

-Obrazac 19-

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Posl.broj spisa: St-45/2023

STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEMA D.D.U STEČAJU

OIB: 40178271295

Luke Lukića 65, Slavonski Brod

I STANJE STEČAJNE MASE (Imovine)

1. PREGLED IMOVINE:

1.1. neunovčeni stambeni prostori

1.2. potraživanja za stanove u otplati

1.3.zemljište

1.4. stanje novčanih sredstava (na poslovnom računu i gotovina u blagajni)

1.1. Neunovčeni stambeni prostori

1.1.1. dva stana u Kaštel Gomilici u zgradi anagrafske oznake Mosorska 8., Kaštel Gomilica:

- stan na petom katu, broj 33., pov 34,85 m² , bespravno useljen, 76.600,00 eura

- stan na drugom katu, br 13., pov. 40,44 m² , bespravno useljen , procjena 85.600,00 eura

Prijedlog za upis vlasništva Adriachem d.d. u stečaju je odbijen, jer zgrada nije uplanjena niti je uspostavljeno etažno vlasništvo, Z-2616/15, od 04.04.2017.g.

Stečajna masa posjeduje Uvjerenje Cerpa da su dotični stanovi procijenjeni u vrijednost temeljnog kapitala društva, od dne 19.03.2021.g..

Izvršena je identifikacija predmetnih stanova dana 06.07.2023.g. od strane : Toni Tadin, dipl.ing geod., Geodezija- geodetski ured, K. Sućurac.

Izvršena je procjena tržišne vrijednosti predmetnih stanova 23.01.2024.g.

Za ko K. Gomilica u tijeku je postupak osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige za katastarsku općinu Kaštel Gomilica Nova

Tim povodom je , dana 24.11.2023.g. sastavljen Zapisnik i nacrt uložka prema kojem će se u novi zk ul br 3535 osnovane, obnovljene ili dopunjene zemljišne knjige, upisati u vlasnički list:

13. ETAŽA: 0/0

1. Stan na drugom katu označen brojem 13, orijentacije sjever, zapad, jug, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje i dnevnog boravka, kupaonice, hodnika i lođe, ukupne površine 40,44 m², u zgradi anagrafske oznake Mosorska 8

STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEM DD U STEČAJU

SLAVONSKI BROD, UL L Lukića 65.....1/1

33. ETAŽA: 0/0

1. Stan na petom katu, označen brojem 33, koji se sastoji od dvije sobe, kupaonice, kuhinje I dnevnog boravka te natkrivene terase, orijentacije sjever-jug, površine 34,85 m², u zgradi anagrafske oznake Mosorska 8

STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEM DD U STEČAJU
SLAVONSKI BROD, UL L Lukića 65.....1/1

U list C teretovnica

Zbog načela pravne jedinstvenosti nekretnina na stanove se upisuju založna prava upisana na čest.zem 211/1 :

1.1. NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 13 i NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 33

Tj na teret nekretnina (stan označen br 13 i stan označen br 33) prepisat će se založna prava upisana na čest zem 211/1 i to :

- u korist Dioki dd Zagreb u iznosu od 2.222.020, 41 KN (preostalo za isplatu 221.997,36 eura)

- u korist RH u iznosu od 55.953.354,72 KN i 390.716,89 KN

Dioki dd i RH su obavijestili o razlučnom pravu na čest zem 211/1.

Po zatvaranju zemljišne knjige za ko Kaštel Gomilica Nova pristupit će se prodaji predmetnih nekretnina.

Nakon što se nekretnine unovče iz kupovnine, umanjeno za troškove vezane za upis i prodaju nekretnine, namiriti će se razlučni vjerovnik prvi po redosljedu upisa **osim ukoliko Skupština vjerovnika** smatra da bi se uspješno moglo osporiti upis hipoteka na stanove pa u tom smislu donese odluku da se po zatvaranju ZK za Kaštel Gomilica Nova usprotivimo upisu hipoteka i prije prodaje nekretnina pokrenemo ispravni postupak.

1.1.2. Četiri stana u zgradi anagrafske oznake Cesta dr F Tuđmana 286., Kaštel Sućurac:

- stan u prizemlju, br 03, površine 47,40 m²

- stan na četvrtom katu, br 25., površine 39,55 m²

- stan na četvrtom katu, br 27, površine 39,20 m²

- stan u potkrovlju, br 29., površine 41,75 m²

Stanovi su procijenjeni u temeljnom kapitalu društva, Rješenje Cerpa od 03.11.2015.g.. Izvršena je identifikacija stanova, procjena nije izvršena iz razloga što se ne zna kada će uslijediti prodaja istih.

Naš prijedlog za upis vlasništva je odbijen Z- 2615/15, od dne 25.08.2017.g.

Nakon neuspjelog upisa vlasništva namjera nam je bila upisati vlasništvo stanova kroz postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, po prijedlogu upravitelja zgrade „Novi dani“ d.o.o., Split, ali, na žalost, njihov prijedlog je odbačen 01.08.2019.g., Z-126/15.

Prema iskazu zemljišnoknjižnog savjetnika da bi se upisalo vlasništvo potrebno je izvršiti etažiranje zgrade koja ima 30 stanova i odrediti pripadajuće zemljište zgradi diobom čestice zem 6173 (ex 42/1) što upravitelj zgrade nije učinio, ni po naknadnom pozivu suda jer se stanari protive.

Čestica zemlje na kojoj je sagrađena predmetna zgrada (ex 42/1) 6173 nije procijenjena u temeljni kapital društva i u vlasništvu je RH.

Predlažem da Skupština vjerovnika donese odluku o daljnjem postupanju sa predmetnim stanovima .

1.2. Naplata sredstava od stanova u obročnoj otplati

Na dan 30.11.2024.g. u otplati je još 37 stanova.

Sveukupni iznos potraživanja s osnova neotplaćenih rata (dospjelih i nedospjelih) je 43.871,85 eura.

Postoji određeni broj kupaca koji neredovito ili uopće ne plaćaju dospjele rate.

Takve kupce svake godine, bilo usmeno , bilo pismeno, opominjemo, pod prijetnjom ovrhe, radi plaćanja dospjelog duga.

Određeni broj kupaca se odazove po opomeni, ali ima i onih koji uopće ne plaćaju dospjele rate .Takvih neplatiša je 6 (Dina Ćosić, Branko Jonjić, Miroslav Kordum, Zlatko Petričević, Ante Skudrižik, Sonja Jurišić)

Njihovo ukupno dospjelo potraživanje iznosi 27.083,69 eura.

Mišljena sam da bi neplatišama trebalo uputiti opomenu pod prijetnjom ovrhe od strane odvjetnika, a zatim pokrenuti postupak ovrhe.

Konačno dospjevanje rata većinom je tijekom 2025.g. a četiri otplate dospjevaju 2026.g. i jedna 04/2027.g.

1. 3. Čest zem 211/1 ko Kaštel Gomilica

Prema Rješenju HFP-u, od dne 24.03.1998.g., u temeljni kapital Adriachema dd uvedena je čest. zemlje 211 ko Kaštel Gomilica u površini od 694m² i to sukladno površini upisanoj, u to vrijeme, u zemljišnim knjigama, ex zk ul 897 i 1541.

U vrijeme vođenja postupka pretvorbe društvenih poduzeća katastarsko i zemljišnoknjižno stanje predmetne nekretnine nije bilo usklađeno. Procjena nekretnina je izvršena prema stanju zemljišne knjige.

Naime, već 1973.g. rađena je reambulacija samo za potrebe katastra te je u odnosu na predmetnu česticu nastala razlika katastarskog i zemljišno-knjižnog stanja.

Prema stanju katastarskog oparatera iz 1973.g. čestica 211 bila je u naravi kuća površine 1053m² i dvor 9993 m² i obuhvaćala je čest zem :

197, 198/1/2, 199/1/2/3,207/3, 208,209,211, 213/1/2, 214 koje su poništene za potrebe katastra, a u zemljišnoj knjizi iste su i dalje egzistirale.

Parcelacijskim elaboratom izrađenim 1998. g. čestica zem 211 (površine 694m²) se cijepa na:čest zem 211/1 u površini **od 11.046 m²** , upisuje se vlasništvo Adriachem d.d.

-čest zem 211/2 u površini od 676m², upisuje se vlasništvo predlagatelja Dalibor Mužinić.

Adriachema d.d. je 1999 .g. sukladno čl 47. Zakona o privatizaciji zatražio obnovu postupka pretvorbe društvenog poduzeća, iz razloga što nisu sve nekretnine procjenjene u temeljni kapital društva, pa je , između ostalih nekretnina, zatražena i procjena čest.zem 211/1 .

Do dana stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištvu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10) u predmetnom postupku nije donjeto konačno rješenje te je temeljem čl.23. st.2 prednje navedenog zakona RH postala suvlasnicom te nekretnine.

Iako je vlasništvo čestice 211/1 upisano na ime Adriachem d.d., K Sućurac, istovremeno je na ex kat čest (čestice poništene reambulacijom 1973.g.) koje u naravi čine česticu zem 211/1 , i koje u ZK i dalje postoje, upisano vlasništvo na ime Grada Kaštela i RH i to na čest zem:

Grad Kaštelačest zem 199/2

RH

Čestice zemlje : 192, 193,197, 198/1, 198/2, 199/1, 199/3, 205, 207/3/4 , 208, 209, 221/1, 213/1, 213/2 , 222 (Z-24959/2019 i Z- 24310/2019)

Zaključno:

Zemljišnoknjižno vlasništvo čest zem 211/1 u stvarnosti se preklapa sa vlasništvom RH i Gradom Kaštela i to u površini koja se odnosi na čest zem koje su reambulacijom 1973.g. poništene .

Na čestici 211/1, ZU 2731, ko K Gomilica, u površini od 11.046 m², vlasništvo Adriachem d.d., upisana su založna prava u korist: Dioki dd, Zagreb, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.222.020,41 i Republika Hrvatska, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 55.953.354,72 kn i 390.716,89 kn

Odlukom Skupštine vjerovnika, od dne 16.07.2015.g., pristupilo se provođenju radnji u cilju mogućeg izdvajanja ex čest zem 211 (694m²) iz novonastale čest.zem 211/1 te eventualno formiranje građevinske čestice kako bi se ista unovčila .

Kontaktiralo se sa Gradom Kaštela, ovlaštenim inž. geodezije Zoranom Bugarinom te se pokrenula parnica protiv RH radi utvrđenja i uknjižbe koju vodi odvjetničko društvo Ljubičić-Vrdoljak & partneri doo, Split.

Iz odvjetničkog ureda smo zaprimili informaciju da je postupak prekinut rješenjem suda od 9.11.2021. g. .Geodetski zavod d.d. je zadužen izvijestiti sud o rezultatima upravnog postupka Grada Kaštela kao preduvjeta za nastavak vještačenja u ovom predmetu.

Izabrani sudski vještak za geodeziju Ante Bošnjak, ing.geod. izvijestio je Trgovački sud, dana 11.10.2021.g. da nije u mogućnosti izvršiti parcelacijski elaborat dok od nadležnog upravnog odjela Grada Kaštela ne dobije Rješenje o utvrđivanju građevinske čestice.

U međuvremenu je započeo postupak osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige za katastarsku općinu Kaštel Gomilica Nova u kojem će se postupku uskladiti katastarsko i zemljišnoknjižno stanje.

Tim povodom je , dana 24.11.2023.g. sastavljen Zapisnik i nacrt uložka prema kojem će se, po prijedlogu ODO, u novi zk ul br 3535 osnovane, obnovljene ili dopunjene zemljišne knjige, upisati kat čest 211/1 na ime RH uz zadržavanje dosadašnjih upisa založnog prava u korist Diokia i RH:

- u korist Dioki dd Zagreb u iznosu od 2.222.020, 41 KN
- u korist RH u iznosu od 55.953.354,72 KN i 390.716,89 KN

Dioki dd i RH su u stečaju obavijestili o svom razlučnom pravu na čest zem 211/1.

Na ime troška vođenja spora sa RH do sada je plaćeno:

- predujam vještačenja..... 502,00 kn (66,63 eura)
- odvjetniku.....34.375,00 kn (4.562,35 eura)

1.4. STANJE NOVČANIH SREDSTAVA na dan 03.12.2024.g.

1.4.1. stanje na tekućem računu 233.390,64 eura

Rezervirana sredstva po neisplaćenim diobenim udjelima	1.961,36 eura
Trošak odvjetnika za zastupanje u parnicama protiv Ružić Petra i dr	14.848,36 eura
Stanje u blagajni	127,26 eura

Napomena: odvjetničko društvo Ljubičić-Vrdoljak & Partneri d.o.o. nam je dostavilo račun za zastupanje u parnicama protiv Ružić Petra i dr iz razloga što izravna naplata sa računa tuženika Ružić Petra putem FINA-e ide sporo .

2. PRIJEDLOG ODLUKA O UNOVČENJU PREOSTALE IMOVINE

U odnosu na unovčenje preostale imovine stečajnog dužnika predlaže se Skupštini vjerovnika donošenje slijedećih odluka:

2.1. za dva stana u zgradi anagrafske oznake Mosorska 8, Kaštel Gomilica

- stan na petom katu, broj 33., pov 34,85 m2 , bespravno useljen, 76.600,00 eura
- stan na drugom katu, br 13., pov. 40,44 m2 , bespravno useljen , procjena 85.600,00 eura

Da se predmetni stanovi , nakon zatvaranja ZK za ko Kaštel Gomilica Nova, unovče na način sukladno odredbama članka 247. Stečajnog zakona kao imovina na kojoj postoji založno pravo putem FINA servisa elektroničke javne dražbe.

2.2. Četiri stana u zgradi anagrafske oznake Cesta dr F Tuđmana 286., Kaštel Sućurac:

- stan u prizemlju, br 03, površine 47,40 m2
- stan na četvrtom katu, br 25., površine 39,55 m2
- stan na četvrtom katu, br 27, površine 39,20 m2
- stan u potkrovlju, br 29., površine 41,75 m2

Da se predmetni stanovi procijene i unovče na način da se isti prodaju kao vanknjižno vlasništvo i to po mogućnosti neposrednom pogodbom sa bespravno useljenim stanarima i uz otplatu kupovnine na 24 rate. Ukoliko isti ne prihvate ovaj predloženi način unovčenja, isti će se slobodnom prodajom unovčavati objavom poziva za prikupljanje ponuda za prodaju nekretnina na web-stečaj stranicama i e-oglasnoj ploči sudova.

2.3. u odnosu na upis založnog prava Diokia d.d. i RH na dva stana u K Gomilici (opisano u tč. 1.1.1.) predlažem da Skupština vjerovnika odluči hoće li se osporavati upis i pokrenuti ispravni postupak.

2.4. u vezi naplata sredstava od stanova u obročnoj otplati

Predlaže se Skupštini vjerovnika donošenje odluke o slanju opomena i poduzimanje drugih pravnih radnji (ovrha) za naplatu duga vezano za neotplaćene stanove po punomoćniku/ odvjetniku.

2.5. naplata potraživanja od prethodnog stečajnog upravitelja Ive Jukića

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: ST-45/2023-66, od 28.08.2024.godine naloženo je prethodnom stečajnom upravitelju vratiti iznos od 283.493,50 eura kao neosnovano isplaćena sredstva za vlastitu korist.

Isti se nije odazvao nalogu suda, a podnesena je i kaznena prijava Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu.

Stečajni upravitelj je zatražio putem javnih službi podatke o imovini Ive Jukića te je utvrđeno da isti nema imovine. Naknadno je utvrđeno da je Ivo Jukić imovinu otuđio na način da je svu imovinu prenio na sina i suprugu (Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju i Sporazum bračnih drugova o uređenju međusobnih odnosa), a što se može smatrati pobožnom pravnom radnjom, jer je sve radnje poduzeo nakon počinjenja kaznenog djela.

3. odobrenje za imenovanje punomoćnika radi vođenja parnica, ovršnih postupaka i drugih pravnih radnji vezano za gornje točke 2.3, 2.4 i 2.5.

U Slavonskom Brodu, 4.12.2024.g.

Stečajni upravitelj:
Predrag Filajdić