

Надлежни привредни суд: Привредни суд у Нишу

Број предмета: 1. Ст. 35/2015

Датум израде извештаја: 19.03.2026.

Назив стечајног дужника: НИСКОГРАДЊА - ПИ АД Пирот - у стечају

Матични број: 07349297

Име и презиме стечајног судије: Невена Миомирић

Име и презиме стечајног управника:

Број лиценце:

Текући рачуни стечајног дужника: 1) Agroindustrijska komercijalna banka "AIK banka" A.D.- Niš,

2) AikBank akcionarsko društvo Beograd, 105-

3) AikBank akcionarsko društvo Beograd, 105-

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: 01.10.2025. до: 31.12.2025.

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

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

Имовина		На дан 01.10.2025.
1.	Готовина и готовински еквиваленти	0,00
2.	Орочена средства	0,00
3.	Депозит за продају имовине и/или закуп	0,00
4.	Дати аванси	0,00
5.	Потраживања	103.910,00
6.	Залихе	5.024.000,00
7.	Удели или акције код других лица	0,00
8.	Лиценце и патенти	0,00
9.	Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	37.032.050,00
10.	Остала имовина	0,00
Укупно без депозита		42.159.960,00

Коментар

Почетни стечајни биланс је израђен на основу биланса са краја претходног извештајног периода.

16 // Повећање вредности имовине

Имовина		Износ повећања по процењеној вредности	Коригована вредност имовине
1.	Готовина и готовински еквиваленти	0,00	0,00
2.	Дати аванси	0,00	0,00
3.	Потраживања	0,00	103.910,00
4.	Залихе	0,00	5.024.000,00
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	22.225.134,00	59.257.184,00
8.	Остала имовина	0,00	0,00
Укупно		22.225.134,00	64.385.094,00

Коментар

У извештајном периоду је повећана вредност имовине јер је извршено усклађивање вредности имовине у складу са извршеном проценом вредности стечајног дужника као правног лица.

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	0,00
2.	Дати аванси	0,00	0,00
3.	Потраживања	19.910,00	84.000,00
4.	Залихе	4.650.000,00	374.000,00
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	18.334.375,00	40.922.809,00
8.	Остала имовина	0,00	0,00
Укупно		23.004.285,00	41.380.809,00

Коментар

У извештајном периоду није било умањења имовине по основу преноса без накнаде или излучних права. Исказано је смањење имовине настало као разлика између процењене вредности и остварене продајне цене.

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
2.	Потраживања	0,00	0,00	84.000,00
3.	Залихе	187.000,00	0,00	187.000,00
4.	Удели или акције код других лица	0,00	0,00	0,00
5.	Лиценце и патенти	0,00	0,00	0,00
6.	Некретнине, постројења, опрема и биолошка средства	20.461.404,50	0,00	20.461.404,50
7.	Остала имовина	0,00	0,00	0,00
Укупно		20.648.404,50	0,00	20.732.404,50

Коментар

У извештајном периоду је стечајни дужник продат као правно лице са целокупном имовином.

2 // Списак готовинских прилива и одлива

2а // Списак готовинских прилива

Врста прилива		Остварени приливи за извештајни период	Плаћено депозитом	Фактурисана 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	16.518.723,60			
3.	Враћени аванси	0,00			
4.	Наплата потраживања	84.000,00			
5.	Залихе	112.200,00	74.800,00	187.000,00	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	12.276.842,70	8.184.561,80	20.461.404,50	0,00
9.	Остала имовина	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Закуп (у извештајном периоду)	84.000,00	0,00	84.000,00	0,00
11.	Потраживања (настала у извештајном периоду)	1.080.000,00		1.080.000,00	0,00
12.	Повраћај орочених средстава	0,00			
13.	Предујам за покретање стечаја	0,00			
Укупно		30.155.766,30	8.259.361,80	21.812.404,50	0,00

Коментар

У предметном кварталном извештају остварен је прилив у укупном износу од 30.155.766,30 динара.

2. Уплаћен је депозит у укупном износу од 16.518.723,60 динара: дана 12.12.2025. године СТРАЈТ доо Пирот и 16.12.2025. Бовита консалтинг доо Рума уплатили су по 8.259.361,80 динара.

8. Дана 23.12.2025. организована је продаја која је била успешна. Купац је Бовита консалтинг доо Рума а остварена је купопродајна цена од 20.461.404,50 динара. уплаћени депозит износио је 8.259.361,80 тако да је дана 31.12.2025. године уплаћен и остатак купопродајне цене од 12.389.042,70 динара.

11. У складу са објављеним огласом откуп документације износио је 360.000,00 динара (била су три откупа документације а два учесника продаје) тако да је по том основу остварен прилив од 1.080.000,00 динара.

Напомена: пошто је рачун стечајног дужника у блокади, за потребе продаје био је отворен наменски рачун.

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 предујма за покретање стечаја	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
2. Судски трошкови	91.280,00	0,00	0,00	0,00	91.280,00
3. Прелиминарна награда ст. управника	360.000,00	0,00	0,00	0,00	360.000,00
4. Разлика између исплаћене и коначне награде стечајног управника	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Накнада трошкова стечајног управника	322.600,00	0,00	0,00	0,00	322.600,00
6. Накнада трошкова чланова одбора повер.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Трошкови принудне ликвидације	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Остали трошкови стечајног поступка	46.500,00	0,00	0,00	0,00	46.500,00
Укупно	870.380,00	0,00	0,00	0,00	870.380,00

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	25.515,20	0,00	0,00	0,00	25.515,20
2. Електрична енергија	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
3. Комуналне услуге	5.857,22	0,00	0,00	0,00	5.857,22
4. Гориво и мазиво	189.929,16	18.000,00	18.000,00	0,00	207.929,16
5. Пошта и телефон	30.645,04	6.000,00	6.000,00	0,00	36.645,04
6. Набавка сировина и репроматеријала	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	17.865,00	0,00	0,00	0,00	17.865,00
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	150.000,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00
13. Дневнице и путни трошкови	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14. Бруто зараде по уговору о раду	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Бруто зараде по уговору о делу	1.231.114,49	278.280,00	278.280,00	0,00	1.509.394,49
16. Књиговодствене услуге	605.000,00	15.000,00	15.000,00	0,00	620.000,00
17. Накнаде за заступање (адвокати, брокери)	900.000,00	0,00	0,00	0,00	900.000,00
18. Порези (на имовину, добит, кап. добит)	247,72	0,00	0,00	0,00	247,72
19. Административне таксе	9.495,00	0,00	0,00	0,00	9.495,00
20. ПДВ	246.216,73	21.000,00	21.000,00	0,00	267.216,73
21. Камате и други финансијски расходи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22. Трошкови оглашавања	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23. Трошкови продаје имовине	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24. Остали трошкови стечајне масе	1.244.369,98	1.146,65	1.146,65	168.000,00	1.077.516,63
25. Тарифа АЛСУ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Орочење средстава		0,00		0,00	
- Повраћај депозита				0,00	
Укупно	4.661.255,54	339.426,65	339.426,65	168.000,00	4.832.682,19

Коментар

У извештајном периоду настали су само нужни трошкови стечајног поступка одобрени решењима суда; није било плаћања односно приливима по основу наплаћеног закупа намириван је трошак принудне наплате.

За потребе продаје отворен је наменски рачун (како би могао да буде враћен депозит учесницима продаје).

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	1.840.847,36	0,00	0,00	1.840.847,36
3. II исплатни ред	204.984,09	0,00	0,00	204.984,09
4. III исплатни ред	35.804.147,67	0,00	0,00	35.804.147,67
5. III исплатни ред - разлучни 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. Заложни повериоци	0,00	0,00	0,00	0,00
8. IV исплатни ред	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Средства исплаћена власницима капитала			0,00	
Укупно без депозита	37.849.979,12	0,00	0,00	37.849.979,12

Коментар

У извештајном периоду није било намирења поверилаца.

3а Почетно и крајње стање на пословним рачунима

1. Почетно стање на рачунима (са депозитом)	01.10.2025.	0,00
2. Укупан прилив		30.155.766,30
3. Укупан одлив		168.000,00
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)	31.12.2025.	29.987.766,30

Коментар

Стање на рачунима је израђено на основу извода из банке.

3б Почетно и крајње стање у благајни

1. Почетно стање у благајни	01.10.25.	0,00
2. Укупан прилив		0,00
3. Укупан одлив		0,00
4. Крајње стање у благајни	31.12.2025.	0,00

Коментар

Почетно и крајње стање у благајни је израђено на основу стварног тока готовине.

4 Списак ангажованих стручњака и износи који су им плаћени

Име и презиме	Исплаћени бруто износ накнаде у извештајном периоду
1. „LID CO“ из Ниша	0,00
2. Мирослав Костић ПР	0,00
Укупно	0,00

Коментар

У извештајном периоду ангажована су следећа лица на пословима које захтева редован ток вођења стечајног поступка:

1. Самостална радња за пружање књиговодствених услуга „LID CO“ из Ниша - ангажовање на пословима пружања књиговодствених

услуга;

2. Мирослав Костић ПР на административним пословима.

У извештајном периоду није извршена исплата.

5 // Стечајни биланс на крају периода

Имовина	На дан	31.12.2025.
1. Готовина и готовински еквиваленти		21.728.404,50
2. Орочена средства		0,00
3. Депозит за продају имовине и/или закуп		8.259.361,80
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		0,00
10. Остала имовина		0,00
Укупно без депозита		21.728.404,50

Коментар

Биланс на крају извештајног периода је израђен на основу биланса са почетка периода и промена насталих у току извештајног периода.

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

31.12.2025. Активности у извештајном периоду од 01.10.2025. до 31.12.2025. године

Објављен је оглас о продаји стечајног дужника као правног лица.

Отворен је наменски рачун због продаје јер је рачун стечајног дужника у блокади.

Извршена је продаја стечајног дужника као правног лица.

Број предмета: 1. Ст. 35/2015

Датум: 19.03.2026.

Назив стечајног дужника: НИСКОГРАДЊА - ПИ АД Пирот - у стечају

СПЕЦИФИКАЦИЈА ИЗЛАЗНИХ РАЧУНА

за период од: 01.10.2025. до: 31.12.2025.

Позив на број	Датум рачуна	Купац/закупац	Износ
Уновчење имовине			
20-4433-26529-860927-54341	26.12.2025.	Бовита консалтинг ДОО Рума	20.648.404,50
Укупно:			20.648.404,50
Закуп (у извештајном периоду)			
2025-11	15.10.2025.	СТРАЈТ ДОО ПИРОТ	42.000,00
2025-12	08.12.2025.	СТРАЈТ ДОО ПИРОТ	42.000,00
Укупно:			84.000,00
Потраживања (у извештајном периоду)			
2025-28111	28.11.2025.	СТРАЈТ ДОО ПИРОТ	360.000,00
286154	15.12.2025.	Бовита консалтинг ДОО Рума	360.000,00
2025-15124	15.12.2025.	Победа цомпани ДОО	360.000,00
Укупно:			1.080.000,00
Укупни приходи:			21.812.404,50

СПЕЦИФИКАЦИЈА УЛАЗНИХ РАЧУНА

за период од: 01.10.2025. до: 31.12.2025.

Позив на број	Датум рачуна	Добављач	Износ
Обавезе стечајне масе			
Гориво и мазиво			
98922	31.10.2025.	НИС Нови Сад	6.000,00
85227	30.11.2025.	САБ Траде	6.000,00
179608	31.12.2025.	САБ Траде	6.000,00
Укупно:			18.000,00
Пошта и телефон			
88360	31.10.2025.	A1 Србија	2.000,00
73987	30.11.2025.	A1 Србија	2.000,00
4492	31.12.2025.	A1 Србија	2.000,00
Укупно:			6.000,00
Бруто зараде по уговору о делу			
H10/25	31.10.2025.	Мирослав Костић ПР	97.189,00
НИН2025	30.11.2025.	Мирослав Костић ПР	83.902,00
H12/25	31.12.2025.	Мирослав Костић ПР	97.189,00
Укупно:			278.280,00
Књиговодствене услуге			
31108/2025	31.10.2025.	LID CO Niš	5.000,00
30118/2025	30.11.2025.	LID CO Niš	5.000,00
31128/2025	31.12.2025.	LID CO Niš	5.000,00
Укупно:			15.000,00

ПДВ			
ПДВ 09/25	31.10.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	7.000,00
ПДВ 10/25	30.11.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	7.000,00
ПДВ 11/25	31.12.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	7.000,00
Укупно:			21.000,00

Остали трошкови стечајне масе			
ПДВ 09/25 К	31.10.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	392,29
ПДВ 10/25 К	30.11.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	377,18
ПДВ 11/25 К	31.12.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	377,18
Укупно:			1.146,65

Укупно обавезе стечајне масе:	339.426,65
--------------------------------------	-------------------

Укупни трошкови:	339.426,65
-------------------------	-------------------

Банковни рачуни стечајног дужника: Благајна, Благајна
 Agroindustrijska komercijalna banka "Aik banka" A.D.- Niš, 105-10309-45
 Banca Intesa A.D.- Beograd, 160-7532-81
 Banka Poštanska štedionica A.D.- Beograd, 200-2268720101032-37
 Komercijalna banka A.D.- Beograd, 205-6315-58
 OTP banka Srbija A.D.- Novi Sad, 325-9500800000837-60
 Ministarstvo finansija Uprava za trezor, 840-478723-44
 AikBank akcionarsko društvo Beograd, 105-000000011914-80
 AikBank akcionarsko društvo Beograd, 105-0000003323465-70

Стање на рачунима на дан 01.10.2025.	0,00
---	-------------

СПЕЦИФИКАЦИЈА ПРИЛИВА

за период од: 01.10.2025. до: 31.12.2025.

Датум извода	Налогодавац	Износ
--------------	-------------	-------

Уплаћени депозити		
12.12.2025.	СТРАЈТ ДОО ПИРОТ	8.259.361,80
16.12.2025.	Бовита консалтинг ДОО Рума	8.259.361,80
Укупно:		16.518.723,60

Наплата потраживања		
07.10.2025.	СТРАЈТ ДОО ПИРОТ	42.000,00
13.11.2025.	СТРАЈТ ДОО ПИРОТ	42.000,00
Укупно:		84.000,00

Имовина		
31.12.2025.	Бовита консалтинг ДОО Рума	12.389.042,70
Укупно:		12.389.042,70

Закуп (у извештајном периоду)		
08.12.2025.	СТРАЈТ ДОО ПИРОТ	42.000,00
13.11.2025.	СТРАЈТ ДОО ПИРОТ	42.000,00
Укупно:		84.000,00

Потраживања (у извештајном периоду)		
28.11.2025.	СТРАЈТ ДОО ПИРОТ	360.000,00
15.12.2025.	Бовита консалтинг ДОО Рума	360.000,00
15.12.2025.	Победа цомпани ДОО	360.000,00
Укупно:		1.080.000,00

Укупни приливи:	30.155.766,30
------------------------	----------------------

СПЕЦИФИКАЦИЈА ОДЛИВА

за период од: 01.10.2025. до: 31.12.2025.

Датум извода	Прималац	Износ
--------------	----------	-------

Обавезе стечајне масе

Остали трошкови стечајне масе		
07.10.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	30.701,83
07.10.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	11.298,17
13.11.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	42.298,98
13.11.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	36.659,91
13.11.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	5.041,11
08.12.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	30.653,14
08.12.2025.	МФ ПОРЕСКА УПРАВА ФИЛИЈАЛА ПИРОТ	11.346,86
Укупно:		168.000,00

Укупни одливи:	168.000,00
-----------------------	-------------------

Стање на рачунима на дан 31.12.2025.	29.987.766,30
---	----------------------