

1. SPORAZUM O UREĐENJU MEĐUSOBNIH ODNOSA između VGZ d.o.o. Vukovar i Lignum Produkt d.o.o. u stečaju Vukovar vezano za upis prava građenja na nekretnini upisanoj u zk.ul.10176, kč.br.395/56, k.o. Vukovar

VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA d.o.o. , OIB: 37862172935, Vukovar, Gospodarska zona 10 je vlasnik u cijelosti (1/1) nekretnine upisane u zemljišnoknjižnom odjelu Vukovar koji se vodi pri Općinskom sudu u Vukovaru, broj ZK uložka : 10176, k.č.br. 395/56, u naravi DVORIŠTE GOSPODARSKA ZONA I ZGRADA BR. 5 , ZGRADA BR. 5, DVORIŠTE GOSPODARSKA ZONA, ukupne površine 4854m<sup>2</sup>, na kojoj je temeljem Ugovora o osnivanju pravu građenja i aneksa tome ugovoru, osnovano i upisano dana 18.listopada 2007.g. pravo građenja radi izgradnje poslovnog objekta na rok od 30 ( trideset ) godina u korist tvrtke LIGNUM PRODUKT d.o.o., u stečaju OIB: 55071170718 , Vukovar, Trpinjska cesta 146.

Predmet sporazuma je međusobno rješavanje pravnog pitanja prestanka prava građenja sporazumnim raskidom Ugovora o osnivanju prava građenja te radi isplate naknade propisane čl.295.st.3.Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima temeljem koje odredbe je vlasnik zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja dužan osobi kojoj je prestalo pravo građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje.

Prema nalazu sudskog vještaka Rogač Zvonimira iz Osijeka ; Vatrogasna 73 uvećana tržišna vrijednost nekretnine iznosi 1.015.000, 00kn ( bez PDV-a).

VGZ d.o.o. Vukovar predlaže isplatu naknade u iznosu od 710.500,00 kn ( bez PDV-a) što čini umanj enje za 30% od tržišne vrijednosti i to u tromjesečnim ratama počev od 15.02.2019.g.

Naime, nekretnina je u zakupu društva Patos d.o.o. Vukovar sa kojom je sklopljen sporazumni raskid ugovara, temeljem kojeg bi zakupoprimalac oslobodio nekretninu danom 14.02.2019.g.

Mišljenja sam da je Sporazum o uređenju međusobnih odnosa prihvatljiv za stečajnog dužnika a kojim se osigurava naknada za izvršena ulaganja u iznosu 710.500,00 kn (bez PDV-a) iz razloga što bi vođenje parničnog postupka iziskivalo osiguranje novčanih sredstava za troškove parničnog postupka a neizvjestan je i sam ishod spora.

*L. Rogić*

2. Izvješće stečajne upraviteljice o tijeku stečajnog postupka i stanju  
stečajne mase

**STEČAJNA MASA**

**NEKRETNINA**

Poslovna zgrada br.146 , Ulica trpinjska cesta u Vukovaru upisana u zk.ul.2414,k.o. Borovo naselje kčbr.1901 ukupne površine 1.489 m<sup>2</sup> ,procijenjene tržišne vrijednosti 795.000,00 kn utvrđene na ročištu za određivanje vrijednosti nekretnine održanom pred Trgovačkim sudom u Osijeku 22.studenog 2017.g.

Zaključkom Trgovačkog suda broj: 13 St-825/16-44 od 06.prosinca 2017.g. određena je prodaja nekretnine temeljem odredbi članka 247.stav 1 i stav 3. Stečajnog zakona a u vezi s odredbom članka 95.Ovršnog zakona.

Dana 29.siječnja 2018.godine FINA Regionalni centar Osijek objavila je poziv na sudjelovanje u elektroničkoj dražbi. Prva elektronička javna dražba počinje 29.01.2018.g. u 15,00 sati a završava 23.04.2018.g. u 23,59 sati-.Početna cijena za nadmetanje iznosi 596.250,00kn iz prethodnu uplatu jamčevine od 79.500,00kn.

Dana 24.04.2018.g.FINA regionalni centar Osijek objavila je poziv na sudjelovanje u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja počinje 24.04.2018.g. a završava 18.07.2018.g. sa početnom cijenom za nadmetanje u iznosu 397.500,00kn.

Poziv na sudjelovanje na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi objavila je dana 19.07.2018.g. Fina Regionalni centar Osijek te su pozvani ponuditelji da jamčevinu uplate do 17.09.2018.g. , početna cijena za nadmetanje iznosi 198.750,00kn , a ponude se prikupljaju elektroničkim putem od 19.07.2018.g. do 10.10.2018.g.

Poziv na sudjelovanje na četvrtoj elektroničkoj dražbi objavila Fina je objavila poziv 11.10.2018.g. te su pozvani ponuditelji da jamčevinu uplate od 10.prosinca 2018.g. , početna cijena 1,00 kn a ponude se prikupljaju do 04.01.2019.g.

**ULAGANJE U TUĐU IMOVINU**

Temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja broj 2/2007 od 18.listopada 2007.g. i Anex-a ugovoru o osnivanju prava građenja uknjiženo je pravo građenja na nekretnini upisanoj u zk.ul.10176, kč.br.395/56 , k.o. Borovo naselje površine 4.869m<sup>2</sup> koja je u vlasništvu Vukovarsko gospodarske zone d.o.o. Vukovar,

LIGNUM PRODUKT d.o.o. u stečaju  
Vukovar, Trpinjska cesta 146

OIB 55071170718

Ulaganja na navedenoj nekretnini s osnove Ugovora o osnivanju prava građenja prema knjigovodstvenoj evidenciji iznose 1.595.517,63 kn ( sa PDV-om).

Prema nalazu sudskog vještaka Rogač Zvonimira iz Osijeka naknada propisana čl.295.st.3.Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima temeljem koje odredbe je vlasnik zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja dužan osobi kojoj je prestalo pravo građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrjednija s tom zgradom nego bez nje iznosi 1.015.000,00kn ( bez PDV-a)

Pod točkom 1. predloženo sklapanje sporazuma o uređenju međusobnih odnosa sa isplatom naknade stečajnom dužniku od 710.500,00 kn.( bez PDV-a)

## POKRETNINE

Pokretnine su se unovčavala u dogovoru sa razlučnim vjerovnikom HBOR-om ,objavom prodaje u Glasu Slavonije, prikupljanjem i otvaranjem ponuda kod javnog bilježnika uz suglasnost razlučnog vjerovnika na sniženje početnih cijena .Procjenu vrijednosti pokretnina izradila je Direkcija tehničke analize razlučnog vjerovnika te ista iznosi 932.175,00 kn.

Nastavno se daje pregled unovčenih pokretnina:

OPIS	I prodaja - 26.09.2017	II prodaja - 18.10.2017.	III prodaja- 16.11.2017.	IV prodaja- 02.03.2018.	V prodaja- 4.4.2018.
Stroj za sušenje drva	495.102,95	420.837,50	273.544,37	218.835,50	183.460,17
Biokotlovnica za krupni i ustnjeni drveni otpad	77.540,50	65.909,42	42.841,12	34.272,90	29.131,96
Rabljeni plinski viličar	45.130,05	38.360,54	24.934,35	-	-
Tračna brusilica za pod i četkom Hess	56.700,00	48.195,00	31.326,75	25.061,40	21.302,19
Vijčana komp.stanica Kaezer air 500	31.500,00	26.775,00	17.403,75	13.923,00	-
Četverostrana blanjalica SMC 230 COMPAKT	97.902,00	83.216,70	54.090,85	43.272,70	36.781,80
Silo filter tip KF30- Sk	18.049,50	15342,07	9.972,35	-	-
Stroj za poprečnu obradu drveta	45.990,00	39.091,50	25.409,48	20.327,60	17.278,46
Stroj za raspiljivanje	64.260,00	54.621,00	35.503,56	28.402,90	20.521,10

LIGNUM PRODUKT d.o.o. u stečaju  
Vukovar, Trpinjska cesta 146

OIB 55071170718

OPIS	VI prodaja - 17.5.2018.	VII prodaja- 21.6.2018.	VIIIprodaja- 09.08.2018.	IX prodaja- 10.10.2018.	X prodaja 29.11.2018.
Stroj za sušenje drva	146.768,14	132.091,35	111.276,50	89.021,20	75.668,02
Biokotlovnica za krupni i ustajeni drveni otpad	23.305,57	20.975,00	17.828,75	-	-
Tračna brusilica za pod i četkom Hess	17.041,75	-	-	-	-
Četverostrana blanjalica SMC 230 COMPAKT	29.425,44	26.482,90	22.510,50	18.008,20	-
Stroj za poprečnu obradu drveta	13.822,77	12.440,50	10.574,40	8.459,52	-
Stroj za raspiljivanje	16.416,88	14.775,90	12.559,50	10.047,60	-

Na trećem oglašavanju prodaje pokretnina prihvaćene su ponude kako slijedi:

URA d.o.o. Vinkovci za silo filter tip KF 30-S sa ponudnom cijenom 10.500,00kn i  
VV-PROMET d.o.o. Zagreb za viličar GP 20K CATERPPILAR sa ponudnom cijenom  
30.650,00 kn. Nakon usaglašavanja sa razlučnim vjerovnicima stečajna upraviteljica  
izvršila je dioba kupovnine na način da je na ime troškova unovčenja zadržani iznos na žiro  
računu stečajnog dužnika od 11.828,24 kn a razlučnom vjerovniku doznačeno 21.091,76  
kn.

Na četvrtom oglašavanju prodaje pokretnina prihvaćena je 02.ožujka 2018.godine ponuda  
URA d.o.o. Vinkovci za vijčanu kompresorsku stanicu sa ponudnom cijenom od  
15.000,00kn. Dioba kupovnine izvršena na način da je razlučnom vjerovniku doznačeno  
7.736,00 kn a na ime troškova unovčenja zadržan iznos na žiro računu stečajnog dužnika  
4.264,00 kn.

Na petom oglašavanju prodaje pokretnina nije pristigla niti jedna ponuda.

Temeljem objavljenog šestog oglasa za prodaju pokretnina nakon otvaranja ponuda u javno  
bilježničkom uredu Tatjane Kovačev dana 17.5.2018.g., pristigla je ponuda tvrtke  
Špoljarec d.o.o. za tračnu brusilicu za pod i četkom Hese u iznosu 17,500,00kn a koja je  
prihvaćena od stečajne upraviteljice jer je ponuđeni iznos veći od početne cijene a nije  
bilo ponuditelja.

Nakon sedmog oglašavanju prodaje oprema te održanog ročišta dana 21.6.2018.g.nije  
pristigla niti jedna ponuda.

LIGNUM PRODUKT d.o.o. u stečaju  
Vukovar, Trpinjska cesta 146

OIB 55071170718

Dana 09.kolovoza 2018.g. po osmom oglašavanju prodaje opreme pristigla je ponuda za kupnju biokotlovnice za krupni i usitnjeni drveni otpad ponuditelja URA d.o.o. Vinkovci sa ponuđenom cijenom 18.100,00kn.

Za deveta prodaja oprema koja je oglašena u Glasu Slavonije 10.rujna 2018.godine pristigle ponude ponuđača:

- Stolarski obrt Dretvić , Vinkovci stroj za rasplinjavanje lamela...10.050,00 kn
- Špoljarec d.o.o. Ivankovo, stroj za poprečnu obradu drva.....8.500,00 kn
- Team Tree j.d.o.o. Zalužje.....18.050,00kn

Rok plaćanja 30 dana.

Deseta prodaja stroja za sušenje drva objavljena u Glasu Slavniije 24.10.2018.g.

Iz naprijed navedenog proizlazi da je prodaja opreme trajala nešto više od 1 godine.

#### NOVČANA SREDSTVA

Nastavno se daje pregled priljeva i odljeva novčanih sredstava u razdoblju od 20.01.2017. do 11.11.2018. godine

##### 1. Priljev novčanih sredstava na žiro račun

Red. br.	Opis	Iznos
1.	Naplaćeno od kupaca u stečaju	173.288,06
2.	Naplaćeno od kupaca prije stečaja	-
3.	Prihodi od kamata	21,97
4.	Ukupno priljev sredstava na žiro račun	173.310,03

##### 2. Odljev novčanih sredstava sa žiro računa

Red. br.	Opis	Iznos
1.	Troškovi režija (voda, struja, plin)	1.138,34
2.	Komunalna naknada	-
3.	Troškovi procjene	-
4.	Troškovi objave oglasa	17.625,00
5.	Odvjetničke i bilježničke usluge	2.227,50
6.	Računovodstvene usluge, e-fina, poštarina, uredski materijal	28.320,94
7.	Troškovi platnog prometa	993,50
8.	Porez na dodanu vrijednost	2.283,83

LIGNUM PRODUKT d.o.o. u stečaju  
Vukovar, Trpinjska cesta 146

OIB 55071170718

9.	Namirenje razlučnog vjerovnika	49.919,52
10.	Ukupno odljev sredstava sa žiro računa	102.508,63

3. Rekapitulacija priljeva i odljeva novčanih sredstava

Red. br.	Opis	Iznos
1.	PRILJEV SREDSTAVA NA ŽIRO RAČUN	173.310,03
2.	ODLJEV SREDSTAVA SA ŽIRO RAČUNA	102.508,63
3.	Povećanje (+) / smanjenje (-) novca za tekuće razdoblje (red.br.1 - red.br.2)	70.801,40
4.	Stanje na žiro računu na početku izvještajnog razdoblja	-
5.	Stanje na žiro računu na kraju izvještajnog razdoblja (3+4)	70.801,40

Stanje novčanih sredstava na žiro računu na dan 11.11.2018. iznosi 70.801,40 kn.

Pregled potraživanja od kupaca na dan 11.11.2018. godine

Red. br.	Opis	Iznos
1.	PATOS d.o.o.	7.500,00
2.	BIRC ANTIQE j.d.o.o.	14.790,74
3.	Ukupno potraživanja	22.290,74

Pregled potraživanja s osnove izdanih ponuda na dan 11.11.2018. godine

Broj ponude	Datum ponude	Kupac	Opis	Iznos ponude sa PDV-om	Plaćeno	Nije plaćeno po ponudi
2	10.10.18	STOLARSKI OBRT DRETVIČ	STROJ ZA RASPILJIVANJE LAMELA	10.050,00	-	10.050,00
3	10.10.18	ŠPOLJAREC d.o.o.	STROJ ZA POPREČNU OBRADU DRVA	8.500,00	-	8.500,00
4	06.11.18	TEAM TREE j.d.o.o.	ČETVEROSTRANA BLANJALICA	18.050,50	9.025,25	9.025,25
		Ukupno		36.600,50	9.025,25	27.575,25

NAMIRENJE RAZLUČNOG VJEROVNIKA

U tijeku stečajnog postupka prodajom pokretnina namiren je razlučni vjerovnik HBOR Zagreb u iznosu od 49.919,52 kn.

Osijek, 11.studen 2018.g.

Stečajna upraviteljica  
Živka  
**LIGNUM PRODUKT**  
d.o.o. u stečaju  
Vukovar, Trpinjska Cesta 146  
OIB: 55071170718