

Na posl.br.St-197/2022

STEČAJNI DUŽNIK: POŽGAJ d.o.o. u stečaju Veliki Bukovec, Dravska 24, OIB:97022429963

### PRIJEDLOG STEČAJNE UPRAVITELJICE

Za dan 06. studenog 2023. godine pred naslovnim sudom zakazana je Skupština vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

- 1.) Utvrđivanje vrijednosti nekretnina iz stečajne mase radi prodaje istih na dražbi koju će provoditi Financijska agencija.

S obzirom da se u ovom stečajnom postupku radi o stečajnoj masi koju čine više nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, u nastavku ovog podneska stečajna upraviteljica daje pregled nekretnina za koje drži da je potrebno donijeti odluke o utvrđivanju njihove vrijednosti.

Podneskom od 14.02.2023.g stečajna upraviteljica je predložila sudu donošenje rješenja o prodaji nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to za:

1. Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli i to: zk.ul.br. 336, k.o. Ližnjan, čest.br. 1006/6, šuma, od 370 m<sup>2</sup>, i čest.br. 1006/7, oranica, od 820 m<sup>2</sup>, ukupne površine 1190 m<sup>2</sup>. Procijenjena vrijednost nekretnina prema procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku Karla Božac iz Vodnjana iz prosinca 2022.godine (kao cjelina) iznosi 151.712,00€. Nekretnina je opterećena u korist razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska Ministarstvo financija Porezna uprava, Područni ured Varaždin OIB:1863136487 koji se svojim očitovanjem od 16. siječnja 2023.g. suglasio se s predmetnom procjenom nekretnine.
2. Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda Đakovo, zemljišno knjižni odjel Našice i to: zk.ul.br. 282, k.o. Našice, čest.br. 2716/1, kuća i dvorište Franjevačka ul. 2E, ukupne površine 443 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio 448/10000, etažno vlasništvo (E-1), dijela nekretnine u AI povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. 1A, Goldfinger III, u podrumu, lokal, površine 75,85 m<sup>2</sup>. Procijenjena vrijednost nekretnine prema procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku Dražen Krajlah iz Osijeka od 04. siječnja 2023.godine iznosi 11.000€. Budući da se ovdje radi o *roh bau* poslovnom prostoru za koji je isporuka oporeziva PDV-om sukladno čl. 40. st. 1. toč. j. Zakona o porezu na dodanu vrijednost i čl. 72. b. st. 5. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, procijenjenu vrijednost poslovnog prostora potrebno je uvećati za iznos PDV -a tako da ona iznosi 13.750.00€. Nekretnina je opterećena u korist razlučnih vjerovnika Croatia osiguranje d.d. Zagreb, Ulica Vatroslava Jagića 33 OIB:26187994862 i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija OIB:1863136487. Svojim očitovanjima od 07.veljače 2023.g. odnosno od 8.03.2023.g. isti su se suglasili sa predmetnom procjenom nekretnine.
3. Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda Đakovo, zemljišno knjižni odjel Našice i to: zk.ul.br. 282, k.o. Našice, čest.br. 2716/1, kuća i dvorište Franjevačka ul. 2E, ukupne

površine 443 m2, suvlasnički dio 534/10000, etažno vlasništvo (E-4), dijela nekretnine u AI povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. 1A, Goldfinger III, u prizemlju, lokal, površine 75,85 m2. Procijenjena vrijednost nekretnine prema procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku Dražen Krajlah iz Osijeka od 04. siječnja 2023.godine iznosi 33.000€. Kako se i ovdje radi o *roh bau* poslovnom prostoru za koji je isporuka oporeziva PDV-om sukladno čl. 40. st. 1. toč. j. Zakona o porezu na dodanu vrijednost i čl. 72. b. st. 5. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, procijenjenu vrijednost poslovnog prostora potrebno je uvećati za iznos PDV -a tako da ona iznosi 41.250.00€. Nekretnina je opterećena u korist razlučnih vjerovnika Croatia osiguranje d.d. Zagreb, Ulica Vatroslava Jagića 33 OIB:26187994862 i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija OIB:1863136487. Svojim očitovanjima od 07.veljače 2023.g. odnosno od 8.03.2023.g. isti su se suglasili sa predmetnom procjenom nekretnine.

Nastavno prethodno navedenom, stečajna upraviteljica predlaže Skupštini vjerovnika donošenje slijedećih odluka:

- 1.) *Utvrđuje se vrijednost nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli i to: zk.ul.br. 336, k.o. Ližnjan, čest.br. 1006/6, šuma, od 370 m2, i čest.br. 1006/7, oranica, od 820 m2, ukupne površine 1190 m2 u iznosu od 151.712.00 € vlasništvo dužnika 1/1*
- 2.) *Utvrđuje se vrijednost nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda Đakovo, zemljišno knjižni odjel Našice i to: zk.ul.br. 282, k.o. Našice, čest.br. 2716/1, kuća i dvorište Franjevačka ul. 2E, ukupne površine 443 m2, suvlasnički dio 448/10000, etažno vlasništvo (E-1), dijela nekretnine u AI povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. 1A, Goldfinger III, u podrumu, lokal, površine 75,85 m2, (s uključenim PDV-om) u iznosu od 13.750.00€*
- 3.) *Utvrđuje se vrijednost nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda Đakovo, zemljišno knjižni odjel Našice i to:zk.ul.br. 282, k.o. Našice, čest.br. 2716/1, kuća i dvorište Franjevačka ul. 2E, ukupne površine 443 m2, suvlasnički dio 534/10000, etažno vlasništvo (E-4), dijela nekretnine u AI povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. 1A, Goldfinger III, u prizemlju, lokal, površine 75,85 m2. (s uključenim PDV-om) u iznosu od 41.250.00€.*

*U odnosu na nekretnine označene pod točkama 2.) i 3.) koji se u naravi odnose na dva povezana poslovna prostora u elaboratu o procjeni iskazana je i njihova skupna vrijednost i to u iznosu od 44.000,00€ (bez PDV-a). Ukoliko bi vjerovnici donijeli odluku o njihovoj prodaji kao cijeline ove dvije etaže prodavale bi se kao jedan predmet prodaje pri čemu bi utvrđena vrijednost (sa uključenim PDV-om) iznosila 55.000,00€.*

Podneskom od 13.srpnja 2023.g. stečajna upraviteljica predložila je i prodaju nekretnina upisanih zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete i to: zk.ul 1622 k.o. Lužan čkbr.889/2 oranica Bregi u Ružici površine 152čhv;zkul.1624 k.o.Lužan čkbr.894 oranica Brijegi u Ružici površine 405 čhv;zk.ul.580 k.o. Lužan čkbr.886 kuća br.2, gospodarska zgrada, dvorište i voćnjak u Belovar Moravču površine 1546 čhv;zk.ul.558 k.o. Lužan čkbr.890/4 oranica i močvara površine 651 čhv; čkbr.891 močvara površine 75 čhv;čkbr.895 oranica površine 346 čhv;čkbr.914 oranica površine 862 čhv;čkbr.915/1 DIO livada u Ružici površine 680 čhv, sveukupne površine 2614 čhv; zk.ul.1567 k.o. Lužan čkbr.893/2 tri zgrade u Varaždinskoj ulici površine 1121m2, dvorište u Varaždinskoj ulici površine 4339m2 ukupno 5460m2;čkbr.893/3 livada u Varaždinskoj ulici površine 2726m2;čkbr.893/4 put u Varaždinskoj ulici površine 606m2;čkbr.893/5 livada u Varaždinskoj ulici površine 297m2, sveukupno 9089m2; međutim u ovom trenutku ista predlaže da se odgodi donošenje odluke u svezi ovih nekretnina.

Naime, u odnosu na predmetne nekretnine pred Općinski sudom u Sesvetama Stalna služba Vrbovec, pod poslovnim brojem Ovr-76/2022 vodio se ovršni postupak ovrhovoditelja AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A protiv stečajnog dužnika kao ovršenika. Navedeni sud je svojim Rješenjem poslovni broj Ovr-76/2022 od 09.11.2022.g. utvrdio prekid postupka, oglasio se stvarno nenadležnim za postupanje, te je po pravomoćnosti rješenja predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Varaždinu kao stvarno nadležnom sudu i koji se sada vodi pod poslovnim brojem Ovr-28/2022.

U cilju rješavanja pitanja prodaje nekretnina kroz ovršni postupak ili u okviru ovog stečajnog postupka kontaktiran je ovrhovoditelj i ujedno razlučni vjerovnik AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Italija, Napulj(NA). Punomoćnik ovrhovoditelja/razlučnog vjerovnika izjavio je da će konzultirati svoju stranku te se o istom očitovati. Nakon primitka očitovanja moći će se predložiti daljnje postupanje u odnosu na ove nekretnine koje čine stečajnu masu.

U skladu sa svim navedenim predlaže se Skupštini vjerovnika donošenje odluka o utvrđivanju vrijednosti nekretnina kako je predloženo pod točkama 1.) ,2.) i 3.) ovog prijedloga.

Osijek, 31.10.2023.g.

Stečajna upraviteljica  
Nensi Matijević