

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 28.10.2020. DO 23.01.2021.**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu

Poslovni broj spisa: St-165/2020

Stečajni sudac: Hugo Wedemeyer

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

Stečajna masa iza LOVAC – KALNIK d.o.o. u stečaju, OIB: 07130158316, Zdenački zavoj 14, Zagreb

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 28. listopada 2020. do 23. siječnja 2021.

Stanje novčanih sredstava na računu na dan izrade izvješća prethodnog razdoblja iznosi: 0,00 kn

U razdoblju za koje se podnosi izvješće:

Prihodi:

Na osnovu naplate potraživanja stečajnog dužnika na račun stečajnog dužnika uplaćeno je:

- 17.496,54 kn - Sjenokoša d.o.o. OIB: 90702410339 iz Cernika (Općina Cernik), Golobrdac 14
- 20.609,66 kn - Jelena Pavlina, OIB: 77606421112, iz Zagreba, Mlinovi 134 (ostalo je još za naplatiti od Jelene Pavline 80.000,00 kn)

Rashodi:

Plaćeni su troškovi:

- knjigovodstvo - 5.000,00 kn
- trošak izrade procjembenog elaborata po ovlaštenom sudskom procjenitelju - 7.500,00 kn
- bankarski troškovi: - 143,06 kn

Stanje novčanih sredstava na dan izrade izvješća iznosi: 25.462,14 kn

SUDSKI POSTUPCI U TIJEKU:

Sudskih postupaka u tijeku nema.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Ispitno i izvještajno ročište održano je 27.listopada 2020. godine. Utvrđena je i u cijelosti priznata tražbina vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija ,zastupana po ŽDO u Varaždinu u ukupnom iznosu 38.960,45 kn, a prema isplatnom redu svrstana kao:

- tražbine II. višeg isplatnog reda – 38.960,45 kn

Stečajnu masu čini:

1. Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog sudu u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci i to:

- zk.č. br. 151/2 površine 102 čhv, oznake zemljišta Kuća i dvor, upisanoj u u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- zk.č. br. 151/3 površine 24 čhv, oznake zemljišta Voćnjak, upisanoj u u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- zk.č. br. 328/12 površine 90 čhv, oznake zemljišta Put pognoje u Bielkah, upisanoj u u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik
- zk.č. br. 329 površine 400 čhv, oznake zemljišta Zgrada pognoje površine 146 čhv i Dvor pognoje površine 254 čhv, upisanoj u u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik

Ukupno upisana površina u zk.ul.br. 1736, k.o. Kalnik je 616 čhv.

U naravi nekretnine čine poslovnu zgradu i dvorište na Trgu Stjepana Radića br. 7, u Kalniku.

Stečajni upravitelj je sukladno odluci skupštine vjerovnika dao izvršiti procjenu nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku koji je navedene nekretnine stečajnog dužnika procijenio na iznos od 2.300.000,00 kuna.

Pregledom nekretnine na terenu, utvrđeno je da se radi o poslovnim prostorima u objektu na adresi Trg Stjepana radića 14, u prizemlju objekta se nalazi vinarija, a na katu restoron koji koristi pozakupac KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 83329141407, TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC (fotografije u prilogu). Stečajni upravitelj je sukladno odluci skupštine vjerovnika predložio sklapanje ugovora o zakupu nekretnine s novom zakupoprimcu KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 83329141407, TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC do prodaje nekretnine stečajnog dužnika. Do dana sastavljanja ovog izvješća nije zaprimio odgovor zakupoprimca.

Vrijednost nekretnina: 2.300.000,00 kn*

*Napomena - procjena vrijednosti nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku

1.1. Nekretnine su opterećene založnim pravima i to:

Prema redoslijedu založnih prava:

1. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9

Založna pravo je upisano na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 15. 06. 2009. solemniziranog pod br. OV-4219/2009. uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama Lovac-Kalnik d.o.o., Kalnik 143 upisanim u A

- 1.1. - radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu br. NAS-06/2009. od 18. 05. 2009. za kredit u iznosu od 1.298.878,46 kuna
- 1.2. - radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu br. NAS-07/2009. od 18. 05. 2009. za kredit u iznosu od 1.669.024,54 kuna
- 1.3. - radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu br. NAS-08/2009. od 18. 05. 2009. za kredit u iznosu od 1.405.073,30 kuna

Zabilježeno je da sve tri tražbine 1.1., 1.2. i 1.3. imaju isti red namirenja, te se namiruju razmjerno svojoj visini ako iznos dobiven prodajom ne bude dovoljan za potpuno namirenje, s time da založni vjerovnik zadržava pravo odlučiti i drugačije. Hipoteke u z. k. ul. 468 i 461 k.o. Opatovac kod Općinskog suda u Novoj Gradišci označene su kao sporedne.

Ukupno 1.1., 1.2. i 1.3. : 4.372.976,30 kn

2. * REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

Založno pravo je upisano na temelju Rješenja Općinskog suda u Bjelovaru br. OVR-4646/15 05.01.2016, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 23.063,61 kn zajedno sa nakadama, kamatama i troškovima.

*Postupak pokrenut nakon otvaranja stečajnog postupka – pokrenut je postupak za upis brisanja tereta.

Stečajni upravitelj je uputio dopis Općinskom sudu u Bjelovaru za upis brisanja uknjižbe založnog prava zk.ul. 1736 k.o. Kalnik. Rješenjem suda u predmetu poslovni broj: Z-413/2016, dana 04.02.2016. godine, određen je upis založnog prava radi osiguranja novčanog potraživanja na nekretnini stečajnog dužnika upisanoj u zk.ul. 1736, k.o. Kalnik, na temelju rješenja Općinskog suda u Bjelovaru poslovni broj: Ovr-4646/2016 od 05. siječnja 2016. godine, a prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnesen je od strane FINA-e 30.10.2015. godine. Navedeno Rješenje Suda doneseno je nakon što je za stečajnog dužnika otvoren prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka. Naknadno je za istog dužnika otvoren i zaključen stečajni postupak. Temeljem navedenog stečajni upravitelj je predložio da Općinski sud u Bjelovaru sukladno odredbi članka 168. st. 1. Stečajnog zakona, donese rješenje o upisu brisanja založnog prava radi osiguranja novčanog potraživanja, određena rješenjem poslovni broj: Z-413/2016, dana 4.02.2016. godine, na nekretnini stečajnog dužnika upisanoj u zk.ul. 1736, k.o. Kalnik. Slijedom navedenog stečajni upravitelj je predložio i brisanje zabilježbe zaprimljene 11.12.2015.g. pod brojem Z-13560/2015 „ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG I RJEŠENJE ODO UBJELOVARU BR. O-DO-1185/2015, ZAPRIMLJENOG 11.12.2015. 09.12.2015, osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava za korist Republike Hrvatske“

Ukupni iznos razlučnih prava iznosi 4.396.039,91 kn,

Republika Hrvatska je prijavila svoje tražbina i kao stečajni vjerovnik, a HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK nije prijavila svoje tražbine kao stečajni vjerovnik.

Na nekretnini su evidentirane i slijedeće zabilježbe u zk ulošku:

1. Pravo služnosti prolaza i provoza na čkbr. 151/2 i čkbr. 329 u A za korist čkbr. 328/1 upisane u zkul 1878 i čkbr. 328/31 i čkbr. 328/33 upisane u zkul 2554 KO iste
Temeljem ugovora o pravu služnosti prolaza i provoza od 4. lipnja 2009. kl: 361-01/09- 01/1 br. OV-6650/09 od 28.09.2009

*Zaprimljene su i slijedeće obavijesti o razlučnom pravu prema zbilježbama pod 2. i 3. , ali predmet obavijesti nije razlučno pravo:

2. Zakup na nekretninama LOVAC-KALNIK d.o.o. Kalnik 143 u A na čkbr. 151/2, čkbr. 151/3, čkbr. 328/12 i čkbr. 329 na rok od 15 godina za korist VELKOM d.o.o. Trg S. Radića 15 OIB-16208798535 na temelju Ugovora o zakupu nekretnina od 13.09.2010. br. OV-838/2011 od 09.02.2011. i Aneksa ugovoru o zakupu nekretnina od 01.02.2011., br. OV-778/11 od 07.02.2011.
Zaprimljena je obavijest o razlučnom pravu od Velkom d.o.o. na osnovi Ugovora o zakupu nekretnina od 13.09.2010., ali predmet obavijesti nije razlučno pravo.
3. Pravo podzakupa na zl.č.br. 329 na pravu zakupa uknjiženom za korist VELKOM d.o.o. Kalnik, Trg S.Radića 15, za korist KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 83329141407, TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC na temelju Ugovora o podzakupu nekretnina od 02.11.2010. i Suglasnosti od 02.11.2010.
Zaprimljena je i obavijest o razlučnom pravu od KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA na osnovi Ugovora o podzakupu nekretnina od 2.11.2010., ali predmet obavijesti nije razlučno pravo.

Stečajni upravitelj je uputio dopis Općinskom sudu u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Križevci kojim je zamolio preslike:

Ugovora o zakupu nekretnina od 13.09.2010. g. br. OV-838/2011 od 09.02.2011. i Aneksa ugovoru o zakupu nekretnina od 01.02.2011. g. br. OV-778/11 od 07.02.2011. na temelju kojih je Općinski sud u Križevcima dana 19.02.2015. g. donio rješenje br. Z-592/2015 kojim se uknjižilo pravo zakupa na nekretninama LOVAC-KALNIK d.o.o. Kalnik 143 u A na čkbr. 151/2, čkbr. 151/3, čkbr. 328/12 i čkbr. 329 na rok od 15 godina za korist VELKOM d.o.o. Trg S. Radića 15 OIB-16208798535, i preslike Ugovora o podzakupu nekretnina od 02.11.2010. g. i Suglasnosti od 02.11.2010.g. na temelju kojih je Općinski sud u Križevcima dana 11.12.2015. g. donio rješenje br. Z-13560/2015 kojim se na čkbr.329 uknjižilo pravo podzakupa na pravu zakupa uknjiženom za korist VELKOM d.o.o. Kalnik, Trg S.Radića 15, za korist: KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 83329141407, TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC

2. Potraživanja stečajnog dužnika prema:

1. Sjenokoša d.o.o. OIB: 90702410339 iz Cernika (Općina Cernik), Golobrdac 14 u iznosu 17.495,54 kn – naplaćeno u cijelosti
2. Jelena Pavlina, OIB: 77606421112, iz Zagreba, Mlinovi 134 u iznosu 100.609,66 kn. – naplaćeno u iznosu od 20.609,66 kn. Jelena Pavlina je izrazila spremnost u potpunosti isplatiti svoj dug prema stečajnom dužniku te je zamolila još malo vremena za isplatu preostalih 80.000,00 kn.
3. *Potraživanje prema zakupoprimcu Velkom d.o.o. u stečaju, OIB: 16208798535, Trg Stjepana radića 15, Kalnik u iznosu od 171.245,50 kn

Prema financijskoj dokumentaciji koju posjeduje stečajni upravitelj dug Velkom d.o.o. prema Lovac-Kalnik d.o.o. do 31.12.2016. je 17.495,54 kuna te postoji obaveza plaćanja najma za razdoblje od 01.01.2017. do 26.08.2020. od 153.750,00 kn, ukupno 171.245,50 kn.

Rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovni broj: 5. St-505/2020-6 od 15. listopada 2020. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom VELKOM društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo, trgovinu i usluge, Kalnik, Trg Stjepana Radića 15, MBS: 010060528, OIB: 16208798535, te je stečajni upravitelj poslao prijavu tražbina u stečajnom postupku stečajnoj upraviteljici Velkom d.o.o. u stečaju, Jeleni Stankus-Tkalec, i uplatio sudsku pristojbu za prijavljenu tražbinu u iznosu od 500,00 kn.

*Naplata potraživanje prema Velkom d.o.o. u stečaju nije vjerojatna. Stečajna upraviteljica Velkom d.o.o. u stečaju Jelena Stankus-Tkalec je obavijestila stečajnog upravitelja da je imovina Velkom d.o.o. u stečaju u sudskim parnicama koje imaju neizvjestan ishod te da ne očekuje da će se uplatiti predujam nužan za vođenje sudskih parnica. Također, uvidom u sudski registar utvrđeno je da je Velkom d.o.o. u stečaju, OIB: 16208798535, Trg Stjepana radića 15, Kalnik predao zadnja obvezna financijska izvješća FINA-i za 2016. godinu. Trgovački sud u Bjelovaru je objavio Rješenje 1. srpnja 2020. poslovni broj 5. St-505/2020-2 kojim se pokreće postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom VELKOM d.o.o. u stečaju. Iz zahtjeva za provedbu skraćenog stečajnog postupka, kojeg je podnijela FINA, proizlazi da je 3. listopada 2019. dužnik Velkom d.o.o. u stečaju u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 402.092,45 kn.

Ukupno potraživanje stečajnog dužnika: 289.350,70 kn* (naplaćeno 38.105,2 kn)

*Napomena: Naplata potraživanja prema Velkom d.o.o. u iznosu od 171.245,50 kn nije vjerojatna

3. IMOVINA UKUPNO: . 2.589.350,70 kn*

*Napomena - procjena vrijednosti nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku

*Napomena - naplata potraživanja prema Velkom d.o.o. u iznosu od 171.245,50 kn nije vjerojatna

4. IZLUČNA PRAVA:

Na imovini dužnika postoje i izlučna prava, i to:

Sva oprema, pokretni i nepokretni inventar je u vlasništvu podzakupnika KALNIČKA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, OIB: 83329141407, TRG STJEPANA RADIĆA 15, KALNIK 48267 OREHOVEC, kao i inventar koji služi za tehnološki proces prerade grožđa i čuvanja vina, te sva oprema i inventar restorana, vinarije i cafee bara. Stečajni upravitelj je uputio dopis podzakupniku da točno specifira opremu i inventar koji mu pripadaju, do dana sastavljana ovog izvješća nije dobio odgovor.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj je sukladno odlukama skupština vjerovnika dao izvršiti procjenu nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku koji je predmetne nekretnine procijenio na iznos od 2.300.000,00 kuna te dostavio sudu procjenu nekretnina stečajnog dužnika i temeljem navedenog predložio utvrditi vrijednost nekretnina na iznos od 2.300.000,00 kuna.

Mjesto i datum:

U Zagrebu, 23. siječnja 2021.

Stečajni upravitelj

Renato Sabljic