

243

31

13 St-870/16-24

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Priloga: 1 6

27-10-2017

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**

Poslovni broj spisa: **13 St-870/2016**

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

**I/ TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 23. ožujka 2017. god. do
23. listopada 2017. god.**

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.

PODUZETE RADNJE

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.

Predan je financijski izvještaj – bilanca stanja na dan 31.12.2016.god, račun dobiti i gubitka, za razdoblje 19.11. do 31. 12. 2016. i prijava poreza na dobit na dan 31.12.2016.god. Mjesečno se predaje obračun PDV-a.

Procjena nekretnina povjerena je stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenitelju vrijednosti nekretnina, Đorđu Baliću, koji je izradio procjene vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika, kako slijedi;

Nekretnine upisane u ZK uložak br. 16854;

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

E.-ogl. pl.

105

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 izvatku 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.**

2.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u Osijeku, Donjodravsko 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.**

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 vrijednosti nekretnina iznosi: 1.732.000,00 kn**

Na navedenim nekretninama, nema uknjiženog tereta.

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.

Radi se o stanovima koji su, prema utvrđivanom stanju i izjavama pravne službe stečajnog dužnika, otkupljeni, a etažiranje nije provedeno. Navodno su stanovi upisani u otvorenu knjigu položenih ugovora, što ću nastaviti provjeravati, radi utvrđenja pravog stanja vlasništva nekretnine.

Za dionice CROATIA OSIGURANJA d.d Zagreb (50 komada), dobila sam podatak od Središnjeg klirinškog depozitarnog društva, da su založene u korist Addiko banke, radi čega se njima ne može raspolagati.

Čekam očitovanje stečajnog dužnika o navedenom zalogu, te očitovanje Addiko banke.

Na temelju traženih podataka o prometu nekretnina, utvrdila sam da je stečajni dužnik, dana 01. rujna 2015. god. zaključio Ugovor o kupoprodaji i prodao nekretninu, upisanu u **zk.ul. br.21382 k.o.** Osijek, kčbr. 3867/1, u naravi kuća br. 82, br. 89, četiri zgrade, površine 6741 m², u Ulici Reisnerova, u Osijeku, kupcu DRAVA INTERNATIONAL d.o.o. Osijek, S. Radića 15, za ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od **2.652.873,00 kn**, koju je prebio s dugovanjem prodavatelja prema kupcu na osnovu kojeg je upisan teret pod brojem Z-6356/15 u iznosu od 3.143.143,89 kn i preuzeo uknjižene terete.
Zatražila sam od stečajnog dužnika podatke o navedenim teretima, obzirom da su neki brisani, a neki se odnose na sporedne hipoteke, a glavne hipoteke su na nekretninama kupca.

Iz navedenih podataka nije jasno koliki iznos tereta je kupac preuzeo uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu, odnosno kolika je ukupna cijena ugovorena i na koji način je plaćena. Prema procjeni, navedena nekretnina je procijenjena na **15.000.000,00 kn**. Kupac i prodavatelj su povezana društva, a zastupnici bliske osobe. Navedene podatke je potrebno dodatno ispitati da bi se moglo odlučiti da li postoje razlozi za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika.

II/ STANJE STEČAJNE MASE

Društvo nema novčanih sredstava na računima i blagajni.
Procijenjena vrijednosti nekretnina iznosi: **1.732.000,00 kn**.

IV/ RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU:

1. Predložiti sazivanje Skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o utvrđivanju vrijednosti i prodaje nekretnina upisanih u Zk ul. br. 16854.
2. Nastaviti sređivati zemljišno knjižno stanje za nekretninu upisanu u Zk.ul. 17712 k.o. Osijek, kčbr. 3866.
3. Provjeriti iznose hipoteke za prodanu nekretninu upisanu u zk.ul. br.21382 k.o. Osijek, kčbr. 3867/1, radi utvrđivanja da li postoje razlozi za pobijanje pravnih radnji.
4. Provjeriti opstojnost založnog prava na dionicama Croatia osiguranja, radi utvrđenja mogućnosti unovčenja istih.
5. Nastaviti poslove radi unovčenja stečajne mase.

Stečajna upraviteljica
Julka Bandić

DRAVA d.d.
- u stečaju -
Osijek, S. Radića 15
OIB: 76091025739