



Datum: 08.07.2014.

Broj: 272/i

**Izveštaj nezavisno-stručnog lica o uspešnosti sprovođenja usvojenih planova reorganizacije i unapred pripremljenih planova reorganizacije**

**Period izveštavanja: od 01.06.2014. godine do 30.06.2014. godine**

**Podaci o nezavisno-stručnom pravnom licu koje je zaduženo za praćenje sprovođenja usvojenih planova reorganizacije i unapred pripremljenih planova reorganizacije:**

Naziv: Društvo za finansijske usluge i konsalting WM Equity Partners DOO Beograd

Adresa: Bulevar Mihaila Pupina 10 a, II/4, Beograd

Matični broj: 20597801

Poreski identifikacioni broj (PIB): 106418450

**Podaci o pravnom licu nad kojim se sprovodi plan reorganizacije, odnosno unapred pripremljeni plan reorganizacije:**

Naziv: Građevinsko preduzeće COOP TRANS Doo Beograd

Adresa: Kumodraška 301

Matični broj: 07457502

Poreski identifikacioni broj (PIB): 100165302

**Izveštaj nezavisno-stručnog pravnog lica:**

- ✓ Pravna forma usvojenog plana: Plan reorganizacije
- ✓ Privredni sud pred kojim je vođen postupak: Privredni sud u Beogradu
- ✓ Broj postupka: 45 CT 364/2011
- ✓ Datum usvajanja plana: 26.01.2012.

Prema odluci donetoj na sednici Komisije za upravljanje, unovčenje i prenos opterećene imovine stečajnog dužnika Coop Trans Doo održanoj 17.05.2012 napravljen je izveštaj o planiranim troškovima za mesec jul.

U posmatranom mesecu junu, isplaćene su zarade za mesec maj, obaveza prema Direkciji za gradsko građevinsko zemljište, obaveze za računovodstvene i konsultantske usluge, porez na imovinu, naknada za advokatske usluge, naknada dnevnim novinama za usluge oglašavanja i druge obaveze. U nastavku dajemo uporednu analizu planiranih i plaćenih troškova kao i planiranih i realizovanih priliva.

**ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI:** Ovaj izveštaj je sačinjen u skladu sa podacima dobijenim od dužnika i javnim podacima iz relevantnih registara i ima za cilj da poveriocima i drugim zainteresovanim licima pruži informacije o sprovođenju plana reorganizacije. Nezavisno stručno lice ne snosi odgovornost za apsolutnu tačnost ovog izveštaja niti ocenjuje pravni okvir preduzetih radnji dužnika. U slučaju sumnje u tačnost nekog podatka ili očigledne greške, zainteresovani poverilac može direktno kontaktirati nezavisno stručno lice i/ili dužnika radi pružanja odgovarajućih dokaza i/ili ispravke ovog izveštaja.

RSD				
Naziv	Opis	Planirani troškovi	Plaćeni troškovi	Izvod br.
Obaveze za PDV	obaveza za april i maj	84.000,00	68.246,00	53
Zarade	obaveza za maj mesec	131.270,00	131.271,54	51,52
Naknada troškova zaposlenima za prevoz na posao i sa posla	obaveza za mart, april, maj i jun	13.100,00	13.100,00	54
Direkcija za Građevinsko zemljište i izgradnju	mesečna obaveza	6.600,00	6.643,59	53
Računovodstvene usluge	mesečna usluga i dug po prethodnim računima	165.168,00	130.553,91	53,54
WM Equity partners	mesečna obaveza	69.500,00	69.256,50	53
Elektrodistribucija	mesečna obaveza	28.000,00	*	
Telekom Srbija	mesečna obaveza	3.100,00	2.950,72	48
Infostan	zaostale obaveze iz 2012,2013 i 2014. godine	192.606,00	*	
Porez na imovinu	II kvartal	159.840,00	170.000,00	54
Advokat Valtko Jokić	Obaveze po ispostavljenom računu	*	105.000,00	55
Beogradski vodovod i kanalizacija	obaveze po računu	*	2.022,67	54
Agencija za privredne registre	uplata naknade za izvod	*	1.700,00	56
Politika doo	naknada za objavljivanje oglasa o prodaji imovine	*	23.715,00	52
Novosti ad	naknada za objavljivanje oglasa o prodaji imovine	*	20.160,00	52
Vojvođanska banka	troškovi transakcija	*	1.380,37	46,48,51,52,53,54,55,56
<b>Ukupno</b>		<b>853.184,00</b>	<b>746.000,30</b>	

RSD				
Naziv	Opis	Planirani prilivi	Realizovani prilivi	Izvod br.
Pinoles	prefakturisani troškovi vode, struje i telefona	34.600,00	2.956,32	47
Pinoles	depozit po aneksu ugovora	207.500,00	50.000,00	52
Telekom Srbija ad	ispostavljanje racuna za zakup prostora za RBS za period 2014-2015	762.924,00	763.412,76	53
Chamade specijal	zakup za maj	*	55.526,00	48,49,50,51
<b>Ukupno</b>		<b>1.005.024,00</b>	<b>871.895,08</b>	

**ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI:** Ovaj izveštaj je sačinjen u skladu sa podacima dobijenim od dužnika i javnim podacima iz relevantnih registara i ima za cilj da poveriocima i drugim zainteresovanim licima pruži informacije o sprovođenju plana reorganizacije. Nezavisno stručno lice ne snosi odgovornost za apsolutnu tačnost ovog izveštaja niti ocenjuje pravni okvir preduzetih radnji dužnika. U slučaju sumnje u tačnost nekog podatka ili očigledne greške, zainteresovani poverilac može direktno kontaktirati nezavisno stručno lice i/ili dužnika radi pružanja odgovarajućih dokaza i/ili ispravke ovog izveštaja.

Naziv	Opis	EUR	RSD	Izvod br.
		Planirani prilivi	Realizovani prilivi	
Pinoles	zakup poslovnog prostora za jun	1500+PDV	208.020,60	52
Ukupno		1500+PDV	208.020,60	

### Spisak i analiza mera koje se pripremaju/sprovode sa ciljem normalizacije sprovođenja usvojenog plana:

Coop Trans Doo do sada uspešno sprovodi mere koje su predviđene Planom reorganizacije:

- ✓ reprogram obaveza kroz otplate u ratama, izmene rokova dospelosti, kamatnih stopa
- ✓ oformljena Komisija za upravljanje, unovčenje i prenos opterećene imovine stečajnog dužnika
- ✓ izmirenje obaveza prema Gradskoj upravi
- ✓ kontaktirani potencijalni kupci za nepokretnost u Kumodraškoj ulici – Lidl, Dehlaize (Maxi, Tempo), Mercator, Idea, Lilly, DM drogerie markt, DIS i tri posrednika sa kojima saraduje WM Equity Partners
- ✓ kontaktiran procenitelj za procenu vrednosti objekata u Kumodraškoj ulici
- ✓ izvršena procena vrednosti objekata u Kumodraškoj ulici
- ✓ 25. decembra 2012. godine zakazana je otvorena sednica za usvajanje Plana regulacije kojim je predvidjeno da se na parceli Cooptransa može graditi V spratova ukupne površine 15.000 m<sup>2</sup>, a namena je privredno-poslovni prostor
- ✓ odložena je konverzija zemljišta, kao uslov za dobijanje građevinske dozvole, sve do donošenja Zakona o ukidanju konverzije
- ✓ kako je i predviđeno Planom reorganizacije, isplaćeni su poverioci iz klase B
- ✓ Usvojen Plan regulacije. Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove odobrava Coop transu izradu urbanističkoog projekta na KO Kumodraž
- ✓ Sekretarijatu za imovinsko pravne poslove, Građevinsku i urbanističku inspekciju podnet je zahtev za donošenje Rešenja o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu na KO Kumodraž, čeka se odgovor
- ✓ Republičkom geodetskom zavodu, Centru za katastar nepokretnosti upućen je zahtev za dopunu u listu nepokretnosti broj 5000 Ko Kumodraž
- ✓ Privrednoj banci je upućen zahtev za brisanje upisa zabeležbe hipotekarne prodaje.
- ✓ Republički geodetski zavod doneo je Rešenje po kome je dozvoljena dopuna liste nepokretnosti broj 5000 KO Kumodraž i dozvoljen zakup na 50 godina,
- ✓ Po isteku roka od 15 dana rešenje o upisu zakupa zemljišta u katastar će postati pravosnažno što se očekuje 10.09.2013. godine. Nakon toga će se nastaviti sa procesom konverzije,
- ✓ Uspostavljen je kontakt sa advokatom dužnika Todor hotels doo u cilju naplate potraživanja od Todor hotels doo. Intezivirana je komunikacija i sa sudom po pitanju istog potraživanja.
- ✓ Republičkom geodetskom zavodu, službi za katastar nepokretnosti podnet je zahtev za konverziju zeljišta pod objektima koji se nalaze u ul. Kumodraškoj br. 301: K:O: Kumodraž na kat. parcele 531/5, 531/6, 531/7,

**ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI:** Ovaj izveštaj je sačinjen u skladu sa podacima dobijenim od dužnika i javnim podacima iz relevantnih registara i ima za cilj da poveriocima i drugim zainteresovanim licima pruži informacije o sprovođenju plana reorganizacije. Nezavisno stručno lice ne snosi odgovornost za apsolutnu tačnost ovog izveštaja niti ocenjuje pravni okvir preduzetih radnji dužnika. U slučaju sumnje u tačnost nekog podatka ili očigledne greške, zainteresovani poverilac može direktno kontaktirati nezavisno stručno lice i/ili dužnika radi pružanja odgovarajućih dokaza i/ili ispravke ovog izveštaja.

531/8, 531/9, 531/10, 531/11. Služba za katastar je po ovom zahtevu naložila dopunu dokumentacije u vidu Potvrde Direkcije za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda o isplati zakupnine u celosti za period na koji glasi Ugovor o zakupu za predmetne katastarske parcele. Coop trans doo je dostavio dopis kojim tražio produženje roka na 60 dana za dostavljanje tražene potvrde. S obzirom na nedostavljanje tražene potvrde, Sekretarijat je odbacio zahtev. Br. rešenja 952-02-16493/11 od 21.11.2013. Zahtev se ponovo može podneti.

- ✓ Gradskoj upravi grada Beograda, Sekretarijatu za imovinsko pravne poslove, građevinsku i urbanističku inspekciju, Sektoru za građevinsko zemljište podnet je zahtev za donošenje rešenja o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekata koji su izgrađeni na parcelama br. 531/5, 531/6, 531/7, 531/8, 531/9, 531/10, 531/11, upisanih u list nepokretnosti br. 5000 K.D. Kumodraž, kao privatna svojina. Na zahtev Sektora za građevinsko zemljište donet je nalog za dopunu u vidu Prepisa lista nepokretnosti za pomenute parcele, bez zabeležbe hipotekarne prodaje kao i sa upisanim rokom trajanja zakupa, Prepisa lista nepokretnosti za kp. 531/1 KO Kumodraž sa upisanim nosiocem prava svojine, odnosno korišćenja na istoj, građevinsku i upotrebnu dozvolu za izgrađene objekte na pomenutim parcelama KO Kumodraž, Rešenje o zakupu predmetnog ostalog građevinskog zemljišta na pomentim parcelama i Ugovor o zakupu ostalog građevinskog zemljišta na katastarskim parcelama br. 531/5, 531/6, 531/7, 531/8, 531/9, 531/10, 531/11. Coop trans doo je dostavio Građevinsku i upotrebnu dozvolu za izgrađene objekte na katastarskim parcelama 531/5, 531/6, 531/7, 531/8, 531/10, 531/11 KO Kumodraž i Rešenje o zakupu predmetnog ostalog građevinskog zemljišta na pomenutim parcelama i Ugovor o zakupu ostalog građevinskog zemljišta na pomenutim parcelam. Obzirom da na ovaj zahtev još uvek nije doneto rešenje, Coop trans je 03.04.2014. Sekretarijatu uputio Urgenciju za rešavanje zahteva uz napomenu da je tražena dokumentacija dostavljena i da zahtev za Prepisom lista nepokretnosti za kp. 531/5, 531/6, 531/7, 531/8, 531/9, 531/10, 531/11 u kojem neće biti upisana zabeležba hipotekarne prodaje nije opravdan uslov za rešavanje predmetnog zahteva imajući u vidu da takav uslov ne postoji ni u jednom propisu koji reguliše ovu oblast.
- ✓ Shodno Aneksu ugovora o zakupu nepokretnosti u Kumodražskoj br. 531 i to: poslovne zgrade (osim kancelarije br. 10 ), hale 1 i hale 2, nadstrešnice, parking prostora i manipulativnog prostora ispred hala koji je skopljen sa preduzećem Pinales doo, smanjen je iznos zakupnine sa 2.000,00 evra na 1.500,00 evra. Aneks je stupio na snagu 1.04.2014.
- ✓ Dana 08. maja 2014. održana je sastanak Komisije za upravljanje, unovčenje i prenos opterećene imovine stečajnog dužnika Coop trans doo. Dnevni red sednice bio je :
  1. Razmatranje mogućnosti produženja roka za unovčenje imovine,
  2. Konverzija prava korišćenja zemljišta na kojem se nalaze opterećene nepokretnosti,
  3. Oglašavanje prodaje nepokretnosti na kojima Privredna banka Beograd a.d. Beograd-u stečaju ima različno pravo,
  4. Periodični izveštaji WM Equity Partners doo,
  5. Razno.

Komisija je donela odluku da u roku od 10 dana od dana potpisivanja iste, dužnik Coop trans doo Beograd oglasi prodaju imovine u dva visokotiražna dnevna lista, po početnoj ceni koja je jednaka procenjenoj vrednosti-1,8 mil evra. Takođe, Komisija je donela odluku da se produžava rok za prodaju imovine za dodatnih godinu dana od dana potpisivanja odluke.

**ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI:** *Ovaj izveštaj je sačinjen u skladu sa podacima dobijenim od dužnika i javnim podacima iz relevantnih registara i ima za cilj da poveriocima i drugim zainteresovanim licima pruži informacije o sprovođenju plana reorganizacije. Nezavisno stručno lice ne snosi odgovornost za apsolutnu tačnost ovog izveštaja niti ocenjuje pravni okvir preduzetih radnji dužnika . U slučaju sumnje u tačnost nekog podatka ili očigledne greške, zainteresovani poverilac može direktno kontaktirati nezavisno stručno lice i/ili dužnika radi pružanja odgovarajućih dokaza i/ili ispravke ovog izveštaja.*

Odluka komisije o produženju roka za unovčenje imovine i oglašavanju prodaje će biti postavljena na sajt nezavisnog stručnog lica WM Equity Partners doo.

- ✓ U dnevnim novima 'Politika' i 'Novosti', dana 16.06.2014. objavljen je oglas o prodaji imovine.

### Pregled planiranih priliva i odliva gotovine za mesec jul:

EUR		
Naziv	Opis	Planirani prilivi
Pinoles	zakup poslovnog prostora za jul	1500+PDV
<b>Ukupno</b>		<b>1500+PDV</b>

RSD		
Naziv	Opis	Planirani prilivi
Pinoles	prefakturisani troškovi vode, struje i telefona	31.100,00
Pinoles	depozit, shodno Aneksu Ugovora	157.500,00
<b>Ukupno</b>		<b>188.600,00</b>

RSD		
Naziv	Opis	Planirani troškovi
Obaveze za PDV	mesečna obaveza	84.000,00
Zarade	mesečna obaveza	131.270,00
Direkcija za Građevinsko zemljište i izgradnju	mesečna obaveza	6.600,00
Računovodstvene usluge	neizmirene obaveze	104.013,48
WM Equity partners	mesečna obaveza	69.500,00
Elektrodistribucija	mesečna obaveza	28.000,00
Telekom Srbija	mesečna obaveza	3.100,00
Infostan	neizmirene obaveze za 2012, 2013 i dospele u 2014.	213.399,00
Naknada troškova zaposlenima za prevoz na posao i sa posla	mesečna obaveza	3.275,00
<b>Ukupno</b>		<b>643.157,48</b>

Direktor, Vladimir Pavlović

**ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI:** Ovaj izveštaj je sačinjen u skladu sa podacima dobijenim od dužnika i javnim podacima iz relevantnih registara i ima za cilj da poveriocima i drugim zainteresovanim licima pruži informacije o sprovođenju plana reorganizacije. Nezavisno stručno lice ne snosi odgovornost za apsolutnu tačnost ovog izveštaja niti ocenjuje pravni okvir preduzetih radnji dužnika. U slučaju sumnje u tačnost nekog podatka ili očigledne greške, zainteresovani poverilac može direktno kontaktirati nezavisno stručno lice i/ili dužnika radi pružanja odgovarajućih dokaza i/ili ispravke ovog izveštaja.