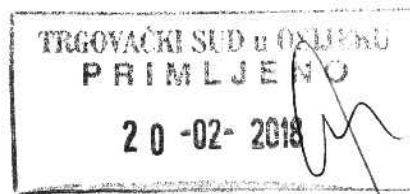


BAJER d.o.o. u stečaju
Strossmayerova 5
Koritna
OIB 61655121923



Osijek, 20.02.2018. godine

TRGOVAČKI SUD
U OSIJEKU
STEČAJNOM SUCU
6 St-181/14

PREDMET: Prijedlog za određivanje završnog ročišta

Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku broj 6 St-181/14 od 13.11.2014. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom BAJER d.o.o. iz Koritne, Strossmayerova 5, OIB 61655121923, MBS 030087603. U tijeku stečajnog postupka obavljene su sve radnje radi unovčenja imovine stečajnog dužnika.

Naime, stečajni dužnik je imao u vlasništvu imovinu koju su činile A) pokretnine i B) nekretnine.

A) POKRETNINE

Sukladno odluci skupštine vjerovnika održane dana 18.12.2014. godine odobrena je prodaja pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika sukladno pozitivnim propisima.

Oglas za prodaju pokretnina stečajnog dužnika objavljen je u Glasu Slavonije dana 27.03.2015. godine. Pokretnine su se prodavale skupno prikupljanjem pisanih ponuda i to po početnoj vrijednosti procijenjenoj 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.

Na otvaranju ponuda koje je obavljeno 15.04.2015. godine utvrđeno je da je stečajni upravitelj zaprimio jednu ponudu za pokretnine i to ponudu tvrtke DO-MI-DO d.o.o. iz

Viškovaca, Grobljanska 29, OIB: 52396040143 u iznosu od 58.500,00 kn s PDV-om te je ista prihvaćena kao najpovoljnija. Kupac je uplatio kupovninu u cijelosti.

Ističem da je Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Slavonija i Baranja bila upisana kao 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. Od prodaje vozila u iznosu od 18.280,12 kn, namiren je razlučni vjerovnik Ministarstvo financija, koji iznos je umanjen za troškove prodaje, na koje se isti suglasio.

B) NEKRETNINE

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

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

Na devetoj usmenoj javnoj dražbi bile su uplaćene dvije jamčevine za navedene nekretnine. 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 prihvaćanju 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, te je isto održano 23.03.2017. godine. Naime, iz kupovnine dobivene prodajom nekretnine stečajnog dužnika obračunati su troškovi utvrđenja tražbina i troškovi unovčenja u ukupnom iznosu od 86.503,76 kn, te je namiren razlučni vjerovnik TGT-Adriatic d.o.o. Pula u iznosu od 153.200,71 kn.

Nadalje, dužnik je bio upisan kao vlasnik nekretnine upisane kod Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Đakovo, u zk.ul. 7846, k.o. Đakovo, na k.č.br. 2046/6, što u naravi čini trafostanica ul. Franje Račkog Novo polje, ukupne površine 32 m², na kojoj nije bilo tereta. Shodno odluci skupštine vjerovnika od 18.12.2014. godine, stečajni upravitelj je ovlašten prodavati nekretninu sukladno pozitivnim propisima. Stoga, budući da navedena nekretnina nije bila opterećena razlučnim pravom, a na kojoj je izgrađena trafostanica KTS 10/0,4 KV u vlasništvu HRVATSKE ELEKTROPRIVREDE d.d., ista je prodana neposrednom pogodbom kupcu HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA d.d. za iznos od 15.000,00 kn uvećan za PDV. Kupovнина je uplaćena u cijelosti.

Posebno ističem da prodaja nekretnine s pravom građenja u stečajnom postupku nije moguća, jer je istekao rok prava građenja dana 21.01.2018. godine te je istu ovlašten prodavati vlasnik zemljišta (Općina Semeljci). Od prodaje nekretnine s pravom građenja Općina Semeljci ima obvezu isplatiti stečajnom dužniku naknadu, a sukladno članku 295. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koja glasi: „Vlasnik je dužan osobi kojoj je prestalo pravo građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje.“

Naime, 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 izvotka, 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.

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.

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. O žalbama drugostupanjski sud nije donio odluke.

Budući da je unovčena cjelokupna imovina stečajnog dužnika predlažem sudu da sukladno članku 283. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/1) odredi završno ročište vjerovnika na kojem će se donijeti i odluka o neunovčenoj stečajnoj masi (pravo građenja). Stečajni upravitelj će sačiniti završno izvješće i završni račun te iste dostaviti sudu prije održavanja završnog ročišta.

Stečajni upravitelj

Bojan Sudarević, dipl.iur.



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