

**Slavonka prerada povrća i voća d.o.o.**

**Zagrebačka 32, Čađavica**

**OIB: 75664931763**

14.12.2020., godine

**Trgovački sud u Bjelovaru**

**Posl.br.: ST-705/2019**

**Stečajni upravitelj PZ Sopje u stečaju Nenad Homar, Koprivnica**

**PREDMET: Prijedlog za odgodu elektroničke javne dražbe nekretnina PZ Sopje u stečaju objavljen od strane Financijske agencije, UR.BR.: 07-01-20-14 od 21.10.2020. godine**

Obraćam Vam se sa zamolbom da razmotrite mogućnost odgode najavljene elektroničke javne dražbe po gornjem predmetu, iz sljedećeg razloga:

1. Objekt prodaje (građevina) na k.č. 2167, k.o. Čađavica nije slobodna od stvari jer se u objektu nalazi procesna oprema, strojevi, cca 72 komada za preradu povrća i voća kao i instalacije plina, vode, pare, zraka i električne energije.  
Bivši vlasnik objekta – tvornice Slavonka d.o.o. Čađavica, Kolodvorska bb, ustupila je na korištenje navedenu nekretninu Slavonki preradi povrća i voća d.o.o., Zagrebačka 32, koja je sa 2018. godinom vršila preradu povrća i voća i danas je ista u posjedu.  
Kako je sudskom presudom objekt do tada vlasništvo Slavonke d.o.o., prešao u vlasništvo PZ Sopje, kojoj je prije već zatvoren stečaj mada se radilo u urednoj prodaji nekretnine koju sada presudu ne bi komentirao niti sam bio u poziciji uputiti žalbu na istu presudu jer je sve ingerencije imao stečajni upravitelj Slavonke d.o.o..  
Ukoliko se dražba ne odgodi i dođe do prodaje navedene nekretnine, novi vlasnik će vjerojatno tražiti iseljenje opreme i strojeva što će zasigurno izazvati velike probleme i sudske sporove.
2. Prema najnovijoj reviziji procjene (elaborat iste u prilogu) u objektu se nalazi oprema, strojevi i instalacije u vrijednosti 5.000.000,00 kuna (nabavna vrijednost oko 11.000.000,00 kuna) te demontaža iste nije moguća u nekom kratkom roku i bez velike štete koja će nastati prilikom demontaže.
3. Slavonka prerada povrća i voća d.o.o. čini napore da osigura sredstva za kupovinu navedene nekretnine ali zbog ukupne trenutne ekonomske situacije u državi a i šire – pandemije te završetka poslovne godine nije pripremljena za sadašnju licitaciju.  
Također je u razgovoru sa nekoliko partnera, potencijalnih kupaca ili ulagača kao PPD Zagreb koji je kupio preko svoje tvrtke ENNI FRUIT, tvrtku Marinada d.o.o. u Slatini i ovih dana će doći na pregled tvornice, razgovara se i sa tvrtkom Brana d.o.o., Virovitica, a priprema se i sastanak sa Podravkom d.d. Koprivnica.

Svi ovi razgovori pa i neki strani partneri zastali su zbog pandemije i neizvjesne situacije do kada će ista trajati.

4. Objekti – nekretnine i zemljište u toku 2018.-2019. godine prilikom geodetske izmjere k.o. Čađavice, nekorektno su isparcelirane, od jedne čestice isparcelirane su tri nove katastarske čestice, tako da sada kroz bivšu parcelu prolazi javna cesta na što nisam mogao utjecati jer je Slavonka d.o.o. bila u pred stečajnoj nagodbi – pa u stečaju, te je nisam mogao zastupati i odbiti navedeni prijedlog parcelacije.
5. a) Objekt u naravi hala-tvornica izgrađena na sada novoj k.č. 2167, nema uporabnu dozvolu te je u natječaju navedeno da se na istoj k.č. nalazi silos što je u naravi točno ali on nije vlasništvo PZ Sopje u stečaju nego je isti vlasništvo Slavonke prerade povrća i voća d.o.o. što se vidi iz elaborata u prilogu.  
b) Na k.č. 2168 površine 16m<sup>2</sup> u naravi je trafostanica 200 kW koja je također vlasništvo Slavonke prerade povrća i voća d.o.o. kao i spojni dalekovod.  
Vrijednost zakupljene snage (bez opreme trafostanice i dalekovoda) od 200 kW vrijedi (200 kW\*1700,00 kn) 340.000,00 kuna.  
Ovo pravo se ne može prenijeti na eventualno novog kupca objekta tvornice što nema evidentirano u objavi javne dražbe.  
c) K.č. 2169/2 je u naravi parkiralište koje koristi LU Sokol, Čađavica i buffet u njoj i sada nema nikakve dodirne točke sa nekretninom – tvornicom izgrađenom na k.č. 2167 jer je odvojena sa javnom cestom kako je ne bi mogla koristiti postojeća tvornica.
6. Svi priključci infrastrukture su zasebne cjeline (električna energija, voda, plin, para, instalacija zraka) je vlasništvo Slavonke prerade povrća i voća d.o.o. (vidi elaborat) što također u dokumentaciji javne dražbe nije objavljeno.
7. Tvornica je zapošljavala cca 25 stalnih radnika i 40ak sezonaca a u proizvodnji povrća i voća bilo je uključeno cca 200 kooperanata, poljoprivrednih proizvođača. Interes je lokalne zajednice Općine Čađavica i županije Virovitičko-podravske da se ovaj objekt stavi u funkciju jer pored ove tvornice nema nekih drugih potencijalnih mogućnosti zapošljavanja u općini Čađavica.
8. Ukoliko dođe do prodaje navedenih nekretnina na najavljenom elektroničkoj javnoj dražbi postoji velika opasnost da će eventualni kupac tražiti izvlačenje opreme i strojeva te će sigurno doći do sudskih sporova a posebno da kupovinom objekta kupac ne može biti vlasnik opreme infrastrukture.

S osnova naprijed iznijetog molim Trgovački sud u Bjelovaru i stečajnog upravitelja PZ Sopje u stečaju da razmotre navedenu problematiku te odgodi (poništi?) navedenu elektroničku javnu dražbu za najmanje 6 mjeseci do kada će se pronaći rješenje da nekretnine kupi kupac koji će nastaviti proizvodnju, dakle kupiti infrastrukturu, opremu i strojeve.

Sa štovanjem

SLAVONKA  
PRERADA POVRĆA I VOĆA d.o.o.  
Čađavica, Zagrebačka 32

Direktor:  
Josip Rastija