

Stečajni upravitelj
Blanka Gambiraza, dipl.iur., Osijek, Bakarska 42
Mob: 095 909 7024
e-mail: blanka.gambiraza@mail.inet.hr

Obrazac 20.

Stečajni dužnik: OPEKA d.d. u stečaju, Osijek, Vukovarska 215,
MBS: 030005203, OIB: 61547182596
Stečajni sud: Trgovački sud u Osijeku, Zagrebačka 2, Osijek
Stečajni sudac: Nada Roso
Broj: 6 St-1069/18
Predmet: Dopuna Izvješća o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i
njegovim uzrocima –

1x sudu

I. Prijedlog za potpis Sporazuma o raskidu Ugovora o ustupu prava služnosti, prijenosu prava građenja te prijenosu prava vlasništva s Gradom Beli Manastir

U izvještaju za izvještajno ročište izostavila sam napisati da je stečajni dužnik, kao preuzimatelj, dana 10.09.2007.g. s Gradom Beli Manastir, kao ustupiteljem, sklopio Ugovor o ustupu prava služnosti, prijenosu prava građenja, broj, te prijenosu prava vlasništva broj: Klasa: 361-01/05-01/01, Urbroj: 2100/01-01-02-07-79, kojim Ugovorom je stečajni dužnik stekao pravo građenja na nekretninama upisanim u zk.ul. 2073, k.o. Beli Manastir, k.č.br. 3043/2, koje pravo građenja je upisano kao teret na Listu „C“ zk.ul. 2073, k.o. Beli Manastir i uknjiženo kao pravo građenja na k.č.br. 3043/2, u novi zk.ul. 2015, k.o. Beli Manastir.

Prema čl- 7. i 8. navedenog Ugovora stečajni dužnik bio je u obvezi u roku od dvije godine od dana sklapanja Ugovora na predmetnoj katastarskoj čestici izgraditi proizvodni pogon za proizvodnju građevinske bravarije i investicijske opreme, uz prethodno ishodenje lokacijske i građevinske dozvole.

Navedene obveze stečajnog dužnika utvrđene su kao bitan sastojak Ugovora, te da će se u slučaju njihovog neispunjenja Ugovor smatrati raskinutim.

Stečajni dužnik nije izgradio navedeni objekt niti je započeo njegovu izgradnju.

Gradonačelnik Grada Belog Manastira donio je dana 19.10.2018.g. Odluku o raskidu Ugovora o ustupu prava služnosti, prijenosu prava građenja, te prijenosu prava vlasništva broj: Klasa: 361-01/05-01/01, Urbroj: 2100/01-01-03-18-167, ali da bi se uknjiženi teret prava građenja na Listu „C“ zk.ul. 2073, k.o. Beli Manastir moglo brisati, kao i pravo građenja uknjiženo u novi zk.ul. 2015, k.o. Beli Manastir i predložiti ukidanje toga zk. Uloška, Grad Beli Manastir predlaže sklapanje Sporazuma o raskidu Ugovora o ustupu prava služnosti, prijenosu prava građenja te prijenosu prava vlasništva, a sve o trošku Grada Belog Manastira.

S obzirom da je predmetni Ugovor navedenom Odlukom gradonačelnika Grada Belog Manastira već utvrđen raskinutim, predlažem da skupština vjerovnika donese odluku kojom će odobriti sklapanje Sporazuma o raskidu predmetnog Ugovora.

II. Postojanje uvjeta za pobijanje ugovora o kupoprodaji nekretnina

OPEKA d.d., kao prodavatelj i EUROKAMEN d.o.o., Osijek, Svetog Petka 40/A, OIB: 05466936326, kao kupac sklopili su dana **22.03.2018.g.** slijedeće ugovore o kupoprodaji nekretnina:

1. Ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zk.ul. 1084, k.o. Sarvaš, k.č.br. 1377/1, HALA, TF STANICA, UPRAVNA ZGRADA, PORTIRNICA I DVOR. UL. BOROVSKA, površine 55689 m², opterećene založnim pravima. Ugovor je ovjeren u uredu javnog bilježnika Dragice Dumančić u Osijeku pod brojem: OV-2229/2018 dana 03.04.2018.g.
Kupoprodajna cijena je utvrđena u iznosu od 18.147.618,78 kn.
Kupoprodajna cijena je u cijelosti plaćena međusobnom kompenzacijom provedenom dana 31.03.2018.g.
Ugovor je proveden u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku.

Prilog: Ugovor je predan u spis

U trenutku sklapanja Ugovora predmetna nekretnina bila je opterećena založnim pravom u iznosu od 5.000.000,00 EUR za korist DDM Invest III AG, OIB: 42497989050, Schochenmühlestrasse 4, CH-6340 Baar, Švicarska.

Stvarna obveza Opeka d.d. prema DDM Invest III AG u trenutku sklapanja predmetnog Ugovora iznosila je 23.406.355,44 kn.

Dodatna obveza kupca prema čl. 3. predmetnog Ugovora, pored isplate kupoprodajne cijene, bila je da prodavatelja u cijelosti oslobodi obveza prema DDM Invest III AG.

Kupac je otkupio potraživanje od DDM Invest III AG i time u cijelosti oslobodio prodavatelja ove obveze.

2. Ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zk.ul. 1876, k.o. Bijelo Brdo, k.č.br.1774, oranica Gaj, površine 10604 m², nekretnina upisanih u zk.ul. 1959, k.o. Bijelo Brdo, k.č.br.1809/1, oranica Gaj, površine 3276 m² i k.č.br. 1809/2, oranica površine 10000 m², nekretnine upisane u zk.ul. 973, k.o. Bijelo Brdo, k.č.br. 1810, oranica Gaj, površine 9431 m², nekretnine upisane u zk.ul. 433, k.o. Bielo Brdo, k.č.br. 1814, oranica Gaj, površine 6322 m² i nekretnine upisane u zk.ul. 2069, k.o. Bijelo Brdo, k.č.br. 1824/3, oranica dobrov. Lenija, površine 57550 m².
Ugovor je ovjeren u uredu javnog bilježnika Dragice Dumančić u Osijeku pod brojem: OV-2239/2018 dana 04.04.2018.g. Nekretnina nije imala tereta.
Kupoprodajna cijena je utvrđena u iznosu od 300.000,00 kn.
Kupoprodajna cijena je u cijelosti plaćena međusobnom kompenzacijom provedenom dana 12.04.2018.g.
Ugovor je proveden u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku.

Prilog: Ugovor je predan u spis

3. Ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zk.ul. 688, k.o. Vladislavci, k.č.br. 549, zgrada i dvor, površine 172407 m². Ugovor je ovjeren u uredu javnog bilježnika Dragice Dumančić u Osijeku pod brojem: OV-2321/2018 dana 07.04.2018.g.
Kupoprodajna cijena je utvrđena u iznosu od 2.100.000,00 kn.
Kupoprodajna cijena je u cijelosti plaćena međusobnom kompenzacijom provedenom dana 31.03.2018.g.

Prilog: Ugovor je predan u spis

Predmetna nekretnina opterećena je založnim pravom u iznosu od 690.000,00 EUR za korist Banco Popolare Croatia d.d. i založnim pravom u iznosu od 5.000.000,00 EUR za korist Eurokamen d.o.o.

Iako Ugovor sadrži tabularnu izjavu, isti nije proveden u zemljišnim knjigama jer predmetna nekretnina ima svojstvo kulturnog dobra, a prije sklapanja Ugovora o kupoprodaji nije postupljeno po čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99 – 90/18).

4. Ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zk.ul. 2639, k.o. Dalj, k.č.br. 4991/1, zgrada, neplodno, ciglana, greda, površine 72306 m². Ugovor je ovjeren u uredu javnog bilježnika Dragice Dumančić u Osijeku pod brojem: OV-2323/2018 dana 07.04.2018.g.
Kupoprodajna cijena je utvrđena u iznosu od 1.500.000,00 kn.
Kupoprodajna cijena je u cijelosti plaćena međusobnom kompenzacijom provedenom dana 12.04.2018.g.

Prilog: Ugovor je predan u spis

Predmetna nekretnina opterećena je založnim pravom u iznosu od 4.130.937,44 kn za korist MF Porezna Uprava, Područni ured Osijek i založnim pravom u iznosu od 640.000,00 EUR za korist Banco Popolare Croatia d.d.

Ugovor sadrži tabularnu izjavu, ali nije proveden u zemljišnim knjigama.

U trenutku zaključenja predmetnih Ugovora žiro račun OPEKA d.d. nije bio blokiran.

Zahtjev za otvaranje stečajnog postupka nad OPEKA d.d. podnijela je dana **14.08.2018.g.** Financijska agencija, Regionalni centar Osijek, Podružnica Osijek.

S obzirom na navedeno, smatram da u ovim pravnim radnjama nema elemenata za pobijanje iz čl. 199. i čl. 200., pa ni čl. 201. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17).

III. Razlozi sklapanja Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji i preuzimanju troškova između OPEKA d.d. u stečaju i Eurokamen d.o.o., Osijek, Sv. Petka 40a

Na temelju saznanja koja sam stekla od dana otvaranja stečaja o povijesti stečajnog dužnika, njegovom poslovanju do dana otvaranja stečaja, o imovini stečajnog dužnika, mišljenja sam da ovaj stečajni postupak ne bi trebao završiti likvidacijom stečajnog dužnika i smatram da postoje veliki izgledi za njegov opstanak kroz stečajni plan i da ne treba sve prepustiti stihiji postupka, bez bar pokušaja da se izvrši preustroj, kvalitetnije namire stečajni vjerovnici i stvore uvjeti za normalno poslovanje i zapošljavanje, naročito u našoj regiji u kojoj je zaposlenih sve manje.

Naime, stečajni dužnik nositelj je koncesije za eksploataciju mineralne sirovine opekarske gline po ugovorima sklopljenim s Ministarstvom gospodarstva, poduzetništva i obrta i to po Ugovoru ID210218 – koncesije za površinu eksploatacijskog polja Sarvaš i po Ugovoru ID 198879 – koncesije za površinu eksploatacijskog polja Tomašanci.

Smatram da bi bilo potpuno pogrešno odreći se mogućnosti za zadržavanje ovih koncesija, odnosno pribave repromaterijala za osnovne proizvode stečajnog dužnika.

Međutim, da bi se koncesije zadržale nužno je ispunjavati sve obveze po navedenim Ugovorima o koncesiji koje se prvenstveno odnose na plaćanje godišnjih i tromjesečnih naknada.

Godišnja naknada za površinu eksploatacijskog polja Sarvaš iznosi 43.970,00 kn, a za površinu eksploatacijskog polja Tomašanci 36.790,00 kn. Pored ovih godišnjih naknada, obveza je i plaćanje varjabilnog dijela naknade za otkopanu količinu ciglarske gline koja dospijeva tromjesečno i iznosi najmanje cca 16.000,00 kn po eksploatacijskom polju i to kada uopće nema iskopa, a kada se iskop vrši taj iznos je daleko veći.

Pored toga potrebno je izraditi i Elaborate o rezervama mineralnih sirovina na eksploatacijskim poljima, koji također imaju svoju cijenu.

Naravno da stečajni dužnik u ovom trenutku ne raspolaže navedenim iznosima novca, a i da raspolaže, plaćanje ovih obveza bez stopostotne sigurnosti da će se uloženo vratiti i oploditi, sigurno bi bilo oštećivanje stečajne mase.

S obzirom da mi je direktor Eurokamen d.o.o., Osijek, koji je inače stečajni i razlučni vjerovnik, ponudio suradnju uz vrlo povoljne i profitabilne uvjete za stečajnog dužnika, odlučila sam

sklopiti s njima Ugovor o poslovno tehničkoj suradnji i preuzimanju troškova i to na određeno vrijeme do održavanja izvještajnog ročišta, te na ročištu predložiti skupštini da odobri produženje suradnje po tom Ugovoru i predložiti izradu stečajnog plana.

Prije sklapanja ovog Ugovora provjerila sam status Eurokamen d.o.o. prema javno objavljenim podacima o poslovanju i utvrdila sam da ovaj pravni subjekt ima materijalnu imovinu znatne vrijednosti, da u posljednje tri godine ostvaruje velike prihode i milijunsku dobit.

Uvidom u poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika, a i kroz razgovor s bivšim zaposlenicima stečajnog dužnika koji su radili na rukovodećim radnim mjestima, utvrdila sam da je poslovna suradnja između Eurokamen d.o.o. i stečajnog dužnika trajala i ranije i da je ta suradnja uvijek bila u obostranom interesu.

Zaključila sam da se radi o vrlo ozbiljnom partneru, koji naravno u svemu ima i svoj ekonomski interes, i da bi sklapanje ovog Ugovora mogao biti preduvjet za predlaganje stečajnog plana.

Dakle, ovim Ugovorom Eurokamen d.o.o. preuzeo je obvezu podmirenja svih troškova koji proizlaze za stečajnog dužnika iz ugovora o koncesijama, kao i podmirenje svih troškova proizvodnje, uz plaćanje provizije stečajnom dužniku za iskapanu mineralnu sirovinu koja cijena će u svakom obračunu biti veća od cijene izvođenja radova i predstavljat će prihod i povećanje stečajne mase.

U trenutku sklapanja ovog Ugovora nisam mogla decidirano navesti sve troškove koje je potrebno podmirivati jer mi nisu bili poznati, a isto tako nije mi bila poznata cijena 1 m³ iskopane ciglarske gline niti cijena radova za iskop, jer se iste utvrđuju Elaboratom o rezervama mineralnih sirovina, a koji Elaborat nisam mogla zatražiti prije odluke skupštine vjerovnika.

Slijedom svega navedenog, a uzimajući u obzir navode koji dolaze sa svih medija o tome kako stečaj nije nužno i likvidacija ukoliko se nađe pravi strateški partner, mislim da je konkretnom slučaju upravo takva situacija i da ju ne treba propustiti.

Prema tome, predlažem da skupština stečajnih vjerovnika donese odluku o izradi stečajnog plana i da mi za njegovu izradu ostavi rok od 3 do 6 mjeseci, te da odobri sklapanje Aneksa Ugovoru o poslovno tehničkoj suradnji i preuzimanju troškova u kojem će se specificirati obveze ugovornih strana, a da provedbu i ispunjenje obveza po istom Ugovoru nadzire odbor vjerovnika.

U Osijeku 23.05.2019.g.

Stečajni upravitelj:
Blanka Gambiraža, dipl.iur.