

Obrazac 22.
ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**
Poslovni broj spisa : **5 St-870/2016**

Dužnik: **DRAVA d.d. za proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju**
OSIJEK, Stjepana Radića 15
MBS: 030010175, OIB: 75091025739

I/. RAČUN PRIHODA I RASHODA

Prihodi stečajnog dužnika

RED. BR.	OPIS	IZNOS U KUNAMA
1.	Priljevi od prodaje dionica	329.573,50
2.	Priljevi od naplate Ribnj. Donji Miholjac	10.310,14
3.	Priljevi od kta KENT BANK d.d.	73,34
4.	Priljevi od prodaje nekretnine-Nemetin kč.br.10350/1	100.108,00
5.	UKUPNO NOVČANI PRILJEVI:	440.064,98

Rashodi stečajnog postupka i iznos rezerviranih sredstava

RED. BR.	OPIS	IZNOS U KUNAMA
1.	Troškovi procjene pokretnina- TIJANA	3.000,00
2.	Troškovi SKDD-vođenje računa	74.388,77
3.	Troškovi javnog bilježnika M.Borić	3.217,50
4.	Tr.naplate i objave fin.izvj.-FINA	590,00
5.	Tr.objave oglasa Glas Sl.	13.750,00
6.	Tr.graviranja pečata-GRAVER	150,00
7.	Tr.knjigovodstva-FAVOR	44.000,00
8.	Tr.pl.prometa-KENT BANK	1.700,81
9.	Tr.ish.LEI broja FIMA VRIJ.	1.375,00
10.	Tr. Poštarine	11,00
11.	Tr. Izdavanja PIN-a SKDD	50,00
12.	TR.kom.nakn. Za nekr.u vl.	3.992,11
13.	Tr.pl. poreza na dobit 2019	12.053,75
14.	Tr.pl. dopr.za 2019.g	2.075,84
15.	Tr. Ovrhe po RJ.PU	250,00
16.	UKUPNI TROŠKOVI:	169.854,46

Predvidive obveze stečajne mase do zaključenja stečajnog postupka

Red.br.	Opis	Iznos
1.	Nagrada stečajnom upravitelju-bruto	58.057,15
2.	Troškovi izrade knjig. 10-12/2022 I završni rn.za 2022.	2.000,00
3.	Troškovi SKDD 10-12/2022	2.982,85
4.	Troškovi vođenja računa, zatvaranja rn u banci	500,00
5.	Takse sudu za diobu	2.000,00
	UKUPNO:	65.540,00

Raspoloživi iznos za diobu:

RED. BR.	OPIS	IZNOS U KUNAMA
1.	NOVČANI PRIMICI NA ŽIRO RAČUN:	440.064,98
2.	NOVČANI IZDACI SA ŽIRO RAČUNA:	169.854,46
3.	STANJE NOVČANIH SREDSTAVA: (IZV.BR.15)	270.210,52
4.	REZERVIRANJE TROŠKOVA -PREDVIDIVI TR	65.540,00
5.	RASPOLOŽIVA SREDSTVA ZA ZAVRŠNU DIOBU (3-4):	204.670,52

U privitku: Izvod br. 15, od 17.10.2022. god.

II/. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj 3 St-2846/2016, od 19. studenog 2016. god., otvoren je stečajni postupak nad dužnikom DRAVA d.d. za proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju, OSIJEK, Stjepana Radića 15, MBS: 030010175, OIB: 75091025739.

Istim rješenjem imenovana sam za stečajnog upravitelja, te je održano ispitno i izvještajno ročište, dana 30.ožujka 2017. god.

Na dan otvaranja stečajnog postupka, dužnik nije imao zaposlenika, niti je obavljao djelatnost. Nije bilo parničnih postupaka.

Vjerovnici su stečajnom upravitelju prijavili sljedeće tražbine i prava:

Red. br.	Vjerovnici	Broj prijava	Prijavljeno (kn)	Osporeno (kn)	Priznato (kn)
1.	I viši isplatni red	0			
2.	II viši isplatni red	5	4.062.800,15	109.095,96	3.953.704,19
3.	Razlučni vjerovnici	3			
	UKUPNO:		4.062.800,15	109.095,96	3.953.704,19

Rješenjem naslovnog suda broj 13 St-870/2016, od 30. Ožujka 2017. god., utvrđene su tražbine II višeg isplatnog reda u iznosu od **3.953.704,19 kn.**

Nije bilo prijava tražbina I višeg isplatnog reda.

Razlučno pravo prijavila su 4 vjerovnika.

U skladu s odlukom vjerovnika, sklopljen je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga i vođenja poslovnih knjiga, sa FAVOR d.o.o. poduzećem za reviziju i računovodstvo iz Osijeka, od 01. travnja 2017. god., uz naknadu od 800,00 kn mjesečno, uvećanu za PDV.

Otvoren je transakcijski račun broj: HR 4941240031127001525 u KentBank d.d. Zagreb, poslovnici u Osijeku.

IMOVINA I PRODAJA IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA

Procjena vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, povjerena je stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenitelju vrijednosti nekretnina, Đorđu Baliću, koji je izradio procjene vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika, upisanih u **ZK uložak br. 16854, k.o. Osijek.**

I/1.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u Osijeku, Donjodravska obala, k.o. Osijek, k.č.br. 8442, kuća i dvor, korisne površine 1046 m².

Predmetna nekretnina je u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište, koje se nalazi u zoni Z (zaštitne zelene površine), u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Zeleno polje b.b.

Na površinama zaštitnog zelenila mogu se planirati rasadnici, uređivati reciklažna dvorišta, te športska igrališta sa ili bez gledališta. Mogu se hortikulturno urediti i opremiti sadržajima namijenjenim šetnji i rekreaciji građana.

U ZK izvratku je predmetna nekretnina upisana kao kuća i dvor, u situacijskom planu su ucrtana dva objekta, ali prilikom očevida nisu uočeni ostaci građevina koje su označene u situacijskom planu.

Uzimajući sve navedeno u obzir, procijenjena tržišna vrijednost predmetne k.č.br. 8442, kuća i dvor, korisne površine 1046 m², iznosi 800.000,00 kn.

I/2.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u Osijeku, Donjodravska obala, k.o. Osijek, k.č.br. 8443, voćnjak, korisne površine 855 m².

Predmetna nekretnina je u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište, koje se nalazi u zoni Z (zaštitne zelene površine), u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Zeleno polje b.b.

Na površinama zaštitnog zelenila mogu se planirati rasadnici, uređivati reciklažna dvorišta, te športska igrališta sa ili bez gledališta. Mogu se hortikulturno urediti i opremiti sadržajima namijenjenim šetnji i rekreaciji građana.

Uzimajući sve navedeno u obzir, procijenjena tržišna vrijednost predmetne k.č.br. 8443, voćnjak, korisne površine 855 m², iznosi 500.000,00 kn.

I/3.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u Osijeku, Nemetin, k.o. Osijek, k.č.br. 10350/1, pašnjak, površine 11196 m².

Predmetna nekretnina ima status površine posebne namjene određene za potrebe obrane Republike Hrvatske, tako i ako i postoji potencijalni kupac, vrijednost nekretnine može biti bliže vrijednostima iz postupaka izvlaštenja, nego tržišnoj vrijednosti.

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, iznosi 432.000,00 kn.

SVEUKUPNO procijenjena vrijednost nekretnina iznosi: 1.732.000,00 kn.

Na navedenim nekretninama, nema uknjiženog tereta.

II/

Nekretninu, upisanu u **Zk.ul. 17712 k.o. Osijek, kčbr. 3866**, zgrada br 78, dvije zgrade, dvor, Ul. Reisnerova, vještak nije mogao procjenjivati, jer zemljišno-knjižno stanje ne odgovara stvarnom stanju vlasništva.

Prema Odluci stečajnog dužnika o imovini koja ne čini osnovnu glavicu d.d., broj: 2659/3-92, od 26. lipnja 1992. god., koja se temelji na odluci o pretvaranju DP „DRAVA“ p.o. Osijek, u dioničko društvo, a u svezi provedbe Zakona o pretvorbi poduzeća, utvrđeno je da stambeni fond ne čini osnovnu glavicu dioničkog društva. Odluka se odnosi na zgradu u Reisnerovoj ulici, koja se sastoji od stanova, koje su stanari istih, kao djelatnici stečajnog dužnika otkupili, a nisu proveli etažiranje.

Prema istoj odluci, stambeni fond poduzeća, predan je na upravljanje Fondu za promet, stambeno i komunalno gospodarstvo Općine Osijek, sada Odsjek za gospodarenje nekretninama Grada Osijeka.

Prema evidenciji Odsjeka za gospodarenje nekretninama Grada Osijeka, stambena zgrada u Osijeku, Reisnerova 76, izgrađena na kčbr. 3866 k.o. Osijek sastoji od šest posebnih dijelova nekretnine – stanova, koji su u vlasništvu fizičkih osoba, čiji popis su dostavili.

Kućni broj 78 odnosi se na staru evidenciju kućnih brojeva, tako da prema novoj evidenciji, ovom broju odgovara kućni broj 76.

Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na temelju članka 370. uspostavljeno je pravno jedinstvo nekretnine i posebnih dijelova zgrade kojim se propisuje da vlasnik posebnog dijela zgrade (etažno vlasništvo) ostaje vlasnikom svoga posebnog dijela nekretnine, s time da se vlasništvo posebnog dijela nekretnine neodvojivo povezuje s određenim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine.

Prema navedenom, iako je DRAVA DD ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE u **zk.ul.br. 17712** k.o. Osijek, upisana kao vlasnik, nije vlasnica stambene zgrade niti zemljišta nužnog za korištenje zgrade, već su suvlasnici stambene zgrade u Osijeku, Reisnerova 76, treće osobe, a koje nisu provele postupak etažiranja odnosno postupak uspostave pravnog jedinstva nekretnine i posebnih dijelova zgrade propisan Pravilnikom o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine.

Slijedom navedenog, ova nekretnina ne ulazi u stečajnu masu stečajnog dužnika, iz koje bi se mogli namirivati razlučni vjerovnici, koji su prijavili svoja razlučna prava, na dijelu ove nekretnine.

III/

Na dionicama CROATIA OSIGURANJA d.d Zagreb (50 komada) dionica oznake CROS-R-A, CROS-I CROATIA OSIGURANJA d.d., vrsta pozicije: založena neprenosiva/otplaćena, **nominalne vrijednosti 70.000,00 kn, tržišne 266.500,00 kn**, u SKDD-u je bilo evidentirano da su založene u korist Addiko banke.

Nakon pribavljanja Brisovnog očitovanja od Addiko banke, ishodila sam brisanje založnog prava u evidenciji Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. u Zagrebu,

U postupku prodaje dionica, zaključen je Ugovor o brokerskim uslugama sa investicijskim društvom FIMA-VRIJEDNOSNICE d.o.o. Varaždin, putem kojeg su dionice Croatia osiguranja (50 kom), prodane za iznos od **335.000,00 kn**.

Nakon naplate provizije brokerske kuće, ostalo je na raspolaganju stečajne mase iznos od **329.573,50 kn**.

PRODAJA IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA

Redni broj	Opis prodane nekretnine	Procijenjena Vrijednost (kn)	Iznos postignut Prodajom (kn)	Napomena
1.	nekretnina u Osijeku, Nemetin, k.č.br. 10350/1, pašnjak, površine 11196 m ² , upisana u zk.ul. br. 16854 k.o. Osijek	432.000,00	100.108,00	Prodano na ročištu za otvaranje ponuda, kod Javnog bilježnika Mirjane Borić od 12.01.2022.
2.	Dionice oznake CROS-R-A, CROS-I CROATIA OSIGURANJA d.d.,	266.500,00	335.000,00	Prodano na Burzi 16. listopada 2019. god.
	UKUPNO:	698.500,00	435.108,00	

U stečajnom postupku Ribnjačarstva Donji Miholjac, naplaćeno je djelomično potraživanje stečajnog dužnika, u iznosu od **10.310,14 kn**. Drugih potraživanja nije bilo.

Priljevi od kamata Kent Banke iznose **63,66 kn**.

Ukupno unovčenje stečajne mase iznosi **440.055,30 kn**.

Nekretnine stečajnog dužnika prodavale su se oglašavanjem u Glasu Slavonije, a potom objavljivanjem oglasa na web stranicama sudačke mreže i Visokog trgovačkog suda.

Nekretnina u Osijeku, Nemetin, k.č.br. 10350/1, pašnjak, površine 11196 m², upisana u zk.ul. br. 16854 k.o. Osijek, prodana je nakon 15. objavljenog oglasa za prodaju, na ročištu za otvaranje ponuda za prodaju nekretnina stečajnog dužnika, održanog 12. siječnja 2022. god., u urede Javnog bilježnika Mirjane Borić u Osijeku.

Pristigla je samo jedna ponuda, koja je bila valjana i prihvaćena je.

Nakon što je kupac uplatio kupoprodajnu cijenu, u cijelosti, izdan mu je račun i sačinjen je kupoprodajni ugovor, temeljem kojeg je na istog preneseno pravo vlasništva na prodanoj mu nekretnini.

Do sada je objavljen 21 oglas. U svakom slijedećem oglasu, vrijednost nekretnina je umanjivana za 10 %, suglasno odluci Skupštine vjerovnika.

Otvaranje ponuda prema posljednjem oglasu, zakazano je za dana 09. studenog 2022. god., u uredu javnog bilježnika Mirjane Borić u Osijeku.

Početna vrijednost za nekretninu u Osijeku, Donjodravska obala, zk.ul. br. 16854, k.o. Osijek, k.č.br. 8442, kuća i dvor, korisne površine 1046 m², iznosi **97.200,00 kn**.

Početna vrijednost za nekretninu u Osijeku, Donjodravska obala, zk.ul. br. 16854 k.o. Osijek, k.č.br. 8443, voćnjak, korisne površine 855 m², iznosi **60.840,00 kn**.

Slijedom navedenog, trenutna, preostala vrijednost neunovčenih nekretnina stečajnog dužnika, iznosi **158.040,00 kn**.

Za kupovinu navedenih nekretnina, bilo je potencijalnih kupaca, zbog opisa u zk. Izvratku, u kojem je predmetna nekretnina upisana kao kuća i dvor, u situacijskom planu su ucrtana dva objekta, ali prilikom očevida nisu uočeni ostaci građevina koje su označene u situacijskom planu.

Predmetna nekretnina je u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište, koje se nalazi u zoni Z (zaštitne zelene površine), u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Zeleno polje b.b. u Osijeku.

Na površinama zaštitnog zelenila mogu se planirati rasadnici, uređivati reciklažna dvorišta, te športska igrališta sa ili bez gledališta. Mogu se hortikulturno urediti i opremiti sadržajima namijenjenim šetnji i rekreaciji građana, za što kupci nisu zainteresirani.

Obzirom na troškove SKDD-a i vođenja knjigovodstva, predlažem da se ovaj stečajni postupak zaključi, a prodaja nastavi nakon registriranja stečajne mase, u korist stečajne mase iz Drava d.d. u stečaju.

ARHIVIRANJE GRAĐE

Arhivsku građu sakupljenu do dana otvaranja stečajnog postupka, obvezao se čuvati, sukladno pozitivnim propisima i zakonom propisanim rokovima čuvanja, pod prijetnjom zakonskih posljedica propisanih odredbama Stečajnog zakona, raniji direktor stečajnog dužnika a ostatak arhivske građe, sakupljene nakon otvaranja stečajnog postupka, zbrinut će se u skladu sa zakonskim propisima.

ZAVRŠNI DIOBNI POPIS

Red broj	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	Iznos utvrđene tražbine (kn)	% namirenja (iznos za diobu/uk.tražbine II.višeg ispl.reda)	Završna dioba - 5,18%	Razlika-nije isplaćeno
1.	Grad Osijek Osijek, F.Kuhača 9 OIB:75091025739	815.417,29	5,18%	42.211,53	773.205,76
2.	Hrvatske vode Osijek, Splavarska 2a OIB:28921383001	1.110.165,02	5,18%	57.469,66	1.052.695,36
3.	HEP-Opskrba d.o.o. Zagreb Ulica Grada Vukovara 37 OIB:63073332379	1.723.924,70	5,18%	89.242,02	1.634.682,68
4.	SKDD d.d. Zagreb Heinzelova 62 a OIB:64406809162	304.197,18	5,18%	15.747,31	288.449,87
5.	UKUPNO:	3.953.704,19		204.670,52	3.749.033,67

PRIJEDLOG:

Predlažem stečajnom sucu, davanje suglasnosti na završnu diobu, donošenje rješenja o nagradi stečajnom upravitelju i zakazivanje završnog ročišta.

Predlažem da sud ovlasti stečajnog upravitelja, da nakon podmirenja troškova stečajnog postupka, preostali iznos novčanih sredstava sa računa stečajnog dužnika, uplati na depozit Trgovačkog suda u Osijeku, za daljnje troškove nastavka unovčenja stečajne mase, te da se i iznos kupovnine kod prodaje nekretnina, uplaćuje na depozit suda, u korist stečajne mase, kako se ne bi pravili daljnji troškovi unovčenja, dok se nekretnine ne prodaju.

Nakon zaključenja stečajnog postupka, predložiti ću sudu da upiše Stečajnu masu iza Drava d.o.o. u stečaju, u sudski registar, te da se sredstva sa depozita suda, prebace na novi žiro-račun, koji ću otvoriti za potrebe stečajne mase,

U Osijeku, 26. listopada 2022. god.

Stečajna upraviteljica

Julka Bandić