

PRO GRADNJA d.o.o. u stečaju  
OIB 14628488963

Na adresi stečajnog upravitelja  
Zdravko Ružić  
Vrh Čavje 9  
51219 Čavle

Rijeka, 06.09.2019. godine

## **IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

**Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

**Poslovni broj spisa: 14 St-315/2017**

**Dužnik: PRO GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB 14628488963, Rijeka, Vidikovac 2**

### **I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.06.2019. DO 31.08.2019. GODINE**

Tijekom izvještajnog razdoblja, za četiri nekretnine prodane na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, sud je donio rješenja o dosudi, kupci su uplatili kupovnine, te je nakon toga izvršena primopredaja nekretnina. Ročišta za diobu sredstava dobivenih prodajom navedenih nekretnina određena su za 01.10.2019., 16.10.2019. i 30.10.2019. godine.

U istom razdoblju završena je druga elektronička javna dražba za preostale tri nekretnine, koja je trajala od 09.05.2019. do 30.07.2019. godine. Prema podacima sa mrežnih stranica Financijske agencije za iste su primljene ponude te se u sljedećem razdoblju očekuje donošenje rješenja o dosudi.

Stečajni dužnik nema zaposlenih, a za pojedine poslove kao što je vođenje poslovnih knjiga, angažira vanjskog suradnika, te odvjetnika.

### **II. STANJE STEČAJNE MASE**

#### **II.1. Stečajna masa**

Prema usvojenom Izvješću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika, stečajna masa na dan otvaranja stečajnog postupka 14.09.2017. godine iznosila je 5.633.722,70 kuna i u cijelosti se odnosila na nekretnine (stanovi i zemljišta).

## **II.2. Unovčenje stečajne mase**

Stečajni dužnik je vlasnik sljedećih nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Rijeka, k.o. 324671 Marčelji:

1. k.č.br. 3217, pašnjak i šuma, površine 793 m<sup>2</sup>, k.č. 3218/2, pašnjak i šuma, površine 991 m<sup>2</sup>, k.č. 3218/3, šuma, površine 111 m<sup>2</sup>, k.č. 3218/5, pašnjak i šuma, površine 775 m<sup>2</sup>, sve upisano u z.k.ul. 3229
2. k.č.br. 3218/4, stambena zgrada br. 1/C i dvorište, površine 904 m<sup>2</sup>, dvorište površine 732 m<sup>2</sup>, stambena zgrada površine 172 m<sup>2</sup>, sve upisano u z.k.ul. 5113, etažno vlasništvo s određenim omjerima kako slijedi:

-suvlasnički udio: 32/1000 etažno vlasništvo (E-1), 1. Sušiona rublja, u podrumu, površine 20,41 m<sup>2</sup>, u cjelini.

-suvlasnički udio: 56/1000 etažno vlasništvo (E-2), 1. Sušiona rublja, u podrumu, površine 35,52 m<sup>2</sup>, u cjelini.

-suvlasnički udio: 108/1000 etažno vlasništvo (E-3), 1. Stan S1, u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, blagovaonice, terase, površine 60,64 m<sup>2</sup>, s pripadajućim spremištem 6, površine 8,42 m<sup>2</sup>, u cjelini.

-suvlasnički udio: 197/1000 etažno vlasništvo (E-7), 1. Stan S5, dvoetažni, koji se na II katu sastoji od hodnika, kupaonice, sobe, kuhinje blagovaone, dnevnog boravka, te nenatkrivene terase i balkona, površine 61,21 m<sup>2</sup>, dok se na potkrovlju stan sastoji od hodnika sa stubištem, dvije sobe, kupaonice, površine 57,28 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem 8, površine 7,67 m<sup>2</sup>, u cjelini.

Na izvještajnom ročištu utvrđena je tržišna vrijednost navedenih nekretnina (zemljišta, zgrada i stanovi u Marčeljima), u iznosu od 5.633.722,70 kuna i to:

| <b>Opis</b>   | <b>Iznos u HRK</b>  | <b>Napomena</b>    |
|---|---------------------|--------------------|
| Zemljište površine 793 m <sup>2</sup> na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji   | 517.791,50          | započeta gradnja   |
| Stambena zgrada Mavri 1/D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji               | 3.194.433,40        | nedovršena gradnja |
| Zemljište površine 111 m <sup>2</sup> na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji | 20.409,30           | nedovršena gradnja |
| Zemljište površine 755 m <sup>2</sup> na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji | 752.120,50          | započeta gradnja   |
| Stambena zgrada Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Marčelji               |                     |                    |
| -suvlasnički dio: sušiona rublja 1 (E-1)  | 41.574,50           | završena gradnja   |
| -suvlasnički dio: sušiona rublja 2 (E-2)  | 71.810,50           | završena gradnja   |
| -suvlasnički dio: stan S1 (E-3)   | 393.068,00          | završena gradnja   |
| -suvlasnički dio: stan S5 (E-7)   | 642.515,00          | završena gradnja   |
| <b>Ukupno</b>   | <b>5.633.722,70</b> |                    |

Na svim nekretninama upisano je pravo zaloge u korist VOLKSBANK KARTEN SUD E.GEN. HAUPTPLATZ 6, OIB: 55436470703, 9170 FERLACH, AUSTRIJA, 119559Y.

Ovaj vjerovnik je prije otvaranja stečajnog postupka dao prijedlog za ovrhu koja se kod Općinskog suda u Rijeci vodila pod poslovnim brojem Ovr-1439/16, a o čemu je u zemljišnim knjigama bila upisana zabilježba pokretanja ovršnog postupka.

Ovrhovoditelj je nakon otvaranja stečajnog postupka podnio zahtjev za povlačenje prijedloga za ovrhu kako bi se prodaja nekretnina vodila unutar stečajnog postupka.

Nakon što je u zemljišnim knjigama izvršeno brisanje zabilježbe pokretanja ovršnog postupka (Z-21276/2018), dana 04.06.2018. godine predloženo je stečajnom sucu donošenje rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku.

Rješenje o prodaji nekretnina u stečajnom postupku, Trgovački sud u Rijeci je donio 10.09.2018. godine, a upis prodaje je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka proveden 20.09.2018. godine pod poslovnim brojem Z-35820/2018.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci je 07.11.2018. godine održano ročište radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika.

Trgovački sud u Rijeci je u siječnju 2019. godine donio zaključke o prodaji svih nekretnina stečajnog dužnika (sedam cjelina), a Financijska agencija je 11.02.2019. godine objavila pozive za sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 08.05.2019. godine. Nekretnine su se prodavale pojedinačno po sljedećim početnim cijenama:

| Opis  | Iznos u HRK         | Napomena           |
|---|---------------------|--------------------|
| Zemljište površine 793 m2 na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji   | 388.343,63          | započeta gradnja   |
| Stambena zgrada Mavri 1/D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji i zemljište površine 111 m2 na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji | 2.411.132,02        | nedovršena gradnja |
| Zemljište površine 755 m2 na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji   | 564.090,37          | započeta gradnja   |
| Stambena zgrada Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Marčelji   |                     |                    |
| -suvlasnički dio: sušiona rublja 1 (E-1)  | 31.180,87           | završena gradnja   |
| -suvlasnički dio: sušiona rublja 2 (E-2)  | 53.857,87           | završena gradnja   |
| -suvlasnički dio: stan S1 (E-3)   | 294.801,00          | završena gradnja   |
| -suvlasnički dio: stan S5 (E-7)   | 481.886,25          | završena gradnja   |
| <b>Ukupno</b>   | <b>4.225.292,01</b> |                    |

Ponude su primljene za sve nekretnine u stambenoj zgradi Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Matulji. Trgovački sud u Rijeci je na temelju dostavljenih ponuda donio tijekom svibnja Rješenja o dosudi i to za nekretninu oznake E-1 na iznos od 31.180,87 kuna, nekretninu oznake E-2 na iznos od 53.857,87 kuna, nekretninu oznake E-3 na iznos od 302.801,00 kuna, te nekretninu oznake E-7 na iznos od 481.886,25 kuna.

Po pravomoćnosti rješenja o dosudi te uplati kupovnine Trgovački sud je donio zaključke o primopredaji nakon čega je izvršena primopredaja navedenih nekretnina i to nekretnine pod oznakom E-1 i E-2 predane su u posjed kupcu 14.06.2019. godine, nekretnina pod oznakom E-3 predana je u posjed kupcu 21.06.2019. godine, a nekretnina pod oznakom E-7 predana je u posjed kupcu 31.07.2019. godine.

Ročišta za diobu kupovnine određena su za nekretnine pod oznakom E-1 i E-2 za 01.10.2019. godine, za nekretninu pod oznakom E-3 za 16.10.2019. godine, a za nekretninu pod oznakom E-7 za 30.10.2019. godine.

Financijska agencija je 09.05.2019. godine objavila za preostale nekretnine Pozive za sudjelovanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 30.07.2019. godine. Predmetne nekretnine prodavale su se pojedinačno po sljedećim početnim prodajnim cijenama:

| Opis  | Iznos u HRK         | Napomena           |
|---|---------------------|--------------------|
| Zemljište površine 793 m2 na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji   | 258.895,75          | započeta gradnja   |
| Stambena zgrada Mavri 1/D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji i zemljište površine 111 m2 na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji | 1.607.421,35        | nedovršena gradnja |
| Zemljište površine 755 m2 na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji   | 376.060,25          | započeta gradnja   |
| <b>Ukupno</b>   | <b>2.242.377,35</b> |                    |

Prema podacima sa mrežne stranice Financijske agencije ponude su primljene za sve tri preostale nekretnine i to za nekretninu pod oznakom k.č. 3217 u iznosu od 261.895,75 kuna, za nekretninu pod oznakom k.č. 3218/2 i k.č. 3218/3 u iznosu od 1.822.421,35 kuna, te za nekretninu pod oznakom k.č. 3218/5 u iznosu od 377.060,25 kuna. U sljedećem razdoblju očekuje se donošenje rješenja o dosudi.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 14.09.2017. do 31.08.2019. godine unovčena je stečajna masa u iznosu od 19.577,54 kune i to po osnovu potraživanja za povrat PDV iz razdoblja prije otvaranja stečajnog postupka.

Pored ovog iznosa od otvaranja stečajnog postupka do kraja izvještajnog razdoblja primljeno je i 100.266,80 kuna, i to 2,53 kune po osnovu kamata po viđenju, 3.264,27 kuna po osnovu povrata PDV nakon otvaranja stečajnog postupka, te ostali primici u iznosu od 97.000,00 kuna, tako da je od početka stečajnog postupka stečajni dužnik ukupno primio iznos od 119.844,34 kuna (Prilog 1).

### **II.3. Tražbine vjerovnika**

Dana 06.12.2017. godine održano je Ispitno ročište na kojem je ispitano devet prijava tražbina u iznosu od 8.516.434,49 kuna. Sve tražbine su utvrđene kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.

Razlučni vjerovnik VOLKSBANK KARTEN SUD E.GEN. HAUPTPLATZ 6, OIB: 55436470703, 9170 FERLACH, AUSTRIJA, 119559Y dostavio je Obavijest o razlučnom pravu na nekretninama stečajnog dužnika. Isti je prijavio svoju tražbinu i kao vjerovnik drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 7.972.633,76 kuna.

#### **II.4. Podmirenje obveza prema vjerovnicima**

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 14.09.2017. godine do 31.08.2019. godine unovčena je stečajna masa u iznosu od 19.577,54 kuna i to naplaćena su potraživanja za povrat PDV prije otvaranja stečajnog postupka. Osim navedenog iznosa primljene su i kamate po viđenju u iznosu od 2,53 kune, povrat PDV nakon otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 3.264,27 kuna, te ostali primitak u iznosu od 97.000,00 kuna, tako da ukupno primljena sredstava iznose 119.844,34 kune.

Iz primljenih sredstava podmirene su obveze stečajne mase i to troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase s uključenim porezom na dodanu vrijednost u ukupnom iznosu od 112.339,35 kuna.

Analitički prikaz troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razdoblju od 14.09.2017. do 31.08.2019. godine sastavni je dio ovog Izvješća (Prilog 2).

Na dan 31.08.2019. godine na transakcijskom računu, dužnik ima 7.504,99 kune.

#### **RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U SLJEDEĆEM RAZDOBLJU**

Stečajni postupak nad PRO GRADNJA traje dvadeset četiri mjeseca.

U narednom razdoblju nastaviti će se sa aktivnostima oko unovčenja nekretnina stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj  
Zdravko Ružić