

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**  
**Braće Radića 2**

**42 000 Varaždin**

**STEČAJNI SUDAC:**  
**gđa. Jasna Lekić**

U Zagrebu 05. srpnja 2021.

**Broj: 3. St-183/2021-22**

**PREDMET: Izvješće privremenog stečajnog upravitelja za dužnika INDUSTROGRADNJA d.d. Varaždin, Augusta Šenoe 4-6 42 000 Varaždin, OIB 03714155365, 3. St-183/2021-22**

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu od 10. lipnja 2021. godine, pod gore navedenim brojem pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom **INDUSTROGRADNJA d.d. Varaždin, Augusta Šenoe 4-6 42 000 Varaždin, OIB 03714155365.**

Istim Rješenjem od 10. lipnja 2021. godine za privremenog stečajnog upravitelja imenovana je Vidonija Miletić Plukavec, Pirovec gornji 24, Zagreb OIB 05863527189 sa dužnošću zaštite i održavanja imovine dužnika, nastavka vođenja dužnikova poslovanja sve do odluke o otvaranju stečajnog postupka, sa dužnošću ispitivanja postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka predviđen Stečajnim zakonom – nesposobnost za plaćanje i/ili prezaduženost, te ispitati mogu li se imovinom dužnika namiriti troškovi postupka.

Ovim Izvještajem privremeni stečajni upravitelj će nastojati utvrditi da li kod dužnika i nadalje postoji stečajni razlog, utvrditi imovinu dužnika i njenu vrijednost, obaveze, te da li je imovina stečajnog dužnika dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka.

## UVOD

Dužnik **INDUSTROGRADNJA d.d. Varaždin, Augusta Šenoe 4-6, 42 000 Varaždin, OIB 03714155365** upisan je u Sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu MBS 070151470.

Društvo je registrirano za upravljačke djelatnosti holding društava, poslovanje nekretninama, poslovima upravljanja nekretninama i održanje nekretnina, kupnja i proja robe, pružanje usluga u trgovini, obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu, zastupanje inozemnih tvrtki, turističke usluge u nautičkom turizmu, i ostalim oblicima turističke ponude, pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja, organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi, sajмова, priredbi, djelatnost prijevoza putnika u unutarnjem cestovnom prometu, iznajmljivanje motornih vozila. Skladištenje robe, iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu, usluge na parkiralištima i garažama, savjetovanje u vezi s poslovanjem, upravljanjem i dr.

Temeljni kapital Društva iznosi 324.677.000,00 kuna. Pravni oblik dioničko društvo.

Nadzorni odbor:

- Zoran Pucarić, OIB 94602387499, Zagreb, Voćarska cesta 44, zamjenik predsjednika nadzornog odbora
- Mark Richard Jacobson, OIB 62261901129, Velika Britanija i Sj. Irska, London, Hampstead, NW3, 29 Langland, predsjednik nadzornog odbora
- Stipo Tadić, OIB 37504425532, Štefanje, Štefanje 151, član nadzornog odbora.

Osobe ovlaštene za zastupanje:

- Josip Galinec, OIB 58302139318, Zagreb, Zelinska ulica 3, zastupa samostalno i pojedinačno.

Dana 10. ožujka 2021. godine 1.-predlagatelj Mate Petrović podnio je prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka nad dužnikom navodeći da ima tražbinu prema dužniku na temelju pravomoćne presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu, da je dana 10. veljače 2021. godine podnio Financijskoj agenciji zahtjev za izravnu naplatu koji je u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje zaveden na 74. mjestu, te predlaže otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

2.- predlagatelj Mate Usorac podnio je dana 10.ožujka 2021.- godine prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad društvom dužnika, navodeći da ima tražbinu prema dužniku na temelju pravomoćne presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu, da je dana 10. veljače 2021. godine podnio Financijskoj agenciji zahtjev za izravnu naplatu koji je u očevidniku redosljeda osnova za plaćanje zaveden na 73. mjestu, te predlaže otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

Sud je temeljem odredbe članka 16. st 7. Stečajnog zakona spojio gore navedene prijedloge radi provođenja jedinstvenog postupka i donošenja zajedničke odluke, koji se provode pod brojem St-183/2021.

U prijedlozima predlagatelji navode da je dužnik prezadužen da je imovina dužnika pravne osobe višestruko manja od postojećih obveza, te da je time ostvaren stečajni razlog prezaduženosti.

Podneskom od 23. travnja 2021. godine predlagatelji navode da dužnik na dan 23.04.2021. godine u očevidniku redosljeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekidnom razdoblju od 65 dana, te je razvidno da dužnik ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele novčane obveze, te da je nesposoban za plaćanje. Slijedom navedenog, predlaže da se otvori stečajni postupak nad dužnikom obzirom da su, po mišljenju predlagatelja, ostvareni stečajni razlozi prezaduženosti, kao i stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje.

U nastavku ovog Izvještaja detaljno će se razmotriti da li postoje stečajni razlozi i to: nesposobnost za plaćanje i prezaduženost.

## **POSLOVANJE**

Prema dostupnoj poslovnoj dokumentaciji od strane Suda, Sudskog registra, dostavljenoj dokumentaciji od strane zakonskog zastupnika, kao i održanom sastanku sa zakonskim zastupnikom dana 15. lipnja 2021. godine konstatira se da dužnik nema zaposlenih radnika, te ne obavlja poslovnu djelatnost.

Dužnik je objavio zadnje poslovno Izvješće za 2020. godinu, koje će biti detaljno analizirano ovim Izvještajem u svrhu utvrđivanja odnosa imovine i obaveza dužnika.

**Napominje se da je Izvješće privremenog stečajnog upravitelja sastavljeno na temelju informacija od strane Suda, Sudskog registra, Financijske agencije, Stanice za tehnički pregled vozila, Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, javno dostupne dokumentacije, Nalaza Stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije i bankarstvo, kao i dokumentacije dostavljene od strane zakonskog zastupnika.**

## **NOVČANA SREDSTVA**

Poslovni račun dužnika je u blokadi, što je vidljivo iz potvrde FINE izdane dana 14. lipnja 2021. godine gdje se navodi da je na računima i novčanim sredstvima dužnika na dan izdavanja potvrde evidentiran **21** dan neprekidne blokade, odnosno 114 dana blokade u proteklih 6 mjeseci zbog nepodmirenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje.

Nepodmirene obaveze na dan izdavanja potvrde dana 14. lipnja 2021. godine **iznose 388.236,81 kuna.**

Potvrda FINANCIJSKE AGENCIJE od 14. lipnja 2021. godine dostavlja se u PRILOGU 1 ovog Izvještaja.

Predostrožnosti radi dana 28. lipnja 2021. godine ishodovana je nova potvrda FINANCIJSKE AGENCIJE, koja se isto dostavlja u PRILOGU 1, a u kojoj je evidentirano 35 dana neprekinute blokade poslovnog računa, odnosno 128 dana blokade poslovnog računa u prethodnih 6 mjeseci zbog neizvršenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje, a što odgovara podacima iz potvrde od 14. lipnja 2021. godine.

Ovršenik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje na dan 28. lipnja 2021. godine ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u iznosu od 402.140,68 kuna.

Obzirom da Stečajni zakon članak 6. stavak 2 navodi:

„Smatrati će se da je dužnik nesposoban za plaćanje ako u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje koji vodi FINANCIJSKA AGENCIJA ima jednu ili više evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje **u razdoblju dužem od 60 dana** koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa...”

**Privremeni stečajni upravitelj, sukladno Stečajnom zakonu, članak 6. stavak 2. nije utvrdio stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje, obzirom da je poslovni račun dužnika u neprekinutoj blokadi ukupno 35 dana na dan 28. lipnja 2021.**

## **RADNICI**

Na temelju Potvrde HRVATSKOG ZAVODA ZA MIROVINSKO OSIGURANJE Klasa: 035-06/21-03/1, Ur. broj: 341-25-11/6-21-543 od 14. lipnja 2021. utvrđeno je da na dan 14. lipnja 2021. godine nema zaposlenih radnika.

## **IMOVINA**

Analizom raspoložive dokumentacije, poglavito GFI za 2020. godinu, nalaza Stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije i bankarstvo, ovlašteni računovodstveni forenzičar mag. oec. Natalija Jambrečić, kao i na traženje privremenog stečajnog upravitelja dana 28. lipnja 2021. godine zakonski zastupnik dužnika dostavio je FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ za 2020. godinu sa detaljnim opisom imovine, obaveza i kapitala, koji se u cijelosti dostavlja kao PRILOG 2 ovog izvještaja te se u nastavku u bitnome navodi popis imovine.

Naglašava se da je privremeni stečajni upravitelj izvršio analizu javno objavljenih dokumenata, prvenstveno GFI za 2020. godinu, dokumentacije Trgovačkog suda u Varaždinu, Sudskog registra, **Nalaza Stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije i bankarstvo, kao i dostavljenu dokumentaciju od strane zakonskog zastupnika, te nije vršeno vještačenje dostavljenih podataka, a na temelju kojeg bi se utvrdila stvarna tržišna vrijednost financijske imovine, kao i nekretnina.**

Za dubinsku analizu imovine dužnika potrebno je odvojiti značajna sredstva i propisati duži rok, a kako bi se sa sigurnošću mogla utvrditi stvarna vrijednost imovine dužnika, koja je značajna.

**Stanje na dan 31.12.2020. godine**

<b>POPIS imovine prema dostavljenog dokumentaciji</b>	<b>Iznos u kn</b>	<b>Napomena</b>
<b>Dugotrajna imovina</b>		
Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika u unutar grupe	238.020.700	Poslovni udijeli u trgovačkom društvu Duga Uvala d.o.o.
<b>Kratkotrajna imovina</b>		
Gotovi proizvodi	10.941.259	Posebni dijelovi nekretnina u Zagrebu (Vrbani i Dubrava), Zadru, Puli, Beogradu i dr.
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	55.107.792	Potraživanja od Industrogradnja nekretnine d.o.o.
Potraživanja od kupaca	5.015.385	Poimenično navedena u PRILOGU 2 ovog Izvještaja
Ostala potraživanja	19.038.703	Poimenično navedena u PRILOGU 2 ovog Izvještaja
Ostala potraživanja (nastavak)	4.851.000	Poimenično navedena u PRILOGU 2 ovog Izvještaja
Dani zajmovi depoziti i slično	174.103	Poimenično navedeni u PRILOGU 2 ovog Izvještaja
Novac u banci i blagajni	54.662	
<b>UKUPNO dugoročna i kratkoročna imovina dužnika</b>	<b>333.203.603</b>	

Izvor: Dopis dostavljen od strane zakonskog zastupnika dana 28. lipnja 2021. godine dostavlja se u PRILOGU 2 ovog Izvještaja i Nalaz Stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije i bankarstvo, Ovlašteni računovodstveni forenzičar u Čakovcu 25.06.2021. godine. Dostavlja se u prilogu ovog Izvještaja pod PRILOG 3, Tabela 1.

**GFI Izvještajem, kao i Nalazom Stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije i bankarstvo utvrđene su obaveze na dan 31.12.2020 kako slijedi:**

<b>OPIS Obaveza</b>	<b>Iznos u kn</b>	<b>Napomena</b>
<b>Kratkoročne obaveze</b>		
<b>Obaveze za zajmove</b>	37.463.122	Obaveze za zajmove, depozite i sl. prema ISTO Industrogradnja d.o.o.
<b>Obaveze za predujmove</b>	2.162.073	Poimenično navedene u PRILOGU 2 ovog Izvještaja
<b>Obaveze prema dobavljačima</b>	2.685.312	Poimenično navedene u PRILOGU 2 ovog Izvještaja
<b>Obaveze za poreze, doprino. i sl.</b>	755.548	Obaveze za poreze, doprinose i slična davanja
<b>Ostale kratkoročne obaveze</b>	9.190.431	Poimenično navedene u PRILOGU 2 ovog Izvještaja
<b>UKUPNO OBAVEZE</b>	<b>52.256.486</b>	

Napominje se da su tijekom provedbe predstečajne nagodbe na Trgovačkom sudu u Varaždinu posl. broj St-212/2018 utvrđene tražbine u iznosu od 57.847.818,80 kuna, što se smatra realnom osnovom za utvrđivanje stanja obaveza.

Razlika iznosa proizlazi iz činjenice da je Rješenje o utvrđenim tražbinama doneseno dana 15. ožujka 2019, uz nekoliko kasnijih izmjena i dopuna, te će se stoga u daljnjoj analizi koristiti podaci iz GFI na dan 31.12.2020. obzirom da se odnose na noviji datum, 31. prosinca 2020. godine.

Analizom dostupnih podataka utvrđeno je da dužnik ima u vlasništvu imovinu koje po osnovu službenih GFI Izvještaja i nalaza Stalnog sudskog vještaka za računovodstvo iznose na dan 31. prosinca 2020. godine ukupno 333.203.603,00 kuna što u odnosu na ukupne obaveze koje na dan 31.12.2020. godine iznose 52.256.486,00 kuna predstavlja dostatno pokriće obaveza.

**Razlika na dan 31.12.2020. godine : ukupna imovina - ukupno obaveze =**  
**333.230.603,00 kuna – 52.256.486,00 kuna =**  
**= 280.974.117,00 kuna - vrjednija imovina od obaveza**

**Obzirom da Stečajni zakon članak 7. stavak 1 navodi da „Prezaduženost postoji ako je imovina dužnika pravne osobe manja od postojećih obaveza“ privremeni stečajni upravitelj nije utvrdio po osnovu prezaduženosti postojanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka, a na osnovu prikupljenih podataka.**

Nakon datuma bilance na dan 26. svibnja 2021. godine, prema Nalazu stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije i bankarstvo ukupne obaveze iznose 41.297.638,79 kuna, a ukupna imovina 329.203.603,00 kuna, iz čega proizlazi da je imovina dužnika INDUSTROGRADNJA d.d. na dan izrade Nalaza veća od ukupnih obaveza za iznosu od 287.905.964,21 kuna.

Nalaz Stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije i bankarstvo dostavlja se PRILOGU 3 ovog Izvještaja.

**Konstatira se da postoji mogućnost da je imovina dužnika precijenjena, prije svega vrijednost financijske imovine, kao i djelomično upitna naplativost potraživanja, ali pozitivna razlika u korist imovine preko 280.000.000 milijuna kuna na dan 31. prosinca 2020., kao i na dan 26. svibnja 2021. godine prema službenoj poslovnoj dokumentaciji i Nalazu Stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije i bankarstvo, ne ostavlja mogućnost utvrđivanja stanja prezaduženosti u trenutku pisanja ovog Izvještaja.**

Osim gore navedenog napominje se da je dana 29. lipnja 2021. godine zakonski zastupnik dužnika dostavio dokumentaciju iz koje je vidljivo da dužnik ima prijavljene tražbine u iznosu do 18.400.750,48 kuna u stečaju nad društvom Metropolis tourist d.o.o. , te na dijelu tražbine i razlučno pravo u iznosu od 1.660.868,95 kuna koje se odnosi na novčana sredstva, a koja nisu obuhvaćena ranije opisanim potraživanjima dužnika, obzirom da su, prema navodima zakonskog zastupnika, u cijelosti usklađene – zbog neizvjesne naplate.

Podaci su dostupni na e oglasnoj ploči suda pod St-2891/2018, datum objave 28. lipnja 2021. godine.

### **Iz evidencije STANICE ZA TEHIČKI PREGLED VOZILA**

Iz službene evidencije Stanice za tehnički pregled vozila CVH STP „ZAGREB 2“, Miroslava Kraljevića 28-30, Zagreb, izdano je Uvjerenje Broj: H025-2021-06-14-0037-2 dana 14. lipnja 2021. gdje je navedeno da prema službenoj evidenciji registracije cestovnih vozila na dan 14. lipnja 2020. godine dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.

### **ZAKLJUČAK**

Poslovni račun dužnika je u blokadi, što je vidljivo iz potvrde FINE izdane 14. lipnja 2021. godine, gdje se navodi da je na računima i novčanim sredstvima dužnika na dan izdavanja potvrde evidentirano **21** dan neprekidne blokade, odnosno na dan 28. lipnja 2021. godine kada je evidentirano **35 dana** neprekinute blokade, odnosno 128 dana blokade u proteklih 6 mjeseci zbog nepodmirenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje. Nepodmirene obaveze na dan izdavanja potvrde 28. lipnja 2021. godine **iznose 402.140,68 kuna.**

Obzirom na Stečajni zakon članak 6. stavak 2 Privremeni stečajni upravitelj nije utvrdio stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje, obzirom da je poslovni račun dužnika u neprekinutoj blokadi **ukupno 35 dana na dan izdavanja druge potvrde FINANCIJSKE AGENCIJE dana 28. lipnja 2021. godine.**

**Uvidom u dostupnu dokumentaciju, kao i raspoložive informacije FINANCIJSKE AGENCIJE, smatram da Dužnik nije nesposoban za plaćanje u smislu članka 6 st. 2. Stečajnog zakona (NN 71/15), te po osnovu nesposobnosti za plaćanje, prema mišljenju privremenog stečajnog upravitelja, ne postoje uvjeti za otvaranje stečajnog postupka.**

**Naglašava se da je privremeni stečajni upravitelj izvršio analizu javno objavljenih dokumenata, prvenstveno GFI za 2020. godinu, Nalaz Stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije i bankarstvo, dokumentaciju Trgovačkog suda u Varaždinu, Sudskog registra, kao i dostavljenu dokumentaciju od strane zakonskog zastupnika, te nije vršeno vještačenje dostavljenih podataka, a na temelju kojeg bi se utvrdila stvarna tržišna vrijednost financijske imovine, kao i nekretnina, potraživanja i obaveza dužnika.**

**Analizom dostupnih podataka utvrđeno da dužnik ima u vlasništvu imovinu koja po osnovu službenih GFI Izvještaja i nalaza Stalnog sudskog vještaka za računovodstvo iznosi na dan 31.**

prosina 2020. godine ukupno 333.203.603,00 kuna što u odnosu na ukupne obaveze koje na dan 31.12.2020. godine iznose 52.256.486,00 kuna predstavlja dostatno pokriće obaveza.

Razlika na dan 31.12.2020. godine :

= 333.230.603,00 kuna ukupna imovina –52.256.486,00 kuna ukupno obaveze =  
= 280.974.117 kuna vrjednija imovina od obaveza

Obzirom da Stečajni zakon članak 7. stavak 1 navodi da „Prezaduženost postoji ako je imovina dužnika pravne osobe manja od postojećih obaveza“ privremeni stečajni upravitelj, u trenutku pisanja ovog Izvješća, a na temelju dostavljene i raspoložive dokumentacije, nije utvrdio da po osnovu prezaduženosti postoje uvjeti za otvaranje stečajnog postupka.

Iz dostavljene službene dokumentacije kao i Nalaza Stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije i bankarstvo gđe. Natalije Jambrečić, mag. oec. privremeni stečajni upravitelj nije utvrdio postojanje stečajnih razloga, obzirom da dužnik nije nesposoban za plaćanje u smislu članka 6. stavak 2, niti prezadužen u smislu članka 7. stavak 1 Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17).

Uvažavajući cjelokupnu dostupnu dokumentaciju proizlazi da dužnik ne obavlja djelatnost, nema zaposlenih radnika, ima blokiran poslovni račun na dan pisanja ovog Izvješćaja, te postoji mogućnost da je imovina dužnika precijenjena, stoga je evidentno u poteškoćama.

Mišljenje je privremenog stečajnog upravitelja da postoji stvarna opasnost da će u narednom periodu nastupiti stečajni razlozi, prvenstveno stečajni razlog nesposobnosti plaćanja, ukoliko poslovni račun i u narednom periodu od 30 dana i dalje bude u kontinuitetu blokiran.

**Privremena stečajna upraviteljica:**

---

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec

U prilogu se dostavlja:

**PRILOG 1**

- 1) Potvrde FINE o blokadi računa i novčanih sredstava na dan 14. i 28. lipnja 2021. godine
- 2) Potvrda Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje od 14. lipnja 2021. godine
- 3) Uvjerenje stanice za tehnički pregled vozila od 14. lipnja 2021. godine

**PRILOG 2**

- 4) Dopis zakonskog zastupnika dužnika dostavljen dana 28. lipnja 2021 godine

**PRILOG 3**

- 5) Nalaz Stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije i bankarstvo, Ovlašteni računovodstveni forenzičar u Čakovcu 25.06.2021. godine

---

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec,  
Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb  
kontakt: tel/fax 01/4637-405, mob: 098/440-499,  
e-mail: vidonija.miletic-plukavec@zg.t-com.hr