

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
ZAGREBAČKA 2
31000 OSIJEK

06-12-17

*Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA
O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, Zagrebačka 2, 31 000 OSIJEK

Poslovni broj spisa: St-212/15

Dužnik: RAZVITAK D.D. U STEČAJU Ilok, Štefanikova 28 Ilok, OIB: 45701922979

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA OD 1.9.2017. do 1.12.2017. GODINE

Postupajući sukladno zakonskoj obvezi iz čl. 89. st. 2. Stečajnog zakona, kao stečajni upravitelj RAZVITAK d.d. u stečaju, Ilok, Štefanikova 28, OIB: 45701922979 podnosim stečajnom sucu pisano izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

U nastavku dostavljam pregled poduzetih radnji od posljednjeg Izvješća stečajnog upravitelja dostavljenog stečajnom sudu i objavljenog na E-oglasnoj ploči dana 8.9.2017. godine.

Ad. I./Nekretnine stečajnog dužnika

Kao što je do sada tijekom postupka izloženo, Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku posl. broj 13 St-212/15-38 od dana 22.2.2017. godine određena prodaja uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama, nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika RAZVITAK d.d. za proizvodnju i promet, građevinske materijale, u stečaju, Ilok, Štefanikova 28, OIB 45701922979, upisanih u:

- z.k.ul.br. 9351, k.o. Vukovar, k.č.br. 5209, 5 zgrada, tvornica, dvor "iskop zemlje", ukupno 21027 m²,
- z.k.ul.br. 1638, k.o. Ilok, k.č.br. 2219 hala br. 28A, poslovna zgrada br. 28, pomoćna zgrada i dvorište ulica Milana Štefanika, pomoćna zgrada ulica Milana Štefanika, dvorište ulica Milana Štefanika, hala br. 28A ulica Milana Štefanika, poslovna zgrada br. 28 ulica Milana Štefanika, ukupne površine 53711 m²,
- z.k.ul.br. 482 k.o. Ilok, k.č.br. 2221 kuća, dvorište i oranica Ribnjak površine 1037 m²,
- z.k.ul.br. 3469 k.o. Ilok, k.č.br. 2194/1 oranica ALVALUK površine 2703 m², k.č.br. 2194/2 oranica ALVALUK površine 4157 m² i k.č.br. 2195 šuma ALVALUK površine 501 m²,
- z.k.ul.br. 4376 k.o. Ilok, k.č.br. 2196/1 vinograd ALVALUK površine 1015m², k.č.br. 2196/2 vinograd ALVALUK površine 815 m² i k.č.br. 2197 vinograd ALVALUK površine 160 m²,
- z.k.ul.br. 4898 k.o. Ilok, k.č.br. 2192 oranica ALVALUK površine 6804m², k.č.br. 2193 šuma ALVALUK površine 441 m², k.č.br. 2198/1 oranica ALVALUK površine 1553 m², k.č.br. 2198/2 oranica ALVALUK površine 854 m² i k.č.br. 2199 šuma ALVALUK površine 220 m²,

e-oglas. ploča

7-12-17

- z.k.ul.br. 4908 k.o. Ilok, k.č.br. 2186/3 oranica ALVALUK površine 16957 m², k.č.br. 2188 neplodno glinište površine 4064 m² i k.č.br. 2189 oranica ALVALUK i vinograd površine 9538 m²,
- z.k.ul.br. 2224 k.o. Ilok, k.č.br. 1308/1 oranica u mjestu površine 2173 m², k.č.br. 1308/3 ulica Ljudevita Štura površine 44 m², k.č.br. 1308/4, ulica Ljudevita Štura površine 56 m², k.č.br. 2200/1 oranica ALVALUK površine 2223 m², k.č.br. 2200/2 oranica ALVALUK površine 821 m², k.č.br. 2202/1 oranica ALVALUK površine 6173 m², k.č.br. 2202/2 oranica ALVALUK površine 711 m², k.č.br. 2204, vinograd ALVALUK površine 3536 m², k.č.br. 2205 oranica ALVALUK površine 1986 m², k.č.br. 2206 oranica ALVALUK površine 1678 m², k.č.br. 2207 vinograd ALVALUK površine 2118 m², k.č.br. 2208 vinograd ALVALUK površine 1834 m², k.č.br. 2209 vinograd ALVALUK površine 3932 m², k.č.br. 2210 vinograd ALVALUK površine 3735 m², k.č.br. 2211 vinograd ALVALUK površine 3683 m², k.č.br. 2212 oranica ALVALUK površine 2523 m², k.č.br. 2213/1 kuća, dvor i oranica ALVALUK površine 324, k.č.br. 2213/2 vinograd ALVALUK površine 2391 m², k.č.br. 2213/3 vinograd ALVALUK površine 3897 m², k.č.br. 2214 oranica ALVALUK površine 3153 m², k.č.br. 2215 vinograd ALVALUK površine 1044 m², k.č.br. 2216 oranica ALVALUK površine 6130 m², k.č.br. 2217 neplodno - iskop površine 1638 m², k.č.br. 2218/1 neplodno ALVALUK površine 10761 m², k.č.br. 2218/2 neplodno ALVALUK površine 6049 m², k.č.br. 2220 oranica ribnjak površine 3324 m².

Kako je predmetno rješenje o prodaji postalo pravomoćno, Zaključkom Trgovačkog suda u Osijeku posl. br. 13 St-212/15-50 od dana 2.10.2017.g. zakazano je ročište za određivanje vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika za dan 26.10.2017.g.

Na ročištu su utvrđene vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika sukladno procjenama stalnih sudskih vještaka Tihomira Orečića, dipl. ing. građevinarstva za nekretninu upisanu u k.o. Vukovar i Mirka Milasa, dipl. ing. građevinarstva za nekretnine upisane u k.o. Ilok, a koje procjene su prihvatili članovi odbora vjerovnika i na sjednici odbora vjerovnika održanoj dana 7.3.2017. godine.

Na ročištu za utvrđivanje vrijednosti određeno kako će se prodaja nekretnina vršiti sukladno odredbama članka 247. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15), slijedom čega će u narednom periodu biti donesen zaključak o prodaji te će započeti prodaja nekretnina putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom.

Glede nekretnine upisane u zk.ul.br. 482 k.o. Ilok, k.č.br. 2221 kuća, dvorište i oranica Ribnjak površine 1037 m², razlučni vjerovnik RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava stavio je primjedbu na Procjenu vrijednosti sačinjenu po stalnom sudskom vještaku Mirku Milasu, ukazujući na očiti nerazmjer između sadašnje procjene (iznos od 2.582,13 kn) te kupoprodajne cijene te nekretnine iz 2007. godine (iznos od 300.000,00 kn). Zatraženo je dodatno očitovanje vještaka o navedenom, a odmah po primitku pisanog očitovanja vještaka glede nerazmjera cijena izvijestit ću razlučnog vjerovnika.

AD. II. / Ugovori o zakupu

Kao što je do sada tijekom postupka izloženo, Ugovorom o zakupu od 27.7.2015. godine dio nekretnine stečajnog dužnika upisanih u k.č.br. 2219, k.o. Ilok (prostor maloprodajne trgovine sa pratećim objektima skladišta i vanjskog prostora za skladištenje) dan je u zakup trgovačkom društvu OPEKA d.d. Osijek za iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 5.000,00 kn sa PDV-om. Nakon otvaranja stečaja sklopljen je Aneks tom ugovoru, kojim je zakupnina smanjena na iznos od 2.500,00 kn, ali je navedenim Aneksom zakupnik preuzeo obvezu snošenja svih režijskih troškova predmetne nekretnine kao i obvezu čuvanja i nadzora ostatka tvorničkog kruga, proizvodne hale i opreme. Mjesečne zakupnine predstavljaju redovit priljev novčanih sredstava u stečajnu masu kako je to prikazano niže pod II. PRIHODI I RASHODI.

Ad. III. / Pokretnine stečajnog dužnika

Pored gore navedenih nekretnina, stečajni dužnik u svom vlasništvu ima i pokretnine koje čine proizvodni pogon za proizvodnju opekarskih proizvoda, prikazane u Tablici 1. prema proizvodnim odjelima.

Tablica 1.

R. Br.	Proizvodni odjel
1.	Primarna prerada
2.	Odležavalište gline
3.	Oblikovanje proizvoda
4.	Sušenje oblikovanih proizvoda
5.	Pretovar suhe robe na vagone tunelske peći
6.	Pečenje proizvoda u tunelskoj peći
7.	Slaganje i pakiranje gotovih proizvoda
8.	Ostali strojevi uređaji i oprema

Glede unovčenja pokretnina, izvješćujem kako je sačinjena Procjena vrijednosti pokretnina po stalnom sudskom vještaku te kako je započet postupak prodaje sukladno odredbama čl. 249. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15). Pokretnine se prodaju prema grupama za proizvodnju opeke i opekarskih proizvoda po fazama i početnim cijenama (s PDV-om) kako je to prikazano niže:

1. Primarna prerada	840.841,50 kn
2. Odležavalište gline	481.625,00 kn
3. Oblikovanje proizvoda	506.250,00 kn
4. Sušenje oblikovanih proizvoda	1.272.500,00 kn
5. Pretovar suhe robe na vagone tunelske peći	605.625,00 kn
6. Pečenje proizvoda u tunelskoj peći	2.454.200,00 kn
7. Slaganje i pakiranje gotovih proizvoda	351.625,00 kn
8. Ostali strojevi uređaji i oprema	1.077.556,09 kn (pojedinačna prodaja)

Pokretnine pod toč. 1. do 7. prodaju se kao jedinstvena cjelina prema proizvodnim fazama, a pokretnine pod toč. 8. koje čine ostali razni strojevi, uređaji i oprema, prodaju se pojedinačno kako je to specificirano u predmetnoj procjeni.

Prodaja se odvija prikupljanjem pisanih pouda kod javnog bilježnika. Ponude se dostavljaju pisanim putem na javnobilježnički ured Mirjane Borić, 31 000 Osijek, Vijenac J. Gotovca 13, s naznakom „RAZVITAK d.d. u stečaju – NE OTVARATI“ ili se mogu dostaviti osobno na ročištu za otvaranje ponude koje se zakazuje za dan 14.12.2017.g. 13,00 sati u uredu javnog bilježnika Mirjane Borić u Osijeku. Oglas o prodaji objavljen je u Večernjem listu dana 29.11.2017.g., u očevidniku nekretnina i pokretnina koji se vodi kod FINA, a oglasi su poslani putem e-maila društvima koja se bave proizvodnjom opekarskih proizvoda.

Ad. IV./ Sudski sporovi

Tužitelj: RAZVITAK d.d. u stečaju
OIB: 45701922979, Štefanikova 28, Ilok
Tuženik: OPEKA d.d.
OIB: 61547182596, Vukovarska 215, Osijek
Radi: pobijanja pravnih radnji

Kao stečajni upravitelj podnio sam tužbu radi pobijanja pravne radnje *Ugovora o kupoprodaji pokretnina* sklopljenog između stečajnog dužnika i OPEKA d.d. Predmetnom tužbom zatraženo je da sud utvrdi kako je bez pravnog učinka prema stečajnoj masi RAZVITAK dioničko društvo za proizvodnju i promet građevinskim materijalom u stečaju, OIB: 45701922979, Štefanikova 28, Ilok pravna radnja - Ugovor o kupoprodaji pokretnina sklopljen između tužitelja RAZVITAK dioničko društvo za proizvodnju i promet građevinskim materijalom u stečaju, OIB: 45701922979, Štefanikova 28, Ilok i tuženika OPEKA d.d., OIB: 61547182596, Vukovarska 215, Osijek dana 3. kolovoza 2015. godine, kojim ugovorom su tuženiku otuđene pokretnine specificirane u računu broj RP 24-020-48051. Tužbom se zahtjeva da sud tuženiku naloži u stečaju masu vratiti te predati u posjed pokretnine iz računa RP 24-020-48051, a kako je to specificirano u tužbi.

Dana 29.11.2017.g. zaprimljena je presuda zbog ogluhe Trgovačkog suda u Osijeku posl. br. P-374/17-3 kojom je usvojen tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti - utvrđeno da je bez pravnog učinka prema stečajnoj masi RAZVITAK d.d. u stečaju Ugovor o kupoprodaji pokretnina te naloženo vratiti u stečajnu masu i predati u posjed pokretnine specificirane u računu broj RP 24-020-48051. Kako rok za žalbu još nije protekao, u ovom trenutku predmetna presuda nije stekla svojstvo pravomoćnosti.

II. STANJE STEČAJNE MASE

RAZVITAK d.o.o. u stečaju

Promet po žiro računu do 28.11.2017.

PRIHOD

Donos pri zatvaranju računa	33.043,96 kn
Prihod od zakupa	123.837,80 kn
Prihod od naplate potraživanja	290,26 kn
UKUPNO	157.172,02 kn

RASHOD

Troškovi oglasa	1.300,00 kn
Trošak sudskih pristojbi	750,00 kn
Režijski troškovi	69.074,29 kn
Naknada banke	744,23 kn
Trošak izrade procjene vrijednosti nekretnina	40.700,00 kn
Knjigovodstvene usluge	3.000,00 kn
Trošak plaćenog PDV-a	10.457,85 kn
Težište Projekt	15.000,00 kn
Naknada za koncesiju	12.736,00 kn
Trošak javne objave FINA	230,00 kn
UKUPNO	153.992,37 kn

Stanje na žiro računu 28.11.2017. 3.179,65 kuna

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom periodu sud će donijeti zaključak o prodaji nekretnina stečajnog dužnika, nakon čega će započeti postupak prodaje elektroničkom javnom dražbom putem Financijske Agencije.

Ročište za prikupljanje pisanih ponuda za prodaju pokretnina održat će se dana 14.12.2017.g. kod javnog bilježnika, a prodaja pokretnina odvijat će se prikupljanjem pisanih ponuda kod javnog bilježnika, uz umanjenje početnih cijena, sve do konačne prodaje.

Osijek, 1.9.2017. godine

Tihomir Zec, stečajni upravitelj

RAZVITAK d.d.
U STEČAJU
ILOK, ŠTEFANIKOVA 28
OIB: 45701922979