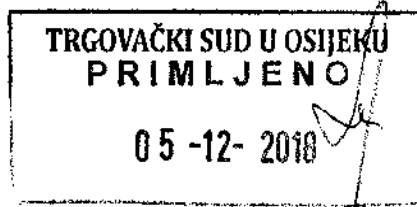


6-St-848/18-15



TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

n/p stečajnog suca

Na broj: **St-848/18**

St.dužnik:INSULA-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju iz Osijeka, OIB:04141079012

**IZVJEŠĆE STEČAJNE UPRAVITELJICE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU
DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA**

TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

I Opće napomene

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnijela je Financijska agencija, Regionalni centar Osijek, dana 09.05.2018.g. U prijedlogu FINA navodi kako Dužnik na dan 07.05.2018. u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 782.583,69 kuna.

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj St-848/18-3 od 25. svibnja 2018.g. pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

Obzirom je u prethodnom postupku utvrđeno kako postoji stečajni razlog, i to nesposobnost za plaćanje te da se imovinom društva mogu namiriti troškovi postupka i djelomično tražbine vjerovnika je dana 01.10.2018. otvoren stečajni postupak nad stečajnim dužnikom.

Dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka nema zaposlenika te ne obavlja svoju djelatnost približno godinu dana.

II Poslovanje dužnika i uzroci prestanka poslovanja

U sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku je TD INSULA-GRADITELJSTVO d.o.o. iz Osijeka, M.Divalta 184 upisano dana 04.07.2015.god. pod brojem MBS: 030161979, OIB 04141097012, s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kuna.

Sukladno Obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u 2007. registrirana djelatnost

e-ogf. moć

Dužnika je gradnja stambenih i nestambenih zgrada.

Željko Pajeska iz Osijeka, M.Divalta 115, OIB 44459995914 je osnivač i direktor društva koji je društvo zastupao samostalno, pojedinačno i bez ograničenja.

Dužnik se pretežno bavio građevinskim radovima.

Prestanak poslovanja Dužnika uzrokovan je tim što tadašnji zaposlenik Dužnika Damir Handanović iz Osijeka, M.Divalta 115, OIB 73253876065, a koji je dogovarao sve poslove Dužnika, završava u zatvoru u 12.mjesecu 2017.g. kada svo poslovanje Dužnika prestaje pa Dužnik više nije u mogućnosti podmirivati svoje obveze prema Poreznoj upravi, bankama i dobavljačima.

STANJE STEČAJNE MASE

III Imovina stečajnog dužnika

Imovina se Dužnika, na dan 30.09.2018, sastoji od nekretnina i potraživanja.

Dužnik nema pokretnina, zaliha sirovina ili gotovih proizvoda.

DUGOTRAJNA IMOVINA-NEKRETNINE-> 1.561.000,00 kuna

(fer tržišna vrijednost nekretnina na dan 11.09.2018.)

DANI KRATKOTRAJNI ZAJMOVI -> 388.778,21 kuna

POTRAŽIVANJA OD KUPACA -> 12.400,00 kuna

POTRAŽIVANJA ZA POREZ NA DOBIT -> 23.287,90 kuna

UKUPNO 1.985.466,11 kuna

Nekretnine

Fer tržišna vrijednost nekretnina izražena sukladno procjembenom elaboratu stalnog sudskog vještaka Dražena Krajla iz Osijeka, od dana 11.09.2018, pribavljena u ovršnom predmetu Općinskog suda u Osijeku, posl.br: OVR-931/18.

Knjigovodstvena vrijednost nekretnina iznosi 967.599,79 kuna.

**Dužnik ima nekretninu upisanu u zkul.br. 943, k.o.Osijek, kč.br. 7071/2 dvorište i stambena zgrada višestambena zgrada s dvanaest stambenih jedinica u Osijeku, M.Divalta 182 C, ukupne površine 513m2.*

U zemljišnoknjižnom izvadku navedene nekretnine upisani su razlučni vjerovnici:

1. ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d., OIB 23057039320

Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava OV-9931/15 01.12.2015., Ugovor o kreditu 02.12.2015 uknjiženo je založno pravo na nekretnini u

iznosu od 50.000,00 eura, za korist Erste&Steiermerkische bank d.d.

2. ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d., OIB 23057039320

Na temelju soleminiziranog Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava(hipoteke) br.OV-16218/16 od 06.12.2016., uknjiženo je založno pravo na nekretnini za iznos kunske protuvrijednosti od 35.000,00 eura uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist Erste&Steiermerkische bank d.d.

3.KREDITNA UNIJA KRAJCAR, OIB 50055336491

Na temelju ugovora o kreditu br.0011700273 o nenamjenskom kreditu sa osiguranjem novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama založnog dužnika OV-4288/17 od 21.08.2017. uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 365.410,73 kuna u protuvrijednosti 49.919,50 eura, uvećano za sve ugovorne kamate i troškove te prema uvjetima ugovora, za korist KREDITNA UNIJA KRAJCAR.

***Dužnik ima nekretninu upisanu u zkul.br. 5429, k.o.Osijek, kč.br. 7069/2 kuća i dvorište u Osijeku, ul.Divaltova 182-B te kč.br. 7070/2 oranica, ukupne površine 462 m2.*

U zemljišnoknjižnom izvadku navedene nekretnine upisani su razlučni vjerovnici:

1. KREDITNA UNIJA KRAJCAR, OIB 50055336491

Na temelju ugovora o kreditu br.0011700273 o nenamjenskom kreditu sa osiguranjem novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama založnog dužnika OV-4288/17 od 21.08.2017. uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 365.410,73 kuna u protuvrijednosti 49.919,50 eura, uvećano za sve ugovorne kamate i troškove te prema uvjetima ugovora, za korist KREDITNA UNIJA KRAJCAR.

Dani kratkotrajni zajmovi na dan 30.09.2018.:

- direktor Željko Pajcska u iznosu od 378.497,10 kn + zzk.(teče od 01.01.2018.), temeljem neosnovanog podizanja gotovine s računa Dužnika
- bivši zaposlenik Dragoslav Prečanica u iznosu od 10.281,11 kn + zzk(teče od 01.01.2018, temeljem Ugovora o kratkoročnoj pozajmici od dana 18.04.2017.

Potraživanja na dan 30.09.2018. od:

- kupca Andree Ivandić u iznosu od 11.400 kn+ zzk. (teče od 17.11.2017.), račun 8/1/1/-2017
- kupca VISOKI NAPON d.o.o. u iznosu od 1.000,00 kn+ zzk (teče od 22.12.2016.), IOS

Potraživanja za porez na dobit na dan 30.09.2018.

- prijašnje pretplate izvršene nadležnoj Poreznoj upravi u iznosu od 23.287,90 kn.

IV Obveze stečajnog dužnika

Obveze na dan 30.09.2018:

OBVEZE ZA KRATKOROČNE ZAJMOVE OD DRUŠTVA->	16.008,59 kn
DOBAVLJAČI ->	607.680,92 kn
OBVEZE ZA NETO PLAĆE ZAPOSLENIKA->	42.403,15 kn
OBVEZE ZA POREZE, DOPRINOSE I DR. OBV. PREMA DRŽAVI->	137.970,47 kn
OBVEZE ZA DUGOROČNE ZAJMOVE I DEPOZITE->	155.722,57 kn
<u>DUGOROČNI FINACIJSKI KREDITI BANAKA -></u>	<u>370.479,91 kn</u>
UKUPNO	1.330.745,61 kn

Prijavljene tražbine:

1. viši isplatni red 57.441,49 kuna
2. viši isplatni red 835.019,89 kuna ;

*Napomena: još nije istekao rok za prijavu tražbina!

Razlučni vjerovnici

1. ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d., OIB 23057039320

Obavijest o postojanju razlučnog prava u iznosu od 440.526,43 kn na nekretnini upisanoj u zk.ul.943, kč.br. 7071/2 dvorište i višestambena zgrada s dvanaest stambenih jedinica u Osijeku, M.Divalta 182 C, ukupne površine 513m2.

*Napomena: Razlučni vjerovnik naznačenu tražbinu prijavio i kao stečajni vjerovnik.

- 2.KREDITNA UNIJA KRAJCAR, OIB 50055336491

Obavijest o postojanju razlučnog prava u iznosu od 365.410,73 kuna, uvećano za sve ugovorne kamate i troškove te prema uvjetima ugovora, ne nekretnini upisnoj u zk.ul.943, kč.br. 7071/2 dvorište i višestambena zgrada s dvanaest stambenih jedinica u Osijeku, M.Divalta 182 C, ukupne površine 513m2 i nekretnini upisanoj u zkul.br. 5429, k.o.Osijek, kč.br. 7069/2 kuća i dvorište u Osijeku, ul. Divaltova 182-B te kč.br. 7070/2 oranica, ukupne površine 462 m2.

* Napomena: Dužnik nije korisnik kredita već jamac/platac i založni dužnik kojim slijedom po isplati ovog raz.vjerovnika oživljava pravo na regresnu isplatu prema korisniku kredita Dragoslavu Prečanici.

Izlučni vjerovnici

- 1.ZDENKO ŠABIĆ, OIB 22118856784 iz Osijeka, Zaostroška 11

Obavijest o postojanju izlučnog prava na tendi koja se nalazi u dvorištu sjedišta Dužnika, uz prilog računa I.AKI d.o.o-a ,broj:084-01-01.

V Način unovčenja stečajne mase

Nekretnine

Predlažem prodaju nekretnina prema čl.229. i 247. SZ-a uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrši na nekretninama.

Napominjem skupštini vjerovnika kako postoji eventualna mogućnost unovčenja imovine Dužnika na način propisan čl.235.-246. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17, dalje u tekstu-SZ) odnosno prodaje imovine kao cjeline, sve obzirom su nekretnine Dužnika fizički povezane i funkcionalno čine cjelinu te postoji ekonomski interes u vidu postizanja više kupoprodajne cijene od one koja bi se postigla pojedinačnom prodajom.

Potraživanja za dane kratkotrajne zajmove, od kupaca i za porez na dobit

Ukoliko Dužnikovi dužnici ne namire dobrovoljno svoje dugovanje predlažem eventualno utuženje ovih potraživanja.

VI Poduzete radnje stečajne upraviteljice od trenutka preuzimanja dužnosti

*Nakon preuzimanja rješenja kojim sam imenovana za stečajnu upraviteljicu u ovom stečajnom postupku sam poduzela sve aktivnosti kako bih preuzela i zaštitila imovinu stečajnog dužnika.

*Kontaktirala sam direktora društva Željka Pajesku kako bi dogovorila primopredaju objekata i dokumentacije te izradu završnih financijskih izvješća do otvaranja stečajnog postupka koje on mora pregledati i potpisati.

Primopredaja objekta započela je dana 03.10.2018. u 10:00 sati. Objekti su napušteni i u lošem stanju te se u njima ne nalazi ništa osim otpada. Direktor mi je predao jedan pečat stečajnog dužnika te lokot i ključ od lokota kojim su objekti bili zatvoreni.

Nakon primopredaje nekretnina je kupljen novi lokot kojim je prostor zaključan.

*Izvršena je primopredaja knjigovodstvene dokumentacije stečajnog dužnika te sam preuzela 4 registratora sa dokumentacijom potrebnom za stečajni postupak, a koja se odnosi na 2018.godinu u cijelosti, radnike, plaće te osnovni dokumenti i ugovori.

*Napravljen je novi pečat dužnika s oznakom "u stečaju".

*Zatvoren je stari žiro račun dužnika i otvoren novi žiro račun kod Erste & Steiermarkische banke d.d. IBAN HR17 2402 0061 1009 0044 6.

* Izvršen je inventurni popis imovine i istim su utvrđena stanja imovine na dan otvaranja stečajnog postupka.

*Napravljena su završna financijska izvješća do dana otvaranja stečajnog postupka, a na bazi završne bilance formirana su početna knjigovodstvena stanja u stečaju.

*Ispitane su tražbine vjerovnika prvog i drugog isplatnog reda koje su prijavljene do dana

izrade ovog Izvješća.

*Izvršen je popis imovine stečajnog dužnika te obveza.

*Sklopljen je Ugovor o obavljanju računovodstveno-knjigovodstvenih usluga s trgovačkim društvom Z & K ured j.d.o.o. iz Osijeka, Dubrovačka 12, OIB 09100786560.

*Sklopljen je s društvom DE-CERTO d.o.o. iz Osijeka, OIB 33251120377 Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji čini nekretnina upisana u zkul.br. 5429, k.o.Osijek, kč.br. 7069/2, u naravi asfaltirano parkiralište, na rok od 6 mj. uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 450,00 kuna te se predlaže da, u slučaju isteka ovog Ugovora prije prodaje dužnikove zakupljene nekretnine, se isti Aneksom ugovora produlji na rok do prodaje nekretnine u stečajnom postupku, a sve radi ostvarenja sredstava za podmirenje troškova stečajnog postupka.

* Poslan je Zahtjev za oslobađanje od plaćanja članarine Hrvatskoj gospodarskoj komori uz obvezu dostave Odluke o obustavi poslovanja stečajnog dužnika nakon proteka Izvještajnog ročišta.

* Poslani su Pozivi na plaćanje dužnikovim dužnicima uz paricijski rok od 8 dana.

*Pred Općinskim sudom u Osijeku je vođen ovršni postupak pod posl.br:Ovr-931/18 u kojem su razlučni vjerovnik Kreditna unija Krajevar i stečajni vjerovnik Škojo d.o.o. kao ovrhovoditelji prodavali nekretnine dužnika. Naznačeni je sud dana 16.10.2018. utvrdio prekid postupka te se čeka dostava spisa Trgovačkom sudu kao sudu nadležnom za prodaju nekretnina u stečajnom postupku.

Ujedno, obzirom je u gore naznačenom predmetu izvršena procjena dužnikovih nekretnina je pribavljen i Procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka Dražena Krajlaha iz Osijeka od dana 18.09.2018.

Dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka nije imao zaposlenika.

Dužnik nema izgleda za nastavak poslovanja niti mogućnosti za izradu stečajnog plana.

VII Prijedlozi odluka

Poradi bržeg unovčenja imovine stečajnog dužnika, namirenja stečajnih vjerovnika i zaključenja stečajnog postupka u zakonom predviđenom roku, predlažem donošenje sljedećih odluka:

- 1.Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
2. Utvrđuje se da nema mogućnosti za ponovno pokretanje poslovanja dužnika.
3. Prihvaća se do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice.
4. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici za sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora s društvom DE-CERTO d.o.o. iz Osijeka te da po isteku Ugovora o zakupu poslovnog prostora isti produlji na rok do prodaje zakupljene nekretnine, a sve za mjesečni iznos od 450,00 kn
- 5.Daje se suglasnost za zaključenje ugovora o obavljanju knjigovodstveno-računovodstvenih usluga i svih izvještaja za javnu objavu sa društvom Z&K ured iz Osijeka za mjesečni iznos od 750,00 kn

- 6.Daje se suglasnost da se iz ostvarenog priljeva sredstava isplate tražbine radnika kao stečajnih vjerovnika priznate u I.višem isplatnom redu.
- 7.Daje se suglasnost da se u suradnji s arhivskim djelatnicima izvrši popis, razvrstavanje i izlučivanje registraturnog i arhivskog gradiva te da se popiše gradivo trajnog roka čuvanja koje će se predati u Državni arhiv.
- 8.Daje se suglasnost na predračun troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase koji je dostavljen u predmct.
- 9.Molim da se donese odluka hoće li se imovina dužnika prodavati pojedinačno odnosno na način propisan čl.247 SZ-a te sukladno donesenoj odluci predlažem sudu donijeti rješenje o prodaji.

Stečajna upraviteljica:

INSULA GRADITELJSTVO

d.o.o. u stečaju

OIB: 04141097012

Osijek, M.Divalta 184



Sabina Lalić, odv.

Prilog:

- Zapisnik o primopredaji nekretnina, pečata i ključeva sjedišta dužnika od 03.10.2018.
- Zapisnik o primopredaji knjigovodstvene dokumentacije od 16.11.2018.
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 01.12.2018.
- Procjembeni elaborat br. 36/2018 od 18.09.2018.