

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
ZAGREBAČKA 2
31 000 OSIJEK**

Posl. br.: **St-699/2021**

Stečajni dužnik: **ZITEX-ZB d.o.o. u stečaju**
Donji Miholjac, Vukovarska 12
OIB: 06893203561
zastupan po stečajnoj upraviteljici Maši Šoštarko, Brodska 26, Osijek

**IZVJEŠĆE STEČAJNE UPRAVITELJICE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU
STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIIM UZROCIMA**

SADRŽAJ

1. Uvod
2. Nastavak poslovanja
3. Radnici stečajnog dužnika
4. Početna bilanca na dan 21. 4. 2022. godine
5. Imovina stečajnog dužnika
 - 5.1. Nekretnine stečajnog dužnika (zemljišta i građevinski objekti)
 - 5.2. Materijalna imovina u pripremi
 - 5.3. Razlučna prava na nekretninama
 - 5.4. Ovršni postupci na nekretninama
 - 5.5. Procjene vrijednosti nekretnina
 - 5.6. Zakupni odnosi
 - 5.7. Pokretnine stečajnog dužnika
6. Potraživanja
7. Parnični postupci
 - 7.1. Povrv-611/2021
 - 7.2. Povrv-283/2020
 - 7.3. Povrv-263/2021
8. Tražbine stečajnih, razlučnih i izlučnih vjerovnika i zahtjev za osiguranje
9. Obveze stečajnog dužnika
10. Prihodi i rashodi od otvaranja stečajnog postupka do sastavljanja ovog Izvješća
11. Radnje poduzete nakon otvaranja stečajnog postupka
12. Predvidivi troškovi stečajnog postupka
13. Prijedlog odluka

1. Uvod

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku posl.br. 14 St-699/2021-31 od dana 21. 4. 2022. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom ZITEX-ZB d.o.o., Donji Miholjac, Vukovarska 12, OIB: 06893203561 te su cit. Rješenjem pozvani stečajni vjerovnici prijaviti stečajnoj upraviteljici svoje tražbine, izlučni i razlučni vjerovnici obavijestiti o postojanju svojih prava, a ispitno i izvještajno ročište zakazani za dan 14. 7. 2022. godine.

Društvo ZITEX-ZB d.o.o. osnovano je Izjavom o osnivanju od dana 26. 10. 2010. godine za obavljanje djelatnosti iz područja graditeljstva s temeljnim kapitalom u iznosu od 20.000,00 kuna i sjedištem u Donjem Miholjcu na adresi Vukovarska 12.

U ožujku 2021. godine nastupila je blokada žiro računa od strane Ministarstva financija, Porezne uprave temeljem Rješenja o ovrsi UP/I-415-02/2021-001/00434, posljedično i drugih dobavljača, a društvo je i u blokadi nastavilo s poslovanjem.

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka društvo je zapošljavalo 23 djelatnika i imalo ugovoren posao većeg opsega te je stečajna upraviteljica nakon otvaranja stečaja nastavila poslovanje sukladno čl. 217. st. 1. Stečajnog zakona do završetka započetih poslova, o čemu je detaljnije izloženo u nastavku Izvješća.

2. Nastavak poslovanja

Stečajni je dužnik u vrijeme otvaranja stečajnog postupka imao ugovoren posao većeg opsega i to kao izvođač radova temeljem *Ugovora o nabavi građevinskih radova na obnovi palače Gutmann i uređenju pristupnih površina između zgrada zaštićene kulturne baštine u okviru projekta kulturne baštine „List do lista – Industrijska baština Belišća“ za grupu II: Izvođenje radova na uređenju pristupnih površina između zgrada zaštićene kulturne baštine (UNMV-13/19-2)*, dalje u tekstu: Ugovor na obnovi palače Gutmann.

Predmetni Ugovor sklopljen je između Naručitelja Grada Belišće i Ugovaratelja - Zajednice ponuditelja OSMETAL d.o.o., Ladimirevci i ZITEX-ZB d.o.o. Donji Miholjac, a podizvođači su ELEKTRO ANTIĆ obrt za elektro radove i društvo AQUACHEM d.o.o. Ugovor je sufinancirala Europska unija iz Europskog fonda za regionalni razvoj u financijskom razdoblju 2014.-2020., a Naručitelj je proveo otvoreni postupak javne nabave te se na isti primjenjuju i važeći propisi RH koji reguliraju javnu nabavu.

Vrijednost radova prema cit. Ugovoru iznosila je 8.828.251,50 kn, povećana je Aneksom ugovoru na 9.276.108,45 kn, a Ugovor je sklopljen 8. 4. 2020. godine s rokom završetka radova do 30. 8. 2022. godine. U vrijeme otvaranja stečajnog postupka ugovor je bio u visokoj fazi izgrađenosti, odnosno do 4/2022 vrijednost izvedenih radova iznosila je 4.010.402,09 kn.

Obzirom na činjenicu kako bi neispunjenje ili raskid ugovora uzrokovali penalizaciju i aktivaciju bankarskih garancija strankama ugovornog odnosa, a imajući u vidu kako se iz naplate izvedenih radova mogu financirati troškovi nastavka poslovanja, stečajna upraviteljica je sukladno čl. 217. st. 1. Stečajnog zakona nastavila poslovanje stečajnog dužnika i nakon otvaranja stečaja do

završetka započetih poslova. Ukoliko se tijekom stečajnog postupka troškovi nastavka poslovanja ne budu mogli financirati iz prihoda ostvarenih naplatom izvedenih radova, stečajna upravitelja će predložiti obustavu poslovanja stečajnog dužnika.

Od otvaranja stečajnog postupka do sačinjavanja ovog Izvješća po *Ugovoru na obnovi palače Gutmann* i *Ugovoru o izvođenju radova na sanaciji oborinske vode na Trgu Ante Starčevića* naplaćeni su radovi u iznosu od 274.407,32 kn te ispostavljeni računi za četiri odrađene privremene situacije u ukupnom iznosu od 183.389,19 kn koje su u valuti plaćanja.

3. Radnici stečajnog dužnika

Stečajni dužnik zapošljavao je 23 radnika koje je stečajna upraviteljica upoznala s činjenicom otvaranja stečajnog postupka i razloga za otkaz ugovora o radu iz čl. 191. st. 2. i 3. Stečajnog zakona. Ugovori o radu otkazani su s danom otvaranja stečaja uz otkazni rok od mjesec dana primjenom čl. 191. st. 1. i 3. Stečajnog zakona te su isti objavljeni istekom otkaznog roka 26. 5. 2022. godine.

Obzirom na činjenicu da je društvo u vrijeme otvaranja stečaja imalo ugovoren posao za čiji dovršetak su nužni radnici, stečajna upraviteljica je sukladno čl. 191. st. 5. i 6. Stečajnog zakona od suda zatražila odobrenje za sklapanje novih ugovora o radu u stečaju nakon isteka otkaznog roka za 17 radnika. Sukladno Zaključku suda posl. br. 14 St-699/2021-36 od 24. 5. 2022. godine i pod uvjetima navedenim u Prijedlogu stečajne upraviteljice od 23. 5. 2022. godine, stečajna upraviteljica sklopila je sa 16 radnika nove ugovore o radu u stečaju na rok od 3 mjeseca. Jedan radnik odustao je od namjere za nastavkom radnog odnosa u stečaju, jedna radnica predložila sporazumni raskid s 30. 6. 2022. godine tako da će u stečaju radni odnos do 31. 8. 2022. godine nastaviti 15 zaposlenika.

Radničke plaće za period rada u otkaznom roku i to od otvaranja stečaja 21. 4. 2022. godine do 26. 5. 2022. godine za radnike čiji radni odnos je prestao, i do 31. 5. 2022. godine za radnike koji su nastavili raditi, isplaćene su u cijelosti sukladno ugovorima o radu do 20. u mjesecu za prethodni mjesec iz prihoda ostvarenih poslovanjem društva, a niže u tablici dostavlja se prikaz isplata radničkih plaća u stečaju:

Tablica 1.

Period	Ukupan trošak plaće	Datum isplate
21.4. - 31.4.	51.272,75 kn	19. 5. 2022.
1.5. - 31.5.	150.429,31 kn	14. 6. 2022.

4. Početna bilanca na dan 21. 4. 2022.

Tablica 2.

AKTIVA			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)		002	2.714.524
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)		010	2.635.581
1. Zemljište		011	100.880
2. Građevinski objekti		012	1.960.414

3. Postrojenja i oprema	013	12.105
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	40.850
7. Materijalna imovina u pripremi	017	521.332
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	78.943
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	78.943
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	810.578
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	810.552
3. Potraživanja od kupaca	049	786.963
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	2.647
6. Ostala potraživanja	052	20.942
IV. NOVAC U BANCII I BLAGAJNI	063	26
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064	1.645
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	3.526.747
PASIVA		
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067	-711.203
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	20.000
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083	-673.854
2. Preneseni gubitak	085	673.854
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	-57.349
2. Gubitak poslovne godine	088	57.349
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097	364.572
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	251.012
10. Ostale dugoročne obveze	107	113.560
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109	3.873.378
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	1.419.863
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	50.425
8. Obveze prema dobavljačima	117	1.483.855
10. Obveze prema zaposlenicima	119	70.303
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120	825.132
14. Ostale kratkoročne obveze	123	23.800
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125	3.526.747

5. Imovina stečajnog dužnika

5.1. Nekretnine stečajnog dužnika (zemljišta i građevinski objekti)

Najveći iznos u vrijednosti dugotrajne imovine odnosi se na vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u vlasništvu stečajnog dužnika (knjigovodstvena vrijednost 2.061.294,00 kn), a popis nekretnina dostavlja se u nastavku.

1. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2861 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 934 ZGRADA I DVORIŠTE U VUKOVARSKOJ od 9442 m² i k.č.br. 1109/1 OSAM ZGRADA, INDUSTRIJSKI KRUG, LIVADA I MOČVARA od 58674 m².
2. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3202 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 943/1 KUĆA I DVOR U MJESTU od 1199 m².

3. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA od 349 m², DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 754 m² ukupne površine 1103 m² i to 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), LOKAL 2 u prizemlju, površine 80,93 m², u elaboratu označen žutom bojom, koso osjenčan.
4. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA od 349 m², DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 754 m² ukupne površine 1103 m² i to 3. Suvlasnički dio: 531/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), LOKAL 3 u prizemlju ukupne površine 46,44 m², u elaboratu označen zelenom bojom.
5. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA od 349 m², DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 754 m² ukupne površine 1103 m² i to 14. Suvlasnički dio: 367/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), STAN 11 na III. katu koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, kuhinje, kupaonice, sobe i lođe, ukupne površine 42,16 m², te sa pripatkom: spremište u potkrovlju površine 3,02 m², u elaboratu označen žutom bojom.
6. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA od 349 m², DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 754 m² ukupne površine 1103 m² i to 16. Suvlasnički dio: 495/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), STAN 13 na III. katu koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, izbe, kupaonice, kuhinje, sobe i lođe, ukupne površine 53,40 m², te sa pripatkom: spremište u potkrovlju površine 3,02 m², u elaboratu označen crvenom bojom.
7. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA od 349 m², DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 754 m² ukupne površine 1103 m² i to 18. Suvlasnički dio: 496/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), STAN 15 u potkrovlju, koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, izbe, kupaonice, kuhinje i sobe, ukupne površine 43,36 m², te sa pripatkom: spremište u potkrovlju površine 3,11 m², u elaboratu označen crvenom bojom.
8. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1 NASELJE TRŽNICA od 349 m², DVORIŠTE NASELJE TRŽNICA od 754 m² ukupne površine 1103 m² i to 19. Suvlasnički dio: 473/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19), STAN 16 u potkrovlju, koji se sastoji od predprostora, gospodarskog prostora, sobe, kuhinje, izbe, kupaonice i lođe ukupne površine 51,43 m², te sa pripatkom: spremište u potkrovlju površine 2,26 m², u elaboratu označen plavom bojom.
9. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2957 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/9 ORANICA U MJESTU 693 m².
10. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2928 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1277 JEDNA ZGRADA, DVOR, ORANICA U V. NAZORA od 1605 m².
11. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ od 1646 m².

12. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 25 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 770 AGREGAT. STAN U ULICI KOLODVORSKOJ od 20 m2.
13. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2921 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/2 KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVOR od 320 m2.
14. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15 ORANICA U MJESTU od 1247 m2.
15. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2880 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 942/2 KUĆA I DVOR 521 m2.
16. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3667 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/1 KUĆA I DVOR U MJESTU 184 m2.
17. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 918 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/5 POSLOVNA ZGRADA U MJESTU od 180 m2 i to 3. Suvlasnički dio: 5161/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), Poslovni prostor 3. u prizemlju i podrumu površine 85,60 m2, koji se sastoji od prodavaonice, pred prostora, WC-a, spremišta i skladišta robe u podrumu u tlocrtu označen zelenom bojom.
18. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m2.
19. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 5 k.o. Podravski Podgajci, k.č.br. 42/2 TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU od 944 m2.
20. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3562 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 2125 ZGRADA I DVOR U I. GUNDLIĆA od 368 m2 i to: 2. Suvlasnički dio: 2791/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), POSLOVNI PROSTOR u prizemlju, označen crvenom bojom, mrežasto osjenčan, koji se sastoji od ulaza, prodajnog prostora, ureda, sanitarnog čvora, skladišta 1 i skladišta 2, ukupne površine 145,30 m2.
21. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 1059 k.o. Moslavina Podravska, k.č.br. 416 NEPLODNO P.MOSLAVINA od 110 m2.

Nekretnina pod rn.br. 1., iako u jednom zemljišno - knjižnom ulošku, u naravi predstavlja dvije neovisne nekretnine na različitim lokacijama Donjeg Miholjca. Katastarska čestica br. 934 u naravi je gospodarska zgrada i dvorište od 9442 m2 u kojoj je sjedište društva na adresi Vukovarska 12, dok je katastarska čestica br. 1109/1 u naravi građevinsko zemljište u industrijskoj zoni Donjeg Miholjca na adresi Ulica ciglana površine 58674 m2. Obzirom na činjenicu da se radi o neovisnim nekretninama, kako lokacijski, tako i namjenski, predlaže se odvojena prodaja u stečajnom postupku.

Nekretnine pod rn.br. 7. i 8. (16. Suvlasnički dio: 495/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), STAN 13 na III. katu i 18. Suvlasnički dio: 496/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), STAN 15 u potkrovlju) u naravi predstavljaju cjelinu, odnosno jedan dvoetažni stan u stambenoj zgradi te se iz tog razloga predlaže prodaje ove dvije nekretnine kao cjeline.

5.2. Materijalna imovina u pripremi

Bilančna stavka na poziciji 017 dugotrajne imovine materijalna imovina u pripremi iskazana u iznosu od 521.332,00 kn odnosi se na potraživanje RH, Ministarstva financija, Porezne uprave s osnova poreza na promet nekretninama temeljem Poreznog rješenja KLASA: UP/I-410-20/2018-001/00197 od 20. 12. 2018. godine kojim se utvrđuje porez na promet nekretnina. Naime, stečajni je dužnik tijekom 2017. i 2018. godine kupio sve nekretnine od društva DB KONSTRUKCIJE d.o.o., OIB: 28709889539 a Porezna uprava cit. Poreznim rješenjem odmjerila je razliku poreza na promet nekretninama koji je bio predmet upravnih postupaka i sporova, a kako isti nije bio plaćen, knjigovodstveno je evidentiran na poziciji dugotrajne imovine u pripremi kao uvećana vrijednost nekretnina.

5.3. Razlučna prava na nekretninama

Sve nekretnine stečajnog dužnika, osim nekretnine upisane u zk.ul.br. 25 k.o. Donji Miholjac (koja u naravi predstavlja agregat u dvorištu robne kuće) opterećene su razlučnim pravima. Veći dio razlučnih vjerovnika ima svojstvo samo razlučnih vjerovnika obzirom da im stečajni dužnik nije osobno odgovoran jer se dugovanje odnosi na trgovačko društvo ZITEX d.o.o., OIB: 91166929650, pripojeno društvu DB KONSTRUKCIJE d.o.o., OIB: 28709889539 koje je 3. 1. 2019. godine brisano iz sudskog registra, a čije nekretnine je stečajni dužnik kupio temeljem Ugovora o kupoprodaji od 27. 1. 2017. godine i 22. 2. 2018. godine.

Niže u tablici dostavlja se prikaz nekretnina s iskazanim razlučnim pravima upisanim u zemljišne knjige, a radi lakšeg pregleda podebljanim tekstom označeni su razlučni vjerovnici kojima stečajni dužnik ZITEX-ZB d.o.o. nije osobno odgovoran.

Tablica 3.

	Nekretnine	Razlučna prava upisana u zemljišne knjige za korist:
1	zk.ul.br. 2861 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 934 ZGRADA I DVORIŠTE U VUKOVARSKOJ od 9442 m2 i k.č.br. 1109/1 OSAM ZGRADA, INDUSTRIJSKI KRUG, LIVADA I MOČVARA od 58674 m2.	DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
		ZITEX-ZB d.o.o. Donji Miholjac, Vukovarska 12, OIB: 06893203561
		FIND-ING D.O.O., Vijenac Petrove gore 14, OIB: 90348192118
		KUNA MARKO, OIB: 59553749232, Augusta Šenoe 1, 31540 Donji Miholjac
		PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO
2	zk.ul.br. 3202 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 943/1 KUĆA I DVOR U MJESTU od 1199 m2.	DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
		ZITEX-ZB d.o.o. Donji Miholjac, Vukovarska 12, OIB: 06893203561
		OS METAL d.o.o., Braće Radića 39, Ladimirevci, OIB: 19038312479
		KUNA MARKO, OIB: 59553749232, Donji Miholjac

		PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO
3	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 2. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK
		PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO
4	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 3. Suvlasnički dio: 531/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK
		PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO
5	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 14. Suvlasnički dio: 367/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), STAN 11 na III. katu	DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
		FIND-ING D.O.O., Vijenac Petrove gore 14, OIB: 90348192118
		PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO
6	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 16. Suvlasnički dio: 495/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) STAN 13 na III. katu	RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK
		PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO
7	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 18. Suvlasnički dio: 496/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), STAN 15 u potkrovlju	RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK
		PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO
8	zk.ul.br. 3030 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/17 19. Suvlasnički dio: 473/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19), STAN 16 u potkrovlju	DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
		FIND-ING D.O.O., Vijenac Petrove gore 14, OIB: 90348192118
		PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO
9	zk.ul.br. 2957 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/9 ORANICA U MJESTU 693 m2	DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
		ADDIKO BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB
		ZITEX-ZB d.o.o. Donji Miholjac, Vukovarska 12, OIB: 06893203561
		KUNA MARKO, OIB: 59553749232, AUGUSTA ŠENOE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC
		PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO
10	zk.ul.br. 2928 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1277 JEDNA ZGRADA, DVOR, ORANICA U V. NAZORA od 1605 m2.	DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
		ZITEX-ZB d.o.o. Donji Miholjac, Vukovarska 12, OIB: 06893203561
		OS METAL d.o.o., Braće Radića 39, Ladimirevci, OIB: 19038312479

		KUNA MARKO, OIB: 59553749232, AUGUSTA ŠENOE 1, 31540 DONJI MIHOLJAC
		PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO
11	zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ od 1646 m2	DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA
		ZITEX-ZB d.o.o. Donji Miholjac, Vukovarska 12, OIB: 06893203561
		OS METAL d.o.o., Braće Radića 39, Ladimirevci, OIB: 19038312479
		KUNA MARKO, OIB: 59553749232, 31540 DONJI MIHOLJAC
		PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO
12	zk.ul.br. 25 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 770 AGREGAT. U KOLODVORSKOJ od 20 m2.	Bez tereta
13	zk.ul.br. 2921 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/2 KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVOR od 320 m2.	RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK
		HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB
14	zk.ul.br. 3378 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/15 ORANICA U MJESTU od 1247 m2.	HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB
15	zk.ul.br. 2880 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 942/2 KUĆA I DVOR 521 m2	HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB
16	zk.ul.br. 3667 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/1 KUĆA I DVOR U MJESTU 184 m2.	RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK
		HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREBE VODE
17	k.ul.br. 918 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 791/5 POSLOVNA ZGRADA U MJESTU od 180 m2 i to 3. Suvlasnički dio: 5161/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK
		PZ BRANITELJ EKO, OIB: 64449765021, DONJI MAJAR 21, MAJAR 31400 ĐAKOVO
18	zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m2.	ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA
19	zk.ul.br. 5 k.o. Podravski Podgajci, k.č.br. 42/2 TRI ZGRADE, DVOR, ORANICA U SELU od 944 m2.	HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREBE VODE
20	zk.ul.br. 3562 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 2125 ZGRADA I DVOR U I. GUNDLIĆA od 368 m2 i to: 2. Suvlasnički dio: 2791/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA
21	zk.ul.br. 1059 k.o. Moslavina Podravska, k.č.br. 416 NEPLODNO P.MOSLAVINA od 110 m2.	HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREBE VODE

5.4. Ovršni postupci na nekretninama

Na većem dijelu nekretnina stečajnog dužnika vode se ovršni postupci pred Općinskim sudom u Osijeku, Stalna služba u Valpovu, i to:

1. Ovrhovoditelj DDM Invest III AG sa sjedištem u Švicarskoj, Landis&Gyr Strasse 1, CH-6300 Zug (ranije ADDIKO BANK d.d.) pod posl. br. **Ovr-644/2019** na nekretninama u tablici navedenim pod rn.br. 1., 2., 5., 8., 9., 10. i 11. radi naplate potraživanja na ime glavnice u iznosu od 3.524.348,31 kn s pripadajućim kamatama i troškovima postupka. Ovrhovoditelj DDM Invest III AG ima svojstvo razlučnog vjerovnika obzirom da mu stečajni dužnik nije osobno odgovoran.
2. Ovrhovoditelj RH, OIB: 52634238587 za Ministarstvo financija, zastupano po Općinskom državnom odvjetništvu u Osijeku pod posl. br. **Ovr-559/2019** na nekretninama u tablici navedenim pod rn.br. 3., 4., 6. i 7. radi naplate potraživanja na ime glavnice 1.124.008,55 kn s pripadajućim kamatama i troškovima postupka. Ovrhovoditelj RH, Ministarstvo financija u odnosu na ovo potraživanje ima svojstvo samo razlučnog vjerovnika obzirom da mu stečajni dužnik nije osobno odgovoran za predmetni dug.
3. Ovrhovoditelj RH, OIB: 52634238587 za Ministarstvo financija, zastupano po Općinskom državnom odvjetništvu u Osijeku pod posl. br. **Ovr-1456/2021** na nekretninama u tablici navedenim pod rn.br. 13. i 16. radi naplate potraživanja na ime glavnice u iznosu od 275.604,43 kn s pripadajućim kamatama i troškovima postupka. Ovrhovoditelj RH, Ministarstvo financija u odnosu na ovo potraživanje ima svojstvo i stečajnog vjerovnika.

Nakon otvaranja stečajnog postupka upućeni su podnesci ovršnim sudovima s prijedlogom da sud rješenjem utvrdi prekid postupka, oglasi se nenadležnim i ustupi predmet sudu koji vodi stečajni postupak, a sve sukladno odredbi čl. 169. Stečajnog zakona. Ovršni sud se niti u jednom od gore navedenih ovršnih postupaka do dana sastavljanja ovog Izvješća nije oglasio nenadležnim, stoga će u narednom periodu biti upućene požurnice.

5.5. Procjene vrijednosti nekretnina

Ovršni postupci pokrenuti su na 13 od ukupno 21 nekretnine, a analizom ovršnih spisa proizlazi kako niti u jednom gore opisanom ovršnom postupku nije utvrđena vrijednost nekretnina iako je dostavljeno i nekoliko različitih procjembenih elaborata koji su bili predmet prijepora na ročištima radi utvrđenja vrijednosti nekretnina, a uvidom u ovršne spise Ovr-644/19 i Ovr-559/2019, procjembeni elaborati datiraju iz 2018. i 2020. godine.

Budući da je tržište nekretnina vrlo promjenjivo te da je od sačinjenih procjena (za dio nekretnina) u ovrhama prošlo više od dvije godine, smatram kako je za potrebe unovčenja nekretnina u stečajnom postupku potrebno sačiniti nove procjene vrijednosti. U tom smislu zatražene su tri ponude za izradu procjena vrijednosti nekretnina (Inženjersko projektni biro d.o.o., Dražen Slunjski dipl.ing.građ.), a najpovoljniju ponudu dostavio je stalni sudski vještak Dražen Slunjski dipl.ing.građ. za izradu procjena vrijednosti za sve nekretnine stečajnog dužnika

(21 nekretnina) u ukupnom iznosu od 57.000,00 kn + pdv s naznakom koštanja i procjene za svaku nekretninu posebno. Slijedom navedenog, predlažem na izvještajnom ročištu prihvatiti ponudu stalnog sudskog vještaka Dražen Slunjski dipl.ing.građ. za izradu procjena vrijednosti nekretnina prema cijenama kako je to iskazano u Ponudi br. 0706-/2022 od 7. 6. 2022. godine.

Ukoliko do ročišta zaprimim povoljnije ponude za izradu procjena vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika, dostavit ću adekvatan prijedlog postupanja.

5.6. Zakupni odnosi

Dio nekretnina stečajnog dužnika dan je u višegodišnji zakup zakupnicima koji uredno plaćaju mjesečne račune i režijske troškove koji terete te nekretnine. Nakon otvaranja stečaja svi su zakupnici kontaktirani i upoznati s činjenicom otvaranja stečajnog postupka i potrebe za sklapanjem novih ugovora o zakupu te su svi iskazali namjeru produženja zakupnog odnosa u stečaju pod istim uvjetima.

Ugovori su nastavljeni do izvještajnog ročišta kada se predlaže na Skupštini vjerovnika dati suglasnost stečajnoj upraviteljici za sklapanje novih ugovora o zakupu u stečaju uz istu mjesečnu zakupninu na rok od godine dana i uz raskidni uvjet u slučaju prodaje nekretnina u stečaju kada se ugovor raskida s danom donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu uz otkazni rok od 30 dana.

Popis ugovora o zakupu dostavlja se u nastavku:

1. PRIMA COMMERCE d.o.o., Bjelovar, OIB: 24130056111 u zakupu je dijela nekretnine upisane u zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ i to površine 900 m² uz mjesečnu zakupninu od 5.000,00 kn uvećano za PDV i obvezu Zakupnika plaćati sve režijske troškove;
2. MANA moda d.o.o. Zavrtnica 17, Zagreb, OIB: 94859931663 u zakupu je dijela nekretnine upisane u zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ i to površine 173 m² uz mjesečnu zakupninu od 800,00 EUR-a uvećano za PDV i obvezu Zakupnika plaćati sve režijske troškove;
3. CRVENO MORE j.d.o.o., I. G. Kovačića 7, Donji Miholjac, OIB: 52579389592 u zakupu je dijela nekretnine upisane u zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ i to površine 300 m² uz mjesečnu zakupninu od 2.500,00 kn uvećano za PDV i obvezu Zakupnika plaćati sve režijske troškove;
4. CHEMCOLOR d.o.o., Martina Divalta 105, Osijek OIB: 48659359160 u zakupu je dijela nekretnine upisane u zk.ul.br. 2921 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/2 KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVOR od 320 m² uz mjesečnu zakupninu od 2.000,00 kn uvećano za PDV i obvezu Zakupnika plaćati sve režijske troškove.
5. NARODNI TRGOVAČKI LANAC d.o.o., Soblinečka 55, Sesvete, OIB: 78344221376 u zakup je dijela nekretnine zk.ul.br. 3562 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 2125 ZGRADA I DVOR U I. GUNDLIĆA od 368 m² i to: 2. Suvlasnički dio POSLOVNI PROSTOR u

prizemlju. Predmet zakupa je poslovni prostor ukupne površine 140 m² uz mjesečnu zakupninu od 2.500,00 kn uvećano za PDV i obvezu Zakupnika plaćati sve režijske troškove.

6. Mesna industrija RAVLIĆ d.o.o., Osijek, Čvrtnička 4, OIB: 38495941444, u zakup je dijela nekretnine zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m². Predmet zakupa je poslovni prostor ukupne površine 137 m² uz mjesečnu zakupninu od 300 EUR uvećano za PDV i obvezu Zakupnika plaćati sve režijske troškove.
7. IVASIS obrt, vl. Dražen Ćosić, Donji Miholjac, Kolodvorska 26, OIB: 29224521340 u zakupu je dijela nekretnine zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m², na adresi Kolodvorska 26. Predmet zakupa je poslovni prostor ukupne površine 25 m² uz mjesečnu zakupninu od 200 EUR uvećano za PDV i obvezu Zakupnika plaćati sve režijske troškove.
8. MLINAR d.o.o., OIB: 62296711978, Zagreb, Radnička cesta 228C u zakupu je dijela nekretnine zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m² na adresi Kolodvorska 26. Predmet zakupa je poslovni prostor ukupne površine 50 m² uz mjesečnu zakupninu od 400 EUR i obvezu Zakupnika plaćati sve režijske troškove.
9. ELEKTRO ANTIĆ obrt, Donji Miholjac, Naselje Tržnica 1, OIB: 05551865951 u zakupu je dijela nekretnine zk.ul.br. 3667 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/1 KUĆA I DVOR U MJESTU 184 m² na adresi Kolodvorska 35, Donji Miholjac. Predmet zakupa je poslovni prostor ukupne površine 81 m² uz mjesečnu zakupninu od 1.500,00 kn + PDV i obvezu Zakupnika plaćati sve režijske troškove.
10. ZAGREBAČKA BANKA d.d. u zakupu je vanjskog dijela nekretnine zk.ul.br. 3667 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/1 KUĆA I DVOR U MJESTU za potrebe postavljanja bankomata uz mjesečnu zakupninu od 1.750,00 kn uvećano za PDV.
11. ADDIKO BANKA d.d. u zakupu je vanjskog dijela nekretnine zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ za potrebe postavljanja bankomata uz mjesečnu zakupninu od 1.350,00 kn uvećano za PDV.

Ukupni mjesečni prihodi koje stečajni dužnik ostvaruje s osnova zakupnine iznose 29.431,65 kn uvećano za pripadajući PDV.

5.7. Pokretnine stečajnog dužnika

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik u vlasništvu i posjedu imao je motorna vozila knjigovodstvene vrijednosti od 40.850,00 kn prikazana u nižoj tablici.

Tablica 4.

R.Br.	MARKA VOZILA	GOD.
-------	--------------	------

1.	RS CATERPILLAR 442D	2005.
2.	M1 HONDA CIVIC 1,4 I S reg. oznaka NA857AE	1998
3.	N1 RENAULT MASTER DCI 120 reg. oznaka NA458BN	2007
4.	N1 IVECO 35 C13 C-128842 2,8TD reg. oznaka NA629AU	2003
5.	N1 IVECO 35 C11 2,8 TD C-128888 reg. oznaka NA628AU	2003
6.	N3 IVECO EUROCARGO C-232482 ML 180 reg. oznaka NA113BS	2008
7.	N1 RANAULT MASTER 2,5 DCI 120 reg. oznaka NA474BB	2007
8.	N3 MERCEDES ACTROS C-126045 2646 6x4 reg. oznaka NA288BP	2003
9.	02 TORBARINA B350 AC reg. oznaka NA554DC	2009
10.	04 SCHWARZMULLER 2 A 3 SHKH reg. oznaka NA952BO	2003
11.	RS JCB 4 CX SISTEMASTER reg. oznaka NA333BB	2006
12.	RS CATERPILLAR 438 D reg. oznaka NA327BL	2003
13.	MITSUBISHI FD20 reg. oznaka NA402CF	1988
14.	N1 VOLKSWAGEN TRANSPORT 2.4D	1996
15.	M2 RENAULT, FG MESSENGER	1997

Radi se o teretnim vozilima, radnim strojevima, viljuškama i prikolicama te jednom osobnom automobilu od kojih su vozila od br. 1. – 13. potrebna za nastavak poslovanja i završetak započetih građevinskih radova, dok vozila navedena pod br. 14. i 15. nisu u voznom stanju. Budući da su vozila prilično stara i zahtijevaju česte popravke, sva registrirana vozila služe za obavljanje poslova na gradilištu, kao i za transport ljudi i materijala iz sjedišta do gradilišta.

Obzirom na potrebu za nastavak poslovanja predlažem prodaju vozila navedenih u tablici od br. 1. do 13. odgoditi do obustave poslovanja stečajnog dužnika, odnosno prestanka potrebe za istima na gradilištu, dok bi vozila br. 14. i 15. valjalo brzo unovčiti.

U odnosu na unovčenje motornih vozila predlažem na izvještajnom ročištu donijeti odluku o prodaji sukladno čl. 229. Stečajnog zakona budući da ova imovina nije opterećena razlučnim pravima i to prikupljanjem pisanih ponuda kod javnog bilježnika po početnoj cijeni prema procjeni stalnog sudskog vještaka, a u slučaju da ne budu prodani na prvoj prodaji cijena će se umanjivati za 10% na svakoj sljedećoj prodaji.

S tim u vezi zatražene su ponude za izradu procjena vrijednosti motornih vozila od strane tri sudska vještaka strojarke struke (Perica Dumančić, bacc.ing., Dražen Budimir, mag. ing. traff., Stanko Kereta, dipl. ing. stroj.) koji su dostavili svoje ponude, a najpovoljniju ponudu dostavio je Perica Dumančić, stalni sudski procjenitelj i vještak za promet i strojarstvo u ukupnom iznosu od 5.920,00 kn.

6. Potraživanja

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka vodio se parnični postupak pred Trgovačkim sudom u Osijeku pod posl. br. P-175/2019 u predmetu tužitelja ZITEX-ZB d.o.o. protiv tuženika Grad Valpovo radi isplate koji je bio u žalbenom postupku pred Visokim Trgovačkim sudom RH. Dana 25. 5. 2022. godine zaprimljena je Presuda VTS-a posl. br. 12 Pž-4175/2021-4 od dana 22. 2. 2022. godine kojom je potvrđena prvostupanjska presuda te je naloženo tuženiku Gradu Valpovo platiti tužitelju ZITEX-ZB d.o.o. iznos od 523.614,41 kn s pripadajućim zateznim

kamatama te naknaditi trošak parničnog postupka u iznosu od 72.149,80 kn s pripadajućim zateznim kamatama.

Predmetna odluka postala je pravomoćna dana 22. 2. 2022. godine i ovršna dana 3. 6. 2022. godine te sam nakon primitka iste pozvala tuženika izvršiti obveze sukladno cit. Presudi, a ukoliko uplata ne bude izvršena mirnim putem, u narednom periodu bit će pokrenut postupak prisilne naplate ovog potraživanja.

7. Parnični postupci

7.1. Povrv-611/2021

Sud: Općinski sud u Osijeku, Stalna služba u Valpovu

Tužitelj: ZITEX-ZB d.o.o. u stečaju

Tuženik: Grad Valpovo

Radi: isplate

VPS: 120.032,94 kn

Prvostupanjskom presudom odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja-protutuženika kojim je isti zahtijevao da se naloži tuženiku-protutužitelju da mu isplati iznos od ukupno 120.032,94 kune s pripadajućim kamatama i troškovima. Istom presudom prihvaćen je u cijelosti protutužbeni zahtjev tuženika-protutužitelja te je naloženo tužitelju-protutuženiku da mu isplati iznos od 4.510,62 kune s pripadajućim kamatama i troškovima. Presudom Županijskog suda u Puli br. GŽ-887/2021-3 prihvaćena je kao osnovana žalba tužitelja-protutuženika te je u cijelosti ukinuta presuda Općinskog suda u Osijeku, Stalne službe u Valpovu poslovni broj: Povrv-441/2019-19 od 11. lipnja 2021. i predmet vraćen sudu prvog stupnja na ponovno suđenje ali drugom sucu pojedincu tog suda. Postupak je u prekidu iz razloga otvaranja stečaja nad tužiteljem.

Tužitelja je u parničnom postupku zastupao odvjetnik Ranko Zatezalo iz Osijeka koji je na zamolbu dostavio očitovanje o statusu predmeta sukladno kojemu će do okončanja postupka biti potrebne dvije odvjetničke radnje čija naknada prema Tarifi iznosi 2.500,00 kn + pdv. Obzirom da je predmetni parnični postupak pri kraju predlažem isti preuzeti i angažirati odvjetnika Ranka Zatezala za zastupanje u parničnom postupku do okončanja uz sklapanje ugovora o zastupanju na maksimalno tri odvjetničke radnje prema Tarifi.

7.2. Povrv-283/2020

Sud: Trgovački sud u Osijeku

Tužitelj: ZITEX-ZB d.o.o. u stečaju

Tuženik: OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA

Radi: isplate

VPS: 74.670,80 kn

Pred Trgovačkim sudom u Osijeku vodi se postupak posl. br. Povrv-283/2020 nastavljen kao u povodu prigovora protiv platnog naloga sadržanog u Rješenju o ovrsi javnog bilježnika Dragice Dumančić br. Ovr-454/2019 radi naplate novčane tražbine u iznosu od 74.670,80 kn. Postupak je

u prekidu iz razloga otvaranja stečaja nad tužiteljem, a tužitelja je zastupala odvjetnika Vlasta Šteher u Našicama.

Od odvjetnice Vlaste Šteher iz Našica zatraženo je pravno mišljenje po pitanju uspjeha u sporu i ponuda naknade za odvjetničko zastupanje do kraja postupka te ću, nakon primitka pravnog mišljenja, a do izvještajnog ročišta, dostaviti prijedlog postupanja.

7.3. Povrv-263/2021

Sud: Trgovački sud u Osijeku

Tužitelj: LIGNOR d.o.o.

Tuženik: ZITEX-ZB d.o.o. u stečaju

Radi: isplate

VPS: 50.512,50 kn

Presudom prvog stupnja djelomično je održan na snazi platni nalog iz rješenja o ovrsi javnog bilježnika Lidije Perić iz Osijeka broj Ovr-230/2021 od 7. svibnja 2021. godine po kojem je tuženik dužan tužitelju platiti iznos od 50.512,50 kn s pripadajućim kamatama i troškovima. Usluga za koju je pokrenut ovršni postupak, nastavljen u povodu prigovora protiv platnog naloga, nije izvršena te je stoga tuženik uložio žalbu. Predmet se po žalbi tuženika nalazi na Visokom Trgovačkom sudu RH i u prekidu je zbog otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom.

8. Tražbine stečajnih, razlučnih i izlučnih vjerovnika i zahtjev za osiguranje prema čl. 143. SZ-a

Ukupno prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika I. višeg isplatnog reda iznose 526.075,58 kn, a tražbine stečajnih vjerovnika II. višeg isplatnog reda iznose 4.739.658,06 kn.

Razlučni vjerovnici navedeni su ranije u Izvješću pod br. 5.3. u Tablici br. 3., a od navedenih razlučnih vjerovnika stečajnu upraviteljicu su o postojanju svojeg razlučnog prava na nekretninama obavijestili sljedeći vjerovnici:

1. ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB: 23057039320, Jadranski Trg 3A, 51000 Rijeka
2. RH, Ministarstvo Financija, Porezna Uprava, zastupano po ŽDO Osijek
3. OS METAL d.o.o., Braće Radića 39, Ladimirevci, OIB: 19038312479
4. KUNA MARKO, OIB: 59553749232, Augusta Šenoe 1, 31540 Donji Miholjac
5. FIND-ING D.O.O., Vijenac Petrove gore 14, OIB: 90348192118

Izlučni vjerovnik PBZ-LEASING d.o.o., OIB: 57270798205, Zagreb izvijestio je o postojanju izlučnog prava na motornom vozilu SUZUKI VITARA 1.4. temeljem Ugovora o financijskom leasingu koji je, sukladno Općim uvjetima leasing kuće, raskinut s danom otvaranja stečajnog postupka 21. 4. 2022. godine. Vozilo je vraćeno PBZ-LEASING d.o.o. kao vlasniku vozila i u međuvremenu prodano te je time PBZ-LEASING d.o.o. namiren u cijelosti, a u stečajnu masu ostvaren prihod od 7.418,09 kn s osnova razlike u cijeni između dugovanja prema leasing kući i prihoda ostvarenih prodajom vozila. Obzirom na navedeno, PBZ-LEASING d.o.o. pisanim putem povukao je svoju tražbinu kao stečajni vjerovnik II. višeg isplatnog reda inicijalno prijavljenu u iznosu od 64.308,12 kn.

Stečajni vjerovnik ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, zastupan po punomoćniku Tihomiru Zecu, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Zec i partneri d.o.o., Osijek, dostavio je *Zahtjev jamca za osiguranje iznosa prema čl. 143. st. 2. Stečajnog zakona* u ukupnom iznosu od 544.120,76 kn. Predmetna potencijalna tražbina odnosi se na ugovore o izdavanju bankarskih garancija i također je osigurana razlučnim pravom na nekretninama stečajnog dužnika upisanim u zk.uk.br. 2977 i zk.ul.br. 3562 k.o. Donji Miholjac. Obzirom da garantni period sukladno ugovorima o izdavanju bankarske garancije nije protekao, prilikom namirenja stečajnih vjerovnika vodit će se računa o rezervaciji novčanih sredstava za jamca ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka razmjerno iznosu koji bi jamcu pripao kao stečajnom vjerovniku, a sve sukladno odredbi čl. 143. st. Stečajnog zakona.

Tablice prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava bit će dostavljene sukladno čl. 259. Stečajnog zakona zajedno s tablicama iz čl. 221. – 223. Stečajnog zakona.

9. Obveze stečajnog dužnika

Niže u tablici dostavlja se prikaz obveza dužnika temeljen na poslovnim knjigama i to bilanci na dan otvaranja stečajnog postupka.

Tablica 5.

DUGOROČNE OBVEZE	364.572
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	251.012
Ostale dugoročne obveze	113.560
KRA TKOROČNE OBVEZE	3.873.378
Obveze za zajmove, depozite i slično	1.419.863
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	50.425
Obveze prema dobavljačima	1.483.855
Obveze prema zaposlenicima	70.303
Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	825.132
Ostale kratkoročne obveze	23.800

Niže u tablici dostavlja se prikaz obveza dužnika temeljen na prijavljenim tražbinama u stečajnom postupku.

Tablica 6.

PRIJAVLJENE TRAŽBINE STEČAJNIH VJEROVNIKA	Iznos prijavljene tražbina
Prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika I. višeg isplatnog reda	526.075,58
Prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika II. višeg isplatnog reda	4.739.658
Zahtjev za rezervaciju prema čl. 143. st. 2. Stečajnog zakona	544.121
Ukupno	5.809.854,58

10. Prihodi i rashodi od otvaranja stečajnog postupka do sastavljanja ovog Izvješća

Dostavlja se prikaz prihoda/rashoda od 22. 4. 2022. godine do sastavljanja ovog Izvješća.

Tablica 7.

PRIHODI	IZNOS (kn)
Prihodi iz poslovanja	274.407,32
Prihodi od zakupnine	84.427,55
Prihod od povrata naknade HZZ-a za bolovanje	2.646,56
Prihod od PBZ-LEASING d.o.o.	7.418,09
UKUPNO	368.899,52

RASHODI	IZNOS (kn)
Troškovi registracije motornih vozila	15.033,72
Troškovi popravaka motornih vozila	2.514,25
Troškovi građevinskog materijala	16.258,93
Režijski troškovi (struja, voda)	6.591,22
Troškovi telefona i interneta HT d.d.	2.777,40
Naknada FINE	37,50
Naknada banke	251,92
Materijalni trošak (građevinski dnevници, papir)	187,50
Troškovi goriva	42.538,29
Troškovi radničkih plaća (ukupan trošak)	201.702,06
UKUPNO	287.892,79

Na žiro – računu stečajnog dužnika na dan 29. 6. 2022. godine nalaze se novčana sredstva u iznosu od **80.759,90 kn**, a niže u nastavku dostavlja se obrazloženje pojedinih stavki.

- Prihodi ostvareni od nastavka poslovanja stečajnog dužnika odnose se na naplatu izvršenih radova po privremenim situacijama temeljem ugovora s Gradom Belišće.
- Prihodi ostvareni iz zakupnina prikazani su s uključenim PDV-om i prefakturiranim režijskim troškovima.
- Troškovi registracije i popravaka motornih vozila bili su nužni obzirom da je nakon otvaranja stečaja istekla registracija za 3 teretna vozila potrebna za nastavak poslovanja (NA113BS, NA629AU i NA558BN) za čiji tehnički pregled je bilo potrebno izvršiti sitnije popravke.
- Obzirom da je dužnik nastavio s poslovanjem, zadržane su fiksne i mobilne telefonske linije i Internet odnosno postojeći ugovori s HT d.d. radi komunikacije između radnika, sjedišta, dobavljača, kreiranje privremenih situacija i dr.
- Troškovi goriva u iznosu od 42.538,29 kn odnose se na period od 21. 4. 2022. godine pa do sačinjavanja ovog Izvješća i bili su nužni za nastavak poslovanja. Obzirom da je sjedište društva u Donjem Miholjcu, gradilište u Belišću, materijal na različitim lokacijama te da se radi o starim teretnim i radnim strojevima visoke potrošnje, a imajući u vidu cijene goriva, ova stavka, pored radničkih plaća, predstavlja najveći trošak poslovanja.

11. Radnje poduzete nakon otvaranja stečajnog postupka

Nakon otvaranja stečajnog postupka, izvršene su sljedeće radnje stečajne upraviteljice:

- Nastavljeno je poslovanje društva;
- Pribavljena je i analizirana financijsko – knjigovodstvena dokumentacija, a raniji zakonski zastupnik obavješten je o potrebi izrade i predaje Završnog računa sukladno čl. 30. st. 6. Zakona o računovodstvu;
- Izvršena je prijava kod Državnog zavoda za statistiku, upis u Registar stvarnih vlasnika, zatvoreni žiro računi kod poslovnih banaka i otvoren novi žiro račun društva u stečaju;
- Izvršen je obilazak sjedišta stečajnog dužnika u Donjem Miholjcu radi upoznavanja s imovinom i poslovanjem;
- Izvršena je analiza *Ugovora o nabavi građevinskih radova na obnovi palače Gutmann i pripadajućih aneksa ugovoru*, kao i stanje izvedenosti radova;
- Održana su tri sastanka s čelnim osobama Grada Belišća (25.4., 9.5., 26.5.) i nadzornim inženjerima iz Instituta IGH, d.d. s temom izvršavanja Ugovora na obnovi palače Gutmann;
- U nekoliko navrata izvršen je obilazak gradilišta u Belišću;
- Održano je više sastanaka u sjedištu društva u Donjem Miholjcu radi upoznavanja s poslovanjem, analize poslovne dokumentacije, otkaza ugovora o radu, sklapanja novih ugovora o radu, sastavljanja radničkih tražbina, analize režijskih troškova, pregleda imovine, kao i ostalih administrativnih poslova;
- Izvršen je obilazak nekretnina stečajnog dužnika u Donjem Miholjcu 4. 5. 2022. godine;
- Sastavljeni su i uručeni otkazi radnicima te je izvršena odjava radnika kod HZMO i HZZ;
- Zatraženo je odobrenje za sklapanje novih ugovora o radu te je sačinjeno 16 ugovora o radu sukladno kojima su izvršene prijave na HZMO i HZZ;
- Kontaktirani su svi zakupci te im je dostavljen prijedlog novih ugovora o zakupu u stečaju;
- Upućen je dopis HEP-u sa zahtjevom za privremeno isključenje brojila u nekretninama koje se ne koriste i Gradu Donji Miholjac sa zamolbom za smanjenje komunalne naknade na nekretninama koje se ne koriste;
- Upućeni su dopisi Gradu Valpovo i punomoćniku s pozivom na plaćanje obveze prema Presudi P-175/2019;
- Izvršena je analiza svih poznatih sudskih sporova (parničnih i ovršnih) u kojima je stečajni dužnik stranka, predloženi prekidi postupaka te ispitano postojanje ovršnih isprava za korist stečajnog dužnika;
- Zatražene su ponude za zastupanje u parničnim postupcima Povrv-283/2020 i Povrv-611/2021 od strane ranijih punomoćnika;
- Zatražene su ponude za izrade procjena vrijednosti nekretnina od strane sudskih procjenitelja i ponude za izradu procjene pokretnina od strane sudskih vještaka za promet i strojarstvo;
- Angažiran je knjigovodstveni servis Raptor d.o.o. Osijek za obavljanje knjigovodstvenih usluga po cijeni od 1.500,00 kn + pdv;
- Sastavljen je popis svih tražbina prijašnjih dužnikovih radnika dospelih do dana otvaranja stečajnoga postupka u bruto i neto iznosu sukladno čl. 257. st. 3. Stečajnog zakona i predložen radnicima na potpis;
- Utvrđen je popis predmeta stečajne mase sukladno čl. 221. Stečajnog zakona, sačinjen je pregled imovine i obveza sukladno čl. 223. Stečajnog zakona, izrađen je popis vjerovnika sukladno čl. 222. Stečajnog zakona, izrađena je početna stečajna bilanca, sastavljene su tablice prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika, obavijesti o izlučnom i razlučnom pravu.

12. Predvidivi troškovi stečajnog postupka

Niže u tablici dostavlja se prikaz predvidivih troškova stečajnog postupka na bazi predviđenog trajanja od 24 mjeseca.

PREDVIDIVI TROŠKOVI	IZNOS (pdv uključen)
Knjigovodstvene usluge (24 mjeseca x 1.500,00 kn + pdv)	45.000,00
Troškovi sređivanja i pohrane arhivske građe	20.000,00
Troškovi izrade procjena vrijednosti motornih vozila	5.920,00
Troškovi izrade procjena vrijednosti nekretnina (57.000,00 kn + pdv)	71.250,00
Predujam FINE za prodaju nekretnina prema Pravilniku (2.800,00 kn i 800 kn x 20 nekretnina)	18.800,00
Trošak oglašavanja prodaje pokretnina kod FINE na bazi 5 prodaja	500,00
Predvidivi trošak javnog bilježnika za prodaju pokretnina na bazi 5 prodaja	5.000,00
Komunalna naknada i naknada za uređenje voda (kvartalna obveza iznosi 23.000,00 kn, predvidivo 2 kvartala do prodaje nekretnina) *	46.000,00
Materijalni trošak (građevinski dnevници, papir, sudske pristojbe, certifikati, platni promet, bankovne naknade, naknada FINE, e-račun, poštanske usluge i dr.)	5.000,00
Putni trošak stečaje upraviteljice na relaciji Vinkovci - Donji Miholjac - Vinkovci (184 km x 2 kn/km) na bazi 20 odlazaka	7.360,00
Nagrada stečajnoj upraviteljici temeljem Uredbe (NN 105/2015) na bazi unovčenja u visini knjigovodstvene vrijednosti materijalne imovine, ukupni trošak *	190.500,00
Parnični troškovi postupka posl. br. Povrv-611/2021	6.250,00
UKUPNO	421.580,00

* Ostale režijske troškove, osim komunalne naknade, u ovoj fazi postupka nije moguće predvidjeti.

* Bruto nagrada stečajne upraviteljice u ovom trenutku ne može se predvidjeti budući da ovisi o iznosu za koji će u konačnici biti ukupno unovčena stečajna masa te se dostavlja pregled ukupnog troška nagrade na bazi unovčenja u visini knjigovodstvene vrijednosti materijalne imovine.

Niže u tablici dostavlja se prikaz troškova nastavka poslovanja za predviđeni period od sljedeća 3 mjeseca.

PREDVIDIVI TROŠKOVI NASTAVKA POSLOVANJA (3 mjeseca)	IZNOS
Troškovi goriva za nastavak poslovanja (predvidivo 3 mjeseca x 20.000,00 kn mjesečno)	60.000,00
Ukupni trošak radničkih plaća (predvidivo 3 mjeseca x 120.000,00 kn)	360.000,00
UKUPNO	420.000,00

*Ostale troškove poslovanja, osim radničkih plaća i goriva, nije moguće predvidjeti.

13. Prijedlog odluka

Stečajna upraviteljica predlaže Skupštini na Izvještajnom ročištu dana 14. 7. 2022. godine donijeti sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima od dana 29. 6. 2022. godine i do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice u ovom stečajnom postupku.
2. Nastavlja se poslovanje stečajnog dužnika sukladno čl. 217. st. 2. Stečajnog zakona do završetka poslova temeljem *Ugovora o nabavi građevinskih radova na obnovi palače Gutmann i uređenju pristupnih površina*.
3. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici za sklapanje niže navedenih ugovora o zakupu nekretnina na rok od godine dana uz raskidni uvjet u slučaju prodaje nekretnine u stečajnom postupku u kojem slučaju se ugovor raskida s danom donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu neovisno o ugovorenom otkaznom roku, i uz obvezu zakupnika snositi sve režijske troškove koji terete te nekretnine i to:
 - I. PRIMA COMMERCE d.o.o., OIB: 24130056111 za dio nekretnine zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ i to površine 900 m² uz mjesečnu zakupninu od 5.000,00 kn uvećano za PDV;
 - II. MANA moda d.o.o., OIB: 94859931663 za dio nekretnine zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ i to površine 173 m² uz mjesečnu zakupninu od 800,00 EUR-a uvećano za PDV;
 - III. CRVENO MORE j.d.o.o., Donji Miholjac, OIB: 52579389592 za dio nekretnine zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ i to površine 300 m² uz mjesečnu zakupninu od 2.500,00 kn uvećano za PDV;
 - IV. CHEMCOLOR d.o.o., OIB: 48659359160 za dio nekretnine zk.ul.br. 2921 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/2 KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVOR od 320 m² uz mjesečnu zakupninu od 2.000,00 kn uvećano za PDV;
 - V. NARODNI TRGOVAČKI LANAC d.o.o., OIB: 78344221376 za dio nekretnine zk.ul.br. 3562 k.o. Donji Miholjac k.č.br. 2125 ZGRADA I DVOR U I. GUNDLIĆA od 368 m² , 2. Suvlasnički dio POSLOVNI PROSTOR u prizemlju i to površine 140 m² uz mjesečnu zakupninu od 2.500,00 kn uvećano za PDV;
 - VI. Mesna industrija RAVLIĆ d.o.o., OIB: 38495941444, za dio nekretnine zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m² i to poslovni prostor ukupne površine 137 m² uz mjesečnu zakupninu od 300 EUR uvećano za PDV;
 - VII. IVASIS obrt, vl. Dražen Ćosić, OIB: 29224521340 za dio nekretnine zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m², na adresi Kolodvorska 26 i to poslovni prostor ukupne površine 25 m² uz mjesečnu zakupninu od 200 EUR uvećano za PDV;
 - VIII. MLINAR d.o.o., OIB: 62296711978 za dio nekretnine zk.ul.br. 2977 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 820/1 KUĆA I DVOR U KOLODVORSKOJ od 613 m² i to poslovni prostor ukupne površine 50 m² uz mjesečnu zakupninu od 400 EUR;
 - IX. ELEKTRO ANTIĆ obrt, OIB: 05551865951 za dio nekretnine zk.ul.br. 3667 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/1 KUĆA I DVOR U MJESTU 184 m² i to poslovni prostor ukupne površine 81 m² uz mjesečnu zakupninu od 1.500,00 kn + PDV;
 - X. ZAGREBAČKA BANKA d.d. za dio nekretnine zk.ul.br. 3667 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 1616/1 KUĆA I DVOR U MJESTU za potrebe postavljanja bankomata uz mjesečnu zakupninu od 1.750,00 kn uvećano za PDV.

XI. ADDIKO BANKA d.d. za dio nekretnine zk.ul.br. 2976 k.o. Donji Miholjac, k.č.br. 772 ROBNA KUĆA U KOLODVORSKOJ za potrebe postavljanja bankomata uz mjesečnu zakupninu od 1.350,00 kn uvećano za PDV.

4. Imovina stečajnog dužnika opterećena razlučnim pravima unovčavat će se prema odredbi čl. 247. Stečajnog zakona.

5. Imovina stečajnog dužnika koja nije opterećena razlučnim pravima unovčavat će se prema odredbi čl. 229. Stečajnog zakona prikupljanjem pisanih ponuda kod javnog bilježnika po početnoj cijeni prema procjeni sudskog vještaka, a u slučaju da pokretne ne budu prodane na prvoj prodaji cijena će se umanjivati za 10 % na svakoj sljedećoj prodaji.

6. Odobrava se stečajnoj upraviteljici angažiranje sudskog vještaka građevinske struke i procjenitelja Dražena Slunjskog, dipl.ing.građ., za izradu procjena vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika sukladno Ponudi br. 0706-/2022 od 7. 6. 2022. godine (ukupna cijena za 21 nekretninu iznosi 57.000,00 kn + pdv).

7. Odobrava se stečajnoj upraviteljici angažiranje stalnog sudskog procjenitelja i vještaka za promet i strojarstvo Pericu Dumančića radi utvrđivanja tržišne vrijednosti motornih vozila i radnih strojeva u vlasništvu stečajnog dužnika (ukupno 15 predmeta) po cijeni od 5.920,00 kn.

8. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici angažirati odvjetnika Ranka Zatezala u Osijeku radi zastupanja u parničnom postupku posl. br. Povrv-611/2021 kod Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Valpovu.

9. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici na sklapanje ugovora o obavljanju računovodstvenih usluga s društvom Raptor d.o.o. Osijek uz mjesečnu naknadu od 1.500,00 kn + pdv.

10. Osniva se Odbor vjerovnika u sastavu 3 (tri) člana.

Osijek, 25. 6. 2022 godine

Maša Šoštarko, stečajna upraviteljica

PRILOG:

- Ugovor o nabavi građevinskih radova na obnovi palače Gutmann i pripadajući aneksi
- Presuda Trgovačkog suda u Osijeku br. P-175/2019
- Presuda Visokog trgovačkog suda RH P-175/2019
- Godišnje financijsko izvješće za 2021. godinu
- Završni račun do 21. 4. 2022. godine