

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
06-36
14-02-2017
Obrazac 20.

6 St 181/14

343

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Poslovni broj spisa: 6 St-181/14

Dužnik : BAJER d.o.o. u stečaju, Strossmayerova 5, Koritna, OIB: 61655121923

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 13.11.2014. GODINE DO 14.02.2017. GODINE

Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku broj 6 St-181/14 od 13.11.2014. godine imenovan sam za stečajnog upravitelja dužnika BAJER d.o.o. iz Koritne, Strossmayerova 5, OIB 61655121923, MBS 030087603.

Prijedlog za pokretanje stečajnog postupka podnijela je FINA, Regionalni centar Osijek, Nagodbeno vijeće OS01, sukladno članku 49. stavak 4. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.

Radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka pokrenut je prethodni postupak nad stečajnim dužnikom kod ovog suda.

Na ročištu održanom dana 13. studenog 2014. godine utvrđeno je da postoje stečajni razlozi za otvaranje stečajnog postupka opisani člankom 4. stavak 7. Stečajnog zakona. Naime, temeljem potvrde FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od dana 28.10.2014. godine, utvrdio sam da dužnik BAJER d.o.o. ima neprekidnu blokadu žiro-računa u trajanju od 1892 dana, a u iznosu od 3.317.278,28 kn.

Nadalje, utvrđeno je da dužnik ima u svom vlasništvu imovine za pokriće troškova stečajnog postupka i djelomično namirenje vjerovnika.

S danom otvaranja stečajnog postupka, sukladno članku 25. točka 3. Stečajnog zakona i članka 11. stavak 4. Zakona o računovodstvu, imenovao sam povjerenstvo za popis imovine, koje je izvršilo popis iste na dan 17. studenog 2014. godine.

Shodno tome, utvrdio sam da stečajni dužnik ima sljedeću imovinu:

- Nekretninu s pravom građenja na nekretnini upisanoj u zemljišnim-knjigama Općinskog suda u Đakovu, zk.ul. 1542., k.o. Semeljci, k.č.br. 2284/31 na prizemnu poslovnu građevinu - pogon za proizvodnju betonske galanterije Berak sa 596 m² i Dvorište Berak sa 5916 m², a na nekretnini upisanoj u zk.ul. 1541 na imenu i vlasništvu Općine Semeljci.

- Nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Đakovu u zk.ul. 8343, k.o. Đakovo, k.č.br. 2046/2, koju čini put Franje Račkog, površine 2429 m², k.č.br. 2046/3, koju čini neplodno Franje Račkog, površine 2067 m², k.č.br. 2046/7, koju čini put Franje Račkog, površine 617 m² i k.č.br. 2046/8, koju čini put Franje Račkog, površine 199 m².

Pokretnine - strojevi i alati, uredski namještaj.

Stoga, bilo je potrebno obaviti procjenu nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika po ovlaštenom sudskom vještaku. Nekretnine je procijenio ovlašteni sudski vještak Marko Milas iz Ivanovca i to u ukupnom iznosu od 2.579.000,00 kn bez PDV-a.

Pokretnine stečajnog dužnika procijenio je ovlašteni sudski vještak Perica Dumančić iz Osijeka i to u ukupnom iznosu od 58.500,00 kn s PDV-om.

Nadalje, stečajni dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka imao je dospjela nenaplaćena potraživanja u iznosu od 619.735,34 kn. Međutim, iznos od 599.783,50 kn stečajni dužnik potražuje od dužnika Hotel Nikolina d.o.o. nad kojim je otvoren stečajni postupak, te je protekao rok za prijavu tražbine. Po istom, došao sam do saznanja da u stečajnom postupku nad dužnikom Hotel Nikolina d.o.o. u stečaju neće biti namireni vjerovnici II. višeg isplatnog reda zbog nedostatnosti stečajne mase. Postupak naplate ostatka potraživanja od ostalih dužnikovih dužnika, u iznosu od 19.951,84 kn, nije moguće naplatiti jer je nastupila zastara.

Obveze stečajnog dužnika utvrdio sam na temelju knjigovodstvene evidencije i prijava potraživanja stečajnih vjerovnika.

Nadalje, na temelju obavijesti razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 6a, OIB 13667298928, te na temelju knjigovodstvene evidencije stečajnog dužnika i zemljišno-knjižnog izvataka, utvrdio sam da je isti razlučni vjerovnik na pravu građenja na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Đakovu u zk.ul. 1542, k.o. Semeljci, k.č.br. 2284/31, koju čini poslovna građevina - pogon za proizvodnju betonske galanterije Berak sa 596 m² i dvorište Berak s 5916 m², u ukupnom iznosu od 3.345.529,42 kn.

Kako je Ugovor o osnivanju prava građenja u poduzetničkoj zoni Semeljci istekao, budući da je sklopljen između Općine Semeljci i stečajnog dužnika dana 24.05.2007. godine, u trajanju od tri godine, sklopio sam Izvansudsku nagodbu dana 21.01.2015. godine kojom sam produžio pravo građenja na još tri godine.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka navedena nekretnina prodavana je pred Trgovačkim sudom u Osijeku, te su održane četiri javne dražbe.

Međutim, razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o., Zagreb dana 16.12.2015. godine uložio je prigovore na produljenje prava građenja u korist BAJER d.o.o. u stečaju, te na prodaju nekretnine u stečajnom postupku. Budući da su uloženi prigovori, na petoj javnoj dražbi održanoj 08.01.2016. godine pred Trgovačkim sudom u Osijeku, predložio sam sudu da se javna dražba odgodi odnosno da se odgodi prodaja gore navedene nekretnine s pravom građenja do donošenja odluke o prigovorima Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba Đakovo, Zemljišnoknjižni odjel. *prigovori*

Dana 09.05.2016. godine Općinski sud u Osijeku, Stalna služba Đakovo, Zemljišnoknjižni odjel dionio je rješenje kojim se prigovori razlučnog vjerovnika odbacuju kao nedopušten i kao neosnovan. Stoga sam, dana 31.05.2016. godine podnio prijedlog za nastavak prodaje nekretnine izgrađene na pravu građenja Trgovačkom sudu u Osijeku. *H-abd*
odbož
9.5.16.

Međutim, dana 04.07.2016. godine zaprimio sam žalbe protiv rješenja Općinskog suda u Osijeku, Stalna Služba u Đakovu, Zemljišnoknjižni odjel broj Z-10435/15, Z-10351/15 i Z-10440/15, razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. iz Zagreba, Slavonske avenije 6a, kojeg zastupa odvjetničko društvo Ostermann i Partneri d.o.o., Zagreb, Gajeva ulica 7. Stoga sam podnio prijedlog sudu da odgodi prodaju nekretnine izgrađene na pravu građenja za petu javnu dražbu do donošenja odluke po žalbi.

Za navedenu nekretninu s pravom građenja sklopio sam Ugovor o zakupu s tvrtkom DO-MI-DO d.o.o. iz Viškovaca i to za iznos od 1.250,00 kn s PDV-om.

Na temelju zemljišno-knjižnog izvotka utvrdio sam da su nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Đakovu, u zk.ul. 8343, k.o. Đakovo, k.č.br. 2046/2, koju čini put Franje Račkog, površine 2429 m², k.č.br. 2046/3, koju čini neplodno Franje Račkog, površine 2067 m², k.č.br. 2046/7, koju čini put Franje Račkog, površine 617 m² i k.č.br. 2046/8, koju čini put Franje Račkog, površine 199 m² opterećene različnim pravima i to:

- razlučnog vjerovnika ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., OIB 23057039320,
- razlučnog vjerovnika HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB 26702280390, i
- razlučnog vjerovnika TGT-ADRIATIK d.o.o. Pula, OIB 16687620362.

Dana 21.10.2015. godine obavijestio sam različne vjerovnike ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., OIB 23057039320, te HRVATSKU BANKU ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB 26702280390, da se očituju o svom razlučnom pravu na gore spomenutoj nekretnini. Isti su dana 14.01.2016. godine dostavili brisovno očitovanje kojim dozvoljavaju brisanje ovršnog prava zalogu istog prvenstvenog reda (hipoteke) i zabilježbe istog prvenstvenog reda na gore opisanoj nekretnini. Stoga, za već spomenutu nekretninu koja je opterećena različnim pravom ostaje upisan samo razlučni vjerovnik TGT-ADRIATIK d.o.o. Pula, OIB 16687620362.

Na dan otvaranja stečajnog postupka nije bilo je zaposlenih radnika, te niti nema obveza prema radnicima.

Knjigovodstveni poslovi obavljaju se putem knjigovodstvenog servisa. Stoga je s Katom Petrović vl. HRDA knjigovodstvenog i računovodstvenog obrta iz Osijeka zaključen ugovor o vođenju knjigovodstvenih poslova s mjesečnom naknadom od 1.000,00 kn uvećan za PDV.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. PRODAJA POKRETNINA

Oglas za prodaju pokretnina stečajnog dužnika objavljen je u Glasu Slavonije 27.03.2015. godine. Pokretnine su se prodavale skupno prikupljanjem pisanih ponuda i to po početnoj vrijednosti procjenjenoj od strane ovlaštenog sudskog vještaka Perice Dumančića iz Osijeka, za ukupan iznos od 58.500,00 kn s PDV-om..

Predmet prodaje bile su:

- Kružna pila za betonske elemente
- Linija za proizvodnju fert gredica
- Kružna pila / blanjalica
- Plinski grijač
- Garderobni ormar
- Oprema za autogeno zavarivanje
- Osobno vozilo VW Passat 1.9 TDI.

Ističem da je Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Slavonija i Baranja bila razlučni vjerovnik i to na vozilu VW Passat 1.9 TDI, god. proizvodnje 2004., broj šasije: VVWZZZ3BZ4E319579, koje je procijenjeno i unovčeno za iznos od 25.000,00 kn s PDV-om. Kupovninu, umanjenu za troškove prodaje, i to u iznosu od 18.280,12 kn uplatio sam na žiro-račun Ministarstva financija.

2. PRODAJA NEKRETNINA

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj 6 St-181/14-22 od 10.04.2015. godine određena je prodaja u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama, nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika opterećenih različitim pravima i to na:

1.) Nekretnina izgrađena na pravu građenja koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Đakovu, u zk.ul. 1542, k.o. Semeljci, na k.č.br. 2284/31, u naravi prizemna poslovna građevina - pogon za proizvodnju betonske galanterije Berak sa 596 m² i Dvorište Berak površine 5916 m², a na nekretnini upisanoj u zk.ul. 1541, k.o. Semeljci, k.č.br. 2284/31, u vlasništvu Općine Semeljci, u naravi oranica Berak, površine 6512 m².

Na nekretnini s pravom građenja na nekretnini upisano je pravo zaloge za korist: H-ABDUCO d.o.o. iz Zagreba, Slavonske avenije 6a, OIB: 13667298928.

2.) Nekretnine koje se vode u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Đakovu, k.o. Đakovo, upisane u zk.ul. 8343, na k.č.br. 2046/2, koju čini put Franje Račkog, površine 2429 m², k.č.br. 2046/3, koju čini neplodno Franje Račkog, površine 2067 m², k.č.br. 2046/7, koju čini put Franje Račkog, površine 617 m² i k.č.br. 2046/8, koju čini put Franje Račkog, površine 199 m².

Na nekretninama je upisano pravo zaloge za korist: TGT-ADRIATIC d.o.o., Pula, Zadarska 18, OIB: 16687620362.

Predmetne nekretnine prodavane su u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka na četiri usmene javne dražbe, na kojima nije bilo zainteresiranih ponuditelja, a koje su održane kako slijedi:

- prva javna dražba održana je 27.08.2015. godine
- druga javna dražba održana je 30.09.2015. godine
- treća javna dražba održana je 27.10.2015. godine
- četvrta javna dražba održana je 20.11.2015. godine.

Međutim, kako sam i ranije naveo da sam za nekretninu pod točkom 2.) podnio prijedlog sudu da odgodi prodaju nekretnine izgrađene na pravu građenja za petu javnu dražbu do donošenja odluke po žalbi, nekretnina pod točkom 1.) prodavana je kako slijedi:

- peta javna dražba održana je 08.01.2016. godine
- šesta javna dražba održana je 25.02.2016. godine
- sedma javna dražba održana je 12.04.2016. godine
- osma javna dražba održana je 07.06.2016. godine
- deveta javna dražba održana je 17.11.2016. godine.

Na posljednjoj javnoj dražbi bile su uplaćene dvije jamčevine za navedenu nekretninu. Grad Đakovo uplatio je jamčevinu u iznosu od 23.980,00 kn te je odustao od dražbovanja. Kupac Robert Adrić uplatio je jamčevinu u iznosu od 24.000,00 kn te je ponudio početnu cijenu od 239.704,47 kn. Stoga je nekretnina prodana jedinom ponuditelju Robertu Adriću za 239.704,47 kn. Trgovački sud u Osijeku donio je dana 22.11.2016. godine rješenje o prihvatanju ponude kupca Roberta Adrića te mu naložio uplatu kupovnine u cijelosti na žiro-račun Trgovačkog suda u Osijeku, u roku od 45 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Kupac je uplatio kupovninu u cijelosti u navedenom roku te je zaključkom suda od 11.01.2017. godine nekretnina predana kupcu. Dana 30.01.2017. godine podnio sam prijedlog za određivanje ročišta za diobu kupovnine, na temelju kojeg je Trgovački sud u Osijeku dana 07.02.2017. godine rješenjem odredio da će se navedeno ročište održati 23.03.2017. godine s početkom u 10,45 sati.

**PRIHODI I RASHODI STEČAJNOG DUŽNIKA ZA PERIOD OD
13.11.2014. – 13.02.2017. godine**

PRIHODI	IZNOS
1. PRIHOD OD ZAKUPA	22.500,00 kn
2. PRIHOD OD PRODAJE POKRETNINA	58.500,00 kn
3. PRIHOD OD KAMATA	271,08 kn
UKUPNO	81.271,08 kn

RASHODI	IZNOS
1. POREZ NA DODANU VRIJEDNOST	13.596,19 kn
2. PROCJENA POKRETNINA	2.400,00 kn
3. PROCJENA NEKRETNINA	8.450,00 kn
4. USLUGA KNJIGOVODSTVENOG SERVISIA	2.500,00 kn
5. PROVIZIJA BANKE, KAMATE	844,03 kn
6. MATERIJALNI TROŠKOVI	972,20 kn
7. PUTNI TROŠKOVI	6.170,00 kn
8. TROŠKOVI OGLASA U GLASU SLAVONIJE	15.375,00 kn
9. NAMIRENJE RAZLUČNOG VJEROVNIKA	18.280,12 kn
10. TROŠKOVI GORIVA	1.024,84 kn

11. NAGRADA ZA RAD PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA U BRUTO IZNOSU	2.000,00 kn
12. TROŠKOVI ARHIVIRANJA ARHIVSKOG GRADIVA U BRUTO IZNOSU	2.006,97 kn
13. TROŠKOVI USLUGE ODVJETNIKA	2.500,00 kn
14. TROŠKOVI KOMORSKIH DOPRINOSA I POREZ NA TVRTKU	1.751,27 kn
UKUPNO	77.870,62 kn

Stanje na žiro-računu stečajnog dužnika na dan 13.02.2017. godine iznosi 3.400,46 kn.

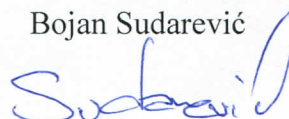
III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U daljnjem tijeku stečajnog postupka nastaviti će se s unovčenjem nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, a sukladno odlukama skupštine vjerovnika.

Koritna, 14.02.2017. godine

Stečajni upravitelj

Bojan Sudarević


BAJER d.o.o.
u stečaju
Koritna, Strossmayerova 5
OIB: 61655121923