

**Stečajna masa iza HUMANITAS d.d. u stečaju**  
**Zagrebačka 8/a**  
**Piškorevci**  
**OIB 21306137675**

Osijek, 16.03.2020. godine

**TRGOVAČKI SUD**  
**U OSIJEKU**  
**STEČAJNOM SUCU**  
**6 St-415/19**

**PREDMET: Izvješće stečajnog upravitelja**

## **I. OTVARANJE I NASTAVLJANJE STEČAJNOG POSTUPKA**

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj 13 St-1497/2015 od 09.02.2016. godine otvoren je i istovremeno zaključen skraćeni stečajni postupak nad dužnikom HUMANITAS d.d. iz Ivanovca.

Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku broj 6 St-419/19-17 od 10.07.2019. godine nastavljen je stečajni postupak nad dužnikom Stečajna masa iza HUMANITAS d.d. u stečaju, Piškorevci, Zagrebačka 8/a, OIB 21306137675, zbog naknadno pronađene imovine.

Prvo ispitno ročište održano dana 26.09.2019. godine je odgođeno, a na drugom ročištu održanom dana 17.12.2019. godine, ispitane su prijavljene tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda u iznosu od 58.790.043,32 kn, od kojeg iznosa su priznate tražbine u ukupnom iznosu od 25.967.358,00 kn, te osporene tražbine u ukupnom iznosu od 32.822.685,31 kn. Tražbina I. višeg isplatnog reda nema.

Na izvještajnom ročištu održanom dana 17.12.2019. godine Skupština vjerovnika donijela je odluku o ne prihvatanju izvješća imenovanog stečajnog upravitelja i odluku o izboru drugog stečajnog upravitelja, o čemu je sud donio rješenje dana 19.12.2019. godine.

Primopredaja dužnosti stečajnih upravitelja te poslovne dokumentacije stečajnog dužnika, nastale od dana nastavljanja stečajnog postupka, izvršena je dana 09.01.2020. godine o čemu je sačinjen zapisnik.

Transakcijski račun dužnika otvoren je kod Croatia banke d.d. Zagreb broj HR9724850031100302716, na kojem ima novčanih sredstava u iznosu od 527,93 kn s danom 29.02.2020. godine.

Poslove knjigovodstva za stečajnog dužnika do 31.12.2019. godine obavljao je knjigovodstveni servis Obla d.o.o. iz Đakova, a od 01.01.2020. godine knjigovodstvene

poslove obavlja Kata Petrović vl. HRDA knjigovodstveno računovodstvenog obrta iz Osijeka za mjesečni iznos od 500,00 kn bez PDV.

## IMOVINA DUŽNIKA

### a/ NEKRETNINE

Na temelju zemljišnoknjižnog izvotka Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižnog odjela Osijek te bilance dužnika na dan 31.12.2015. godine, posljednje koju je prije brisanja iz sudskog registra dužnik sačinio i predao zajedno s financijskim izvješćima Poreznoj upravi i Financijskoj agenciji, razvdno je da dužnik u vlasništvu ima:

A/ nekretninu – zemljište upisano u zk.ul. 16364, k.o. Osijek, kč.br. 3670, dvorište Ružina ulica, površine 2954 m<sup>2</sup>.

Na istoj je upisano razlučno pravo u korist:

ESSEKER GRUPE d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/2, OIB 55606860500, u iznosu od 3.700.000,00 eur, upisanih pod Z-11203/13 od 16.12.2013. godine i Z-9762/2019 od 12.06.2019. godine, na temelju Ugovora o kreditu BOBAR BANKE a.d. Bjeljina br. 21-231/13 od 04.12.2013. godine i na temelju Ugovora o ustupanju potraživanja s prijenosom sporednih prava ovjerenog kod notara Dalibora Puhala iz Banja Luke pod brojem OPU-824/2019, Ov-3551/2019 od 20.05.2019. godine. Na nekretnini je upisana zabilježba spora pod Z-15131/2019 od 19.09.2019. godine, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku pod brojem P-255/2019, između Težišta projekta d.o.o. i Esseker grupe d.o.o., radi upisa promjene vjerovnika upisanog pod brojem Z-9762/2019 kod već upisanog prava zaloga pod Z-11203/2013. Parnični postupak poslovni broj P-255/2019 vodi se radi utvrđenja ništetnosti ugovora o ustupu potraživanja i brisanja zemljišnoknjižnog upisa, postupak nije okončan.

TEŽIŠTE-PROJEKT d.o.o. Ivanovac, Duga 53, OIB 78998058983, u iznosu od 340.514,92 kn, u iznosu od 32.076,50 kn i u iznosu od 6.111.643,23 kn, na temelju rješenja suda broj 36 Ovr-437/2015, pod Z-3101/15.

B/ nekretninu –stambeno poslovnu zgradu u Ružinoj ulici od 5 katova, sagrađenu na kč.br. 3670, k.o. Osijek, neupisanu u Zemljinjnoj knjizi, nedovršenu, ukupne površine 10.126,02 m<sup>2</sup>.

Na stambenoj zgradi kao takvoj nema upisanih razlučni vjerovnika niti postoje razlučni vjerovnici na stambeno poslovnoj zgradi budući da objekt nije stekao uvjete za upis u zemljišne knjige zbog nedovršenosti (nema uporabnu dozvolu) niti je založno pravo upisano u Zemljišnoj knjizi položenih ugovora.

Nadalje, stečajni i razlučni vjerovnik Težište projekt d.o.o. Ivanovac je dostavio ranijem stečajnom upravitelju i sudu podnesak dana 24.09.2019. godine. U podnesku navodi da smatra da isprava Esseker Grupe d.o.o. Osijek – Ugovor o ustupanju potraživanja s prijenosom sporednih prava, OPU 824/2019 od 20.05.2019. godine je ništetna i ne proizvodi pravne učinke ex tunc. Navedenim podneskom vjerovnik Težište projekt d.o.o obrazlaže da isprava s međunarodnim elementom na temelju koje se prenosi tražbina od društva Bobar banka a.d. (u daljnjem tekstu: Banka) nema niti jednog dokaza o postojanju predmeta ustupa iz članka 2. Ugovora o ustupu (iznosa glavnice, iznosa kamata, troškova postupka), da u Ugovoru o kreditu stečajnog dužnika nije naveden “srednji kurs Centralne banke Bosne i Hercegovine” pa se kao takva tražbina i ne može prenositi, da notar nije raspolagao relevantnom ispravom (novim Izvatom iz sudskog registra) za zakonskog zastupnika Banke,

da rješenje zemljišnoknjižnog odjela nije dostavljeno zakonskom zastupniku dužnika (privremeni stečajni upravitelj Damiru Cincar), koju se opterećuje založnim pravom u korist novog založnog vjerovnika, da Ugovor o prijenosu s međunarodnim obilježjem ima pravni učinak u RH, ako je priznat od strane suda RH po članku 66. stavak 1. ZOMPP/17.

Zbog navedenog spora koji u bitnom mijenja prava i pravni položaj upisanih razlučnih vjerovnika stečajni upravitelj će podnijeti sudu prijedlog da donese rješenje o prodaji nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisanu u zk.ul. 16364, k.o. Osijek, kč.br. 3670, dvorište Ružina ulica, površine 2954 m, nakon pravomoćnog okončanja postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku pod brojem P-255/2019 između Težišta projekta d.o.o. Ivanovac i Esseker grupe d.o.o. Osijek.

#### b/ DIONICE

Uvidom u naprijed navedenu bilancu razvidno je da dužnik u vlasništvu ima 16.328 dionica društva Europlantaža d.d. iz Bizovca, koje se kod SKDD vodi s oznakom EPLT.R.A. Knjigovodstvena vrijednost dionica na dan 31.12.2015. godine vidljiva je u iznosu od 11.429.600,00 kn, odnosno vrijednost 1 dionice iznosila je 700,00 kn, a sada iznosi 10,00 kuna. Odlukom Zagrebačke burze d.d. Zagreb delistirano je trgovanje dionica društva Europlantaže d.d. Brođanci, Trg 2, s uređenog tržišta dana 14.02.2018. godine.

#### II. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

Red.br.	TRAŽBINE VIŠIH ISPLATNIH REDOVA	IZNOS PRIZNATIH TRAŽBINA
1.	PRVOG VIŠEG ISPLATNOG REDA	0,00 kn
2.	DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA	25.967.358,00 kn
	<b>UKUPNO</b>	<b>25.967.358,00 kn</b>

Na ispitnom ročištu održanom dana 17.12.2019. godine stečajni upravitelj ispitao je 8 tražbina vjerovnika II. višeg isplatnog reda, koje su rješenjem suda od 19.12.2019. godine priznate u ukupnom iznosu od 25.967.358,00 kn, a osporene u ukupnom iznosu od 32.822.685,31 kn. Vjerovnici kojima je osporena tražbina, upućeni su u parnicu radi utvrđivanja osporene tražbine, no budući da iste nisu pokrenute sukladno članku 267. stavak 2. SZ smatra se da je osporavanje otklonjeno.

Izlučni vjerovnik Težište d.o.o. u stečaju obavijestio je stečajnog upravitelja o izlučnom pravu na 1/3 dijela kč.br. 3670, k.o. Osijek, dvorište Ružina ulica, a na temelju Ugovora o ortakluku. Isto se ne može smatrati izlučnim pravom jer nije upisano u Zemljišnoj knjizi položenih ugovora, niti je ovjereno kod javnog bilježnika.

Izlučno pravo na temelju obavijesti Težišta d.o.o. u stečaju postoji na 39 kom neugrađenih protuprovalnih vrata po računu 403/01/1, a ne na 86 kom protuprovalnih vrata, kako je to naveo vjerovnik Težište d.o.o. u stečaju. Navedeni izlučni predmeti mogu se odmah predati u posjed izlučnom vjerovniku. Izlučno pravo Težišta d.o.o. u stečaju na temelju računa broj 404/01/1, po specifikaciji robe, ne može se smatrati izlučnim pravom jer je roba ugrađena u zgradu u Ružinoj ulici br. 67-71.

Razlučni vjerovnici upisani na nekretnini – zemljištu u zk.ul. 16364, k.o. Osijek, kč.br. 3670, dvorište Ružina ulica, površine 2954 m<sup>2</sup>:

ESSEKER GRUPA d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/2, OIB 55606860500, u iznosu od 3.700.000,00 eur., upisanih pod Z-11203/13 od 16.12.2013. godine i Z-9762/2019 od 12.06.2019. godine, na temelju Ugovora o kreditu BOBAR BANKE a.d. Bjeljina br. 21-231/13 od 04.12.2013. godine i na temelju Ugovora o ustupanju potraživanja s prijenosom sporednih prava ovjerenog kod notara Dalibora Puhala iz Banja Luke pod brojem OPU-824/2019, Ov-3551/2019 od 20.05.2019. godine.

TEŽIŠTE-PROJEKT d.o.o. Ivanovac, Duga 53, OIB 78998058983, u iznosu od 6.484.234,65 kn, na temelju rješenja suda broj Ovr-437/2015, pod Z-3101/15.

## UGOVOR O ČUVANJU NEKRETNINE

Ugovor o čuvanju nekretnine stečajnog dužnika zaključen je dana 10.09.2019. godine s društvom Noky security d.o.o. Zagreb za iznos od 29,70 kn/satu. Budući da je stečajni dužnik zaprimio obavijest od Noky security d.o.o. Zagreb o nemogućnosti daljnjeg čuvanja zbog duga po izdanim računima sporazumno je raskinut ugovor o čuvanju nekretnine s društvom Noky Security d.o.o. iz Zagreba, a čuvanje imovine preuzeo je stečajni i razlučni vjerovnik Težište – projekt d.o.o. Ivanovac. S Težište – projektom d.o.o. Ivanovac zaključen je ugovor o čuvanju predmetne nekretnine stečajnog dužnika, koji se obvezuje istu čuvati, s tim da će prefakturirati čuvanje društvu Noky Security d.o.o. iz Zagreba u iznosu od 15.625,00 kn s PDV za 12 sati čuvanja dnevno (ne 24 sata). Naplatu po izdanim fakturama neće potraživati do prodaje nekretnine stečajnog dužnika. Prodajom predmetne nekretnine trošak čuvanja nekretnine će se obračunati kao trošak unovčenja sukladno članku 254. Stečajnog zakona i namiriti iz kupovnine.

## UGOVOR O ZAKUPU

Nekretnina stečajnog dužnika je u posjedu i zakupu stečajnog i razlučnog vjerovnika TEŽIŠTE-PROJEKT d.o.o. Ivanovac, koji plaća zakupninu stečajnom dužniku u iznosu od 7.500,00 kn mjesečno.

Naknadno je zainteresiranost za zakup predmetne nekretnine iskazao razlučni vjerovnik Esseker Grupa d.o.o. iz Osijeka, za mjesečni iznos od 15.000,00 kn s PDV. Osim zakupa, Esseker Grupa d.o.o. je iskazala zainteresiranost za preuzimanje čuvanja nekretnine bez naknade, o svom trošku.

Sukladno članku 89. SZ doveden je u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka i sastavljeno je početno stanje imovine dužnika.

Predvidivi troškovi za 12 mjeseci trajanja stečajnog postupka iznosili bi 664.422,50 kn i to:

1. Trošak izrade pečata u iznosu od 162,50 kn,
2. Troškovi naknada za otvaranje, održavanje i zatvaranje računa u iznosu od 800,00 kn,
3. Trošak objave financijskih izvještaja FINA-i (2x) u iznosu od 460,00 kn,
4. Trošak knjigovodstvenog servisa s PDV-om (12 mjeseci x 620,00 kn) u iznosu od 7.500,00 kn,
5. Trošak nagrade stečajnom upravitelju u bruto iznosu od 630.000,00 kn, obračunato sukladno odredbama Uredbe Vlade RH o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima,
6. Troškovi procjene nekretnosti u iznosu od 20.000,00 kn,
7. Trošak popisa i pohrane arhivskog gradiva u iznosu od 2.000,00 kn,
8. Trošak sudske pristojbe u iznosu od 2.000,00 kn,
9. Troškovi uredskog materijala, poštarine, interneta u iznosu od 1.500,00 kn.

### III. PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

Slijedom navedenog, stečajni upravitelj predlaže vjerovnicima da donesu sljedeće

#### **ODLUKE**

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja od 16.03.2020. godine,
2. daje se suglasnost na predračun troškova stečajnog postupka,
3. daje se suglasnost na zaključen ugovor s Težište projektom d.o.o. Ivanovac o preuzimanju obveze čuvanja nekretnine u Osijeku, Ružina ulica 63-72, kč.br. 3670, k.o. Osijek dužnika,
4. donošenje odluke o zakupu nekretnine u Osijeku, Ružina ulica 63-72, kč.br. 3670, k.o. Osijek:
  - s Težište – projektom d.o.o. Ivanovac, za mjesečnu naknadu od 7.500,00 kn s PDV,
  - s Esseker Grupom d.o.o. Osijek, za mjesečnu naknadu od 15.000,00 kn s PDV i preuzimanja čuvanja o svom trošku,

5. daje se suglasnost stečajnom upravitelju za sklapanje ugovora o vođenju knjigovodstvenih poslova s Katom Petrović vl. HRDA knjigovodstvenog i računovodstvenog obrta iz Osijeka, Krstova 26, OIB 13267633913, za mjesečnu naknadu od 500,00 kn uvećanu za PDV,
6. daje se suglasnost na prodaju 16.328 dionica Europlantaže d.d. prikupljanjem pisanih ponuda kod javnog bilježnika po početnoj cijeni od 10,00 kn,
7. osniva se odbor vjerovnika od tri člana.

Stečajni upravitelj

Snježana Sudarević, dipl.iur.