

REGIONALNA VELETRŽNICA d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC  
Stečajni upravitelj

Zadar, 10.10. 2022.g.

4 ST-55/13

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Primljeno neposredno-preko pošte (obično-preporučeno)

11.10. 2022 god. u 1 primjeraka sa

1 priloga i ..... rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana..... 20.... god.

Plaćena pristojba .....

Nedostaje pristojba .....

Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.) .....

Drag  
Potpis djelatnika:

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Sudac T. Jurlina

U privitku Vam dostavljam Izvješće o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka za Skupštinu vjerovnika zakazanu za 25. 10. 2022. g.

S poštovanjem.

Stečajni upravitelj:

Ante Poljak

REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**  
**Posl.br. spisa: 4 St-55/13**  
**Regionalna veletržnica d.d. u stečaju Benkovac**  
**OIB: 16205687638**  
**Zadar, 10.10.2022.g.**

## **IZVJEŠĆE**

### **O DOSADAŠNJEM TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA**

Stečajni postupak otvoren je dana 07.03.2013.g. Prije otvaranja stečaja Dužnik je imao Ugovor o poslovno tehničkoj suradnji sa Ostreom d.o.o. Stankovci, odnosno tvrtkama njenih prednika, na rok od 10 godina, po kojem se nastavilo raditi nakon otvaranja stečaja.

Proizvodni proces pružanja usluga skladištenja robe u hladnjačama nastavljen je u stečaju, na isti način kao i prije stečaja, sa istim korisnicima usluga.

Dužniku je račun bio blokiran od 2004.g. u kojem razdoblju je podmirivao svoje obveze osim nekih obveza u tijelima državne uprave.

Ukupan iznos priznatih tražbina tim tvrtkama iznosio je cca 53.000.000,00 kn. Kako nisu nikako plaćani porezi i doprinosi za mirovinsko i zdravstveno osiguranje nisu prikazane niti isplate radnicima, iako to nije bilo tako.

Prije stečaja šest puta pokretan je postupak privatizacije, a ponuda je iznosila na kraju jednu kunu.

Na ponude su se javljali uglavnom korisnici usluga RVT Benkovac u stečaju, ali bi uvijek zbog formalnih razloga bili odbijeni.

Razlog zbog kojeg nije došlo do privatizacije je prije svega što je tvrtka bila pod dugoročnim Ugovorom o poslovno tehničkoj suradnji, s Ostreom d.o.o. Stankovci.

Nakon otvaranja stečaja do 17.12.2013.g. stečaj je vodio stečajni upravitelj Edvin Šimunov, a nakon toga do danas Ante Poljak.

Na prvom ispitnom ročištu stečajni upravitelj predložio je da se tvrtka do prodaje imovine dade u zakup i to jednom od tadašnjih korisnika usluga, tvrtki Slado Pakošane u vlasništvu Branka Bungura. Tome se suprotstavila ŽDO Lidija Vitalić, pa je predloženo da se raspiše natječaj i traži najpovoljniji ponuditelj.

Kao najpovoljnija ponuda prihvaćena je tvrtka Agro-Lika trgovina u vlasništvu Roberta Klarina.

Ugovor o zakupu sa Agro-Likom trgovina je potpisan, ali su i dalje ostali isti korisnici usluga i davatelj usluga Ostrea d.o.o. iz Stankovca.

Preko žiro računa Agro-Like trgovina nikad nije bilo priliva niti odliva sredstava, sve dok nije otišla u stečaj.

Prilikom potpisivanja Ugovora o zakupu sa Agro- Lika trgovinom d.o.o. nije izvršen popis robe i mjerila koje je ona preuzela, a u suštini nije ništa niti preuzela.

Kako Agro-Lika trgovina nije izvršavala svoje obveze po Ugovoru o zakupu, raniji stečajni upravitelj prije nego je podnio ostavku, otkazao je Ugovor o zakupu sa Agro-Lika trgovinom.

Otkazom Ugovora o zakupu ništa se u suštini nije dogodilo, jer su i dalje kapaciteti hladnjača ostali popunjeni s istim korisnicima usluge koje je pružala Ostrea d.o.o. Stankovci.

Kada sam preuzeo dužnost stečajnog upravitelja od ranijeg Edvina Šimunova dana 17.12.2013.g. ukupni dugovi od otvaranja stečaja iznosili su 1.340.000,00 kn, o čemu su dostavljeni podaci svim nadležnim tijelima u stečajnom postupku. Zbog nastalih dugova, dana 13.02.2014.g. došlo je do blokade žiro računa stečajnog Dužnika, koji je ostao u neprekidnoj blokadi dvije godine.

Najprije su pristigla sredstva na naplatu po ovrsi dvije zaposlenice, zatim Porezna uprava i nakon toga Vodovod Benkovac.

Kao novoimenovani stečajni upravitelj, a nakon što sam se u postupku primopredaje dužnosti upoznao sa stvarnim stanjem, nisam se osjećao spremnim preuzeti odgovornost za nastavak stečajnog postupka pa sam dana 23.12.2013.g. podnio molbu za razrješenje dužnosti stečajnog upravitelja. Do dana 20.02.2014.g. četiri puta sam podnosio Sudu pismeni zahtjev da me se razriješi dužnosti iznoseći vrlo konkretne razloge za to, ali mi nije udovoljeno, a u tri slučaja nije mi niti odgovoreno na moje zamolbe.

Osim blokade žiro računa najgore što se moglo dogoditi u ovom stečajnom postupku je prodaja hladnjača koje predstavljaju glavni tehnološki dio jedne cjeline, a da su pri tome ostavljeni neprodani uzgredni dijelovi tehnološke cjeline koje mogu jedino služiti glavnom tehnološkom dijelu cjeline (pertinencija).

Pokretanje prodaje obavljeno je prije preuzimanja dužnosti novog stečajnog upravitelja.

Pravovremeno sam na to reagirao ističući prije svega kako je bilo nemoguće pristupiti takvoj prodaji prije nego su vjerovnici raspravljali i odlučili na Skupštini vjerovnika o načinu prodaje temeljem Pregleda imovine i obveza.

Pismeno sam predložio zakazivanje Skupštine vjerovnika kako bi se na istoj po prvi puta raspravljalo i odlučivalo o načinu prodaje temeljem Pregleda imovine i obveza kojeg sam obećao sačiniti sukladno stečajnom zakonu.

Međutim, prije Skupštine, usprkos mom protivljenju, došlo je do prodaje hladnjača Ostrei d.o.o. Stankovci. Prodaja se ni teoretski nije mogla provesti, a da se prethodno nije izvršila etažacija tog dijela imovine.

Presudnu ulogu u ovome odigrao je vjerovnik HBOR putem svog delegata, a koji je ujedno bio i predsjednik odbora vjerovnika. O svemu ovome dostavljeni su od strane stečajnog upravitelja brojni pismeni dokazi nadležnim tijelima stečajnog dužnika.

Nakon što je Ostrea d.o.o. Stankovci kupila glavni tehnološki dio cjeline, sebe je dovela u nemoguću situaciju. Kada je ona kupila hladnjače, svi kapaciteti su bili popunjeni robom koju je ona ugovorila. Oni nisu mogli nastaviti poslovati bez korištenja uzgrednih dijelova tehnološke cjeline, kao npr. strojarnicu, trafostanicu, hidrant i dr.

Osim toga, nisu mogli niti pristupiti hladnjačama, jer su one smještene na sredini zemljišta jedinstvene tehnološke cjeline.

Međutim, oni su sve to prethodno dogovorili s HBOR-om, koji ih je na prvoj Skupštini vjerovnika u potpunosti podržao ističući kako su to razmotrile njihove tehničke službe te da nema razloga da im se ne udovolji svemu što su tražili.

Meni kao stečajnom upravitelju naloženo je od strane Skupštine vjerovnika da im izdam potrebne suglasnosti.

Kako sam se kao stečajni upravitelj odupirao navedenim nelogičnostima, posjedujem vjerodostojne dokumente, a o čemu može svjedočiti i stečajni Sudac.

Nakon naprijed navedenog, kao jedino moguće rješenje ostalo je privremeno sačiniti Ugovor o zakupu sa Ostrea d.o.o. Stankovci na imovinu koja je ostala u vlasništvu RVT Benkovac u stečaju, a u suštini to su uzgredni dijelovi jedinstvene tehnološke cjeline koji služe glavnom tehnološkom objektu.

Sve što se događalo naknadno do danas detaljno sam više puta pisao nadležnim tijelima stečajnog dužnika. Nastala je ogromna šteta za stečajnu masu stečajnog dužnika, koja se nije smjela dogoditi da se postupalo po prijedlozima koje sam davao kao stečajni upravitelj, a koji su bili sukladni stečajnom zakonu.

Ostajem u cijelosti pri izvješću kojeg sam dostavio za Skupštinu vjerovnika zakazanu za dan 06.03.2019.g. kao i zaključku u istom izvješću, koje izvješće ii zaključak dostavljam u privitku.

Također ostajem u cijelosti pri izvješću, odnosno dopuni prijedloga za izmjenu načina prodaje imovine od 10.04.2019.g., kao i zaključku kojeg dostavljam u privitku.

Dana 08 rujna 2022 g. zaprimio sam od Suda podnesak Porezne uprave od 12. travnja 2022 g., kao i podnesak HBOR-a od 07. 04. 2022 g., na koje je Sud tražio očitovanje stečajnog upravitelja, koje sam dana 12. 02.2022 g. dostavio Sudu, koje se dostavlja u privitku ovog Izvješća.

Stečajni upravitelj:

Ante Poljak

REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC

**REGIONALNA VELETRŽNICA d.d.**  
**u stečaju**  
**BENKOVAC**  
**stečajni upravitelj**

**Posl. br. 4ST-55/13-500**

**Zadar, 19. 02. 2019.g.**

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**  
**sudac T. Jurlina**

**PREDMET: Skupština vjerovnika**  
**zakazanu za dan 06.03.2019.g.**

Za 06.ožujka 2019.g. zakazana je Skupština vjerovnika RVT Benkovac u stečaju sa dnevnim redom prodaje imovine stečajnog dužnika kao cjeline.

Za Skupštinu se dostavlja hodogram radnji poduzetih u svezi prodaje predmetnih nekretnina od dana otvaranja stečaja do danas i to kako slijedi:

1. Stečaj nad stečajnim dužnikom RVT Benkovac otvoren je dana 07.ožujka 2013.g.

Dana 13.12.2013.g. došlo je do promjene stečajnih upravitelja, kada je dužnost preuzeo stečajni upravitelj Ante Poljak.

2. Dana 06.11.2013.g. prekinut je ovršni postupak ovrhovoditelja

a) Hrvatskog zavoda za zapošljavanje

b) Nacionalne veletržnice,

zbog otvaranja stečajnog postupka nad RVT Benkovac, a koji postupci su započeti dana 07.prosinca 2012.g. kada je došlo do spajanja ta dva postupka u jedinstveni postupak, pod poslovnim brojem Ovr 299/11.

3. Dana 11.studenog 2013.g. prekinut je ovršni postupak na Općinskom sudu u Benkovcu ovrhovoditelja HBOR-a, započet prije otvaranja stečaja

4. Dana 09.siječnja 2014.g. zaprimio sam pismeni podnesak HBOR-a potpisan od predsjednice Odbora vjerovnika i zastupnice HBOR-a u kojem me, pored ostalog, izvješćuje sljedeće: „**Želim Vas izvijestiti kako je dana 27.12.2013.g. Općinski sud u Benkovcu donio zaključak kojim je zakazano ročište za prvu javnu dražbu u ovrsi na nekretninama u postupku ovrhovoditelja Hrvatskog zavoda za zapošljavanje i Nacionalne veletržnice za 28.siječnja 2014.g.iza kojeg se, u koliko iste ne budu prodane na predmetnom ročištu, očekuje spajanje tog postupka s**

ovršnim postupkom HBOR-a kao ovrhovoditelja te zakazivanje ročišta za drugu javnu dražbu.“

5. Dana 28.siječnja 2014.g. održano je ročište kod Općinskog suda u Benkovcu na kojem je, kao jedini, najpovoljniji ponuditelj kupac Ostrea d.o.o. Stankovci kupio nekretnine (hladnjače) na kojima su razlučno pravo imali Hrvatski zavod za zapošljavanje i Nacionalna veletržnica
6. Nakon što su prodane nekretnine (hladnjače), ostale nekretnine na kojima razlučno pravo ima HBOR (prateći objekti hladnjača) kao i nekretnine na kojima razlučno pravo ima Porezna uprava (strojarnica) više se nisu mogle prodati nikome osim Ostrei d.o.o. Stankovci.
7. Ostrea d.o.o. Stankovci, kada je kupila nekretnine (hladnjače) dana 28.siječnja 2014.g. prethodno je bila u posjedu istih 10 godina, tj. od 2004.g., temeljem ugovora o poslovno tehničkoj suradnji. U tom razdoblju RVT Benkovac ostvarila je gubitak od cca 58.000.000,00 kuna odnosno godišnje 5.800.000,00 kuna i cijelo to vrijeme bio joj je blokiran žiro račun. U isto vrijeme u hladnjačama se stalno nalazilo najmanje tisuću tona ribe.
8. Kupnjom hladnjača Ostrea d.o.o. Stankovci nije imala uvjeta za korištenje istih, bez da koristi prateće objekte koji su ostali u vlasništvu RVT Benkovac, pa je već 16.svibnja 2014.g. održana skupština vjerovnika RVT Benkovac na kojoj je pored ostaloga na prijedlog HBOR-a donesena odluka da se ovlasti stečajni upravitelj izdati društvu Ostrea d.o.o. potrebne suglasnosti u postupku ishoda građevinske dozvole kao i suglasnost za pristup hidrantu i prolazu vozila. Punomoćnica HBOR-a na skupštini je istakla sljedeće: **„Zahtjev za davanje naprijed navedene suglasnosti pristigao je u banku te su tehničke službe banke zahtjev provjerile, te sa aspekta HBOR-a i u dijelu koji se odnosi na tu banku nema zapreke za davanje suglasnosti o kojima je ranije govorio Neven Badurina, jer bez njih ne mogu raditi, odnosno banka nema primjedbi na taj zahtjev.“** Pristup hidrantu i prolazu vozila dozvoljeno je preko nekretnina nad kojima razlučno pravo ima HBOR. Na istoj skupštini donesen je zaključak da se potpiše Ugovor o zakupu sa Ostreom d.o.o., po kojem bi oni kao zakupoprimac nekretnina plaćali mjesečnu zakupninu od 15.000,00 kuna i sve ostale obveze po osnovu komunalnih i drugih troškova. Ovaj Ugovor bio je povoljan za RVT Benkovac u stečaju, ali je ostao na snazi do 01.12.2015.g. dok nije Ostrea d.o.o. dobila zabranu korištenja hladnjača od strane sanitarne i protupožarne inspekcije. Nakon toga zalihe robe iz hladnjača prenesene su u Split, a na hladnjačama se pristupilo rekonstrukciji, koja do danas nije završena. Za to vrijeme, tj. od 01.12.2015.g. zakupnina po ugovoru sa Ostreom ugovorena je u iznosu od 2.000,00 kuna mjesečno, a ostalo, predmet i uvjeti ugovora, ostali su isti do dana 28.02.2018.g. Dijelom su promijenjeni uvjeti ugovora, na način da je Ostrea d.o.o. preuzela na sebe obvezu da će za slučaj otkaza ugovora o zakupu prethodno isprazniti amonijak iz uređaja za hlađenje.

9. Dana 28.02.2018.g. Ostrea d.o.o. otkazala je ugovor o zakupu sa RVT Benkovac, ali nije ispraznila amonijak iz uređaja za hlađenje. O tome je pravovremeno, pismenim putem, obaviještena sanitarna, protupožarna i inspekcija zaštite okoliša, koje su Ostrei d.o.o. Stankovci izdale rješenje o uklanjanju amonijaka iz uređaja za hlađenje. Kako Ostrea d.o.o. nije postupila po izdanom rješenju, postupak je provela sanitarna inspekcija na trošak Ostree d.o.o.
10. U svezi prodaje imovine na kojoj je razlučno pravo imao HBOR zakazano je ročište na Općinskom sudu u Benkovcu za drugu javnu dražbu za dan 05.05.2014.g. Tada je dogovoreno da se predloži odgoda i ponovo zakazivanje istoga u razdoblju nakon 05.09.2014.g. Razlog odgode je bio što se nije uspjelo postići dogovor s Ostreom d.o.o. Stankovci o prodaji nekretnine.
11. Na održanoj javnoj dražbi kod Općinskog suda u Benkovcu dana 09.09.2014.g. ovrhovoditelj HBOR predložio je sljedeće: „Suglasno kao u podnesku, tj. da se predmetno ročište odgodi na rok od 60 dana radi mirnog rješenja spora, odnosno radi obrade zahtjeva potencijalnog kupca Ostree d.o.o. radi podizanja kredita kod ovrhovoditelja, a radi namjere kupnje ostatka nekretnina koje su predmet ovrhe.“ Ročište za drugu javnu dražbu odgođeno je na rok od 60 dana, a sljedeće se trebalo zakazati naknadno.
12. Naknadno, tj. dana 05.05.2015.g. Općinski sud u Benkovcu donio je Rješenje o obustavljanju ovršnog postupka uz sljedeće obrazloženje: „Nakon nekoliko pokušaja mirnog rješenja spora, te odgode ovrhe i prijedloga ovrhovoditelja da se ovrha nastavi, dana 05.05.2015.g. održano je drugo ročište za javnu prodaju nekretnina, na koje nije pristupio niti jedan zainteresirani kupac, te je utvrđeno da nekretnine nisu prodane. Člankom 97. Ovršnog zakona propisano je da će Sud obustaviti ovrhu ako se nekretnina ne proda ni na drugom ročištu za dražbu.
13. Obavljen je razgovor sa direktorom Ostree d.o.o. zbog čega se nije javljao na natječaje i koji je razlog da nisu kupljeni preostali objekti u sastavu hladnjača, na što je on odgovorio da nije zainteresiran za sve nekretnine koje mu nudi HBOR, već samo za dio te za strojarnicu, a koja nije bila predmet ovrhe jer je pod zalogom razlučnog vjerovnika Porezne uprave.
14. Zatim slijedi pismeni dopis HBOR-a kojim se predlaže nastavak prodaje imovine u stečajnom postupku sukladno čl. 164 st.1 SZ, ali uz prethodno dobivanje suglasnosti od razlučnih vjerovnika na predmet i uvjete prodaje.
15. Dana 16.07.2015.g. skupština vjerovnika RVT Benkovac u stečaju donijela je odluku da se nekretnine na kojima postoji razlučno pravo HBOR-a i Porezne uprave nastave prodavati u stečajnom postupku sukladno čl. 164 st. 1 SZ, ne kao cjeline, već kao pojedinačne uporabne cjeline, uz prethodno dobivanje suglasnosti od razlučnih vjerovnika vezano za uvjete i način prodaje.

16. Nakon što je donesena ova odluka pristupilo se utvrđivanju manjih odvojenih cjelina koje bi se mogle prodavati odvojeno kao pojedinačne cjeline, a posebno procjeni vrijednosti onih cjelina imovine na kojima nije imao razlučno pravo HBOR, a koje čine jedinstvenu tehnološku cjelinu sa imovinom na kojoj razlučno pravo ime HBOR, kao npr. zgrada strojarnice i postrojenja strojarnice za koje je pokazala interes za kupnju Ostrea d.o.o.

Izvršen je procjembeni elaborat za 11 posebnih cjelina po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo Sanji Vidaković. Elaborat je sačinjen sa naznakom zemljišta po staroj i novoj izmjeri, nakon čega je dostavljen prijedlog objave prodaje imovine putem usmene javne dražbe koji je dostavljen razlučnim vjerovnicima radi dobivanja suglasnosti, ali na isti nije dobivena suglasnost.

U privitku se dostavlja prijedlog za objavu prodaje imovine.

U isto vrijeme dok se očekivalo dobivanje suglasnosti osobno mi se obratio odvjetnik Jurica Tončić u ime Ostree d.o.o sa zamolbom da mu se dostavi sva dokumentacija i procjembeni elaborati jer Ostrea d.o.o želi otkupiti tražbinu HBOR-a.

Dugo su trajali pregovori s HBOR-om i na koncu nije došlo do dogovora.

Nakon neuspjelog pokušaja prodaje tražbine Ostrei d.o.o, HBOR je u studenom 2017 g. dostavio pismeni podnesak kako više nisu zainteresirani za prodaju imovine po pojedinim manjim cjelinama, već obzirom na izmijenjene okolnosti predlažu prodaju imovine kao cjeline.

17. U isto vrijeme konzultant Čedo Maletić iz Zagreba obratio se u ime tvrtke Parma Fish S. p. a. iz Italije pri čemu navodi da su zainteresirani za kupnju preostalog dijela imovine RVT Bankovac, jer su oni kako ističe novi vlasnici hladnjača, a ne više Ostrea d.o.o.

Nakon toga uslijedili su problemi vezani uz otkazivanje Ugovora o zakupu od strane Ostree d.o.o, a kako je tvrtka Parma Fish S. p. a. iz Italije u zajednici poslovala s Ostreom nije bilo moguće ozbiljno shvatiti ovu ponudu.

18. Dana 29 studenog 2018 g. pristigao je novi podnesak od strane HBOR-a, koji glasi:

**„nastavno na Vaše zadnje Izvješće glede unovčenja imovine stečajnog dužnika HBOR se kao razlučni vjerovnik protivi predloženoj prodaji prema posjedovnom stanju, te smatra da bi se predmetne nekretnine morale prodavati prema stanju koje je navedeno u zemljišnim knjigama. Razlog zbog kojeg HBOR inzistira na prodaji nekretnina prema stanju u zemljišnim knjigama je taj što je jedini priznati dokaz vlasništva upravo zemljišno knjižni izvadak, a ne posjedovni list. Nadalje, HBOR podržava prodaju imovine u cjelini, ukoliko postoje zainteresirani kupci. Ukoliko se u kratkom roku, najkasnije do konca 2018 godine, ne pronađu kupci zainteresirani za kupnju cjelokupne imovine, stav HBOR-a je da se tada imovina prodaje po zasebnim cjelinama. U tom slučaju, za nekretnine na kojima HBOR ima upisano založno pravo, odnosno nekretnine upisane u zk. Ul. 770 K. o. Buković kod Općinskog suda u Zadru, predlažemo da stručne službe HBOR-a dostave procjenu vrijednosti nakon čega bi se odmah pristupilo njihovom oglašavanju i prodaji.“**

19. Ponovno se oglasila tvrtka iz Italije po konzultantu Čedi Maletiću pri čemu ističu da su u konačnici postali vlasnici hladnjača u Benkovcu, te da su podmirili sve obveze prema bankama za podignute kredite za kupnju i rekonstrukciju hladnjača, te



da su vrlo zainteresirani za kupnju preostalog dijela imovine RVT Benkovac u stečaju.

Razlog za zakazivanje skupštine vjerovnika RVT Benkovac u stečaju, koja će se održati 06 ožujka 2019 godine, je upravo iskazani interes te tvrtke za kupnju nekretnina.

### **Zaključak**

Sukladno iznijetom pod točkom 1 do 19 prodaja imovine RVT Benkovac u stečaju, nakon što su hladnjače prodane Ostrei d.o.o i date suglasnosti za pristup istima radi ishođenja građevinske dozvole, nije više moguća se prodati nikome osim vlasniku hladnjača, ili da se eventualno u dogovoru s vlasnikom hladnjača cjelokupna imovina proda trećem kupcu.

REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC

Stečajni upravitelj:

Ante Poljak



Zadar, 10. 04. 2019. g.

TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
Sudac T. Jurlina

PREDMET: Dopuna prijedloga za izmjenu načina prodaje  
Imovine

Zaključkom skupštine vjerovnika od 06 ožujka 2019 g. ostavljeno je stečajnom upravitelju rok od 15 dana kako bi dopunio prijedlog za izmjenu načina prodaje imovine upisane u zk uložak 765 i 770 k.o. Buković, te da vjerovnicima predoči konkretne razloge, odnosno uvjete pod kojima bi se za stečajnu masu bilo korisnije prodavati navedenu imovinu kao cjelinu.

Sukladno danom zaključku dostavlja se dopuna prijedloga kako slijedi:

1. Imovinu RVT Benkovac d.d. u stečaju upisanu u zk uložak 765 i 770 k. o. Buković bilo je moguće prodavati samo kao jedinstvenu nerazdvojnu tehnološku cjelinu, koja se nakon prodaje objekata hladnjača kupcu Ostrea d.o.o Stankovci može prodati samo onome u čijem su vlasništvu hladnjače.
2. Istina, niti Ostrea d.,o,o Stankovci nije mogla koristiti hladnjače, a da nakon toga ne bi kupila barem dio nekretnina i objekata ostalih u vlasništvu RVT Benkovac d.d. u stečaju. Ona naprosto nije mogla doći do svojih objekata hladnjača, a da ne prelazi preko ostalih objekata RVT Benkovac u stečaju. Nije mogla koristiti hladnjače a da ne koristi strojarnicu, koja je ostala u vlasništvu RVT Benkovac i koja je napajala rashladne cijevi u hladnjačama. Nije mogla koristiti hladnjače a da ne koristi objekte priprema, 2406 m<sup>2</sup>, hidrantsko postrojenje, portirnicu, puteve do hladnjača, trafostanicu, sanitarne čvorove i dr.
3. Odgovorne osobe u Ostrei d.o.o znale su kako će nakon kupnje hladnjača moći nastaviti koristiti, temeljem Ugovora o zakupu i ostale objekte u vlasništvu RVT Benkovac, jer su ih prethodno od 2004 godine jedino oni koristili temeljem Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, te nakon toga Ugovora o podzakupu.
4. Oni su znali kako je HBOR kao najveći razlučni vjerovnik uputio stečajnom upravitelju dana 09 siječnja 2014 g. pismeni podnesak slijedećeg sadržaja;  
**Želimo vas izvijestiti kako je dana 27. 12. 2013 g. Općinski sud u Benkovcu donio Zaključak kojim je zakazano ročište za prvu javnu**

**dražbu o ovrši na nekretninama u postupku ovrhovoditelja Hrvatskog zavoda za zapošljavanje i Nacionalne veletržnice za 28 siječnja 2014 g., iza kojeg se, ukoliko iste ne budu prodane na predmetnom ročištu, očekuje spajanje tog postupka s ovršnim postupkom HBOR-a kao ovrhovoditelja, te zakazivanje ročišta za drugu javnu dražbu.**

5. Dalje, oni su znali kako će kupnjom hladnjača, HBOR nastaviti prodaju nekretnina na kojima oni imaju razlučno pravo, te da nitko neće htjeti kupiti te nekretnine osim njih samih. Osim toga znali su kako će privremeno do kupnje ostalih nekretnina moći nesmetano koristiti hladnjače, te da će za iste dobiti potrebne suglasnosti u postupku ishođenja građevinske dozvole, kao i suglasnosti za pristup hidrantu i prolazu vozila do hladnjača. I zaista već na prvoj skupštini vjerovnika nakon što je Ostrea d.o.o kupila hladnjače, održanoj dana 16 svibnja 2014 g., punomoćnica HBOR-s istakla je slijedeće:  
**Zahtjev za davanja naprijed navedene suglasnosti pristigao je u Banku te su tehničke službe Banke zahtjev provjerile, te sa aspekta HBOR-a i u djelu koji se odnosi na tu Banku nema zapreke za davanje suglasnosti o kojima je ranije govorio Neven Badurina, jer bez njih ne mogu raditi, odnosno Banka nema primjedbi na taj zahtjev.**
6. Nakon što je Ostrea d.o.o temeljem odluke skupštine vjerovnika nastavila koristiti sve ostale nekretnine upisane u zk uložak 768 i 770 k.o. Buković, temeljem Ugovora o zakupu, nastavila je i sa ishođenjem dobivanja građevinske dozvole temeljem dobivenih suglasnosti. Treba istaći kako su sve nekretnine date ne korištenje Ostrei d.o.o radi ishođenja građevinske dozvole bile pod zalogom HBOR-a, te da su iste time dodstno znatno izgubile na svojoj vrijednosti.
7. Nakon toga HBOR ostale prateće objekte hladnjača na kojima ima razlučno pravo nastavlja prodavati na Općinskom sudu u Benkovcu, a naredno ročište zakazano je za 05.05. 2014 g. kada je predložena odgoda iz razloga, kako se istaklo, **jer se nije uspio postići dogovor s Ostreom d.o.o o prodaji nekretnina.**
8. Održana je na Općinskom sudu u Benkovcu druga javna dražba 09. 09. 2014 g. na kojoj je ovrhovoditelj HBOR predložio slijedeće:  
**Sukladno kao u podnesku, tj. da se predmetno ročište odgodi na rok od 60 dana radi mirnog rješenja spora, odnosno radi obrade zahtjeva potencijalnog kupca Ostrea d.o.o radi podizanja kredita kod ovrhovoditelja, a radi namjere kupnje ostatka nekretnina koje su predmet ovrhe. Ročište za drugu javnu dražbu odgođeno je na rok od 60 dana, a slijedeće se trebalo zakazati naknadno.**
9. Naknadno, tj. dana 05. 05. 2015 g. Općinski sud u Benkovcu donio je Rješenje o obustavljanju ovršnog postupka uz slijedeće obrazloženje: **nakon nekoliko pokušaja mirnog rješenja spora, te odgode ovrhe i prijedloga ovrhovoditelja da se ovrha nastavi, dana 05. 05. 2015 g. održano je drugo ročište za javnu prodaju nekretnina, na koje nije pristupio niti jedan zainteresirani kupac, te je utvrđeno da nekretnine nisu prodane. Čl. 97 Ovršnog zakona propisano je da će Sud obustaviti ovrhu ako se nekretnina ne proda ni na drugom ročištu za dražbu.**
10. Obavljen je razgovor sa direktorom Ostrea d.o.o zbog čega se nije javljao na natječaje i koji je razlog da nisu kupljeni preostali objekti u sastavu hladnjača,

na što je on odgovorio da nije zainteresiran za sve nekretnine koji mu nudi HBOR, već samo za dio, te za strojarnicu, koja nije bila predmet ovrhe jer je pod zalogom razlučnog vjerovnika Porezne uprave. Nakon toga slijedi pismeni dopis HBOR-a kojim se predlaže nastavak prodaje imovine u stečajnom postupku sukladno čl. 164 st. 1 SZ-a, ali uz prethodno dobivanje suglasnosti od razlučnih vjerovnika na predmet i uvjete prodaje.

11. Dana 16. 07. 2015 g. skupština vjerovnika RVT Benkovac u stečaju donijela je odluku da se nekretnine na kojima postoji razlučno pravo HBOR-a i Porezne uprave nastave prodavati u stečajnom postupku sukladno čl. 164 st. 1 SZ, ne kao cjeline, već kao pojedinačne uporabne cjeline, uz prethodno dobivanje suglasnosti od razlučnih vjerovnika vezano za uvjete i način prodaje. Nakon što je donesena ova odluka pristupilo se utvrđivanju manjih odvojenih cjelina koje bi se mogle prodavati odvojeno kao pojedinačne cjeline. Ovaj postupak se provodi prije svega radi toga kako bi se dobila jedna cjelina na kojoj ima razlučno pravo HBOR sa onim cjelinama na kojima nema razlučno pravo, kao na pr. strojarnica, a sve sa ciljem da se dobije cjelina za koju pokazuje interes Ostrea d.o.o.
12. Sačinjen je prijedlog oglasa o prodaji imovine sukladno tako formiranim cjelinama i dostavljen razlučnim vjerovnicima na dobivanje suglasnosti, na koji se isti nisu nikako odazvali.
13. U isto vrijeme dok je dostavljen takav prijedlog stečajnom upravitelju se obratio odvjetnik Tomčić iz Zagreba sa zahtjevom da mu se dostave svi podaci vezano za imovinu na koju razlučno pravo ima HBOR jer da su oni zainteresirani za otkup tražbine HBOR-a. Pregovori su trajali dosta dugo, međutim nije došlo do kupnje ove tražbine.
14. Nakon toga, dana 29 studenog 2018 g. pristigao je podnesak od strane HBOR-a koji glasi: **nastavno na vaše zadnje izvješće glede unovčenja imovine stečajnog dužnika HBOR se kao razlučni vjerovnik protivi predloženoj prodaji prema posjedovnom stanju, te smatra da bi se predmetne nekretnine morale prodavati prema stanju koje je navedeno u zemljišnim knjigama. Razlog zbog kojeg HBOR inzistira na prodaji nekretnina prema stanju u zemljišnim knjigama je taj što je jedini priznati dokaz vlasništva upravo zemljišno knjižni izvadak, a ne posjedovni list. Nadalje, HBOR podržava prodaju imovine u cjelini, ukoliko postoje zainteresirani kupci. Ukoliko se u kratkom roku, najkasnije do konca 2018 godine ne pronađu kupci zainteresirani za kupnju cjelokupne imovine, stav HBOR-a je da se tada imovina prodaje po posebnim cjelinama. U tom slučaju, za nekretnine na kojima HBOR ima upisano založno pravo, odnosno nekretnine upisane u zk uložak 770 k.o. Buković kod Općinskog suda u Zadru, predlažemo da stručne službe HBOR-a dostave procjenu vrijednosti, nakon čega bi se odmah pristupilo njihovom oglašavanju i prodaji.**
15. Ovaj dopis HBOR-a uslijedio je nakon što se konzultant Čedo Maletić iz Zagreba obratio da su u ime tvrtke PARMA FISH d.o.o iz Italije, zainteresirani kupnju preostalog dijela imovine RVT Benkovac, te da su oni novi vlasnici hladnjača, a ne više Ostrea d.o.o. Sukladno ovom obraćanju zakazana je skupština vjerovnika koja je održana 06 ožujka 2019 g. i donijela zaključke temeljem kojih se dostavlja ovaj prijedlog za izmjenu načina prodaje imovine.

16. U ovom prijedlogu kao i svim ranijim, te na ročištima održanim na Općinskom sudu u Benkovcu prilikom prodaje imovine HBOR-a, u razgovoru s tehničkom službom HBOR-a, te sa njihovim predstavnikom u prostorijama RVT u Benkovcu stalno sam isticao kako se prodajom imovine hladnjača ostala imovina može prodati samo njima jer sva čini jednu tehnološku cjelinu. Ovo se posebno odnosi na imovinu na kojoj razlučno pravo ima HBOR, jer preko te imovine su date suglasnosti da se može prelaziti do hladnjača, a to drugim riječima znači dobrim dijelom koristiti tu imovinu.
17. Na postavljeno pitanje sa skupštine vjerovnika održane dana 06 ožujka 2019 g., zbog čega bi bilo korisnije za stečajnu masu prodavati imovinu kao cjelinu u odnosu na pojedinačne cjeline odgovor bi bio slijedeći:
- Dio nekretnina koje se nalaze zapadno od željezničke pruge, koja prelazi po sredini nekretnina, a u koje spada strojarnica k.č. 1228/3, 547 m<sup>2</sup>, priprema k.č. 1695/2, 1203 m<sup>2</sup>, priprema k.č. 1700/6, 1203 m<sup>2</sup>, uprava k.č. 1704/4, 447 m<sup>2</sup>, te cjelokupno zemljište zapadno od pruge ne mogu se prodati nikome osim vlasniku hladnjača.
  - Dio nekretnina koji se nalazi istočno od željezničke pruge u koje spada bajamara k.č. 1697/3, 191 m<sup>2</sup>, bajamara k.č. 1697/4, 181 m<sup>2</sup>, skladište k.č. 1697/1, 763 m<sup>2</sup> i skladište k.č. 1697/2 714 m<sup>2</sup>, te cjelokupno zemljište istočno od pruge mogli bi se prodavati drugim kupcima osim vlasniku hladnjača i za to postoje interesi.
  - Postoje i objekti koji nisu pod razlučnim pravom HBOR-a i Porezne uprave, koji su naknadno građeni, kao što je nova portirnica jer je stara srušena i bila je znatno manja, a bila je pod razlučnim pravom HBOR-a. Nova portirnica bi se mogla prodati odvojeno kao manja stambena kuća.
  - Postoje dvije naknadno sagrađene manje hladnjače, hladjenja do 50 C stupnjeva, sagrađene na zemljištu HBOR-a, sada se koriste kao pomoćna skladišta, mogu se prodati jedino vlasniku hladnjača.
  - Sanitarni čvorovi naknadno su sagrađeni na zemljištu HBOR-a, mogu se prodati jedino vlasniku hladnjača.
  - U vlasništvu RVT Benkovac je 1350 KW struje čija je cijena 2.500.000,00 kn, koja se može prodati samo korisnicima objekata upisanim u zk uložak 765 i 770. Jedino hladnjače trebaju tako značajnu količinu struje, pa se samim time na njih može računati da bi je kupili.
  - Postoje ostali infrastrukturni objekti, hidrantska mreža, el. kablovi, telefonski i drugi, koji su građeni za objekte kao cjelinu.
  - Postoji jedinstvena zidana ograda i na istu postavljena željezna ograda visine cca 2 m.
  - U zajedničku imovinu može se ući sa tri prilazna puta i to sa sjeverne, južne i istočne strane.
  - Do hladnjača vode sva tri pristupna puta kroz koja mogu ulaziti kamioni za utovar robe.

#### ZAKLJUČAK:

Sukladno iznijetom pod točkom 1 do 17 vidljivo je kako je jedina ispravna varijanta prodaja imovine u vlasništvu RVT Benkovac upisane u zk uložak 765 i 770 kao cjeline i to vlasniku hladnjača, ili da se hladnjače sa imovinom RVT Benkovac prodaju trećem kupcu.

Za sada takav interes i dalje pokazuje tvrtka PARMA FISH d.o.o iz Italije. Postoje i drugi interesi, od tvrtke AIRPLAST AG iz Švicarske koji su zainteresirani za kupnju imovine kao cjeline.

Interes za takvu prodaju pokazuje i Grad Benkovac, kako bi se u okviru budućih veletržnica koje će financirati Europska Unija mogla natjecati i veletržnica Benkovac.

Novi problem nastao je zbog činjenice da su hladnjače koje je kupila Ostrea d.o.o prenijete na tvrtku Hladnjača Benkovac u vlasništvu Mate Pavlovića, koji se u zemljišnim knjigama uspio upisati kao vlasnik 1/1.

Mate Pavlović bio je zaposlenik u Ostrei d.o.o gdje je dobio otkaz.

Sve kredite podignute za kupnju hladnjača podmirila je tvrtka PARMA FISH iz Italije, pa oni smatraju kako će uspjeti hladnjače prenijeti u svoje vlasništvo, te da su vrlo zainteresirani za kupnju ostale imovine u vlasništvu RVT Benkovac, međutim da im je potrebno još neko vrijeme do konačnog donošenja odluke.

U privitku se dostavlja podnesak zaprimljen od Čede Maletića 26. ožujka 2019 g.

REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC

Stečajni upravitelj:

Ante Poljak



REGIONALNA VELETRŽNICA d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC  
Stečajni upravitelj

Posl. br. 4ST-55/13-602

Zadar, 12.09. 2022.g.

TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
Sudac T. Jurlina

PREDMET: Očitovanje

Dana 08 rujna 2022 g. zaprimio sam od Suda podnesak Porezne uprave od 12 travnja 2022 g. i podnesak HBOR-a od 07.04.2022.g., u svezi istih očitujem se kako slijedi:

1. Oba podneska primio sam dva do tri dana nakon što su pisana i na ista odmah dostavio pisani odgovor, a Sudu odgovor dostavio na znanje.
2. HBOR-u sam pisani odgovor dostavio 22. 04. 2022 g., naslovljen na Upravu Banke, za gospodina Lugovića.  
Dokaz: u privitku dostavljam pisani odgovor HBOR\*u.
3. Poreznoj upravi sam pisani odgovor dostavio 22. 04. 2022 g. i u privitku istog dopis koji sam dostavio HBOR-u.  
Dokaz: u privitku dostavljam pisani odgovor Poreznoj upravi.
4. Prije gospodina Lugovića HBOR je tražio pismeno očitovanje koje sam dostavio dana 24.09.2015 g. Branki Bišćan, dana 24 srpnja 2021 g. Ivani Lukas i 28. veljače 2022 g. Tihani Mucha – Miščević.  
Dokaz: u privitku dostavljam sva tri pisana odgovora.
5. Sa svim naprijed navedenim osobama obavio sam puno telefonskih razgovora, iznoseći im prije svega činjenice koje sam potanko opisao u Izvješću stečajnog upravitelja koje sam Sudu dostavio 05. 09. 2022 g.
6. Više puta sam bio na licu mjesta u prostorijama RVT Benkovac u stečaju sa predstavnicima HBOR-a, među kojima tri puta njihovim tehničkim službama, kako bi se uvjerali u stvarno stanje na terenu, nakon što je Ostrea d.o.o Stankovci kupila hladnjače, a pomoćne objekte istih sa zemljištem i dalje ostalo u vlasništvu RVT Benkovac u stečaju.

S poštovanjem.

REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC

Stečajni upravitelj:  
Ante Poljak



REGIONALNA VELETRŽNICA d.d. u stečaju  
BENKOVAC  
OIB: 16205687638  
Stečajni upravitelj

Posl. br. 4 ST-55/13-13

Zadar, 22.04.2022.g.

POREZNA UPRAVA  
Područni ured Zadar

Poštovana,

Sukladno traženju Središnjeg ureda Porezne uprave Zagreb kojeg ste mi proslijedili putem e-maila dana 12. travnja 2022.g., očitujem se kako slijedi:

1. Nije mi poznato da me je Ministarstvo financija niti jednom pozivalo u svezi vođenja stečajnog postupka nad RVT Benkovac u stečaju, a da bih se na njihove pozive oglušio. To naprosto nije točno pa me takav navod zabrinjava.
2. Što se tiče daljnjeg navoda kako nema zapisnika ročišta Skupštine vjerovnika održane dana 09. srpnja 2021.g. ističem kako oglašavanje istog nije u nadležnosti stečajnog upravitelja.
3. Izvješća o stanju stečajne mase stečajni upravitelj podnosi stečajnom sucu, a zadnje je podnijeto 28.02.2022.g.
4. Dostavljam Vam očitovanje koje sam podnio HBOR-u na njihov dopis koji sam zaprimio 07.04.2022.g.

S poštovanjem,

REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC

Stečajni upravitelj  
Ante Poljak



REGIONALNA VELETRŽNICA d.d. u stečaju  
BENKOVAC  
OIB: 16205687638  
Stečajni upravitelj

Posl. br. 4 ST-55/13-13

Zadar, 22.04.2022.g.

HBOR ZAGREB  
Uprava banke

Poštovani gospodine Lupović,

Zaprimio sam Vaš dopis kojeg ste mi poslali putem e-maila dana 07.04.2022.g. na kojeg se očitujem kako slijedi:

Nakon što sam dana 18.11.2013.g. preuzeo dužnost stečajnog upravitelja Edvina Šimunova, Vi ste četvrta osoba zadužena iz HBOR-a po predmetu Regionalna veletržnica Benkovac u stečaju. Prva je bila Branka Bišćan, nakon toga Ivana Lukas, zatim Mucha Mišević Tihana i sada ste Vi.

Od samog početka preuzimanja dužnosti trudio sam se na sve načine u granicama mojih ovlasti da ukažem kako je nemoguće, te za sve vjerovnike štetno, prodati dio imovine RVT Benkovac koja čini nerazdvojnu tehnološku cjelinu.

Kako u tome nisam uspio, došlo je do toga da je firma Ostrea d.o.o. Stankovci, koja je prethodno više od 15 godina poslovala pod Ugovorom o poslovno – tehničkoj suradnji s RVT Benkovac, kupila hladnjače koje ne čine uzgredne stvari koje imaju služiti nekoj drugoj (glavnoj) stvari – PERTINENCIJA – već obratno: hladnjače čine glavnu stvar, a sve drugo služi glavnoj stvari.

Naknadno dolazi do toga da HBOR pokušava prodati nekretnine na kojima ima razlučno pravo samo i isključivo Ostrei d.o.o. Stankovci. Međutim, Ostrea d.o.o. Stankovci kupnjom nekretnina nad kojom HBOR ima razlučno pravo i dalje nema kakvu takvu cjelinu da bi mogla poslovati, jer joj nedostaju strojarne, hidrant, trafostanica i sl. nad kojima razlučno pravo ima Porezna uprava pa se pristupa procjeni dvanaest odvojenih cjelina, a sve s ciljem kako bi Ostrea d.o.o. Stankovci mogla kupiti one pojedinačne cjeline za koje je zainteresirana, a ne i one koje joj nisu neophodne. Za sve naprijed navedeno postoje pisani dokazi.

U momentu prodaje hladnjača Ostrei d.o.o. Stankovci, kao što sam naveo u prethodnom dopisu HBOR-u, svi kapaciteti hladnjača su bili popunjeni i u istima je bilo robe vrijednosti cca 20.000.000,00 kn.

Naknadno dolazi do toga da je Ostrea d.o.o. Stankovci došla u stečaj, a hladnjače je ustupila jednom svom zaposleniku Mati Pavloviću.

Firmi Parma Fish iz Italije Hladnjače Benkovac, sada u vlasništvu Mate Pavlovića, duguju po osnovu kredita određena sredstva pa je ista pokrenula postupak ovrhe nad nekretninama Hladnjače d.o.o. Benkovac, koji postupak se vodi na Općinskom sudu u Zadru.

U tijeku je postupak četvrte javne dražbe i vrlo je bitno tko će biti budući kupac Hladnjače iz razloga jer je u proteklom vremenu bilo više kupaca koji su pokazivali interes za kupnju cjeline, odnosno Hladnjača u vlasništvu Mate Pavlovića i ostalih pratećih objekata u vlasništvu RVT Benkovac.

Na Skupštini vjerovnika koja je održana dana 16. svibnja 2014.g. na prijedlog HBOR-a donesena je odluka da se Ostrei d.o.o. Stanovci izdaju potrebne suglasnosti radi ishođenja građevinske dozvole za pristup hidrantu i trafostanici.

I ovom prilikom g. Lupović Vas molim, kao što sam molio i Vaše prethodnice, da dođete i vidite na licu mjesta što je značila prodaja hladnjača kupcu Ostrea d.o.o. Stankovci bez ostalih, barem dijela nekretnina u vlasništvu RVT Benkovac, prije svega onih nekretnina nad kojima imate razlučno pravo.

Nadalje bih molio da vidite što je značilo davanje suglasnosti da oni imaju pravo prolaza i ishođenja građevinske dozvole.

Kad su kupili nekretnine, oni jednostavno nisu mogli doći do njih niti s jedne strane a da pri tome nisu prolazili kroz prostorije u vlasništvu RVT Benkovac. Hladnjače su okružene sa svih strana, ali u isto vrijeme imaju i izlazna vrata kako bi mogli prolaziti kroz prostorije u vlasništvu RVT Benkovac.

Postavlja se pitanje što učiniti i kako vršiti procjenu nekretnina u vlasništvu RVT Benkovac ako bi budući kupac hladnjače htio iste koristiti kao skladišni prostor, a ne za prvobitnu namjeru.

Još jednom molim da dođete i uvjerite se u kakvoj situaciji se nalazimo, jer Vaši mi odgovori ukazuju kako je to nužno potrebno.

S poštovanjem,

REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC

Stečajni upravitelj  
Ante Poljak

NA ZNANJE: - Sudac T. Jurlina

Regionalna veletržnica Benkovac d.d. u stečaju

Posl.br. 4 St-55/13

OIB: 16205587638

Stečajni upravitelj

Zadar, 24. srpnja 2021.g.

HBOR

Sektor pravnih poslova i nabave

Direkcija pravne podrške posebnom

financiranju i naplati potraživanja

Odjel pravne podrške, naplati potraživanja

n/r Ivana Lokas, dipl.iur

Poštovana,

Zaprimio sam podnesak vjerovnika HBOR-a u kojem ste se očitovali na odluku Skupštine vjerovnika RVT Benkovac u stečaju održanu dana 09.07.2021.g. u svezi prodaje imovine stečajnog dužnika i to nekretnina upisanih u z.k. ul. 770 i 765 k.o. Benkovac kao cjeline, pa se sukladno tome očitujem kako slijedi:

1. Kao stečajni upravitelj RVT Benkovac u stečaju u cijelosti ostajem kod prijedloga kojeg sam dostavio za Skupštinu vjerovnika, koja je održana dana 06. ožujka 2019.g., te Dopune prijedloga za izmjenu načina prodaje, kao i Izvješća o tijeku stečajnog postupka u svezi prodaje nekretnina, dostavljenog za Skupštinu vjerovnika održanu dana 09.07.2021.g.
2. Sve ove materijale dostavio sam Vašoj kolegici Tihani Mucha, s kojom sam prije održavanja Skupštine vjerovnika dana 09.07.2021.g. i nakon toga više puta telefonski razgovarao, kad smo dogovorili kako će ona i Vaša tehnička služba doći u RVT Benkovac u stečaju i na licu mjesta se uvjeriti kako je predloženi način prodaje imovine jedino moguć.
3. Kad sam doznao da ste Vi preuzeli ovaj predmet isto sam Vam to predložio, pa molim da to realiziramo, nakon čega će Vam sve biti jasno i vjerujem da ćete prihvatiti prijedlog prodaje nekretnina sa Skupštine vjerovnika od dana 09.07.2021.g. kao jedino mogući.
4. Što se tiče Vašeg navoda da nije točno da je prijedlog za prodaju imovine kao cjeline rezultat prijedloga i razgovora HBOR-a kao razlučnog vjerovnika, dostavljam Vam Prijedlog za sazivanje Skupštine vjerovnika koji sam uputio Sudu dana 20.11.2017.g. Nakon toga od Vas nismo dobili drugi prijedlog osim navedenog.
5. Vezano za Vaš navod kako niste zaprimili od stečajnog upravitelja podatke relevantne za donošenje odluke, pa stoga niste bili u mogućnosti sudjelovati na Skupštini i izjasniti se od prijedlogu odluke, ističem kako su dani prijedlozi stečajnog upravitelja od dana kad je preuzeo dužnost nad RVT Benkovac u stečaju jedino ispravni.

6. Vaši prijedlozi koje ste dostavljali u ime Vaših tehničkih službi, kako ste navodili štetni su za Vas kao vjerovnika, kao i za ostale vjerovnike.
7. Imamo više zainteresiranih za kupnju imovine bivše RVT Benkovac kao cjeline. O prodaji imovine po posebnim česticama ne treba niti razmišljati, jer je to nemoguće, o čemu ću upoznati Vaše tehničke službe kad dođu u prostore RVT Benkovac u stečaju.
8. Postavlja se pitanje što bi bilo da Porezna uprava kao razlučni vjerovnik na č.z. 1230/3 površine 11756 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od hidrantskog postrojenja površine 92 m<sup>2</sup>, trafostanice površine 72 m<sup>2</sup> i dvorišta površine 11592 m<sup>2</sup> posebno proda tu nekretninu, jer je jedina upisala hipoteku na tu česticu. Kako je moguće da su tehničke službe HBOR-a dale prijedlog da kupac hladnjača Ostrea d.o.o. ima parvo pristupa hidrantskom postrojenju i trafostanici.  
Što to uopće znači pristup i odakle oni mogu pristupiti ako imaju na svakoj hladnjači vrata širine cca 10m i tako sa sve tri strane u dužini cca 200m.
9. Da li HBOR, odnosno njegove tehničke službe znaju što znači da se treba omogućiti slobodan pristup hladnjačama. Što ostaje od č.z. 1695/2 i 1700/6 (objekti) zvani priprema površine 2406 m<sup>2</sup>, pod hipotekom HBOR-a, kroz koje ulaze kamioni hladnjača, preko njih void put u strojarnicu, vodi put u dvije manje naknadno sagrađene hladnjače, koje nisu prodane Ostrei, kao i put za upravnu zgradu.
10. Što se tiče Vašeg pitanja kako će se utvrditi koliko iznosi čija tražbina, to je za sada moguće po ključu procijenjene vrijednosti imovine po vještaku Sanji Vidaković. Možemo utvrditi u jednu kunu koliko vrijedi imovina razlučnog vjerovnika HBOR-a, te koliki je to postotak u odnosu na ostatak cjeline.
11. Po istom ključu bi se dijelila i kupovina dobivena prodajom cjeline.
12. Kad bi Vaši prijedlozi bili barem donekle izvedivi, o njima bi morao razmisliti, međutim oni su neizvedivi. Molim Vas da hitno pošaljete Vašu tehničku službu u RVT Benkovac koja će potvrditi istinitost mojih navoda.

Sukladno iznijetom pod točkom 1. – 12. molim za hitnost postupanja, kako bi što prije ovaj stečajni postupak priveli kraju, u interesu Vas i ostalih vjerovnika.

n/z sudac T. Jurlina

REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC

Stečajni upravitelj

Ante Poljak

REGIONALNA VELETRŽNICA d.d. u stečaju  
BENKOVAC  
OIB: 16205687638  
Stečajni upravitelj

Posl. Br. 2 ST-55/13-376

Zadar, 28.02.2022.g.

HBOR ZAGREB  
Mucha Miščević Tihana

Poštovana,

Zaprimio sam Vaš dopis kojeg ste mi poslali putem e-maila dana 13. listopada 2021.g. na kojeg se očitujem kako slijedi:

1. Upravo u vrijeme kad sam zaprimio Vaš dopis tvrtka Parma Fish d.o.o. iz Italije pokrenula je ovrhu nad imovinom Hladnjače d.o.o. Benkovac, koje je u stečajnom postupku RVT Benkovac u stečaju kupila Ostrea d.o.o. Stankovci. Ovršni postupak vodi se na Općinskom sudu u Zadru.
2. HBOR kao razlučni vjerovnik nad dijelom imovine koja čini **nerazdvojnu cjelinu s** hladnjačama nastavio je prodavati imovinu nad kojom ima razlučno pravo, ali **isključivo Ostrei d.o.o.**, jer nema drugog kupca koji bi kupio dio (znatni dio) imovine HBOR-a osim vlasnika Hladnjača d.o.o.
3. Ovo posebno vrijedi nakon što je HBOR inzistirao na Skupštini vjerovnika da se Ostrei d.o.o. daju suglasnosti kako bi nesmetano mogla obavljati djelatnost skladištenja robe u hladnjačama, jer su to, kako su naveli, utvrdile njihove tehničke službe.
4. Dva puta sam bio na licu mjesta s tehničkim službama HBOR-a i s Brankom Bišćan, predsjednicom odbora vjerovnika kako bi se uvjerali da je **nemoguće** prodavati imovinu u vlasništvu RVT Benkovac u stečaju odvojeno od Hladnjača d.o.o.
5. Od dana kad sam preuzeo stečajni postupak postojali su i još uvijek postoje brojni zainteresirani kupci koji bi kupili imovinu RVT Benkovac, ali zajedno s hladnjačama, a **nikako bez njih.**
6. Ima među potencijalnim kupcima i onih koji bi kupili po jednu hladnjaču, a hladnjača ima 11, i to za skladištenje razne robe.
7. Nije isključena mogućnost da budući kupac hladnjača proda ili dade u zakup hladnjače kao skladišta za skladištenje robe, pa se postavlja pitanje koje bi oni puteve koristili do svojih skladišta, jer ima tri strane s kojih ima pristup hladnjačama. Pored hladnjača prolazi i kolosijek, za koji postoji poseban interes, a on prolazi pored svih hladnjača u dužini cca 200m. Budući kupci hladnjača imaju pravo pristupa hidrantu i trafostanici. Sve bi trebalo etažirati prije nego se pristupi prodaji imovine koja je sada u vlasništvu RVT Benkovac u stečaju.
8. Kada se prodavala imovina RVT Benkovac u stečaju (hladnjače) koja je činila **nerazdvojni dio s** ostatkom imovine, u hladnjačama je bilo robe u vrijednosti cca 20.000.000,00 kn i svi kapaciteti su bili 100% popunjeni.
9. Prodaja hladnjača je izvršena samo kako bi se nakon toga ostatak imovine morao prodati vlasniku hladnjača, i to po cijeni koju će oni odrediti.

10. Sada imamo situaciju kakvu smo imali u vrijeme dok su se prodavale hladnjače i možemo razgovarati samo o tome koliko je netko doprinio takvom stanju.
11. Što se tiče iznosa udjela imovine HBOR-a u odnosu na ukupnu imovinu koja je sada u vlasništvu RVT Benkovac u stečaju, to je utvrđeno na vjerodostojan način i on iznosi 59% prema 41%, i to pod pretpostavkom da se zajednička imovina proda kupcu.
12. Ako bi se imovina u vlasništvu RVT Benkovac u stečaju prodavala odvojeno od imovine Hladnjača d.o.o. Benkovac, odnos bi trebalo utvrditi nakon što se provede etažacija i utvrdi koji su to putevi koje mogu koristiti budući vlasnici hladnjača.

Sukladno iznijetom pod točkom 1. – 12. molimo Vas da upoznate Upravu HBOR-a s postojećim stanjem, te da se suoči sa stvarnim činjenicama po kojima je imovinu RVT Benkovac u stečaju moguće prodavati jedino kao cjelinu s hladnjačama i za koju trenutno postoje brojni interesi.

Cijena za takvom cjelinom iznosi cca 4.000.000 eura, a za odvojenim cjelinama bila bi znatno niža i upitno je postoje li kupci koji bi kupili sve odvojene dijelove.

S poštovanjem

NA ZNANJE:  
Sudac T. Jurlina

REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC

Stečajni upravitelj  
Ante Poljak

REGIONALNA VELETRŽNICA d.d. u stečaju  
BENKOVAC  
Stečajni upravitelj

Posl. Br. 3 ST-55/13-13

Zadar, 24. 09. 2015 g.

HBOR ZAGREB  
Za Branka Bišćan

PREDMET: Traženo Izvješće

Sukladno dogovoru izvještavam Vas o radnjama koje sam poduzeo po odluci skupštine vjerovnika odražane dana 16 srpnja 2015 g.

1. Sukladno točki 2 Odluke sklopio sam Aneks br. 2 Ugovora o zakupu poslovnog prostora sa Društvom Ostrea d.o.o na rok od pet mjeseci pod istim uvjetima kao i prethodni.
2. Sukladno točki 3, a nakon što je skupština vjerovnika prvi put donijela odluku da se prodaji imovine stečajnog dužnika može pristupiti odvojeno po pojedinim cjelinama poduzeo sam pripremne radnje za izradu uvjeta za takvu prodaju.
3. Prodaja imovine po manjim cjelinama moguća će biti tek nakon što se izvrši etažacija manjih cjelina.
4. Na žalost prodaja hladnjača kupcu Ostrea, a bez prethodne etažacije i da se prethodno sagledalo kakve će to posljedice imati za ostatak cjeline Veletržnice, doveo nas je u vrlo tešku situaciju, čije posljedice nije moguće predvidjeti.
5. Pokušaj razlučnog vjerovnika HBOR-a da proda imovinu na koju ima razlučno pravo, koja ne predstavlja jedinstvenu tehnološku cjelinu, čiji dio imovine su prateći objekti hladnjača, bez kojih hladnjačke ne mogu funkcionirati, kao niti ti objekti bez hladnjača, po mom mišljenju je bio nemoguć. Uostalom što mislim o takvom pokušaju već sam iznio na ročištu prilikom javne dražbe.
6. Iako sam već u dogovoru sa stečajnim sucem angažirao sudskog vještaka za izradu elaborata za više manjih cjelina i zajedno smo izvešili uviđaj na licu mjesta, te sam nakon njegove ponude da bi nas ti poslovi koštali cca 12.000,00 kn, pri čemu bi on angažirao i geodeta, da prijedlog Sudu da ga imenuje.  
Vaš prijedlog da te poslove obavi Vaš vještak smatram dobrim rješenjem jer bi na taj način smanjili troškove stečajnog postupka.
7. Što se tiče točke 4 Odluke po istoj je postupljeno sukladno datoj suglasnosti.  
Taj prostor godinama je „zjapio“ prazan pa sam zainteresiranog kupca uputio da se obrati stečajnom upravitelju Dalmacijaribe g-dinu Bijeliću, koji je reagirao vrlo brzo i prostor je već u funkciji. Po mom mišljenju odrađen je vrlo dobar posao.
8. Nadam se i očekujem da će se i preostale površine kojih je jo uvijek preko 30 tisuća m<sup>2</sup> izvan funkcije i na čuvanju su, uspjeti prodati, ali tome treba prethoditi kvalitetna etažacija

manjih cjelina, što smatram da Vaša tehnička služba može kvalitetno obaviti pa molim Vašu pomoć.

S poštovanjem.

Na znanje:

- Sudu

Stečajni upravitelj:

Ante Poljak

REGIONALNA  
VELETRŽNICA BENKOVAC d.d.  
u stečaju  
BENKOVAC