

# STANJU STEČAJNE MASE

## IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I

### Obrazac 20.

TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Primljeno iz ruke preko pošte, dne 20. 4. 2010.

Predano za poštu obično-preporučeno dne 20. 4. 2010.

Pošta R. prilog

Broj primjeraka 1. prilog

Taksirano 20. 4. 2010.

Nadležni trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku

Poslovni broj spisa: 7 St – 32/11

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

REVIA d.d. modna konfekcija u stečaju, OIB: 91320900976, Kralja Zvonimira 247, Šibenik

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 19. ožujka 2001. godine DO 4.

travnja 2016. godine.

Stečaj je otvoren pred Trgovačkim sudom u Splitu, da bi naknadno nadležnost prešla na Trgovački sud u Šibeniku.

Nakon otvaranja stečaja, aktiviran je proizvodni pogon Revije u Bilicama i time je izvjesno vrijeme Dužnik nastavio poslovanje.

Tijekom 2005. godine poslovanje je obustavljeno, da bi se 2006. godine pokušalo Dužnika kao imovinsku cijelinu prodati kupcu Betex iz Bjelice, pokraj Čakovca. Ponudu Betexa nije prihvatilo Ministarstvo financija i time je vjerojatno izgubljena "zlatna prilika" da se imovina proda i nastavi poslovanje Dužnika koji je imao ozbiljne namjere za nastavak proizvodnje i zapošljavanje velikog broja radnika (minimalno 100 radnika). Pokušalo se predati imovinu Betexu i putem stečajnog plana koji je izradio stečajni upravitelj s kojim je Betex bio zadovoljan, ali se na prijedlog plana nije očitovao Ministarstvo financija. Zbog odugovlačenja Betex je konačno odustao od kupnje Revije po bilo kojem modelu.

Ovoj prodaji imovine stečajnog dužnika kao cjeline kupcu Betex prethodio je pokušaj da se na isti način proda drugom kupcu, ali taj model prodaje nije prihvatio stečajni sudac (Maja Skorić).

U sadašnjoj fazi stečaja ne postoje mogućnosti za nastavak poslovanja Dužnika.

Stečajni postupak može se zaključiti relativno brzo pod uvjetom da država, odnosno Ministarstvo financija koje ima poziciju razlučnog vjerovnika na cijeli kompleks nekretnina pogona Bilice, preuzme sve nekretnine temeljem pravne pozicije fiducijarnog vlasništva. Naime, ovu poziciju Ministarstvo financija steklo je kupnjom potraživanja od Jadranske banke, ali ova činjenica nije provedena u zemljišnoj knjizi.

Sažeto, stečaj nije moguće zaključiti jer država (Ministarstvo financija) još uvijek "razmišlja" da li da preuzme imovinu (pogon u Bilicama) Dužnika nad kojom ima poziciju fiducijarnog vjerovnika. S druge strane, zastupnik Ministarstva financija protiv se radikalnom smanjivanju cijene sklopa nekretnina u Bilicama, iako je dosadašnji tijek prodaje u više navrata bio bezuspješan – vjerojatno zbog previsoke cijene.

Stečajni upravitelj preferira zaključenje stečaja na način da Ministarstvo financija preuzme sklop nekretnina u Bilicama. Eventualno, da se pristupi prodaji iste imovine prema novom stečajnom zakonu, što pretpostavlja da bi se imovina konačno i prodala po cijeni koju prihvaća tržište – očekivano za cijenu veću od jedne kune.

6. Vjerovnici stečajne mase namireni su djelomično i to isključivo radnici čiji se dio neisplaćenih plaća svrstava u troškove stečajnog postupka (ukupno im je isplaćeno 3.022.141,79 kuna).  
Na ime ostalih obveza stečajne mase, ne može se dati precizna suma dugovanja, jer se troškovi permanentno uvećavaju na ime komunalne naknade koju potražuje Općina Bilice (cca. 5.000,00 kuna mjesečno). Okviritno, ovi troškovi iznosili bi nešto iznad jednog milijuna kuna. Jedan dio na ime ovih troškova je u zastari, s obzirom na duljinu trajanja stečajnog postupka.

7. Tijekom perioda nastavka poslovanja svim radnicima isplaćene su plaće.

8. Do sada je bila jedna dioba i to samo za radnike na ime priznatih potraživanja temeljem neisplaćenih plaća u iznosu 3.022.141,79 kuna.

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj je u nekoliko navrata i to na zahtjev službenih osoba Ministarstva financija uputio prijedlog tom Ministarstvu radi preuzimanja imovine na kojoj isto ministarstvo ima svojstvo fiducijarnog vjerovnika. Još uvijek nema jasnog očitovanja Ministarstva financija, iako načelno, interes za ovaj oblik zaključivanja stečaja postoji.  
Nadalje, što je bitno za orijentaciju u pravcu okončanja stečaja. Na sugestiju Ministarstva financija stečajni upravitelj dao je nalog za izradu novog vještacenja o tržišnoj vrijednosti sklopa nekretnina pogona Bilice. Sudski vještak (Ante Stosić) procijenio je navedeni sklop nekretnina na iznos od 14.134.011,00 kuna (vještacenje od 29. rujna 2014. godine – daje se u prilogu). To je skoro 10 milijuna kuna niže od prethodne procjene na kojoj se bazira početna cijena iste imovine usmene javne dražbe. Ovo vještacenje upućuje na koji način treba tretirati početnu cijenu imovine u Bilicama za javnu dražbu, odnosno vještacenje je i orijentir za predloženi model preuzimanja svih nekretnina od strane Ministarstva financija kao fiducijarnog vjerovnika.

Mjesto i datum

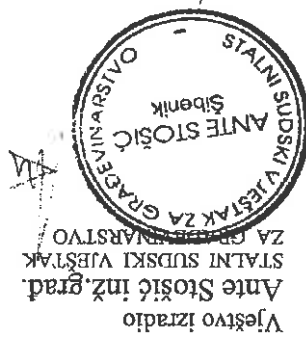
U Šibeniku, 4. travnja 2016. godine

Stečajni upravitelj

Ivan Rude, odvjetnik

PRILOG: Procjena prometne vrijednosti "Nekretnina u vlasništvu Revije d.d. u stečaju"

"REVIA" d.d. u stečaju  
Modna konfekcija - ŠIBENIK  
Kralja Zvonimira 247



ŠIBENIK, 29. 09. 2014.

# PROCIJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI "NEKRETNINE U VLASNIŠTVU REVIIJE d.d. u stečaju"

REVIIJA d.d.  
- u stečaju -  
Modna konfekcija - Šibenik  
Kralja Zvonimira 247.  
ŠIBENIK

UKUPNO				26.393,00 m <sup>2</sup>
Čest. zem.	Čk. ul.	K.O.	površina ( m <sup>2</sup> )	
2511/2	2709	Bilice - Vruļje	1.350,00	
2529/1	2709	Bilice - Vruļje	1.129,00	
2529/3	2709	Bilice - Vruļje	825,00	
2525/2	2709	Bilice - Vruļje	280,00	
2537/2	2709	Bilice - Vruļje	704,00	
2526/2	2709	Bilice - Vruļje	1.795,00	
2521/2	2709	Bilice - Vruļje	365,00	
2522	2709	Bilice - Vruļje	3.521,00	
2523/1	2709	Bilice - Vruļje	2.712,00	
2523/2	2709	Bilice - Vruļje	1.570,00	
2528/4	2709	Bilice - Vruļje	63,00	
2528/3	2709	Bilice - Vruļje	1.470,00	
2527	2709	Bilice - Vruļje	1.985,00	
2531/4	2709	Bilice - Vruļje	1.260,00	
2509/2	2709	Bilice - Vruļje	3.380,00	
2035/4	2709	Bilice - Vruļje	1.735,00	
2035/5	2709	Bilice - Vruļje	184,00	
2035/6	2709	Bilice - Vruļje	90,00	
2530/1	2709	Bilice - Vruļje	1.975,00	

#### a) Zemljište

Nekretnine koje su predmet procjene sastoje se od: zemljišta, upravne zgrade, proizvodnog pogona, skladišta i portirnice.

#### NEKRETNINE upisane u Z.U. 2709 K.O. Bilice-Vruļje

Za potrebe ovog elaborata koristiti ću podatke o geometrijskim karakteristikama nekretnina iz vještva izrađenog po vještaku Matku Drinkoviću od 18.10.20098. godine. Zadatak mi je izraditi prometu vrijednost nekretnina. Nakon što sam utvrdio da zatečeno stanje nekretnina po geometrijskim karakteristikama odgovara u podacima iz vještva gospodina Drinkovića, donosim svoj nalaz i mišljenje kako slijedi:

#### A) NALAZ

#### NALAZ I MIŠLJENJE

Nakon uzećih potrebnih podataka, izmjere i vizuelnog snimka, dajem svoj nalaz i mišljenje kako slijedi:

26.09.2014.god. na lokaciji Bilicama.

Očivid odnosno obilazak nekretnina upisanih u Z.U. 2079. K.O. Bilice-Vruļje je obavljen dana kao stalni sudski vještak građevinske struke dam svoj nalaz i mišljenje.

Procjene prometne vrijednosti nekretnina u vlasništvu „Revije“ d.d. u stečaju, angažiran sam da Na zahtjev stečajnog upravitelja gospodina Ivana Rude, odvjetnika iz Šibenika radi

## b) Upravna zgrada

Je arm. bet. masivna građevina katnosti Pr+IIk, građena 1991. godine. U prizemlju objekta je: restoran, kuhinja, garderoba, sanitarije i tehnički uređaji proizvodnog pogona. Na I katu su uredske prostorije. Zgrada je izrađena solidno kompletno do pune gotovosti uključivo sa svim instalacijama i centralnim grijanjem. Za vrijeme očevida zgrada je zatečena u zapuštenom stanju. Ne održava se i vidljivi su tragovi propadanja građevnih elemenata uslijed neodržavanja i atmosferskih utjecaja.

### Prizemlje:

#### Iskaz netto površine:

20,30	m2	ulaz – vjetrobbran (3,20*1,75+3,20*4,60)
27,80	m2	hodnik (3,20*3,70+1,45*11,00)
21,40	m2	ured sa sanit. dvorom (1,70*4,00+2,65*4,00+1,00*4,00)
91,90	m2	garderoba (14,50*5,15+4,10*4,20)
46,65	m2	sanitarije Z (7,90*4,20+3,20*4,20)
19,30	m2	sanitarije M (4,20*2,05+4,20*2,55)
136,06	m2	restoran (21,00*5,65+4,05*4,30)
36,10	m2	kuhinja (4,15*8,70)
42,05	m2	teh. prostor za instalac. (2,85*4,10+4,10*0,3*4,10)
441,56		Ukupno:

### I kat:

82,50	m2	velika sala (9,55*4,10+7,60*5,70)
40,75	m2	velika soba (9,55*4,10+1,85*0,85)
	m2	sanitarije (1,50*0,90+1,60*0,90+2,20*1,15+1,90*1,15+0,90*1,00)
8,45	m2	hodnik (12,45*1,60+23,80*1,60+3,40*3,75)
38,68	m2	stubište (3,80*2,35)
8,95	m2	uredi (2,65*4,00*3+2,40*4,00*2+3,95*(2,55+2,35+2,65+2,65+2,35+2,70+2,65+2,35+2,50)
89,85	m2	uredi 4,15*(2,55+2,35+2,65+2,65+2,35+2,7+2,65+2,35+2,50)
94,41	m2	restoran (21,00*5,65+4,05*4,30)
136,06	m2	Ukupno:
414,60	m2	
856,16	m2	Sveukupno:

### c) Proizvodni pogon

Je dvobrodna prizemna montažna hala od arm. betona građena 1991. godine. Hala je kompletno opremljena do potpune gotovosti, komplet sa svim potrebnim instalacijama. Za vrijeme očevida stanje objekta je zbog neodržavanja zapušteno i vidljivi su tragovi prodora oborinskih voda i oštećenja na građevnim elementima.

#### Iskaz netto površine:

1.632,65	m2	radionička hala (97,28*12,00+29,64*15,70)
1.632,65	m2	Ukupno:

Cijeli kompleks pogona "Revijsa" d.d. u stečajju je ograden željeznom ogradom. Prometnice i parkiralište je asfaltirano sa odvodom oborinskih voda u uređeni ispušt i teren, sa priključkom na javnu prometnicu. Izvedena je i vanjska rasvjeta. Otpadne vode iz sanitarnih prostora odvođe se u septičku jamu. Izvedena je vodonodna i hidrantska mreža, spojena na gradski vodovod. Elektroinstalacije su preko posebne trafostanice priključeni na javnu elektro mrežu.

#### f) Komunalni objekti i uređaji

Ukupno:	m <sup>2</sup>	20,55
<hr/>		
porta	m <sup>2</sup>	20,55
$(1,50*2,20+3,00*3,00)+(2,3*4,05+3,60*2,00)*0,50$		

#### Iskaz netto površine:

Je prizemna masivna građevina sa odvojenim sanitarnim čvorom, građena 1991. godine. Za vrijeme očevida stanje objekta je zbog neodržavanja zapušteno i vidljivi su tragovi prodora oborinskih voda i manja oštećenja na građevnim elementima.

#### e) Portirnica

Ukupno:	m <sup>2</sup>	954,00
<hr/>		
hala	m <sup>2</sup>	954,00
$(47,70*20,00+5,90*3,30)$		

#### Iskaz netto površine:

Je prizemna hala od arm. betona građena 1991. godine. Krovna konstrukcija hale je čelična sa limenim pokrovom. Skladište ima odvojen sanitarni čvor. Hala je kompletno opremljena do potpunog gotovosti, komplet sa svim potrebnim instalacijama. Za vrijeme očevida stanje objekta je zbog neodržavanja zapušteno i vidljivi su tragovi prodora oborinskih voda i oštećenja na građevnim elementima.

#### d) Skladište





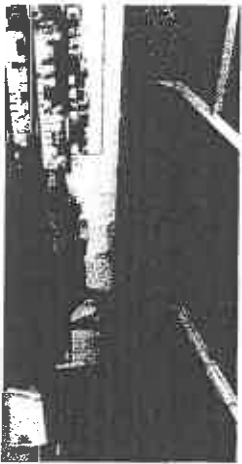
Revija\_6



Revija\_5



Revija\_4



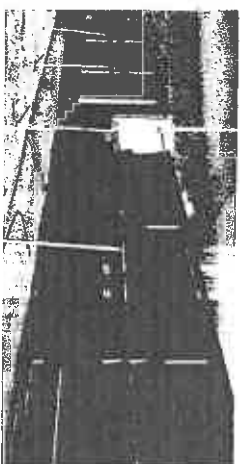
Revija\_3



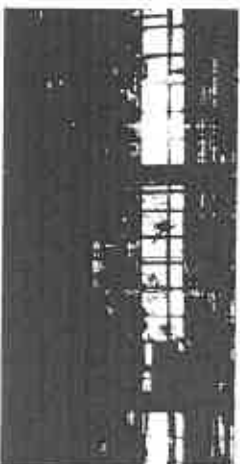
Revija\_14



Revija\_13



Revija\_12



Revija\_10