

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU

STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

20-12-2016

Neposredno - predano pošti
Obično-preporučeno
Pošta _____ R _____
Primjeraka 1(7) priloga _____
Pristojbe _____ kn, državnim biljezima
Pamir

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: 7 St-364/12 - 140

Dužnik: Agro Rijeka d.o.o. u stečaju, OIB: 81237622100

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.10.2016.g. do 20.12.2016.g.

1. Prema izvršenom popisu pokretnina te utvrđenoj knjigovodstvenoj vrijednosti na dan otvaranja stečaja (nabavna vrijednost umanjena za amortizaciju) ista iznosi 6.497.287 kuna.

Napominjem da prema procijeni vrijednosti opreme za preradu mesa i mesnih prerađevina pogona AGRO-RIJEKE na Kukuljanovu, izvršene od strane HPB NEKRETNINE u prosincu 2010.g. ista iznosi 14.538.419 kuna.

Vezano uz pokretnine na kojima je upisana hipoteka i to ovrhovoditelja HPB d.d. Zagreb dana 19.12.2013.g. održana je pljenidba pokretnina od strane sudskog ovršitelja gđe. Zdravke Kosanović u prisutnosti predstavnika ovrhovoditelja, i stečajnog upravitelja ovršenika.

S obzirom na specifičnost predmetnih nekretnina, te da nije od strane ovrhovoditelja bila osigurana otprema kao i smještaj pokretnina, a čije bi premještanje ujedno zahtijevalo velike troškove a vjerojatno bi dovelo i do devastiranja iste, odgođeno je oduzimanje i otprema pokretnina, s čime se složio i predstavnik ovrhovoditelja..

Dana 22.01.2014.g. . održana je ponovna pljenidba pokretnina od strane sudskog ovršitelja gđe. Zdravke Kosanović u prisutnosti predstavnika ovrhovoditelja, i stečajnog upravitelja ovršenika. Navedenog dana izvršen je pregled i popis pokretnina u prostorijama proizvodno-poslovnog prostora na Kukuljanovu o čemu je sastavljen zapisnik, a ovrhovoditelj se suglasio iz prethodno navedenih razloga da pokretnine ostanu u poslovno proizvodnom prostoru na Kukuljanovu, do prodaje, gdje se nalaze i danas.

2. Sve nekretnine su opterećene hipotekarnim pravima vjerovnika, a do izrade ovog Izvješća, prodane su tri(3) nekretnine (dva stana u Puli, i kuća s okolišem na Praputnjaku).

Za jednu nekretninu je prodaja u tijeku elektroničnom javnom dražbom putem FINE, i to druga elektronička javna dražba - (poslovni prostor u Puli), za jednu nekretninu je nakon prekida postupaka započete prodaje u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci (poslovno proizvodna zgrada na Kukuljanovu), putem odvjetnika dostavljen Općinskom sudu u Rijeci podnesak kojim se predlaže da navedeni sud pozove pravnog sljednika I-ovrhovoditelja Danice, odnosno društvo Podravka d.d. da preuzme ovaj postupak čime će se nastaviti ovaj postupak.

-Nekretnina Zgrada, livada i pašnjak, upisani u z.k.ul. -zbirka pologa isprava ZP-77/02, ZP-15/09, ZP-27/11 katast. 1870, k.o. Mekinjar, Općinski sud u Gospiću, Stalna služba u Korenici., vlasništvo 1/1 i Oranica i dvije zgrade, upisani u z.k.ul.-zbirka pologa isprava ZP-79/02, ZP-15/09, ZP-27/11, katast. 3145, k.o. Mekinjar, Općinski sud u Gospiću, Stalna služba u Korenici, vlasništvo 1/1.), zakazana je druga usmena javna dražba za 18.01.2017.g. pred Trgovačkim sudom u Rijeci, a utvrđena vrijednost nekretnine je 149.620,00 kuna.

3. Stečajni dužnik ima i dugotrajnu financijsku imovinu koju čine dionice:

-u društvu JADRAN d.d. Crikvenica, 5.362 dionice ukupne nominalne vrijednosti 53.620,00 kn

-u društvu PEVEC d.d., 399 dionica ukupne nominalne vrijednosti 39.000,00 kuna.

Dionice društva Jadran d.d. i Peveca d.d. kotiraju na burzi, te bi na Skupštini vjerovnika trebalo donijeti odluku o prodaji istih putem brokerske kuće.

4.- Kako je već u prethodnim Izvješćima o tijeku stečajnog postupka rečeno, stečajni dužnik ima s društvom Agro-Trgovina d.o.o. Kukuljanovo, od 01.06.2013.g. sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora (1.518,50 m²) na Kukuljanovu, a mjesečni iznos zakupnine iznosio je 23.511,00 kuna, uvećano za PDV. Zakupnik snosi i sve troškove nastale iz zakupa odnosno korištenja nekretnine (komunalna davanja, osiguranje objekta, voda, struja i dr.).

S obzirom da je 22.11.2015. g sklopljen Ugovor o zakupu dijela poslovnog prostora s PLODINAMA d.d. Rijeka, čime je znatno smanjen prostor dat u zakupu AGRO_TRGOVINI d.o.o. Rijeka te je na njihov zahtjev sačinjen Anex navedenog Ugovora o zakupu dana 01.08.2016.g. Prema Aneksu Ugovora o zakupu površina zakupljenog prostora iznosi 838,70 m², a iznos zakupnine je 13.000,00 kn mjesečno bez PDV-a, uz primjenu svih ostalih članaka osnovnog Ugovora o zakupu.

- Dana 13.11.2015.g. zaprimljena je ponuda od društva PLODINE d.d. Rijeka za zakupom dijela poslovno proizvodnog prostora na Kukuljanovu, i to*prostor bruto površine 2.511 m² koji se nalazi prizemno i uredske prostorije koje se nalaze na katu, ukupne površine 88,4 m².

Predmetna nekretnina upisana je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul.1870, k.č.br. 5840/4, k.o. Kukuljanovo. (ukupne površine 10.996 m².)

Dana 22.11.2015.g. sklopljen je Ugovor o zakupu koji je javnobilježnički solimiziran. Mjesečni iznos zakupnine iznosi 25.994,00 kune, uvećano za PDV. Zakupnik snosi i sve troškove nastale iz zakupa odnosno korištenja nekretnine (komunalna davanja, osiguranje objekta, voda, struja i dr.).

S obzirom da se pokretne ovrhovoditelja HPB d.d. nalaze u prostoru stečajnog dužnika na Kukuljanovu, bez njihovog uskladištenja na drugom mjestu nije bilo moguće sklopiti Ugovor o zakupu s Plodinama d.d.. Stoga je sklopljen Ugovor o skladištenju pokretnina s Plodinama koje su prethodno popisane i to za iznos od 1.500,00 kuna mjesečno bez PDV, koji pada na teret Plodina.d.d., a koji je ujedno snosio i trošak odvoza, utovara, istovara, pokretnina na novo skladište.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Pregled predmeta stečajne mase stečajnog dužnika prema članku 223 Stečajnog zakona:

Imovina stečajnog dužnika

a). pokretne

Dana 22.01.2014.g. . održana je pljenidba pokretnina (ponovljena) od strane sudskog ovršitelja gđe. Zdravke Kosanović u prisutnosti predstavnika ovrhovoditelja, HPB d.d. Zagreb i stečajnog upravitelja ovršenika. Navedenog dana izvršen je pregled i popis pokretnina u prostorijama proizvodno-poslovnog prostora na Kukuljanovu o čemu je sastavljen zapisnik, a ovrhovoditelj se suglasio iz prethodno navedenih razloga da pokretne ostanu u poslovno proizvodnom prostoru na Kukuljanovu, do prodaje. Prodaju pokretnina ovrhovoditelj nije započeo.

Dio pokretnina kako je rečeno naknadno je uskladišten u skladištu društva Plodine d.d., kako bi se omogućilo davanje u zakup poslovnog prostora na Kukuljanovu Plodinama d.d..

b) nekretnine

1. Do izrade ovog Izvješća prodane su u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Puli pod posl.brojem Ovr-972/13 na drugom ročištu održanog 10.09.2014.g. dvije nekretnine i to:

1.1.)-47. Etaža: 30/10000 DILETACIJA 1- posebni dio 47 zgrade na mansardi koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka i ostave u podrumu, ukupne površine 27,36 m², a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na kč .br. 1858/35 upisane u poduložak 47, z.k.ul. 9698 k.o. Pula, kolektivna stambena zgrada u Puli, Valturska 78, ukupne površine 5261 m² za 201.000,00 kn i

-50. Etaža: 30/10000 DILETACIJA 1- posebni dio 50 zgrade na mansardi koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka i ostave u podrumu, ukupne površine 27,94 m², a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na kč .br. 1858/35 upisane u poduložak 50, z.k.ul. 9698 k.o. Pula, kolektivna stambena zgrada u Puli, Valturska 78, ukupne površine 5261 m² za 196.000,00 kn.

Na prodanim nekretninama navedenim pod rednim brojem 1.1. je bilo upisano založno pravo razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, te je:

- Prema Rješenju Općinskog suda u Puli od 05.12.2014.g. iz iznosa kupovnine od 397.000,00 kuna namiren ovršni trošak od 57.085,00 kuna, te zakonske zatezne kamate na ovršni trošak u iznosu od 10.059,47 kuna, koji je isplaćen ovrhovoditelju, a **ostatak kupovnine u iznosu od 329.855,53 kune isplaćen je na račun Trgovačkog suda u Rijeci.**

Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, nakon održanog ročišta za razdiobu kupovnine od 329.855,53 kune, raspoređeno je na račun stečajnog dužnika za troškove utvrđenja tražbine i troškove unovčenja **ukupno 107.618,71 kuna, a preostali iznos od 222.236,82 kune raspoređen je razlučnom vjerovniku REPUBLICI HRVATSKOJ .**

1.2.Na navedenim ročištima za usmenu javnu dražbu pored navedenih prodanih nekretnina prodavana je i nekretnina na kojoj je upisano založno pravo ovrhovoditelja Republike Hrvatske zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Puli i to

- **96 Etaža:** 39/10000 Posebni dio zgrade u DILATACIJA 3- označen kao posebni dio 7 u prizemlju zgrade koji se sastoji od poslovnog prostora upisane u z.k.ul. 9698 k.č. br. 1858/35 k.o. Pula (površine 35,36 m²),, kolektivna stambena zgrada u Puli, Valturska 78, ukupne površine 5261 m². S obzirom da navedena nekretnina nije prodana na drugom ročištu za javnu dražbu Općinski sud u Puli donio je 10.09.2014.g. Rješenje o OBUSTAVI ovrhe Ovr-972/13.

Na ročištu održanom na Trgovačkom sudu u Rijeci za utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine utvrđena je vrijednost od 145.000,00 kuna, a nekretnina se prodaje na električnoj javnoj dražbi putem FINE. S obzirom da ista nije prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, dana 02.12.2016.g. FINA je objavila poziv za sudjelovanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi. U navedenom pozivu naznačeno je da se ponude za sudjelovanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi prikupljaju od 09.02.2017.g., a završava 22.02.2017.g. , te da se nekretnina ne mogu prodati ispod 72.500,00 kuna Na ime troškova za provođenje prve elektronične javne dražbe uplaćeno je FINI 2.800,00 kuna, a za drugu elektroničku javnu dražbu uplaćeno je 50,00 kuna.

1.3. Rješenjem Općinskog suda u Rijeci na drugoj javnoj dražbi održanoj pred Općinskim sudom u Rijeci, dana 10.09.2014.g. u ovršnom postupku posl. broj Ovr3835/14- prodane su slijedeće nekretnine:

-.KUĆA, kč.br. 2639/2 i vinograd kč.br.2639/1, upisane u zk.ul.br 1048 k.o. Praputnjak

-.KUĆA i dvor br.309 kč.br.2640/1 i vinograd kč.br.2640/2 upisane u zk.ul.br 1235 k.o. Praputnjak.

- Prema Rješenju Općinskog suda u Rijeci od 26.11.2015.g. iz iznosa kupovnine od 278.850,00 kuna namiren je trošak ovršnog postupka od 60.575,00 kuna, koji je isplaćen ovrhovoditelju, a ostatak kupovnine od 218.275,00 kn uplaćen je na račun Trgovačkog suda u Rijeci.

-Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, nakon održanog ročišta za razdiobu kupovnine od 218.275,00 kuna, raspoređeno je na račun stečajnog dužnika za troškove utvrđenja tražbine i troškove unovčenja **ukupno 70.736,50 kuna, a preostali iznos od 147.538,50 kuna raspoređen je razlučnom vjerovniku Croatia osiguranje d.d.Zagreb, Filijala Rijeka.**

1.4. gospodarka zgrada, trafostanica i dvorište upisano u z.k.ul. 1870 k.č.br. 5840/4 k.o. Kukuljanovo,(površine10. 996 m2), Općinski sud u Rijeci, vlasništvo 1/1..

Navedena nekretnina je opterećena hipotekarnim pravima te se prodaje u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci. Prihvaćena procijenjena vrijednost iznosi 7.928.840 eura.

Dana 07.09.2016.g. Rješenjem Općinskog suda u Rijeci (Ovr-1882/14, Ovr-4193/13, Ovr-2971/13), prekinut je postupak, jer je prvo ovrhovoditelj Danica mesna industrija d.o.o. Koprivnica brisan iz sudskog registra, uslijed pripajanja društvu Podravka d.d..

Dana 04.11.2016.g. dostavljen je Općinskom sudu u Rijeci podnesak stečajnog dužnika-ovršenika putem upomoćenika odvjetničkog društva Vukić i partneri iz Rijeke, kojim predlaže da navedeni sud pozove pravnog sljednika I-ovrhovoditelja Danice, odnosno društvo Podravka d.d. da preuzme ovaj postupak čime će se nastaviti ovaj postupak, sve sukladno odredbi iz čl. 215.st.1. Zakona o parničnom postupku, u svezi čl.21. Ovršnog zakona.

Do izrade ovog izvješća nije nastavljen navedeni postupak.

1.5. Zgrada, livada i pašnjak, upisani u z.k.ul. -zbirka pologa isprava ZP-77/02, ZP-15/09, ZP-27/11 katast. 1870, k.o. Mekinjar, Općinski sud u Gospiću, Stalna služba u Korenici., vlasništvo 1/1. I oranica i dvije zgrade, upisani u z.k.ul.-zbirka pologa isprava ZP-79/02, ZP-15/09, ZP-27/11, katast. 3145, k.o. Mekinjar, Općinski sud u Gospiću, Stalna služba u Korenici, vlasništvo 1/1.

Na navedenim nekretninama upisano je založno pravo u korist CROATIA OSIGURANJA d.d. Zagreb, Filijala Rijeka. Prema nalazu stalnog sudskog vještaka u građevinarstvu, gđe Jasmina Lilić iz Rijeke, od 17.12.2014.g., ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđena je u iznosu od 161.028,00 kuna ili 21.000,00 eur-a, koju razlučni vjerovnik nije prihvatio na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine.

Stoga je donešena odluka da procijenu vrijednosti nekretnine izvrši procijenitelj kojeg će angažirati razlučni vjerovnik CROATIA OSIGURANJA d.d. Zagreb, Filijala Rijeka.

Prema dostavljenoj procijeni nekretnine od strane založnog vjerovnika koju je izradila ZANE d.o.o. Zagreb, ista je procijenjena 17.08.2016.g. na iznos od 149.620,00 kn ili 20.000,00 eura.

Na prvoj usmenoj javnoj dražbi pred Trgovačkim sudom u Rijeci navedena nekretnina nije prodana (utvrđena vrijednost 149.620,00 kuna), pa je zakazana druga usmena javna dražba za 18.01.2017.g. , po utvrđenoj vrijednosti nekretnine od 149.620,00 kuna.

Obveze stečajnog dužnika

2.Ukupno prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika na prvom ispitnom ročištu održanog 20.06.2013.g. I utvrđene na posebnom ispitnom ročištu koje je održano 11.03.2014.g. iznose 117.271.081,09 kuna.

Od prijavljeneog iznosa ukupno su priznate utvrđene tražbine u iznosu od 114.151.936,37 kn, od čega kao tražbine prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 3.447.227,03 kune, a kao tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 110.704.709,34 kune.

Na navedenim ročištima ukupno su osporene prijavljene tražbine u iznosu od 3.119.144,72 kune.

Svi vjerovnici čije su tražbine osporene I koji su upućeni u parnicu, odustali su od prava na vođenje parnice.

Nakon proteka naknadnog zakonskog roka za podnošenje prijava, zaprimljene su dvije (2) tražbine, koje su odbačene sukladno odredbama stavka 5. članak 176. SZ.i to od:

-MULTIVAC d.o.o., Zagreb, Oreškovićeve 10A na iznos od 177.488,22 kune.. i

-HON-ING d.o.o. , Sveti Križ Začretje, Vrankovec bb zastupanog po odvjetniku Šimun Babić, Zagreb, Mrazovićeve 5, na iznos od 29.272,55 kuna.

Napominjem da je temeljem zahtjeva , Agencije za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja poslodavca, stupila na mjesto isplaćenih tražbina radnika (prema popisu u privitku) i ima priznatu tražbinu I višeg isplatnog reda u iznosu od 39.238,46 kuna.

3. Do izrade ovog izvješća prodane su odnosno unovčene 3 (tri nekretnine) za ukupan iznos od 675.850,00 kuna, iz kojeg iznosa su namireni razlučni vjerovnici,i to:

- u iznosu od 222.236,82 kune raspoređen je razlučnom vjerovniku REPUBLICI HRVATSKOJ ,
- iznos od 147.538,50 kuna raspoređen je razlučnom vjerovniku Croatia osiguranje d.d.Zagreb, Filijala Rijeka.

te dio troškova i obveze stečajne mase.

4. Vjerovnici stečajne mase (procjena nekretnina , knjigovodstveni servis, oglašavanja prodaje , komunalna naknada, vodna naknada, odvjetničke usluge, FINA, i drugo).

Do sada podmireni su svi troškovi i obveze stečajne mase iz sredstava dobivenih od zakupa poslovnih prostora.

ZAKLJUČAK:

Sukladno ovom Izvješću o tijeku stečajnog postupka predlažem da se sazove Skupština vjerovnika na kojoj će se donijeti odluke vezane za:

- Prodaju dionica u vlasništvu stečajnog dužnika i
- Prve djelomične diobe stečajne mase, pri čemu bi se nakon prodaje dionica moglo raspodijeliti oko 900.000,00 kuna čime bi se I viši isplatni red namirio 26,0%.

Rijeka, 20.12.2016.g.

Stečajni upravitelj


Ljiljana Blagojević