



U Varaždinu, 19.02.2021.

## TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

NA BROJ: St-130/2018

**GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju**

**Franje Vidovića 59 D, Čazma, OIB: 51023706342**

### PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

**prijedlog za saziv Skupštine vjerovnika  
radi donošenja odluke o unovčenju stečajne mase**

I / U ovom stečajnom postupku dana 22.01.2021.g. donijeto je rješenje VTS RH broj PŽ-5572/2020-2 kojim se odbacuju žalbe stečajnih vjerovnika (Grge Pavlovića, Vlade Crneka, Kristine Krolo, Ante Lušića, Marine Lušić, Marka Lušića, Darka Modrića, Ivora Rubeša i Miljenka Trninića) izjavljene protiv rješenja stečajnog suda od 19.11.2020.g. kojim se Stečajni plan objavljen na e-oglasnoj ploči 28.09.2020.g. odbacuje. Time je pravomoćno okončan postupak u svezi izrade Stečajnog plana za stečajnog dužnika.

Obzirom da na izvještajnom ročištu (20.07.2018.) nije donijeta odluka o unovčenju stečajne mase, a cjelokupna imovina koja čini stečajnu masu (industrijski pogon za obradu mesa sa cjelokupnom opremom i motornim vozilima) se nalazi u zakupu temeljem Ugovora o zakupu industrijskog pogona koji je, u skladu sa odlukom Odbora vjerovnika i Skupštine vjerovnika, zaključen dana 01.02.2020.g. između trgovačkog društva LOVSKI d.o.o. Zagreb, Đorđićeva 16. kao zakupnika i stečajnog dužnika kao zakupodavca (ranije od 01.01.2019. do 31.01.2020.g. Ugovor o zakupu bio zaključen sa DIVAL 1980 d.o.o. Zagreb kao zakupnikom), to ovim podneskom stečajni upravitelj predlaže saziv Skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima unovčenja stečajne mase.

Za potrebe unovčenja stečajne mase, obzirom na protek vremena od prvotne procjene stečajne mase u svibnju i lipnju 2018.g., obavljena je nova procjena tj. revizija postojeće procjene vrijednosti nekretnina i pokretnina, i to:

a/ za nekretninu, u naravi poslovni objekt (industrijski pogon) izgrađen na građevinskom zemljištu u poslovnoj zoni grada Čazme (poslovna zona "NINKOVICE") na adresi sjedišta stečajnog dužnika (čkb.1075/8, upisana u zk.ul. 2364 k.o. Čazma) sačinjen je Procjembeni elaborat od 16.02.2021.g. kojim procijenjena vrijednost iznosi **5.649.000,00 kn, čime je u odnosu na prvotnu procjenu iz lipnja 2018. (5.490.000,00 kn) tržišna vrijednost nekretnine uvećana za 159.000,00 kn**

i

b/ za pokretnine, specificirane prema Procjeni vrijednosti od 28.05.2018.g., sačinjena je nova procjena uzimajući u obzir godišnju amortizaciju od 10% za 2019.g. i za 2020.g., tako da **procijenjena vrijednost za 2021.g. iznosi**

**ukupno 406.707,12 kn**, što je umanjenje u odnosu na prvotnu procijenjenu vrijednosti (502.108,23 kn) za 95.401,11 kn.

Nove procjene vrijednosti imovine nalaze se u prilogu ovog podneska.

Kod nekretnina, u skladu sa propisima o građenju, a posebno propisima o vrednovanju (Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina – NN.105/15 i podatak o etalonskoj cijeni građenja – NN. 59/20) na tržištu je došlo do povećanja cijene za građevinsko zemljište (139.626,49 kn u odnosu na prvotnu vrijednost 109.000,00 kn) i povećanja cijene za normalne troškove poslovne građevine (5.387.602,89 kn u odnosu na prvotnu procjenu 5.262.400,00 kn), a neznatno umanjeње uzgrednih troškova (121.808,00 kn u odnosu na prvotnu procjenu 122.000,00 kn). Stoga je rezultat nova procijenjena vrijednost od ukupno 5.649.000,00 kn.

Za razliku od nekretnine, uslijed godišnje amortizacije, došlo je do umanjeња vrijednosti pokretnina, tako da važeća vrijednost u 2021.godini iznosi 406.707,12 kn.

### **Sveukupna vrijednost stečajne mase (nekretnina i pokretnina) iznosi 6.055.707,12 kn.**

Pretežiti dio stečajne mase, i to nekretnina i dva motorna vozila od pokretnina, je pod razlučnim pravom (razlučno pravo na nekretnini ima Erste & Steiermarkische bank d.d. i HAMAG BICRO, a na vozilima RH, Ministarstvo financija). Za donošenje odluke o unovčenju stečajne mase, u skladu sa čl.229.st.1. SZ, potrebna je odluka Skupštine vjerovnika o načinu i uvjetima prodaje. Prije svega potrebno je donijeti odluku o načinu prodaje, i to:

> unovčenjem stečajne mase kao cjeline ili pojedinačnim unovčenjem imovine (zasebno nekretnine, zasebno pokretnine).

Ovisno o načinu unovčenja imovine određuju se uvjeti prodaje (prodaja e-dražbom preko Fine ili neposrednom pogodbom uz prethodno prikupljanje pisanih ponuda za otkup, početna prodajna cijena, polaganje jamčevine, rok isplate kupovnine).

U konkretnom slučaju, obzirom da stečajnu masu čini proizvodni pogon sa opremom za preradu mesa kao gospodarskom proizvodnom cjelinom koja je kao takova uz dva teretna motorna vozila dana u zakup, radi ostvarenja bolje prodajne cijene bila bi svrsishodnija odluka o unovčenju stečajne mase kao cjeline (dva motorna vozila mogu biti dio cjeline ili ne, pri čemu u slučaju pojedinačnog unovčenja motornih vozila unovčenju bi se pristupilo nakon prodaje proizvodnog pogona kada po zakonu prestaje zakup).

Obzirom na postojeću sudsku praksu u svezi prodaje imovine pod razlučnim pravom, a posebno odluku Ustavnog suda RH broj U-I-3465/2017 od 18.12.2018. o tumačenju čl.247. SZ (strana 10 obrazloženja odluke) kojom je iznijet stav ovog Suda da e-dražba predstavlja jedan od mogućih načina unovčenja nekretnina pod razlučnim pravom te da se i kod imovine pod razlučnim pravom, upravo u skladu sa stavkom 1. ovog članka, na odgovarajući način primjenjuju pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnini, a time i svi načini unovčenja koje predviđa Ovršni zakon. Ovaj Sud jasno upućuje i na odluku o unovčenju stečajne mase kao cjeline ako ista stvarno čini funkcionalnu ili gospodarsku cjelinu, obzirom i na odredbu čl.235.SZ, a posebno ako vjerovnici smatraju da je prodaja imovine kao cjeline povoljniji način unovčenja od pojedinačnog unovčenja.

Stečajni upravitelj je mišljenja da bi bilo svrsishodno donijeti odluku o unovčenju stečajne mase kao cjeline, a da Skupština vjerovnika donese odluku o unovčenju cjeline e-dražbom ili neposrednom pogodbom uz prethodno prikupljanje pisanih ponuda za kupnju od strane stečajnog upravitelja i uz daljnje uvjete: početnu prodajnu cijenu u iznosu novo procijenjene vrijednosti kao utvrđene vrijednosti, a daljnje umanjeње ovisno o e-dražbi ili neposrednom pogodbom (umanjene od 10% od utvrđene vrijednosti za svaki daljnji krug prodaje ili umanjeње propisano čl.247.st.4. SZ za e-dražbu) te uz plaćanje jamčevine u iznosu od 10% utvrđene vrijednosti na račun stečajnog suda ili račun stečajnog dužnika.

Slijedom navedenog, stečajni upravitelj predlaže zakazivanje ročišta za Skupštinu vjerovnika radi donošenje odluke o unovčenju stečajne mase, time da će o ovom prijedlogu za saziv Skupštine vjerovnika (sa svim prilogima) upoznati Odbor vjerovnika te od istog zatražiti donošenje odluke o sklapanju Aneksa broj 1. Ugovora o zakupu proizvodnog pogona od 01.02.2020.g. radi produženja roka trajanja zakupa obzirom da je čl. 16. predviđeno trajanja zakupa do donošenja pravomoćne odluke u svezi izrađenog Stečajnog plana, pa bi se Aneksom ova ugovorna odredba izmijenila na način da je ugovoreni rok trajanja zakupa do trenutka prodaje imovine i to donošenja rješenja o predaji nekretnine kupcu.

\*\*\*

Za GASTRAL NATURA d.o.o. u stečaju:

Tea Gatterernig, stečajni upravitelj

Prilozi: ✓ Procjembeni elaborat za poslovnu zgradu sa zemljištem od 16.02.2021.  
✓ Procjena pokretnina od 19.02.2021.  
✓ Preslik odluke Ustavnog suda RH broj U-I-3465/2017 od 18.12.2018.