

STEČAJNI UPRAVITELJ
TOMISLAV ČOGA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
ZAGREB

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJegovim UZROCIMA

POSLOVNI BROJ: **St-1288/2019**

DUŽNIK: **OPATOVINA PROJEKT d.o.o. u stečaju**, Sesvete, Primorska 5, OIB 75108231896

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 16. srpnja 2019. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom OPATOVINA PROJEKT d.o.o. u stečaju, Sesvete, Primorska 5, OIB 75108231896. Istim sam rješenjem postavljen za stečajnog upravitelja dužnika.

1. Uvod

Nad dužnikom OPATOVINA PROJEKT d.o.o. Financijska agencija je sukladno odredbama čl. 429.st.1. u vezi odredbe čl.110. st.1. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17, dalje: SZ) podnijela zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka. Nakon što je dužnik dostavio prokazni popis imovine, iz kojeg proizlazi da je imovina dužnika dostatna za namirenje troškova postupka, a vjerovnici POSOJILNICA BANK eGen, Austrija i ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o., Zagreb predložili otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, te kako iz zahtjeva Financijske agencije za provedbu skraćenog stečajnog postupka proizlazi da je račun dužnika blokiran 120 dana neprekidno, a iznos blokade je 625.995,97 kn, sud je obustavio skraćeni stečajni postupak, te temeljem čl.433. SZ donio rješenje o pokretanju prethodnog postupka. Na ročištu radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka od 11. srpnja 2019. dužnik je priznao postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje. Slijedom navedenog, Trgovački sud u Zagrebu donio je rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom.

2. Osnovni podaci o dužniku

Dužnik je registriran kod Trgovačkog suda u Zagrebu kao društvo sa ograničenom odgovornošću, MBS 080610137, OIB 75108231896 pod tvrtkom OPATOVINA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama u stečaju.

Sjedište dužnika registrirano je u Sesvetama, Grad Zagreb, Primorska 5.

Temeljni kapital društva je 20.000,00 kuna.

Jedini član društva je Petar Šola, Sesvete, Primorska 5, OIB 18566621969.

Bivša osoba ovlaštena za zastupanje je Petar Šola, Sesvete, Primorska 5, OIB 18566621969, direktor.

3. Provedene aktivnosti

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzeo sam sljedeće aktivnosti:

1. Bivši direktor dužnika pohranio je poslovnu dokumentaciju društva u računovodstvenom servisu Vendita d.o.o., Sesvete, Primorska 5. Dio dokumentacije koji je bio nužan za utvrđivanje tražbina, te za izradu početne bilance pribavio sam iz javno dostupnih izvora, od porezne uprave i od vjerovnika.
2. Napravio sam žig sa naznakom tvrtke u stečaju, ishodio obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta kod Državnog zavoda za statistiku, zatvorio sve postojeće žiro-račune i otvorio novi račun Dužnika u stečaju.
3. Izradu početne stečajne bilance, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika, povjerio sam stručnom knjigovodstvenom servisu.
4. Napravio sam popis predmeta stečajne mase sukladno odredbi članka 221. SZ.
5. Ispitao sam prijavljene tražbine te sastavio popis vjerovnika prema čl. 222. SZ.
6. Sastavio sam sustavan pregled imovine i obveza prema čl. 223. SZ.
7. Sastavio sam predračun troškova stečajnog postupka baziran na trajanju postupka u vremenu od 6 mjeseci.

4. Radni odnosi

Dužnik nema zaposlenika na dan otvaranja stečajnog postupka.

5. Poslovanje dužnika

Poslovanje dužnika obustavljeno je prije pokretanja stečajnog postupka.

Osnovna djelatnost dužnika bila je kupoprodaja nekretnina.

Dužnik je tijekom 2007. i 2008. godine otkupio 95.328 m² zemljišta raspodijeljenog u 11 građevinskih kazeta mješovite namjene. Prema važećem urbanističkom planu uređenja na

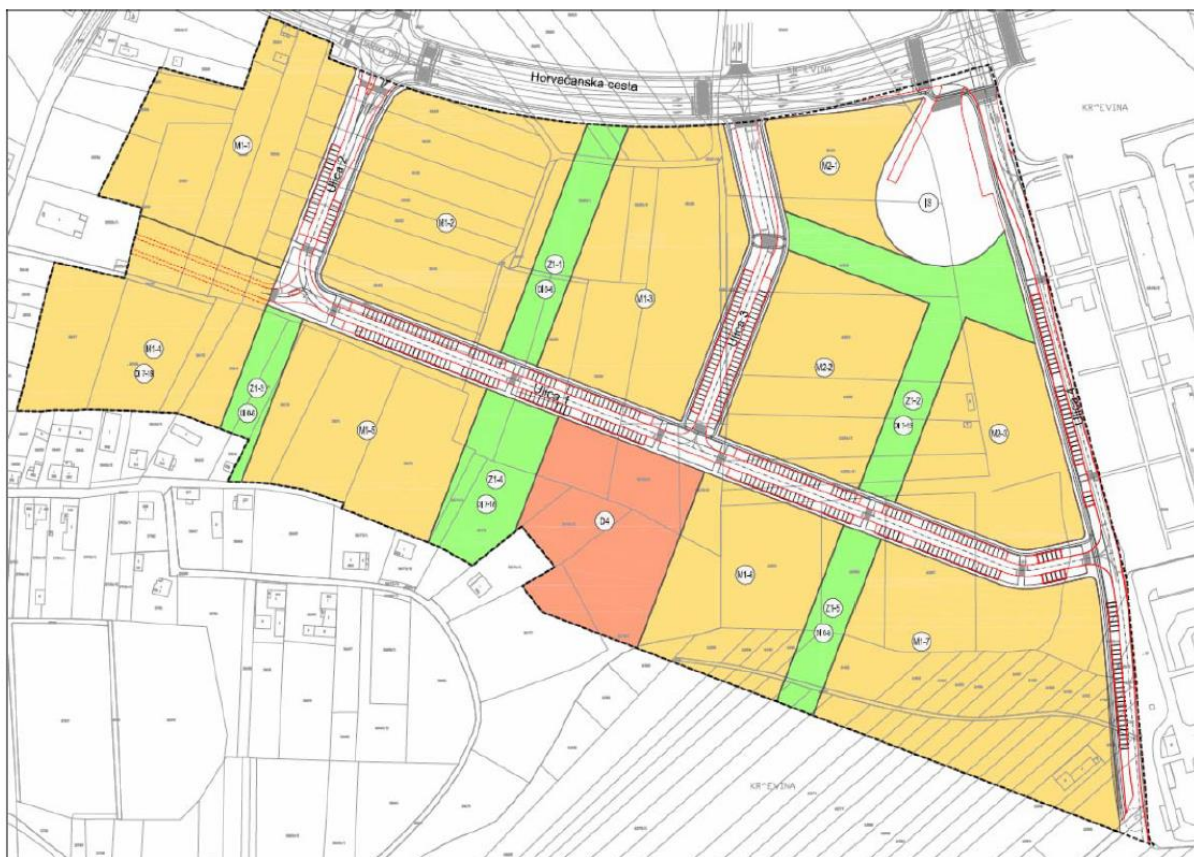
otkupljenom zemljištu moguće je graditi ukupno 309.000 m² nadzemne građevinske bruto površine (GBP) uz podzemne površine po potrebi.

Dužnik je sa Alpe Adria poslovdstvom d.o.o. zaključio Ugovor o kreditu dana 28.12.2007., uz zalag na otkupljeno zemljište, do ukupno 138.169 m² zemljišta. Alpe Adria poslovdstvo kreditiralo je poslovanje dužnika sa iznosom od 19.500.000,00 Eur.

Dužnik je u travnju 2010. godine zaključio Ugovor o dugoročnom kreditu i sa Zveza Bank Klagenfurt, na iznos od 4.500.000,00 Eur, uz zalag na dio otkupljenog zemljišta.

Dužnik je Ugovorom o podjeli i preuzimanju dana 15.11.2010. imovinu dužnika podijelio na 10 društava, na sljedeći način:

1. Opatovina projekt d.o.o., vlasnik kazete M2-1, površine 3.778m² i kazete D4, površine 7.073m² (javna i društvena namjena)
2. Sigillum nekretnine d.o.o., vlasnik kazete M2-2, površine 8.245m²
3. Flammula nekretnine d.o.o., vlasnik kazete M2-3, površine 7.740m²
4. Matara nekretnine d.o.o., vlasnik kazete M1-1, površine 9.975m²
5. Expugnator nekretnine d.o.o., vlasnik kazete M1-2, površine 12.215m²
6. Fames nekretnine d.o.o., vlasnik kazete M1-3, površine 11.234m²
7. Aequus nekretnine d.o.o., vlasnik kazete M1-4, čija je površine 9.950m²
8. Moneris nekretnine d.o.o., vlasnik kazete M1-5, površine 5.887m²
9. Finiens nekretnine d.o.o., vlasnik kazete M1-6, površine 7.842m²
10. Curis nekretnine d.o.o., vlasnik kazete M1-7, površine 15.414m².



U svim iznad navedenim društvima vlasnik i direktor je Petar Šola.

Kako su navedena društva nastala podjelom dužnika Opatovina projekt d.o.o. i kako su nekretnine u vlasništvu matičnog društva činile plansku cjelinu, navodim stanje u vrijeme pisanja ovog izvješća za svako spomenuto društvo:

- a) U matičnom društvu Opatovina projekt d.o.o. otvoren je postupak predstečajne nagodbe, a dana 02.06.2016. godine sklopljena je predstečajna nagodba na Trgovačkom sudu u Zagrebu. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 16. srpnja 2019. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom OPATOVINA PROJEKT d.o.o. u stečaju.
- b) Moneris nekretnine d.o.o.: u stečaju rješenjem St-6288/2016 Trgovačkog suda u Zagrebu od 19. srpnja 2017.
- c) Finiens nekretnine d.o.o.: u stečaju rješenjem St-2409/17 TS Zagreb od 22. prosinca 2017.
- d) Fames nekretnine d.o.o.: u stečaju rješenjem St-7399/2015 TS Zagreb od 19. veljače 2016.
- e) Flammula nekretnine d.o.o.: stečaj obustavljen i zaključen rješenjem St-6104/16 od 23. svibnja 2019.
- f) Aequus nekretnine d.o.o.: sklopljena predstečajna nagodba rješenjem St-233/2017 TS Zagreb od 28. veljače 2017.
- g) Curis nekretnine d.o.o.: obustavljen skraćeni stečajni postupak rješenjem St-2733/17 TS Zagreb od 1. ožujka 2019.
- h) Expugnator nekretnine d.o.o.: odobreno sklapanje predstečajne nagodbe rješenjem St-6134/2016 TS Zagreb od 20. ožujka 2017.
- i) Matara nekretnine d.o.o.: odobreno sklapanje predstečajne nagodbe rješenjem St-232/2017 TS Zagreb od 13. ožujka 2018.
- j) Sigillum nekretnine d.o.o.: odbačen zahtjev za skraćeni stečajni postupak rješenjem St-8153/2015 TS Zagreb od 13. lipnja 2016.

Društvo Opatovina projekt d.o.o. nositelj je svih obveza, prema svim kreditorima, a društva nastala Ugovorom o podjeli Opatovine projekt d.o.o. solidarno su odgovorni i jamci su za sve obaveze matičnog društva Opatovine projekt d.o.o.

Na imovini svih društava zasnovan je zalog na nekretninama, od strane kreditora, još u fazi kupnje zemljišta od strane matičnog društva, tj. Opatovina projekt d.o.o. sada u stečaju.

6. Imovina i obveze dužnika

Materijalna imovina sastoji se od ulaganja u nekretnine (zemljišta) i iskazana po trošku nabave iznosi 71.548.815,00 kn

Nekretnine

Dužnik u vlasništvu ima sljedeće nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb:

a. Katastarska općina Vrapče novo

ZKU	m2	Vlasnički dio	Razlučno pravo	Zabilježba ovrhe
157	3537	39/1179	da	Ovr-2507/13
5622	3953	15/3953	da	Ovr-2507/13
5815	2443	1045/2443	da	Ovr-2507/13
6094	2763	37/921	da	Ovr-2507/13
6675	5605	944/5605	da	Ovr-2507/13
6732	1632	528/1632	da	Ovr-2507/13
8024	2171	9/6437	da	Ovr-2508/13
8240	1	1/1	da	Ovr-2507/13
8531	260	63/260	da	Ovr-2507/13
10308	1941	303/1941	da	Ovr-2507/13
14263	1169	11/240	da	Ovr-2508/13
14265	4506	554/751	da	Ovr-2507/13
17145	2671	439/2671	da	Ovr-2507/13
17426	1471	2/1471	da	Ovr-2508/13
100456	1548	2/1548	da	Ovr-2508/13
101231	2803	426/2803	da	Ovr-2507/13
110459	3220	9/6437	da	Ovr-2508/13
10308	1941	303/1941	da	Ovr-2507/13

b. Katastarska općina Vrapče

ZKU	m2	Vlasnički dio	Razlučno pravo	Zabilježba ovrhe
134	1654	59/96	da	Ovr-2507/13
581	1474	312/820	da	Ovr-2507/13
860	1480	99/370	da	Ovr-2507/13
1260	2337	437/650	da	Ovr-2507/13
3385	2249	359/2249	da	Ovr-2507/13
6713	1798	13/100	da	Ovr-2508/13
10340	615	55/57	da	Ovr-2507/13
10548	2288	1/1	da	Ovr-2507/13
10684	4222	455/1174	da	Ovr-2507/13
10715	2560	62/2560	da	Ovr-2344/14
10769	2218	800/2218	da	Ovr-2507/13
14182	1232	161/1317	da	Ovr-2508/13
14226	85	161/1317	da	
17734	2623	374/782	da	Ovr-2508/13
17761	3873	55/1077	da	Ovr-2507/13
21265	2637	142/2637	da	Ovr-2344/14
222198	1046	9/6437	da	Ovr-2508/13
222038	3157	1/1	da	Ovr-4369/18

Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika sa zabilježbom ovrhe prodavat će se u ovršnom postupku.

Nekretnine na kojima postoji razlučno pravo bez zabilježbe ovrhe prodavat će se sukladno odredbi čl. 247. SZ.

Na nekretnini upisanoj u ZKU 222038 k.o. Vrapče uknjižba založnog prava provedena je po rješenju o osiguranju Ovr-4369/2018 od 29.05.2018. dok je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnesen 21.05.2018., te je time suprotno odredbi čl. 168. SZ u zemljišnu knjigu upisano razlučno pravo.

Pokretnine

Dužnik nije evidentiran kao vlasnik pokretnina.

Potraživanja

Dužnik ima potraživanja u iznosu od 8.903,00 kn.

Obveze

Prema potvrdi FINE na računu dužnika na dan 16. svibnja 2018. nalazilo se neizvršenih osnova za plaćanje u visini od 625.995,97 kn.

Prema bilanci na dan prije otvaranja stečajnog postupka (15.07.2019) dugoročne obveze stečajnog dužnika iznose 230.224.424,00 kn.

Prijavljene tražbine 1. višeg isplatnog reda: 0,00 kn.

Prijavljene tražbine 2. višeg isplatnog reda: 338.998.965,20 kn.

Ukupno prijavljene tražbine: 338.998.965,20 kn.

Prijavljene uvjetne tražbine solidarnih dužnika i jamaca: 101.547.351,41 kn.

7. Prijedlozi odluka

Iz svega naprijed izloženog stečajni upravitelj predlaže da vjerovnici na ročištu usvoje sljedeće odluke:

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
2. Poslovanje stečajnog dužnika obustavljeno je prije otvaranja stečajnog postupka i neće se nastaviti.
3. Parnice i postupci u tijeku, odnosno novi postupci nastaviti će se, ili pokrenuti u korist stečajne mase odnosno obustaviti ovisno o procjeni stečajnog upravitelja, sukladno čl.230.st.2.tč.3. SZ.
4. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da izda punomoć za zastupanje odvjetniku sukladno čl.230.st.2.tč.4. SZ.
5. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da sklopi ugovore o zakupu zemljišta u vlasništvu stečajnog dužnika, na rok duži od šest mjeseci, ali samo do prodaje nekretnine, sukladno čl.230.st.2.tč.5. SZ.
6. Daje se odobrenje stečajnom upravitelju da pristupi procjeni i prodaji imovine stečajnog dužnika, koja nije opterećena razlučnim pravom, objavom oglasa o prodaji imovine i prikupljanjem pisanih ponuda uz uvjet da se predmeti prodaje ne mogu prodati:
 - Pri prvom oglasu ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti
 - Pri drugom oglasu ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti
 - Pri trećem oglasu ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti
 - Pri četvrtom oglasu mogu se prodati neposrednom pogodbom

U Zagrebu, 03.10.2019.

Stečajni upravitelj
Tomislav Čoga