

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**

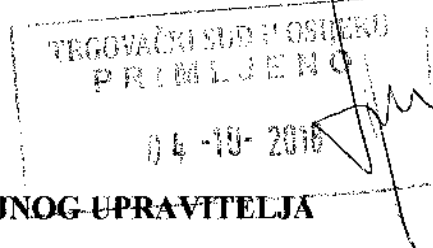
Stečajni sudac

Nada Roso

Spis broj: 6 St-1069/18

3x Sudu

9 PRILOGA



**IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA**

**I. UVODNI DIO**

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 6 St-1069/18-6 od 30.08.2018. godine, imenovana sam za privremenu stečajnu upraviteljicu u prethodnom postupku radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom OPEKA d.d., Osijek, Vukovarska 215, MBS: 030005203, OIB: 61547182596.

Istim rješenjem naloženo mi je sačiniti izvješće o financijsko gospodarskom stanju stečajnog dužnika i o mogućnostima provođenja stečajnog postupka nad njegovom imovinom.

Zahtjev za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je dana 14.08.2018.g. Financijska agencija, Regionalni centar Osijek, Podružnica Osijek.

Uvidom u sudski registar ovog suda utvrdila sam da je dužniku rješenjem istog suda broj Stpn-5/2017 od 02.11.2017. godine dopušteno sklapanje predstečajne nagodbe s vjerovnicima čije su tražbine utvrđene u postupku predstečajne nagodbe.

Odmah po primitku rješenja o pokretanju postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka stupila sam u vezu s direktoricom dužnika, gospođom Ivom Celan i financijskim direktorom dužnika gospodinom Rajkom Belanovićem, te sam im dostavila popis potrebne dokumentacije i dogovorila satanak u sjedištu dužnika.

Direktorica dužnika dostavila mi je slijedeće:

1. Račun dobiti i gubitka za 2017.g. s Bilancom sa stanjem na dan 31.12.2017.g.;
2. Obrszac PD za razdoblje od 01.01.2017. – 31.12.2017.
3. Bruto bilancu od 01.2017. do 12.2017.
4. Bilancu sa stanjem na dan 13.09.2018.g.
5. Bruto bilancu detaljnu za razdoblje od 01.01.2018. do 13.09.2018.
6. Stanje sredstava po amortizacijskim skupinama – 09.2018.
7. Stanje konta po skladištima, početno stanje do 09.2018.
8. Stanje konta 120 po poslovnim partnerima – kupci za razdoblje 01.2018. do 09.2018.
9. Stanje konta 220 po poslovnim partnerima – dobavljači za razdoblje 01.2018. do 09.2018.
10. Popis dioničara Opeka d.d.
11. Popis nekretnina u vlasništvu Opeka d.d.
12. Stanje i popis zaposlenih na dan 14.09.2018.g.
13. Ugovore o kupoprodaji nekretnina sklopljene u 2018. Godini
14. Ugovore o zakupu poslovnih prostora i apartmana
15. Popis sudskih sporova u tijeku

osl pl

e-Izvatke iz zemljišnih knjiga prema dostavljenom mi popisu skinula sam s internetskih stranica Ministarstva pravosuđa, osobno sam pribavila Potvrdu FINA-e o blokadi računa sa stanjem na dan 13.09.2018.g., Očevidnik FINA-e o redoslijedu plaćanja sa obračunatom kamatom sa stanjem na dan 13.09.2018.g. i Uvjerenje o vlasništvu vozila i strojeva iz CVH STP „CROATIA“, Osijek sa stanjem na dan 01.10.2018.g.

Slijedom navedenog, ovo moje izvješće temelji se na navedenim podacima koje su mi dostavili direktorica i financijski direktor dužnika i podacima koje sam sama pribavila.

## **II. OSNOVNI PODACI O DUŽNIKU**

Prema stanju sudskog registra i podacima iz Središnjeg klirinškog depozitarnog društva dužnik posluje kao dioničko društvo s temeljnim kapitalom od 911.000 dionica, svaka nominalne vrijednosti 100,00 kn.

Prema dostavljenim podacima iz Obrazca PD dužnik je 2017.g. poslovao s gubitkom od 15.923.659,30 kn.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku kao osnovna djelatnost dužnika navedena je Proizvodnja opeke, crijepa i ostalih proizvoda od pečene gline za građevinarstvo (23.32).

Osobe ovlaštene za zastupanje:

Iva Celan, OIB: 38573354532, Osijek, Sljemenska 58, član uprave – direktor

Josip Šimić, OIB: 12203162250, Suza, Maršala Tita 98, prokurist

Temeljni kapital:

91.100.000,00 kn

Prema dostavljenom stanju i popisu zaposlenih, dužnik na dan 14.09.2018.g. zapošljava 112 radnika.

**1. Prilog:** Stanje zaposlenih na dan 14.09.2018.g.

Prema podacima iz Potvrde FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od 13.09.2018.g žiro račun dužnika je u neprekidnoj blokadi 153 dana do dana izdavanja Potvrde, a nepodmirene obveze iznose 29.050.484,96 kn.

**2. Prilog:** Potvrda FINA-e 13.09.2018.g.

## **III. ISPITIVANJE STEČAJNIH RAZLOGA**

### **A) PODATCI O BONITETU**

Kako sam već navela, Prema podacima iz Potvrde FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava od 13.09.2018.g., žiro račun dužnika u neprekidnoj je blokadi 153 dana do dana izdavanja tih podataka zbog nepodmirenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje, a nepodmirene obveze iznose 29.050.484,96 kn.

Provjerom na JRR FINA utvrdila sam da su svi poslovni računi blokirani i na dan pisanja ovog izvješća, 03.10.2018.g.

Sukladno gore navedenom utvrđujem da postoji stečajni razlog, nesposobnost za plaćanje, prema članku 6. stavak 1. i stavak 2. podstavak 1. Stečajnog zakona.

## B) IMOVINA DUŽNIKA

Prema meni dostupnim podacima iz dostavljene mi Bilance sa stanjem na dan 13.09.2018.g. iskazana su slijedeća financijska stanja:

Dugotrajna imovina dužnika sastoji se od slijedeće imovine iskazane po knjigovodstvenim vrijednostima, kako slijedi:

| - u kunama       |  |                    |
|------------------|--|--------------------|
| Oznaka u Bilanci | Naziv dugotrajne imovine   | Vrijednost         |
|                  | DUGOTRAJNA NEMATERIJALNA IMOVINA   |                    |
| B) I.1.          | Izdaci za razvoj   | 220.000            |
| B) I.2.          | Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava | 363.393            |
|                  | DUGOTRAJNA MATERIJALNA IMOVINA   |                    |
| B) II.1          | Zemljište  | 75.694.032         |
| B) II.2.         | Građevinski objekti  | 19.625.232         |
| B) II.3.         | Postrojenja i oprema   | 7.722.636          |
| B) II.4.         | Alati, pogonski inventar, i transportna imovina                              | 12.188             |
| B) II.7.         | Materijalna imovina u pripremi   | 244.075            |
| B) II.9.         | Ulaganja u nekretnine  | 2.668.405          |
|                  | DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA   |                    |
| B) III.5.        | Ulaganja u vrijednosne papire  | 13.361             |
| B) III.7.        | Ostala dugotrajna financijska imovina  | 17.796             |
|                  | <b>Ukupno dugotrajna imovina:</b>  | <b>106.581.118</b> |

Knjigovodstvena vrijednost kratkotrajne imovine dužnika prema istoj Bilanci na dan 13.09.2018.g. sastoji se od slijedećeg:

| - u kunama       |                                     |                   |
|------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Oznaka u Bilanci | Naziv kratkotrajne imovine          | Vrijednost        |
| C) I.            | Zalihe                              | 8.818.983         |
| C) II.           | Potraživanja                        | 11.901.322        |
| C) III.          | Kratkotrajna financijska imovina    | 567.092           |
| C) IV.           | Novac u banci i blagajni            | 88.444            |
|                  | <b>Ukupno kratkotrajna imovina:</b> | <b>21.375.841</b> |

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>Ukupno imovina (dugotrajna i kratkotrajna imovina i zalihe)</b> | <b>127.956.959,00 kn</b> |
|--|--------------------------|

### 3. Prilog: Bilanca sa stanjem na dan 13.09.2018.g.

Prema stanju zemljišnih knjiga na dan 03.10.2018.g dužnik je uknjižen kao vlasnik slijedećih nekretnina upisanih u:

- **zk.ul. 79, k.o. Osijek**

k.č.br. 9994/2, oranica površine 1439 m<sup>2</sup>

k.č.br. 9995/1, TUNELSKA PEĆ SA PRATEĆIM OBJEKTIMA, KOTLOVNICA, SUŠIONA, HALA ZA PROIZVODNJU STROPNIH GREDICA, PLINSKO REDUKCIONA STANICA, BAZEN ZA ODLEŽANJE GLINE I EKONOMSKO DVORIŠTE, površine 38703 m<sup>2</sup>;

k.č.br. 9995/2, neplodno, površine 2719 m<sup>2</sup>;

k.č.br. 9998/1, oranica vinogradi, površine 33175 m<sup>2</sup>;

k.č.br. 9998/4, oranica vinogradi, površine 750 m<sup>2</sup>;  
k.č.br. 9999, oranica, površine 31874 m<sup>2</sup>.

Na gore navedenim nekretninama u zk.ul. 79, k.o. Osijek uknjižena su slijedeća založna prava:

- Založno pravo za korist Zagrebačka Banka d.d. u iznosu od 2.500.000,00 EUR;
- Založno pravo za korist H-ABDUKO d.o.o. u iznosu od 30.109.440,60 kn;
- Založno pravo za korist HEP-PLIN d.o.o., Osijek u iznosu od 15.000.000,00 kn;
- Založno pravo za korist GRAD OSIJEK, UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM I GRADITELJSTVO, KOMUNALNO-STAMBENO GOSPODARSTVO, PROMET I ZAŠTITU OKOLIŠA TE MJESNU SAMOUPRAVU GRADA OSIJEK, , OIB: 30050049642, 31000 OSIJEK, F. KUHAČA 9, HRVATSKA u iznosu od 878.792,11 kn.

**- zk.ul. 405, k.o. Vladislavci**

k.č.br. 447, kuća, dvor, oranica, E. Kiša 36, površine 1859 m<sup>2</sup>;  
k.č.br. 548/2, oranica kod ciglane, površine 5179 m<sup>2</sup>.

Na gore navedenim nekretninama upisanim u zk.ul. 405, k.o. Vladislavci uknjižena su slijedeća založna prava:

- Založno pravo za korist Banco Popolare Croatia d.d., Zagreb u iznosu od 690.000,00 EUR;
- Založno pravo za korist DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, CH-6340 BAAR, ŠVICARSKA u iznosu od 5.000.000,00 EUR.

**- zk.ul. 688, k.o. Vladislavci**

k.č.br. 549, zgrada i dvor, površine 172407 m<sup>2</sup>.

Na gore navedenoj nekretnini upisanoj u zk.ul. 688, k.o. Vladislavci uknjižena su slijedeća založna prava:

- Založno pravo za korist Banco Popolare Croatia d.d., Zagreb, u iznosu od 690.000,00 EUR
- Založno pravo za korist DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, CH-6340 BAAR, ŠVICARSKA u iznosu od 5.000.000,00 EUR.

**-zk.ul. 2391, k.o. Bizovac**

k.č.br. 218/2, GOSPODARSKO DVORIŠTE, BARA, TRI HALE, UPRAVNA ZGRADA I UPRAVNA ZGRADA KUĆNI BROJ 370/A SVE U UL. K. TOMISLAVA, površine 33850 m<sup>2</sup>.

Tereta nema.

**-zk.ul. 2130, k.o. Bizovac**

k.č.br. 218/1, GOSPODARSKO DVORIŠTE, BARA, TRI GOSPODARSKE ZGRADE, HALA, SPREMIŠTE I DVA IZGRAĐENA ZEMLJIŠTA U UL. K. TOMISLAVA, površine 46072 m<sup>2</sup>;  
k.č.br. 770, bara i gospodarsko dvorište u Ul. K. Tomislava, površine 13159 m<sup>2</sup>.

Tereta nema.

**-zk.ul. 3353, k.o. Soline (Općinski sud Krk)**

k.č.br. 218/12, 3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

1. apartman "A - 3" na prvom katu, ukupne površine 56,99 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od hodnika, kupaoalice, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, sobe i terase, kojem pripada jedno parkirno mjesto, sve u elaboratu označeno narandastom bojom;

k.č.br. 218/2, 4. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

1. apartman "A - 4" na prvom katu, ukupne površine 72,96 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od hodnika, kupaoalice, WC-a, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, dvije sobe i terase, kojem pripada jedno parkirno mjesto, u elaboratu sve označeno plavom bojom.

Na gore navedenim nekretninama upisanim u zk.ul. 3353, k.o. Soline, uknjižena su slijedeća založna prava:

- Založno pravo za korist HIMEX KFT., OIB: 48882521818, POZSONYI UT. 34, BUDIMPEŠTA, MAĐARSKA u iznosu od 400.000,00 EUR;
- Založno pravo za korist H-ABDUCO d.o.o. u iznosu od 2.360.000,00 EUR.

**-zk.ul. 2639, k.o. Dalj**

k.č.br. 4991/1, zgrada, neplodno, ciglana, greda, površine 72306 m<sup>2</sup>.

Na gore navedenim nekretninama upisanim u zk.ul. 2639, k.o. Dalj, **upisana je predbilježba prava vlasništva temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 27.06.2012.g. broj: OV-5607/12** za korist DUNAV OIL d.o.o., OIB: 95211415846, Vukovar, I.G. Kovačića 1, te su na istoj nekretnini uknjižena i slijedeća založna prava:

- Založno pravo za korist Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek u iznosu od 4.130.937,44 kn;
- Založno pravo za korist Banco Popolare Croatia d.d., Zagreb, u iznosu od 640.000,00 EUR

**-zk.ul. 2059, k.o. Beli Manastir**

k.č.br. 3051, Ulica Bele Bartoka, zgrada s poslovnim prostorom br. 31, 2 skladišta, 3 gospodarske zgrade i ekonomsko dvorište, ukupne površine 3997 m<sup>2</sup>.

Na gore navedenoj nekretnini uknjižena su slijedeća založna prava:

- Založno pravo za korist Privredna Banka Zagreb d.d. u iznosu od 170.000,00 EUR;
- Založno pravo za korist Republika Hrvatsa, Ministarstvo financija, Porezna uprava u iznosu od 23.429,06 kn.

**-zk.ul. 1896, k.o. Bilje**

k.č.br. 1420, kuća br. 1 i dvor Ul. Blatna, površine 1314 m<sup>2</sup>.

Tereta nema.

**-zk.ul. 1364, k.o. Darda**

k.č.br. 692, kuća i dvor, površine 853 m<sup>2</sup>;

k.č.br. 693, kuća, dvor i oranica, površine 1315 m<sup>2</sup>.

Na gore navedenim nekretninama uknjiženo je založno pravo u korist Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek u iznosu od 1.741.678,10 kn.

**4. Prilog: e-izvatci iz zemljišnih knjiga**

Prema uvjerenju CVH STP „CROATIA“, Osijek, Kralja Petra Svačića broj: H145-U-00102-18 od 01.10.2018.g. dužnik je evidentiran kao vlasnik 16 komada osobnih, teretnih i priključnih vozila i 3 radna stroja, sve prema popisu iz priloženog Uvjerenja.

**5. Prilog: Uvjerenje CVH STP „CROATIA“ broj: H145-U-00102-18**

### C) OBVEZE DUŽNIKA

Uvidom u istu Bilancu sa stanjem na dan 13.09.2018.g. iskazane su sljedeće obveze:

| Oznaka u Bilanci | Dugoročne i kratkoročne obveze                | Vrijednost        |
|------------------|---|-------------------|
| C)               | Dugoročne obveze                              | 11.994.227        |
| D)               | Kratkoročne obveze                            | 87.950.439        |
|                  | <b>Ukupno dugoročne i kratkoročne obveze:</b> | <b>99.944.666</b> |

### 3. Prilog: Bilanca sa stanjem na dan 13.09.2018.g.

## IV. PROMET NEKRETNINA

Prema dostavljenim preslikama kupoprodajnih ugovora, dužnik, kao prodavatelj sklopio je s EUROKAMEN d.o.o., Osijek, Svetog Petka 40/A, OIB: 05466936326, kao kupcem sljedeće Ugovore o kupoprodaji nekretnina:

1. Ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zk.ul. 1084, k.o. Sarvaš, k.č.br. 1377/1, HALA, TF STANICA, UPRAVNA ZGRADA, PORTIRNICA I DVOR. UL. BOROVSKA, površine 55689 m2, opterećene založnim pravima. Ugovor je ovjeren u uredu javnog bilježnika Dragice Dumančić u Osijeku pod brojem: OV-2229/2018 dana 03.04.2018.g.  
Ugovor je proveden u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku.

#### 6. Prilog: Ugovor o kupoprodaji nekretnine, br. OV-2229/18

2. Ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zk.ul. 1876, k.o. Bijelo Brdo, k.č.br.1774, oranica Gaj, površine 10604 m2, nekretnina upisanih u zk.ul. 1959, k.o. Bijelo Brdo, k.č.br.1809/1, oranica Gaj, površine 3276 m2 i k.č.br. 1809/2, oranica površine 10000 m2, nekretnine upisane u zk.ul. 973, k.o. Bijelo Brdo, k.č.br. 1810, oranica Gaj, površine 9431 m2, nekretnine upisane u zk.ul. 433, k.o. Bielo Brdo, k.č.br. 1814, oranica Gaj, površine 6322 m2 i nekretnine upisane u zk.ul. 2069, k.o. Bijelo Brdo, k.č.br. 1824/3, oranica dobrov. Lenija, površine 57550 m2.  
Tereta nema. Ugovor je ovjeren u uredu javnog bilježnika Dragice Dumančić u Osijeku pod brojem: OV-2239/2018 dana 04.04.2018.g.  
Ugovor je proveden u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku.

#### 7. Prilog: Ugovor o kupoprodaji nekretnine, br. OV-2239/18

3. Ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zk.ul. 688, k.o. Vladislavci, k.č.br. 549, zgrada i dvor, površine 172407 m2. Ugovor je ovjeren u uredu javnog bilježnika Dragice Dumančić u Osijeku pod brojem: OV-2321/2018 dana 07.04.2018.g.  
Nekretnina je opterećena založnim pravima.  
Ugovor nije proveden u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku.

#### 8. Prilog: Ugovor o kupoprodaji nekretnine, br. OV-2321/18

4. Ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zk.ul. 2639, k.o. Dalj, k.č.br. 4991/1, zgrada, neplodno, ciglana, greda, površine 72306 m2. Ugovor je ovjeren u uredu javnog bilježnika Dragice Dumančić u Osijeku pod brojem: OV-2323/2018 dana 07.04.2018.g.  
Nekretnina je opterećena založnim pravima.  
Ugovor nije proveden u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku.

## V. SUDSKI SPOROVI U TIJEKU

Prema dostavljenim podacima u tijeku su slijedeći postupci:

| R.b. | Tužitelj/ovrhovoditelj | Tuženik/ovršnik            | Broj predmeta                   | VPS            |
|------|------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------|
| 1.   | Evica Latinović        | Opeka d.d.                 | OS Osijek,<br>Pn-289/2017       | 10.227,92 kn   |
| 2.   | Opeka d.d.             | Telekom izdavaštvo<br>d.d. | TS Rijeka<br>P-903/15           | 9.900,00 kn    |
| 3.   | OTP Banka d.d.         | Opeka d.d.                 | OS Osijek<br>Ovr-3735/2016      | 300.000,00 kn  |
| 4.   | Opeka d.d.             | Snježana Đurkov            | OS Osijek<br>Povrv-<br>567/2013 | 50.100,72 kn   |
| 5.   | Ošt. Opeka d.d.        | 4 okrivljenika             | OS Osijek<br>K-571/14           | prvostupanjski |

## VI.

Slijedom prateće dokumentacije i podataka, te činjenica do kojih sam došla osobnim uvidom i zalaganjem, iskazujem slijedeće:

### m i š l j e n j e

- kod dužnika OPEKA d.d., Osijek, Vukovarska 215, MBS: 030005203, OIB: 61547182596, postoji zakonski razlog za otvaranje stečajnog postupka iz članka 5. st. 2. Stečajnog zakona – nesposobnost za plaćanje;

- kod dužnika postoji nesposobnost za plaćanje jer je prema Potvrdi FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od 13.09.2018.g. na računima i novčanim sredstvima ovršenika evidentirano 153 dana neprekidne blokade zbog nepodmirenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje. Ukupno stanje blokade računa na dan izdavanja Potvrde iznosi 29.050.484,96 kn;

- dužnik obavlja registrirane djelatnosti;

- s obzirom na ranije navedenu imovinu, osobito na nekretnine koje su vlasništvo dužnika i njihovu tržišnu vrijednost koja će se utvrditi po stalnom sudskom vještaku građevinske struke, te njihovom prodajom, za očekivati je da će se namiriti troškovi stečajnog postupka, razlučni vjerovnici i ostale obveze stečajne mase, a iz ostatka stečajne mase da će biti moguće bar djelomično namiriti i stečajne vjerovnike;

- stoga, temeljem ovako utvrđenog stanja iz meni dostupne dokumentacije predlažem da sud nad dužnikom OPEKA d.d., Osijek, Vukovarska 215, MBS: 030005203, OIB: 61547182596, otvori stečajni postupak.

Osijek 03.10.2018.

Prilog: kao u tekstu

Privremena stečajna upraviteljica:

Blanka Gambiraža, dipl.iur.

