

Ref

6 St-358/14-147 1073

SLAVONIJA IGM d.o.o. u stečaju  
Braće Radića 200, Našice  
OIB: 36015539875

Na broj: St-358/14

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
Primljeno neposredno - preko pošte (obična - preporučeno) **12:04-2014**  
Prilog: **12:04-2014**  
God: **2014**  
Mjesec: **12**  
Kuna - po: **12**  
Primljeno: **12:04-2014**  
Popis: **12:04-2014**

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
Zagrebačka 2  
31 000 OSIJEK

### PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA RADI ZAKAZIVANJA SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Postupajući sukladno odredbi čl. 104. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15), stečajni upravitelj predlaže stečajnom sudu rješenjem sazvati skupštinu vjerovnika SLAVONIJA IGM d.o.o. u stečaju, Braće Radića 200, Našice sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o izmjeni dosadašnjeg načina unovčenja nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika.

#### Obrazloženje

Nakon otvaranja stečaja nad dužnikom, a temeljem odluke Odbora vjerovnika, stečajni dužnik je s trgovačkim društvom DILJ d.o.o. Vinkovci, dana 15. svibnja 2015. godine, sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora, proizvodnih pogona, pokretnina i opreme, kojim ugovorom su zakupniku u zakup dane nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br. 4218, k.o. Našice, k.č.br. 3076/5 UPRAVNA ZGRADA B. RADIĆA, 4 ZGRADE - POGON GREDICA, 5 ZGRADA - MEHANIČKA RADIONA I SKLADIŠTE, 9 ZGRADA - POGON I, 2 ZGRADE - POGON II, DVORIŠTE - CIGLANA, BAJER - CIGLANA, ZGRADA- HALA ZA PILJEVINU, ZGRADA - KOTLOVNICA, ZGRADA - KUĆICA OKO TS, HALA - HALA FINOG MLINA od 80558 m<sup>2</sup>, UPRAVNA ZGRADA B. RADIĆA od 610 m<sup>2</sup>, 4 ZGRADE POGON GREDICA od 978 m<sup>2</sup>, 5 ZGRADA MEHANIČKA RADIONA I SKLADIŠTE od 873 m<sup>2</sup>, 9 ZGRADA POGON I od 7044 m<sup>2</sup>, 2 ZGRADE POGON II od 5552 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE CIGLANA od 54261 m<sup>2</sup>, BAJER CIGLANA od 10543 m<sup>2</sup>, ZGRADA HALA ZA PILJEVINU od 470 m<sup>2</sup>, ZGRADA KOTLOVNICA od 65 m<sup>2</sup>, ZGRADA KUĆICA OKO TS od 48 m<sup>2</sup>, HALA FINOG MLINA od 114 m<sup>2</sup> + pokretnine navedene na kontu 021000 Oprema za proizvodnju i usluge i kontu 021800 Oprema za rad u laboratorijima ( PROIZVODNI POGON), radni strojevi i teretna vozila te sitni inventar na kontu 3500 prema Popisu sitnog inventara kao i nekretnine upisane u zk.ul.br. 5431, k.o. Našice, k.č.br. 4655/2 ŠUMA BRDO od 65046 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 4216, k.o. Našice, k.č.br. 4659/2 ŠUMA BRDO OD 200486 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 5113, k.o. Našice, k.č.br. 4659/1 ŠUMA BRDO od 79066 m<sup>2</sup> (Eksploatacijsko polje gline KUKLIJAŠ) te dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 4217, k.o. Našice, k.č.br. 4729/1 STOVARIŠTE, PUT, KANAL, ORANICA TRNOVAČA od 46575 m<sup>2</sup>.

Navedenim ugovorom zakupniku je u zakup dana cjelokupna proizvodno tehnološka cjelina CIGLANE NAŠICE koju čine: 1. PROIZVODNI POGON u sklopu nekretnine k.č.br. 3076/5, k.o. Našice zajedno s pokretninama (oprema za proizvodnju, radni strojevi i teretna vozila i sitni inventar), 2. EKSPLOATACIJSKO POLJE KUKLIJAŠ (k.č.br. 4655/2 ŠUMA BRDO od 65046 m<sup>2</sup>, k.č.br. 4659/2 ŠUMA BRDO OD 200486 m<sup>2</sup> i k.č.br. 4659/1 ŠUMA BRDO, k.o. Našice), 3. STOVARIŠTE ( k.č.br. 4729/1 STOVARIŠTE, PUT, KANAL, ORANICA TRNOVAČA od 46575 m<sup>2</sup>).



Osnovna *causa* navedenog ugovora bio je nastavak proizvodnje u sklopu navedenih nekretnina, a sve u svrhu očuvanja vrijednosti navedenih nekretnina te pokretnina koje čine proizvodni pogon. Bitno je naglasiti kako je od ukupno 49 radnika stečajnog dužnika kojima su nakon otvaranja stečaja otkazani ugovori o radu, DILJ d.o.o. u radni odnos preuzeo 36 bivših radnika, da se proizvodnja u sklopu zakupljenih nekretnina u proteklom periodu, uz određene kraće prekide u zimskom periodu, uredno obavljala, da je zakupnik uredno ispunjavao obveze s osnova zakupnina, tako da je u dosadašnjem tijeku postupka po toj osnovi ostvaren prihod u ukupnom iznosu od 1.041.074,75 kn.

Pored navedenog, s zakupnikom DILJ d.o.o. kao kupcem sklopljen je i Ugovor o prodaji rezervnih dijelova od 30.5.2015. godine, kojim ugovorom je definirana procedura sukcesivne isporuke i prodaje rezervnih dijelova te je u dosadašnjem tijeku postupka po toj osnovi ostvaren prihod u ukupnom iznosu od 302.610,15 kn.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 20.4.2016. godine, u svibnju 2016. godine pokrenut je postupak pribavljanja uporabne dozvole za rekonstrukciju postojećeg postrojenja SLAVONIJA IGM d.o.o. – ZAMJENA PLINSKIH PLAMENIKA PLAMENICIMA NA KRUTA GORIVA na k.č.br. 3076/5, k.o. Našice temeljem građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/13-01/140, URBROJ: 531-04-1-2-1-226-13-15 od 07.11.2013. godine te dana 8.11.2016. godine izdana Uporabna dozvola, KLASA: UP/I-361-05/16-01/0057, URBROJ: 531-06-2-2-16-0010.

Naime, Slavonija IGM d.o.o. je tijekom 2013. godine zbog neodrživosti i nerentabilnosti dotadašnje proizvodnje na plin, nabavila i u pogon stavila opremu za spaljivanje petrol koksa, čime se sa plina kao osnovnog energenta za proizvodnju prešlo na petrol koks. Uslijed gospodarske krize, nastalih problema s likvidnošću, pokretanja predstečajne nagodbe te otvaranja stečaja za predmetno postrojenje nikada nije pribavljena uporabna dozvola bez kojeg akta nije bilo moguće nastaviti proizvodnju pa se stoga 2016. godine i pristupilo finalizaciji tog postupka, koji postupak je uspješno okončan krajem 2016. godine, kada je pribavljena uporabna dozvola.

U međuvremenu je rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 6 St-358/14-30 od 7. travnja 2015. godine određena prodaja u stečajnom postupku, gdje je sukladno odluci skupštine vjerovnika određeno da će se nekretnine stečajnog dužnika prodavati pojedinačno s tim što je jedino u odnosu na k.č.br. 3076/5 UPRAVNA ZGRADA B. RADIĆA, 4 ZGRADE - POGON GREDICA, 5 ZGRADA - MEHANIČKA RADIONA I SKLADIŠTE i dr. određeno kako će se navedena nekretnina prodavati kao jedinstvene tehnološke cjeline zajedno s pokretnina stečajnog dužnika navedenih na kontu 021000 Oprema za proizvodnju i usluge i kontu 021800 Oprema za rad u laboratorijima, dakle nekretnina + proizvodni pogon.

Do danas je održano 11 usmenih javnih dražbi za prodaju predmetnih nekretnina na kojima je prodano ukupno 12 (dvanaest) nekretnina za što je ostvarena kupovina u iznosu od 35.338,10 kn, kako je to prikazano u Tablici 1.

Tablica 1.

k.č.br.	Opis nekretnine	Površina (m2)	Početna cijena bez poreza (kn) na dražbi 15.2.2017.	Datum unovčenja	Iznos unovčenja	Kupac	Razlučni vjerovnik (redom upisa u ZK)
---------	-----------------	---------------	---	-----------------	-----------------	-------	---------------------------------------



1074

4728/3	ORANICA TRNOVAČA <sup>1</sup>	1780	4.339,85	6.10.2016.	4.339,85	Željko Vrljanović	PBZ d.d., HBOR
4729/2	ORANICA TRNOVAČA <sup>1</sup>	91	221,87	6.10.2016.	221,87	Željko Vrljanović	PBZ d.d., HBOR
4729/3	ORANICA TRNOVAČA <sup>1</sup>	1948	4.749,44	6.10.2016.	4.749,44	Željko Vrljanović	PBZ d.d., HBOR
4729/4	PUT TRNOVAČA <sup>1</sup>	169	785,22	14.1.2016.	785,22	Leo Knežević	PBZ d.d., HBOR
4729/5	PUT TRNOVAČA <sup>1</sup>	32	148,64	14.1.2016.	148,64	Leo Knežević	PBZ d.d., HBOR
4734/2	ORANICA BRDO <sup>1</sup>	234	570,52	14.1.2016.	570,52	Željko Vrljanović	PBZ d.d., HBOR
4734/3	ORANICA BRDO <sup>1</sup>	115	534,18	14.1.2016.	534,18	Leo Knežević	PBZ d.d., HBOR
4736/2	ORANICA BRDO <sup>1</sup>	102	248,70	14.1.2016.	248,70	Željko Vrljanović	PBZ d.d., HBOR
4737/2	ORANICA BRDO <sup>1</sup>	180	438,86	14.1.2016.	438,86	Željko Vrljanović	PBZ d.d., HBOR
4743/2	ORANICA BRDO <sup>1</sup>	90	301,00	21.4.2016.	301,00	Đuro Kadić	PBZ d.d., HBOR
4744/2	ORANICA BRDO <sup>1</sup>	205	499,82	14.1.2016.	499,82	Željko Vrljanović	PBZ d.d., HBOR
4215	ORANICA	4727	4486	6.4.2017.	20.500,00	Dilj IGM d.o.o.	PBZ d.d., HBOR
					33.338,10		

S obzirom da je osnovna intencija vjerovnika bila zaštititi imovinu stečajnog dužnika kao proizvodno tehnološku cjelinu ( na izvještajnom ročištu donesena odluka o prodaji nekretnine k.č.br. 3076/5 +proizvodni pogon kao jedinstvene cjeline), da je nakon otvaranja stečaja dio nekretnina stečajnog dužnika predan u zakup trgovačkom društvu koje je nastavilo proizvodnju kojom se bavio dužnik prije otvaranja stečaja te da se proizvodnja na predmetnoj lokaciji odvija unazad dvije godine, da su u međuvremenu, i to djelomično na teret stečajne mase, izvršena ulaganja u cilju rekonstrukcije postojećeg proizvodnog postrojenja ( prelazak na petrol koks kao osnovni energent), a imajući u vidu kako dosadašnji način unovčenja nije polučio željeni učinak, na inicijativu pojedinih stečajnih vjerovnika, počeo se razmatrati novi model unovčenja imovine stečajnog dužnika.

Naime, nesporno je kako osim nekretnine upisane u zk.ul.br. 4218, k.o. Našice, k.č.br. 3076/5 (u odnosu na koju je već donesena odluka o jedinstvenoj prodaji zajedno s pokretninama) jedinstvenu tehnološku cjelinu za proizvodnju opekarskih proizvoda na predmetnoj lokaciji čine i sljedeće nekretnine:

- zk.ul.br. 5431, k.o. Našice, k.č.br. 4655/2 ŠUMA BRDO od 65046 m2 – glinište Kukljaš
- zk.ul.br. 4216, k.o. Našice, k.č.br. 4659/2 ŠUMA BRDO od 200486 m2- glinište Kukljaš
- zk.ul.br. 5113, k.o. Našice, k.č.br. 4659/1 ŠUMA BRDO od 79066 m2 - glinište Kukljaš,
- zk.ul.br. 4217, k.o. Našice k.č.br. 4729/1 STOVARIŠTE, PUT, KANAL, ORANICA TRNOVAČA od 46575 m2 – stovarište i odležavalište gline,
- zk.ul.br. 4217, k.o. Našice k.č.br. 4728/1 ORANICA, ŠUMA TRNOVAČA od 48378 m2, ORANICA TRNOVAČA od 24031 m2 – nekretnina koja umjesto državne ceste služi kao alternativni pristupni put do gliništa Kukljaš.

Ukoliko je skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu već donijela odluku o jedinstvenom unovčenju nekretnine k.č.br. 3076/5 i proizvodnog pogona kao jedinstvene cjeline, držim da je nelogično da se i ostale nekretnine koje po prirodi stvari pripadaju toj jedinstvenoj cjelinu



(glinište, stovarište, pristupni put do gliništa) prodaju odvojeno od ostatka cjeline, dakle nema racionalnog opravdanja da se prodaji kao cjelina izlaže pogon za proizvodnju opekarskih proizvoda, a da se pritom glinište koja se nalaze neposredno uz pogon prodaje pojedinačno jer proizvodnja opeke bez sigurnog i dostupnog izvora sirovine nema nikakve gospodarske osnove.

Primjerice, ukoliko bi bilo koju od tri čestice koju čine Eksploatacijsko KUKLIJAŠ kupila pravna ili fizička osoba koja ne bi imala interesa za nastavkom koncesije za eksploataciju gline, to bi dovelo do raskida ugovora o koncesiji za eksploataciju ciglarske gline, čime bi bio doveden u pitanje i nastavak proizvodnje u sklopu navedenog pogona.

Na posljednjoj sjednici Odbora vjerovnika, održanoj dana 30.3.2017. godine, članovima je izložen model promjene dosadašnjeg načina unovčenja stečajne mase te je Odbor vjerovnika dao suglasnost stečajnom upravitelju za sazivanje skupštine vjerovnika radi promjene načina unovčenja imovine.

Osim prijedloga radi jedinstvene prodaje nekretnine stečajnog dužnika koje čine jedinstvenu gospodarsku cjelinu za proizvodnju opekarskih proizvoda, smatram kako bi i u odnosu na nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br. 4221, k.o. Našice, k.č.br. 3077 3 ZGRADE, EKONOMSKO DVORIŠTE U GRADU od 2762 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 4222, k.o. Našice, k.č.br. 3078/1 ZGRADA I DVORIŠTE od 505 m<sup>2</sup> te zk.ul.br. 4217, k.o. Našice, k.č.br. 3078/2 ZGRADA DVORIŠTE od 438 m<sup>2</sup> valjalo donijeti odluku o jedinstvenoj prodaji.

Naime, radi se o nekretninama koje se nalaze u zakupu trgovačkog društva CEMENT MARKET za trgovinu i usluge d.o.o. Našice, Braće Radića 200, koje društvo se nalazi u 100% vlasništvu stečajnog dužnika. Odlukom skupštine vjerovnika od 20.4.2016. godine započela je prodaja poslovnog udjela navedenog društva te se prodaja obavlja prikupljanjem ponuda pred javnim bilježnikom. Dosada je održano 5 ročišta za prodaju navedenog poslovnog udjela, a za dan 14.4.2017. godine zakazano je novo ročište, a početna cijena udjela određena je u iznosu od 305.451,00 kn.

Kako naprijed navedene nekretnine čine jedinstvenu cjelinu, a imajući u vidu da se iste nalaze u zakupu trgovačkog društva koje je u 100% vlasništvu stečajnog dužnika, smatram kako je u interesu stečajnih i razlučnih vjerovnika donijeti odluku o jedinstvenoj prodaji ovih nekretnina. Naime, parcijalna prodaje jedne od navedenih nekretnina vjerojatno bi implicirala prestanak zakupnog odnosa s CEMA d.o.o., što bi vjerojatno dovelo do gašenja samog poduzeća. Stoga smatram kako je u cilju pronalaženja kupca navedenog poduzeća, nastavka poslovanja, očuvanja radnih mjesta pa i ostvarenja veće cijene u interesu vjerovnika navedene nekretnine prodavati kao jedinstvenu cjelinu.

Slijedom navedenog, a sukladno odredbi čl. 103. Stečajnog zakona (Narodne novine b 71/2015), stečajni upravitelj predlaže sazvati skupštinu vjerovnika te rješenje o sazivan skupštine vjerovnika objaviti na E - oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Osijeku.

Osijek, 11.4.2017. godine

Tihomir Zec, stečajni upravitelj

**SLAVONIJA IGM** d.o.o.  
u stečaju  
B. Radića 200, 31500 Našice  
OIB: 36015539875 (3)