

Надлежни привредни суд: Привредни суд у Лесковцу

Број предмета: 1. Ст.775/2010

Датум израде извештаја: 08.04.2018.

Назив стечајног дужника: Градјевинско предузеће GALOFAX ДОО Власотинце,
Власотиначких бригада 34

Матични број: 06833004

Име и презиме стечајног судије: Мирослав Илић

Име и презиме стечајног управника: Бранко Митић

Број лиценце: 155-0644

Текући рачуни стечајног дужника: 1) Банка ПОШТАНСКА ШТЕДИОНИЦА, 02

На основу члана 29 Закона о стечају достављам извештај:

Извештај из става 5. овог члана садржи:

- 1) списак имовине која је продата, пренесена или на други начин отуђена;
- 2) списак готовинских прилива и одлива учињених у претходном периоду;
- 3) почетно и крајње стање на рачуну стечајног дужника;
- 4) списак обавеза стечајног дужника;
- 5) списак ангажованих стручњака и износа који су им плаћени;

**ИЗВЕШТАЈ СТЕЧАЈНОГ УПРАВНИКА
О ТОКУ СТЕЧАЈНОГ ПОСТУПКА И СТАЊУ СТЕЧАЈНЕ МАСЕ
за период од: 01.01.2018. до: 31.03.2018.**

1 // Списак имовине која је продата, пренесена или на други начин отуђена

1а // Почетни стечајни биланс или биланс из претходног месеца

Имовина		На дан 01.01.2018.
1.	Готовина и готовински еквиваленти	30.000,00
2.	Орочена средства	0,00
3.	Депозит за продају имовине и/или закуп	0,00
4.	Дати аванси	0,00
5.	Потраживања	0,00
6.	Залихе	0,00
7.	Удели или акције код других лица	0,00
8.	Лиценце и патенти	0,00
9.	Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	45.923.950,00
10.	Остала имовина	0,00
Укупно без депозита		45.953.950,00

16 Повећање вредности имовине

Имовина		Износ повећања по процењеној вредности	Коригована вредност имовине
1.	Готовина и готовински еквиваленти	0,00	30.000,00
2.	Дати аванси	0,00	0,00
3.	Потраживања	0,00	0,00
4.	Залихе	0,00	0,00
5.	Удели или акције код других лица	0,00	0,00
6.	Лиценце и патенти	0,00	0,00
7.	Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	0,00	45.923.950,00
8.	Остала имовина	0,00	0,00
Укупно		0,00	45.953.950,00

1в Умањење имовине по основу преноса без накнаде или излучних права

Имовина		Износ смањења по процењеној вредности	Коригована вредност имовине
1.	Готовина и готовински еквиваленти	0,00	30.000,00
2.	Дати аванси	0,00	0,00
3.	Потраживања	0,00	0,00
4.	Залихе	0,00	0,00
5.	Удели или акције код других лица	0,00	0,00
6.	Лиценце и патенти	0,00	0,00
7.	Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	0,00	45.923.950,00
8.	Остала имовина	0,00	0,00
Укупно		0,00	45.953.950,00

1г Умањење вредности имовине због продаје

Имовина	Корекција процењене вредности имовине у зависности од остварене продајне цене		Остварена продајна цена или наплаћено потраживање	Коригована вредност имовине	
	Смањење	Повећање			
1.	Дати аванси	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Потраживања	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Залихе	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Удели или акције код других лица	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Лиценце и патенти	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	0,00	0,00	0,00	45.923.950,00
7.	Остала имовина	0,00	0,00	0,00	0,00
Укупно		0,00	0,00	0,00	45.923.950,00

2 // Списак готовинских прилива и одлива

2а // Списак готовинских прилива

Врста прилива		Остварени приливи за извештајни период	Плаћено депозитом	Фактурирана вредност у извештајном периоду	Разлика остварених прихода и прилива
1.	Камате и други финансијски приходи	0,00			
2.	Уплаћени депозит за продају имовине и/или закуп	0,00			
3.	Враћени аванси	0,00			
4.	Наплата потраживања	0,00			
5.	Залихе	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Удели или акције код других лица	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Лиценце и патенти	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Остала имовина	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Закуп (у извештајном периоду)	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	Потраживања (настала у извештајном периоду)	0,00		0,00	0,00
12.	Повраћај орочених средстава	0,00			
13.	Предујам за покретање стечаја	0,00			
Укупно		0,00	0,00	0,00	0,00

2б // Списак готовинских одлива по основу трошкова стечајног поступка и обавеза стечајне масе

Трошкови стечајног поступка

Врста одлива	Неизмирене обавезе на почетку извештајног периода	Одобрени планирани трошкови по закључку стечајног судије	Стварно настали трошкови у извештајном периоду	Плаћени трошкови у извештајном периоду	Неизмирене обавезе на крају извештајног периода
1.	Повраћај предуја за покретање стечаја	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Судски трошкови	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Прелиминарна награда ст. управника	1.110.000,00	0,00	0,00	1.110.000,00
4.	Разлика између исплаћене и коначне награде стечајног управника	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Накнада трошкова стечајног управника	1.143.000,00	0,00	0,00	1.143.000,00
6.	Накнада трошкова чланова одбора повер.	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Трошкови принудне ликвидације	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Остали трошкови стечајног поступка	0,00	0,00	0,00	0,00
Укупно	2.253.000,00	0,00	0,00	0,00	2.253.000,00

Обавезе стечајне масе

Врста одлива	Неизмирене обавезе на почетку извештајног периода	Одобрени планирани трошкови по закључку стечајног судије	Стварно настали трошкови у извештајном периоду	Плаћени трошкови у извештајном периоду	Неизмирене обавезе на крају извештајног периода
1.	Канцеларијски материјал	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Електрична енергија	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Комуналне услуге	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Гориво и мазиво	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Пошта и телефон	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Набавка сировина и репроматеријала	0,00	0,00	0,00	0,00

Обавезе стечајне масе

Врста одлива	Неизмирене обавезе на почетку извештајног периода	Одобрени планирани трошкови по закључку стечајног судије	Стварно настали трошкови у извештајном периоду	Плаћени трошкови у извештајном периоду	Неизмирене обавезе на крају извештајног периода
7. Текуће одржавање	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Платни промет	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Премија осигурања	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Премија додатног осигурања ст. управника	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Трошкови проф. обезбеђења имовине	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12. Вештачења и процене	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
13. Дневнице и путни трошкови	16.000,00	0,00	0,00	0,00	16.000,00
14. Бруто зараде по уговору о раду	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Бруто зараде по уговору о делу	115.000,00	0,00	0,00	0,00	115.000,00
16. Књиговодствене услуге	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17. Накнаде за заступање (адвокати, брокери)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Порези (на имовину, добит, кап. добит)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19. Административне таксе	7.532,25	0,00	0,00	0,00	7.532,25
20. ПДВ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21. Камате и други финансијски расходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22. Трошкови оглашавања	156.662,40	0,00	0,00	0,00	156.662,40
23. Трошкови продаје имовине	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24. Остали трошкови стечајне масе	7.430,00	0,00	0,00	0,00	7.430,00
25. Тарифа АЛСУ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Орочене средства		0,00		0,00	
- Повраћај депозита				0,00	
Укупно	347.624,65	0,00	0,00	0,00	347.624,65

2в

Списак готовинских одлива - утврђена потраживања поверилаца према стечајном дужнику

Врста одлива	Признате обавезе на почетку извештајног периода	Повећање обавеза по основу испитних рочишта и обрачуна камате	Исплаћене обавезе у извештајном периоду	Неизмирене обавезе на крају извештајног периода
1. Разлучни повериоци	0,00	0,00	0,00	0,00
2. I исплатни ред	0,00	0,00	0,00	0,00
3. II исплатни ред	0,00	0,00	0,00	0,00
4. III исплатни ред	3.552.305,34	0,00	0,00	3.552.305,34
5. III исплатни ред - различни као стечајни	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Повериоци са посебним намирењем (чл. 54 став 5.)	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Средства исплаћена власницима капитала			0,00	
Укупно без депозита	3.552.305,34	0,00	0,00	3.552.305,34

3а

Почетно и крајње стање на пословним рачунима

1. Почетно стање на рачунима (са депозитом)	01.01.2018.	30.000,00
2. Укупан прилив		0,00
3. Укупан одлив		0,00
4. Позитивне курсне разлике и евентуално накнадно пронађена новчана средства		0,00
5. Негативне курсне разлике и друга евентуална смањења новчаних средстава		0,00
6. Крајње стање на рачунима (са депозитом)	31.03.2018.	30.000,00

36 // Почетно и крајње стање у благајни

1.	Почетно стање у благајни	01.01.18.	0,00
2.	Укупан прилив		0,00
3.	Укупан одлив		0,00
4.	Крајње стање у благајни	31.03.2018.	0,00

4 // Списак ангажованих стручњака и износи који су им плаћени

Име и презиме	Исплаћени бруто износ накнаде у извештајном периоду
Укупно	

5 // Стечајни биланс на крају периода

Имовина	На дан	31.03.2018.
1. Готовина и готовински еквиваленти		30.000,00
2. Орочена средства		0,00
3. Депозит за продају имовине и/или закуп		0,00
4. Дати аванси		0,00
5. Потраживања		0,00
6. Залихе		0,00
7. Удели или акције код других лица		0,00
8. Лиценце и патенти		0,00
9. Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства		45.923.950,00
10. Остала имовина		0,00
Укупно без депозита		45.953.950,00

Коментар

Укупна имовина стечајног дужника, према расположивим и доступним подацима стечајном управнику, састоји из непокретности и то: три пословне зграде (332 м² + 361 м² + 355 м²) у Нишу у улици 12. Фебруар обележене бројевима 97, 99а и 99 и припадајућег грађевинског земљишта, све уписане у листу не покретности број 5233 КО Ниш - Црвени крст, укупне процењене вредности у извештају ЕФИ 45.923.950,00 динара.

Правни основ стицања непокретности је уговор о заједничкој градњи број 1253 од 06.10.2004. године закључен између правног предходника стечајног дужника и ДОО МИН ХОЛИДИНГ.

По наведеном уговору поред стекнутог права својине на непокретности ГАЛОФАКС ДОО у стечају је стекао право на реконструкцију приземља, изградњу подрума и надградњу спрата и подкровља а на основу привремене грађевинске дозволе број Уп.06-351/329-2003 од 18.11.2003. године, што је утврђено Споразумом о регулисању међусобних прва и обавеза насталих по основу уговора о заједничкој градњи од 30.11.2010. године.

Приликом процене вредности, горе наведених непокретности, у извештају ЕФИ од 45.923.950,00 динара посебно су вредновани следећи елементи:

- 1... три пословне зграде (332 м² + 361 м² + 355 м²) у Нишу у улици 12. Фебруар обележене бројевима 97, 99а и 99 и припадајуће грађевинско земљиште све уписане у листу не покретности број 5233 КО Ниш - Црвени крст,
- 2... Могућност реконструкције приземља, изградња подрума и надградња спрата и подкровља на основу привремене грађевинске дозволе број Уп.06-351/329-2003 од 18.11.2003. године,
- 3... Уложена средства у горе наведену имовину за стицање и упис права својине.

Својом информацијом о локацији број 353-1/26-2013-06 од 21.01.2013. године Управа за планирање и изградњу града Ниша је потврдила употребну вредност горе наведених непокретности и могућност градње, а стечајни управник је на основу ове информације два пута оглашавао продају: дана 11.12.2015. године и дана 14.08.2017. године.

Оба две су биле неуспешне.

Разлог неуспешних продаја је била најава промене детаљног урбанистичког плана који се односио и на катастарске парцеле које су биле предмет продаје, које разлоге су потенцијални купци писмено недвосмислено означили као разлог за одустајање од учешћа у продаји, односно одустајање од полагања депозита за учешће у продаји након куповине продајне документације.

Бојазан потенцијалних купаца да промена детаљног урбанистичког плана, који се односио и на катастарске парцеле које су биле предмет продаје, може битно утицати на могућност градње и употребу наведених објекта се показала дана 01.03.2018. године као оправдана и тачна.

Прецизније, Секретеријат за имовинско-правне послове града Ниша је донео дана 01.03.2018. године Решење о експропријацији број 465-353/2017-04 којим је, у корист Републике Србије, за потребе ЈП Инфраструктура железнице Србије ад Београд, пренео из накнаду део горе наведене имовине ради изградње нове обилазне пруге око града Ниша.

Према најави корисника експропријације горе наведено решење није једино које се односи на стечајног дужника, биће их још, а ово

и сва наредна решења ће утицати на нову грађевинску линију а самим тим и урбанистичке услове и правила грађења на поменутој локацији .

Из свега горе наведеног неспоран је закључак :

-... да је описана ситуација унела несигурност код потенцијалних купаца за куповину имовине стечајног дужника ,

-... да описана ситуација доводи у питање не само коришћење права потенцијалних купаца на реконструкцију и доградњу објеката на локацији која је предмет продаје већ и коришћење самих објеката , што ће за последицу имати смањење процењене вредности објеката ,

-... да се тек након доношења коначних урбанистичких решења и спроведеног укупног поступка експропријације на горе наведеној локацији може очекивати реално утврђивање процењене вредности , у ново насталим условима , и уновчење имовине стечајног дужника .

СТЕЧАЈНИ УПРАВНИК

ПРИЛОЗИ:

- * дневни изводи за извештајни период
- * евиденција извода по врстама прилива и одлива
- * спецификација излазних и улазних фактура
- * извештај повереника о оствареним активностима
- * извештај правног заступника о споровима

ДОСТАВИТИ:

- 1 Одбору поверилаца
- 2 Скупштини поверилаца
- 3 Стечајном судији
- 4 Агенцији за лиценцирање стечајних управника

Списак остварених активности у извештајном периоду

30.01.2018. Обавештење о експропријацији имовине стечајног дужника

01.03.2018. Пријаем решења о експропријацији број 465-353/2017-04

Број предмета: 1. Ст.775/2010

Датум: 08.04.2018.

Назив стечајног дужника: Градјевинско предузеће GALOFAX ДОО Власотинце,
Власотиначких бригада 34**СПЕЦИФИКАЦИЈА ИЗЛАЗНИХ РАЧУНА**за период од: 01.01.2018. до: 31.03.2018.

Позив на број	Датум рачуна	Купац/закупац	Износ
			Укупно: 0,00
			Укупни приходи: 0,00

СПЕЦИФИКАЦИЈА УЛАЗНИХ РАЧУНАза период од: 01.01.2018. до: 31.03.2018.

Позив на број	Датум рачуна	Добављач	Износ
			Укупно: 0,00
			Укупни трошкови: 0,00

Банковни рачуни стечајног дужника: Благајна, Благајна
Банка ПОШТАНСКА ШТЕДИОНИЦА, 02
НАМЕНСКИ РАЧУН, 0042030021872

Стање на рачунима на дан 01.01.2018.	30.000,00
---	------------------

СПЕЦИФИКАЦИЈА ОДЛИВАза период од: 01.01.2018. до: 31.03.2018.

Датум извода	Прималац	Износ
		Укупно: 0,00
		Укупни одливи: 0,00

Стање на рачунима на дан 31.03.2018.	30.000,00
---	------------------