

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 28. siječnja 2025 DO 28. travnja 2026

Nadležni trgovački sud **TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**

Poslovni broj spisa **St-2257/2016**

Dužnik **Stečajna masa iza VIŠNJICI d.o.o. u stečaju OIB 50165070781 ,
Kutina, Crkvena 26**

Trgovački sud u Osijeku, Rješenjem St-2257/2016 dana 28. travnja 2025. godine odredio je nastavak stečajnog postupka i upis stečajne mase iza Višnjici d.o.o. u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku.

Prilikom imenovanja stečajne upraviteljice u ovom stečajnom postupku obratila sam se prethodnom stečajnom upravitelju g. Krešimiru Tomac koji me uputio na Odvjetničko Društvo Zec & Partneri koji su zastupali stečajnu masu.

I. **UVOD - STANJE STEČAJNE MASE**

Početno stanje

- Uvidom u povijesni izvadak utvrđeno je da je bilo predbilježeno pravo vlasništva na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 20.10.2008 god. sklopljen između CONSENSUS d.o.o., MB 1261665 i P.Z. Majške d.o.o., MB 2128217 pravnog prednika tvrtke Višnjici d.o.o. i Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 27.03.2009 god na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku , zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, zk.ul. 1425 k.o. Lug

U zk.ul. 1425 k.o. Lug upisane su sljedeće nekretnine:

- K.č.br. 1766, Kozjak trstik od 15951 m²
- K.č.br. 1767, Kozjak trstik od 5851 m²
- K.č.br. 1769, Kozjak trstik od 25706 m²
- K.č.br. 1976, Kozjak voćnjak od 147493 m², sveukupno 195001 m²

Uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku utvrđeno je kako je navedeni subjekt CONSENSUS d.o.o. brisan rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku od 08.08.2012. godine . Rješenjem Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru, zk Odjel na navedenim nekretninama uknjiženo je Rješenjem Z-11867/2025 od 11. srpnja 2025. godine pravo vlasništva za korist Stečajne mase iza VIŠNJICI d.o.o. u stečaju, OIB 50165070781.

- Uvidom u povijesni izvadak utvrđeno je da je bilo predbilježeno pravo vlasništva temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 20.10.2008 god. sklopljen između Miroslava Faller kao prodavatelja i P.Z. Majške d.o.o., MB 2128217 , pravnog prednika tvrtke Višnjici d.o.o. kao kupca i Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 27.03.2009 god na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku , zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, zk.ul. 1587, k.o. Lug

U zk.ul. 1587 k.o. Lug upisane su sljedeće nekretnine:

- K.č.br.1433 Silađ pašnjak od 10994 m²
- K.č.br. 1922/2 Kozjak voćnjak od 206168 m²
- K.č.br. 1932 Kozjak voćnjak 121269 m²
- K.č.br. 1973 Kozjak voćnjak od 106773 m²
- K.č.br. 1975 Kozjak voćnjak od 42530 m², sveukupno 487734 m²

Rješenjem Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru, zk Odjel na navedenim nekretninama uknjiženo je Rješenjem Z-11865/2025 od 11. srpnja 2025. godine pravo vlasništva za korist Stečajne mase iza VIŠNJICI d.o.o. u stečaju, OIB 50165070781.

Kao posjednik navedenih nekretnina u sustavu ARKOD vodi se Vladimir Aubrecht, Ribarska 80, Kopačevo temeljem Ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta sklopljen dana 29.07.2024. godine između Miroslava Faller , OIB 29900731041, iz Savezna Republika Njemačka , Bingen Am Rhein kao zakupodavca i Obiteljsko poljoprivrednog gospodarstva Aubrecht Vladimir, OIB 49072623100, Kopačevo, Ribarska 80 kao zakupnika. Predmet zakupa su nekretnine upisane kod Općinskog suda u Osijeku, Zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, zk.ul.broj 1587. Ugovor je sklopljen do 01.11.2027 godine.

Putem punomoćnika Odvjetničkog društva Zec & partneri d.o.o. podnesen je Općinskom sudu u Osijeku, Zemljišno knjižni odjel Beli Manastir prijedlog radi opravdanja predbilježbe i brisanja zabilježbe zabrane otuđenja na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku , zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, zk.ul. 1587, k.o. Lug i zk.ul. 1425.

Općinski sud u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru usvojila je prijedlog dana 11. srpnja 2025. godine (*Rješenje Z-11865/2025 i Rješenje Z-11867/2025*)

Općina Bilje i g. Miroslav Faller podnijeli su prigovore na ovu uknjižbu . Do dana pisanja izvješća prigovor nije riješen

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Stečajna upraviteljica je u ime Stečajne mase iza Višnjici d.o.o. u stečaju kao zakupodavac, sklopila Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta dana 27.05.2025. godine sa Aubrecht Vladimirom, nositeljem OPG-a , kao zakupnik .

Predmet zakupa su nekretnine upisane u zk.ul. 1425, k.o. LUG, k.č.br. 1976 Kozjak voćnjak od 147493 m². Ugovorena godišnja zakupnina iznosi 200,00 eur /ha uvećano za PDV

Dokaz: Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta, dostavljen je uz izvješće od 28.07.2025.

Dana 19. siječnja 2026. godine održana je Sjednica skupštine vjerovnika sa predloženim dnevnim redom. Skupština vjerovnika odobrila je produženje ugovora o obavljanju računovodstvenih poslova i produženje ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zk.ul.br. 1425 k.o. Lug k.č.br. 1976 površine 147493 m² sa OPG Vladimir Aubrecht , Kopačevo, po godišnjoj cijeni zakupa od 2.949, 86 eur uvećano za PDV, a ugovor traje do pravomoćnosti odluke o upisu prava vlasništva .

Prigovor na Rješenje o upisu Z-11865/2025 koji se vodi pod brojem Z-13082 /2025 i prigovor na Rješenje o upisu Z- 11867/2025 koji se vodi pod brojem Z-13081/2025 su u postupku rješavanja.

Poduzete radnje od 28. siječnja 2026. do 28. travnja 2026.

Dostavila sam izvješće dana 09. veljače 2026. godine sukladno Odluci skupštine vjerovnika i materijalnu dokumentaciju o plaćanju zakupnine za 2025. godinu na koje se Županijsko državno odvjetništvo u Osijeku očitovalo podneskom od 23. ožujka 2026. godine broj: S-DO-98/2025.

Sklopljen je Anex Ugovora sa knjigovodstvenim servisom ROTO PLUS d.o.o. OIB 31184595268, za obavljanje knjigovodstvenih poslova sukladno Odluci Skupštine

Transakcijski račun otvoren je u Hrvatskoj poštanskoj banci, d.d. broj IBAN HR24 2390 0011 1015 3357 3

Stanje transakcijskog računa

na dan 28.01.2026 **1.758,41 eur**

Prihod od zakupnine 2026. g.	1.843,66 eur
Prihod od kamata	0,08 eur
<hr/>	
<i>Ukupan primitak</i>	<i>1.843,74 eur</i>

Troškovi banke	38,55 eur
e račun	2,30 eur
PDV	361,02 eur
Knjigovodstvene usluge 2026. g	130,00 eur
<i>Ukupan izdatak</i>	<i>531,87 eur</i>

Stanje : 23.04.2026 **3.070,28 eur**

Dokaz: Lista prometa HPB

Nastali troškovi koji nisu plaćeni – cijene iskazane s PDV:

- Sastav pravnog mišljenja za nastavak stečajne mase	500,00 eur
- Sastav Ugovora o zakupu	781,25 eur
- Prijedlog radi opravdanja predbilježbe brisanja zabilježbe zabrane otuđenja	250,00 eur
- Odgovor na žalbu i prigovor	437,50 eur
- Pristojbe	39,82 eur
Ukupno	2.008,57 eur

III. PRIJEDLOG

Daljnji tijek stečajnog postupka predložiti će se nakon što sud donese odluku na podnesene prigovore

Mjesto i datum
Kutina, 28.04.2026.

Stečajni upravitelj
Biserka Šmit-Sabolić