.2025.	<u>84,64</u>
	369.915,74

Napomena:

Rezervacija sredstava na poslovnom računu ,neisplaćeni diobeni iznos:

- zbog neriješenih nasljednih prava, u parnici -osporavanje oporuke : 1.377,45 eura (2x Sikavica, I i II naknadna dioba)
- zbog neriješenih nasljednih prava i nedostavljenih podataka 583,91 eura (Bekavac, Eterović, II naknadna dioba,)

OSTALE OBVEZE I PLANIRANI POSLOVI :

1. Uz tekuće poslove koji su dolje navedeni u ovom tromjesečju se :

-izradio završni račun za 2024.g. (iskazana je dobit u visini od 262.245,04 eura te je plaćen porez u visini od 10.482,52 eura).

Pravo na prijenos poreznog duga , sukladno zakonskim odredbama, samo zadnjih 5 godina, imali smo u iznosu od 157.419,93 eura, a uprihodila su se sredstva od prodaje dva stana u Splitu (2024.g.)

- vrši se suradnja sa PU, Sektor kriminalističke policije, Odjel za gospodarski kriminalitet i korupciju, skeniraju se , obrazlažu, grupiraju traženi dokumenti za godine 2012.g.-2023.g.

U odnosu na dokumentaciju koju smo prethodno dostavili sudskom vještaku , sada je za potrebe PU izvršena obimna dodatna dostava dokumentacije, skeniranjem u pdf-u (za mjesečne naknade, nagrade, putne naloge, pozajmice bivšeg stečajnog upravitelja) a platni nalozi koji prate isplate bit će u originalu predani ovlaštenom djelatniku PU. Ovi poslovi su vrlo opsežni i vremenski i fizički.

Također se po zahtjevu PU i na druge načine i dalje surađuje s ovlaštenim djelatnikom u obradi dokumentacije. Podnesen je imovinsko pravni zahtjev u ime stečajne mase putem policijskog djelatnika-inspektora.

- komunikacija sa bespravno useljenim stanarima u zgradi u K Sućurcu i realizacija kupoprodaje dva stana u K Sućurcu

-savjetovanje sa odvjetnikom u odnosu na ostale mogućnosti naplate potraživanja prema bivšem stečajnom upravitelju

2 tekuće poslovanje:

2.1. Izrada potvrda po zahtjevu HZMO za radnike koji ostvaruju pravo na mirovinu kao npr:

- MPP-1 platni podaci,
- M-2 P o prestanku radnog odnosa,
- potvrde o neplaćenom dopustu
- potvrde o radnom stažu na radnim mjestima sa BRS

2.2. izdavanje brisovnih očitovanja za brisanje založnih prava na stanove prodane po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i brisovna očitovanja za brisanje hipoteka po starim kreditima bivših radnika ex Jugovnila

2.3. knjiženje i praćenje evidencije otplate stanova do konačne otplate stanova

-obavješćavanje kupaca o stanju duga

2.4. izrada financijskih izvješća

2.5. plaćanje i knjiženje računa i naknada za rad

3. parnice u tijeku

Sudske postupke vodi Zajednički odvjetnički ured Vinko Ljubičić i Željko Vrdoljak

3.1. Ružić Petar i dr., u tijeku su parnice:

- u vezi plaćanja najamnine , po žalbi tuženika , na Županijskom sudu u Osijeku, Gž-565/2019,
- na Općinskom sudu u Splitu , P-2539/22

3.2. Orbico doo, Zagreb

U odnosu na prethodno izvješće nema promjena

IV POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Planirane radnje za naredni kvartal:

- Prikupljanje sredstava unovčenjem imovine (stanovi u otplati i prodaja dva stana u Kaštel Sućurcu te mjesečne obustave na tekućem računu Jukić Ive).
- Namirenje stečajnih vjerovnika diobom prikupljenih sredstava i izrada prijedloga naknadne diobe.
- Nastavak suradnje sa Policijskom upravom u Splitu u smislu davanja iskaza, pojašnjenja dokumentacije i skeniranja zatražene dokumentacije.

U Slavonskom Brodu, 08.05.2025. godine

Stečajni upravitelj:
Predrag Filajdić