

Stečajni predmet:

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Poslovni broj: **St-997/16**
Stečajni sudac: **Marija Levanić-Škerbić**
Stečajni dužnik: **CONING d.d. u stečaju**
OIB: 495579706962
Varaždin, Augusta Šenoe 4-6

**Izvešće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i
njegovim uzrocima**

Stečajni upravitelj:
Lidija Lesar

U Čakovcu, 01.10.2018. godine

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, poslovni broj: 7 St-997/16-61 od 19. lipnja 2018. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom CONING d.d. Varaždin, Augusta Šenoe 4-6, OIB: 49557976962 te je istim rješenjem za stečajnog upravitelja imenovana Lidija Lesar iz Čakovca, Travnička 26, OIB 29389899347.

Sukladno Čl. 227. st. (1) Stečajnog zakona stečajni upravitelj podnosi:

Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima

1. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, poslovni broj 7 St-997/16-61 od **19. lipnja 2018. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom CONING d.d. Varaždin**, Augusta Šenoe 4-6, OIB: 49557976962 te je istim rješenjem za stečajnog upravitelja imenovana Lidija Lesar iz Čakovca, Travnička 26, OIB 29389899347.

Ispitno i izvještajno ročište zakazano je za 15. listopada 2018. godine.

Stečajni upravitelj podnosi sudu predmetno izvješće za Ispitno i izvještajno ročište, zajedno sa tablicama prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava na propisanim obrascima u skladu sa čl. 259 SZ-a, pregled imovine i obveza, popis predmeta stečajne mase, popis tražbina vjerovnika izražen u postocima, tablicu zastupnika i tablicu plaćenih pristojbi.

2. OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Stečajni dužnik CONING dioničko društvo za građenje, projektiranje, nadzor, inženjering, konzalting i turizam u stečaju, skraćeni naziv CONING d.d. u stečaju, upisan je u registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod MBS: 070004696, OIB: 49557976962 sa sjedištem u Varaždinu, Augusta Šenoe 4-6. Društvo je osnovano i upisano u registar temeljem Odluke Skupštine o usvajanju statuta od 28.09.1995. godine.

Osnovna djelatnost društva po NKD-u je 7112 Inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje.

Društvu CONING d.d. kao društvu preuzimatelju su **pripojena društva** i to: CONGAMA d.d. MBS: 070019281, OIB: 33360934048, CONING ECOGRADNJA d.d. MBS: 070001925, OIB: 60463287676, CONING INŽENJERING d.d. MBS: 070004774, OIB: 41509889086, CONING TURIZAM d.d. MBS: 070004799, OIB: 83950533812 i VELEBIT d.d. MBS: 020015782, OIB: 62335455516, temeljem Ugovora o pripajanju od 19. prosinca 2012.g. i Odluka skupština društva od 31. siječnja 2013. godine.

2.1. Uprava i Nadzorni odbor prije otvaranja stečaja¹

Od 12. ožujka 2016.g. pa do otvaranja stečaja **jedini član uprave bio je Vatroslav Vrdoljak**, Strmec, Sviba 7, OIB: 75796757952.

Prokurist društva od 24. svibnja 2016.g pa do otvaranja stečaja bio je Zoran Pucarić iz Zagreba, Voćarska cesta 44, OIB: 94602387499 (pojedinačna prokura).

Obzirom da je FINA po službenoj dužnosti podnijela prijedlog pokretanja stečaja uslijed neprekidne blokade žiro računa u trajanju dužem od 120 dana, Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu broj 2 St-997/16-13 od 17.02.2017. privremenim stečajnim upraviteljem imenovana je Lidija Lesar.

Članovi Nadzornog odbora:

Matjaž Rozman, Slovenija, Ljubljana, Pečinska ulica 22/D, OIB 60202558624 (Predsjednik)

Dragutin Lovrenčić, Varaždin, Ul. hrvatskih branitelja 1, OIB 12036866111 (Zamjenik predsjednika)

Štefan Stanko, Republika Slovačka, Peziónok, Kuzmányho 680/9, OIB 28737712263 (član)

2.2. Temeljni kapital i vlasnički odnosi

Odlukom skupštine društva od 31. siječnja 2013.g. u svrhu provedbe pripajanja smanjuje se temeljni kapital društva s iznosa od 3.035.600,00 kn za iznos od 75.400,00 kn na iznos od 2.960.200,00 kn povlačenjem 377 vlastitih dionica, nakon čega se povećava temeljni kapital društva s iznosa od 2.960.200,00 kn za iznos od 5.212.400,00 kn na iznos od 8.172.600,00 kn izdavanjem 26.062 nematerijalizirane redovne dionice bez nominalne vrijednosti tako da je ukupan broj dionica na koje je podijeljen temeljni kapital 40.863².

Vlasnička struktura CONING d.d. *

Dioničar	Broj dionica	%
Coning Alfa d.o.o. **	20541	50,2680%
Mali dioničari (426 dioničara)	19918	48,7434%
Trezorske dionice	404	0,9887%
UKUPNO	40863	100,00%

*Prema dokumentaciji dostavljenoj od stečajnog dužnika

** Većinski vlasnik Coning Alfa d.o.o. – stečajni postupak otvoren 05.04.2017. godine

¹ Izvor: Povijesni izvadak iz registra Trgovačkog suda u Varaždinu

² Izvor: Povijesni izvadak iz registra Trgovačkog suda u Varaždinu

2.3. Povezanost s drugim trgovačkim društvima

Stečajni dužnik je **jedini član (imatelj 100% udjela) društva CONING-ING d.o.o.** Varaždin, A. Šenoe 4/-6, OIB 46001809103. Osnovna djelatnost povezanog društva po NKD-u je 7112 Inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje (isto kao i Coning d.d.). Nad povezanim društvom CONING-ING d.o.o. dana 13.09.2018. otvoren je stečajni postupak.

Također, **Coning d.d. imatelj je 50% udjela u društvima:**

- T.P.N. GRABERJE d.o.o. Varaždin, Ankice Opolski 2, OIB 89465017248
- T.P.N. VARAŽDIN d.o.o. Varaždin, Ankice Opolski 2, OIB 51393494778

Poslovanje navedenih društava je stabilno i profitabilno a drugi član društva sa 50% udjela u oba društva je ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. Varaždin, Pavleka Miškine 49, OIB 68289504926. Osnovna djelatnost oba društva prema NKD-u je 4120 Gradnja stambenih i nestambenih zgrada.

2.4. Zaposlenici

Stečajni dužnik imao je sklopljen ugovor o radu sa jednim zaposlenikom kojemu je otkazan ugovor o radu na neodređeno vrijeme sa danom otvaranja stečajnog postupka.

Navedeni zaposlenik obavljao je poslove referenta i nabave kao i poslove održavanja škola te druge poslove.

Zbog potrebe posla, s navedenim zaposlenikom je dana 24.07.2018. godine sklopljen ugovor o radu na određeno vrijeme u trajanju od 3 mjeseca, a radi obavljanja započetih poslova i otklanjanja moguće štete, sukladno čl. 191. st. 5. Stečajnog zakona.

3. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Poslovanje stečajnog dužnika u zadnje dvije godine svedeno je na davanje u zakup nekretnina, prije svega turističkih objekata, obzirom da mjere operativnog i financijskog restrukturiranja, prihvaćene u postupku predstečajne nagodbe (dalje u tekstu: PSN) nisu realizirane slijedom čega nastavak poslovanja u okviru osnovne djelatnosti (građevinski i turistički segment) nije bio moguć. Uzroci koji su doveli do tog stanja navedeni su u nastavku pri čemu su korišteni podaci i informacije iz javno dostupnih izvora³, posebice: Ažurirani plan financijskog i operativnog restrukturiranja za potrebe PSN od 05.07.2013. godine, zapisnici FINA-e sa ročišta u postupku PSN i druga dokumentacija u tom postupku, Godišnje izvješće Uprave za 2013. i 2014. godinu te Revizorsko izvješće za 2016. godinu.

U razdoblju od 2007. godine Coning grupa bilježi kontinuirani pad prihoda i profitabilnosti što je krajem 2012. g. rezultiralo krizom likvidnosti te visokim stupnjem izloženosti riziku stečaja uslijed značajnog pada građevinske djelatnosti, kašnjenja u provođenju mjera restrukturiranja, održavanja zaposlenosti odnosno nedovoljno smanjenje broja ljudi usprkos padu poslovanja te značajnim ulaganjima u nove hotelske kapacitete koja su bila financirana iz vanjskih izvora što je značajno povećalo dug prema bankama a društvo dovelo do prezaduženosti.

Donošenje Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (ZFPPN) početkom listopada 2012.godine, otvorilo je mogućnost dogovora s vjerovnicima oko restrukturiranja duga u okviru predstečajne nagodbe te nastavak poslovanja čime je izbjegnuta stečaj koji je već tada bio realna opcija.

Kako je poslovanje u tom razdoblju bilo disperzirano u više društava unutar Coning grupe, sa ciljem optimalizacije i efikasnijeg poslovanja, društvu Coning d.d. pripojena su ostala društva koja su činila Coning grupu (Coning Turizam d.d., Congama d.d., Coning Ecogradnja d.d., Coning Inženjering d.d. i Velebit d.d.) nakon čega je 29.03.2013.g. otvoren predstečajni postupak nad društvom Coning d.d.

U postupku PSN vjerovnici su prijavili ukupno 378,7 mln kn tražbina od čega se na financijske institucije odnosilo 288,4 mln kn odnosno preko 76%. Mjere financijskog restrukturiranja uključivale su otpis kamata do otvaranja PSN za sve vjerovnike, reprogram duga i/ili preuzimanje nekretnina te otpis glavnice (70% za dobavljače a 100% za povezane osobe).

Na ročištu za glasovanje održanom 26.7.2013. godine, utvrđene su tražbine vjerovnika s pravom glasa od 242,84 mln kn a za prihvaćanje Plana financijskog i operativnog restrukturiranja glasalo je 68,3 % vjerovnika.

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu broj 2 Stpn/9013-11 od 05.09.2013. godine odobreno je sklapanje predstečajne nagodbe u skladu sa prihvaćenim Planom financijskog i operativnog restrukturiranja. Predstečajna nagodba obuhvaća reguliranje otplate duga prema čak 687 vjerovnika prema različitim modelima ovisno o grupi u koju su svrstani. Sukladno odredbama ZFPPN, različiti vjerovnici koji nisu dostavili izjavu o odricanju od prava na odvojeno namirenje (ZABA, Centar banka, VABA banka, ERSTE...) nisu imali glasačka prava u postupku PSN niti su njihove tražbine utvrđene sklopljenom predstečajnom nagodbom kao ovršnom ispravom obzirom da su se ti vjerovnici odlučili na namirenje svog dugovanja isključivo iz predmeta na kojem imaju založno pravo.

³ FINA – Registar javne objave financijskih izvještaja i Registar dokumentacije u postupcima PSN temeljem ZFPPN

Unatoč uspješnom okončanju postupka PSN i značajnom iznosu obveza koje su otpisane a preostali dug restrukturiran, poslovanje društva se nije nastavilo kako je bilo planirano. Naime, za ugovorene poslove građenja izostala je podrška banaka koje nisu bile spremne izdavati činidbene garancije, te je jedan dio ugovora bio raskinut a javljanje na natječaje za nove poslove kod kojih se tražila bankarska garancija za ozbiljnost ponude bilo je potpuno onemogućeno. Tekuća likvidnost najvećem je dijelu počivala na prihodima od turizma. Veliki teret za nastavak poslovanja, osim izostanka financijske podrške banaka, bile su prijetnje ovrhama na nekretninama od strane razlučnih vjerovnika koji nisu sudjelovali u predstečajnoj nagodbi. Također su početkom 2014. godine počele dospijevati obaveze prema PSN koje se nisu mogle uredno podmirivati zbog nedostatne razine prihoda što je dodatno narušilo likvidnost obzirom da su vjerovnici PSN prisilnim putem naplaćivali dospjele obveze⁴.

Uvažavajući stanje zaduženosti nakon PSN, razinu i objektivne mogućnosti poslovanja u oba sektora, pokrenute ovrhe banaka na nekretninama, započete su aktivnosti traženja strateških partnera za dokapitalizaciju kako bi se osigurala trajna stabilizacija poslovanja.

Unatoč nastojanjima da se poslovanje održi, od travnja 2016. godine nastupila je trajna blokada žiro računa društva a u istom mjesecu sklopljeni su ugovori o davanju u zakup⁵, kao gospodarske cjeline, Hotela Pagus, Hotela Trakošćan i apartmanskog naselja Zelena punta Kukljica, čime je prestalo operativno poslovanje stečajnog dužnika i u segmentu turizma. Na zakupnika Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb preneseno je upravljanje nad ovim turističkim objektima a također su, pozivom na čl. 137. Zakona o radu, na zakupnika preneseni ugovori o radu radnika koji su obavljali poslove u tim objektima.

Preostali radnici, prema evidenciji stečajnog dužnika njih 17, sklopili su ugovor o radu te od 01.06.2016. godine postali zaposlenici povezanog društva CONING-ING d.o.o. koje je trebalo nastaviti sa poslovanjem u građevnom sektoru. Samo jedan radnik nije sklopio ugovor o radu sa CONING-ING d.o.o. te je kao jedini zaposlenik ostao u Coning d.d. do otvaranja stečaja. Pad obujma i gašenje poslovanja pratio je dakle i pad broja zaposlenih tako da je društvo koje je 2007.g. imalo 233 zaposlenika, krajem 2012. godine 130 zaposlenika, od 01.06.2016. godine imalo je samo jednog zaposlenika.

Zbog neprekidne blokade u trajanju preko 120 dana, Financijska agencija podnijela je 31. kolovoza 2016. po službenoj dužnosti prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, te je sud rješenjem poslovnj broj 2 St-997/16-3 od 21. rujna 2016. pokrenuo prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka. Tijek prethodnog postupka koji je trajao gotovo dvije godine naveden je u rješenju o otvaranju stečajnog postupka koji postupak je otvoren 19.06.2018. godine.

Obzirom da je račun dužnika prije otvaranja stečajnog postupka bio u dugotrajnoj blokadi, da nisu podmirivane tekuće obveze te da stečajni dužnik od travnja 2016. godine ne obavlja poslovnu djelatnost, smatram da **nastavak poslovanja stečajnog dužnika nije moguć**.

⁴ Predstečajna nagodba, sukladno čl.66.st.12 ZFPPN, ima snagu ovršne isprave, te se na temelju nje može radi ostvarenja dužne činidbe nakon dospelosti obveze, neposredno provesti prisilna ovrha (str.116 Rješenja 2 Stpn-90/13-11)

⁵ Detalji o ugovorima o zakupu navedeni su u točki 6. ovog Izvještaja

4. TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni upravitelj Lidija Lesar imenovana je u predmetnom stečajnom postupku danom otvaranja stečajnog postupka te su nakon preuzimanja dužnosti poduzete su slijedeće aktivnosti:

- izrađen je novi pečat s oznakom „ u stečaju“
- zatvoreni su stari računi i otvoren je novi poslovni račun HR7723900011101045388 u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d
- poslana je obavijest Državnom zavodu za statistiku za razvrstavanje stečajnog dužnika po djelatnosti
- ovjeren je potpis stečajnog upravitelja i deponiran u registru Trgovačkog suda
- obavljani su razgovori sa bivšom odgovornom osobom te je zatražena knjigovodstvena i druga poslovna dokumentacija koja najvećim dijelom nije dostavljena
- od informatičke tvrtke zatražen je popravak servera na kojem su bili knjigovodstveni programi i baze knjigovodstvenih podataka a koji je bio u kvaru unatrag dva mjeseca prije otvaranja stečaja te nije bio moguć pristup podacima, provedba tekućih knjiženja i slanje propisanih obrazaca nadležnim institucijama
- obzirom na stanje servera, informatička tvrtka nije mogla garantirati da neće ponovno doći do kvara te su radi zaštite i sigurnosti podataka, baze podataka i knjigovodstveni program Maris migrirani i arhivirani na serveru informatičke tvrtke te je omogućen internetski pristup serveru
- nakon što je server osposobljen, izvršen je dohvat podataka i dostava dijela dostupne dokumentacije prema zahtjevu Županijskog državnog odvjetništva u Varaždinu a Poreznoj upravi dostavljeni su PDV i JOPPD obrasci do dana otvaranja stečajnog postupka
- Osigurana je knjigovodstvena podrška za ažurno vođenje poslovnih knjiga u stečajnom postupku (izdavanje računa za zakupe i evidentiranje ulaznih računa, izvršavanje obveza prema Poreznoj upravi...)
- Izvršena je analiza ugovora o zakupu te održani sastanci sa najvećim zakupoprimcima
- dostavljene su obavijesti o novom žiro računu za 50-tak fizičkih osoba sa kojima Coning d.d. ima ugovoreni otkup stanova na rok od 30 godina te su isti informirani o daljnjem statusu otkupa te mogućnosti prijevremene otplate

- od poslovnih banaka zatraženi su i pribavljeni prometi po žiro računima stečajnog dužnika do otvaranja stečajnog postupka obzirom da zbog kvara na serveru, otkazanog Internet pristupa i certifikata, nisu redovno preuzimani izvodi žiro računa a zbog zatvaranja tih računa po službenoj dužnosti pristup podacima nije bio moguć
- zatraženi su i pribavljeni podaci o nekretninama i pokretninama u vlasništvu stečajnog dužnika od nadležnih institucija
- popravljena je rampa na ulazu u parking sjedišta stečajnog dužnika na adresi A. Šenoe 4-6, kako bi se omogućila naplata parkinga a što će pridonijeti povećanju stečajne mase
- započela je inventura opreme, inventara i drugih stvari zatečenih u sjedištu stečajnog dužnika na adresi A. Šenoe 4-6
- po otvaranju stečaja otkazan je ugovor o radu sa jedinim zaposlenikom i HZMO-u su dostavljene potrebne isprave o radno pravnom statusu osiguranika
- radi obavljanja započetih poslova i otklanjanja moguće štete, sa navedenim zaposlenikom je sklopljen novi ugovor o radu na određeno vrijeme u trajanju od 3 mjeseca, sukladno čl. 191. st. 5. SZ
- sklopljen je ugovor o djelu na rok od 3 mjeseca za poslove sređivanja očevidnika knjigovodstvenih podataka, inventure te sortiranja i arhiviranja knjigovodstvene dokumentacije stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka
- izvršena je analiza dostupne dokumentacije stečajnog dužnika na temelju koje je izrađen popis predmeta stečajne mase te pregled imovine i obveza stečajnog dužnika koji su sastavni dijelovi ovog izvještaja
- zaprimljene su i obrađene prijave tražbina vjerovnika te je izvršena analiza radi utvrđivanja njihove osnovanosti
- sastavljene su tablice prijavljenih tražbina vjerovnika po isplatnim redovima
- prikupljeni su podaci o sudskim postupcima te su pri sudovima poduzete potrebne radnje
- obavljani su i drugi poslovi u skladu sa Stečajnim zakonom.

Potrebno je napomenuti da zbog kompleksnosti predmetnog stečajnog postupka, relativno velikog broja pristiglih prijava tražbina, značajne vrijednosti imovine na različitim lokacijama kao i neažurnog i neadekvatnog vođenja poslovnih knjiga, do ispitnog ročišta nije bilo moguće dovršiti inventuru predmeta stečajne mase te dovesti u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do otvaranja stečajnog postupka a što će biti prioritetni zadaci stečajnog upravitelja u narednom razdoblju.

5. STANJE STEČAJNE MASE

U svrhu izrade sustavnog pregleda u kojemu je potrebno, sukladno čl. 223. SZ, navesti i usporediti predmete stečajne mase i dužnikove obveze kao i njihovu procjenu, od bivših odgovornih osoba stečajnog dužnika zatražena je 21.06.2018. godine knjigovodstvena i druga poslovna dokumentacija kako slijedi:

- Bruto bilanca na dan 31.12.2015., 31.12.2016., 31.12.2017. i na dan 18.06.2018. godine
- GFI/Revizorsko izvješće za 2017. godinu
- Analitika kupaca (saldita konti) na dan 31.12.2017. i 18.06.2018.g. sa istaknutim početnim saldima
- Analitika dobavljača (saldita konti) na dan 31.12.2017. i 18.06.2018.g. sa istaknutim početnim saldima
- Otvorene stavke (analitika) svih potraživanja i obaveza na dan 18.06.2018.g.
- Analitički pregled dugotrajne imovine na dan 31.12.2017. i 18.06.2017.g.
- Inventurne liste
- Ugovori o najmovima aktivni/važeći na dan otvaranja stečajnog postupka
- Podaci o neisplaćenim plaćama i drugim obvezama prema radnicima (bruto i neto) na dan 18.06.2017.g.

Bivše odgovorne osobe uputile su stečajnog upravitelja da se za pribavljanje navedene dokumentacije obrati društvu Antares revizija d.o.o. Zagreb obzirom da je tom društvu prethodno dostavljena cjelokupna knjigovodstvena dokumentacija radi izrade završnog računa za 2017. godinu a koji do dana otvaranja stečaja a niti nakon toga nije izrađen o čemu je stečajni upravitelj obaviješten i od strane Porezne uprave.

Kontaktiranjem društva Antares revizija d.o.o. Zagreb, utvrđeno je da poslovi izrade završnog računa za 2017. g. nisu ni započeti zbog nerazriješenih odnosa sa bivšim odgovornim osobama Coning d.d., te je na zahtjev stečajnog upravitelja cjelokupna dokumentacija vraćena u sjedište stečajnog dužnika.

U razgovorima sa zaposlenicima povezane tvrtke CONING-ING d.o.o. s kojom je bio sklopljen ugovor o obavljanju računovodstvenih poslova, te uvidom na terenu, utvrđeno je da zbog kvara servera, otkazanog interneta, certifikata i drugih tehničkih problema, pristup podacima nije moguć a također je došlo i do kašnjenja sa tekućim knjiženjima i slanjem propisanih obrazaca Poreznoj upravi.

Nakon osiguranja tehničko-tehnološke podrške za dovođenje u red očevidnika knjigovodstvenih podataka do otvaranja stečajnog postupka (popravlak servera, plaćanje zaostalih dugova za certifikate, ugovaranje interneta...) utvrđeno je slijedeće:

- poslovne knjige stečajnog dužnika nisu se vodile ažurno i sveobuhvatno
- Zadnje godišnje izvješće sastavljeno je za 2016. godinu a revidirano je od strane Antares revizija d.o.o. Zagreb
- zbog odlaska zaposlenika CONING-ING d.o.o. koji su obavljali računovodstvene poslove za Coning d.d., od listopada 2017. godine nisu preuzimani ni knjiženi izvodi sa žiro računa niti su izvršeni godišnji obračuni za 2017. godinu

- vođenje poslovnih knjiga od 10/2017 bilo je svedeno na evidentiranje ulaznih i izlaznih faktura te obračun plaća uslijed čega stanje pojedinih pozicija imovine i obaveza nije u potpunosti točno i ažurno.

Kako poslovne knjige nisu uredno vođene do dana otvaranja stečajnog postupka, kao jedina dostupna, relevantna i sveobuhvatna podloga za uvid u stanje imovine i obaveza stečajnog dužnika, uzeto je revizorsko izvješće za 2016. godinu koje je za potrebe utvrđivanja početnog stanja korigirano prema saznanjima do sastavljanja ovog izvještaja.

Po izvršenoj analizi knjigovodstveno evidentiranog stanja imovine i obaveza prema revizorskoj bilanci na dan 31.12.2016. godine, prijavljenih tražbina vjerovnika stečajnog dužnika, podacima o nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika, procjeni moguće naplate zaliha i potraživanja te na osnovu druge dostupne dokumentacije i podataka, utvrđena je početna stečajna bilanca sa **procjenom vrijednosti predmeta stečajne mase (imovine) u iznosu od 203.264.778,85 kn i obvezama temeljem prijavljenih i priznatih tražbina po stečajnom upravitelju u iznosu 131.913.530,16 kn te razlučnih prava 144.683.518,76 kn odnosno ukupnih obaveza u iznosu 276.597.048,92 kn**, kako je detaljnije pojašnjeno i prikazano u nastavku.

5.1. PREGLED PREDMETA STEČAJNE MASE (IMOVINA)

U Tabeli 1. daje se usporedni prikaz knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti predmeta stečajne mase.

Tabela 1. Pregled predmeta stečajne mase (imovina)

u kunama			
Red br	IMOVINA	Knjigovodstvena vrijednost imovine prema revidiranom godišnjem izvještaju za 2016.	Procijenjena vrijednost imovine na dan 19.06.2018. (početno stanje u stečaju)
1.	Materijalna imovina	192.303.600,00	192.296.661,00
1.1.	<i>Zemljište i građevinski objekti</i>	<i>187.058.530,00</i>	<i>187.058.530,00</i>
1.2.	<i>Pokretnine</i>	<i>5.135.211,00</i>	<i>5.135.211,00</i>
1.4.	<i>Ostala materijalna imovina</i>	<i>109.859,00</i>	<i>102.920,00</i>
2.	Financijska imovina	833.779,00	813.739,00
2.1.	<i>Ulaganje u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe</i>	<i>40.040,00</i>	<i>20.000,00</i>
2.2.	<i>Ulaganje u vrijednosne papire</i>	<i>222.734,00</i>	<i>222.734,00</i>
2.3.	<i>Dani zajmovi, depoziti i sl.</i>	<i>571.005,00</i>	<i>571.005,00</i>
3.	Zalihe	2.966.768,00	0,00
4.	Potraživanja	10.898.534,00	8.630.249,81
5.	Novac u banci i blagajni	13.836,00	1.524.129,04
	UKUPNA IMOVINA (R.br. 1+2+3+4+5)	207.016.517,00	203.264.778,85

Kako je ranije istaknuto, knjigovodstvena vrijednost imovine preuzeta je iz finansijskih izvještaja za godinu koja je završila 31.12.2016. godine, koji su revidirani od strane revizorskog društva Antares revizija d.o.o. iz Zagreba, te prezentirana 30.06.2017. godine.

Za utvrđivanje procijenjene vrijednosti imovine (stečajne mase) dužnika u ovoj početnoj fazi stečajnog postupka uglavnom su prihvaćene knjigovodstvene vrijednosti, a korekcije (umanjenja) koja su izvršena detaljno su opisana u nastavku.

Nastavno, stečajna masa stečajnog dužnika sastoji se od nekretnina, pokretnina, financijske imovine i potraživanja procijenjene vrijednosti u ukupnom iznosu od **203.264.778,85 kn.**

Nekretnine

Društvo u poslovnim knjigama sa stanjem na dan 31.12.2016. godine iskazuje nekretnine knjigovodstvene vrijednosti (nabavna vrijednost umanjena za amortizaciju) u iznosu od **187.058.530,00 kn.** Kako nisu dostupne relevantne procjene vrijednosti izrađene od ovlaštenih procjenitelja⁶, u ovoj početnoj fazi stečajnog postupka, procijenjena vrijednost nekretnina uzeta je u visini knjigovodstvene vrijednosti.

U Tabeli 2 daje se popis nekretnina stečajnog dužnika prema inventurnoj listi i iskazanom nabavnom i knjigovodstvenom vrijednosti.

Tabela 2. Pregled nekretnina stečajnog dužnika

Naziv nekretnine	Nabavna vrijednost	Knjigovodstvena vrijednost
Apartman žuti Oleander	5.954.722,81	3.637.195,68
A.C. Stinica	2.424.529,60	2.424.529,60
Alan Jablanac	1.929.584,71	69.776,61
Apartman bijeli	10.959.959,80	6.916.826,08
Apartman žuti Agava	2.471.561,01	1.603.971,27
Apartman žuti Levanda	4.260.858,65	2.691.616,35
Apartman žuti Lovor	6.248.428,93	3.905.424,10
Apartman žuti Mirta	2.472.922,63	1.796.622,81
Apartman žuti Palma	2.473.947,18	1.797.205,25
Apartman žuti Planika	2.481.958,73	1.610.993,19
Bungalov 2 stambene jedinice	2.561.058,02	0,00
Bungalov 4 stambenih jedinica	692.338,53	0,00
Bungalov 6 stambenih jedinica	349.117,44	0,00
Depadansa hotela "Pagus"	12.054.724,51	7.127.629,27
Disco Diana	1.032.501,94	335.045,33
Građevina D10 Butan Stanice	41.814,88	7.696,53
Građevinski objekti+skijaška vučnica	35.336,52	0,00
Hotel "Pagus" Pag	50.357.035,96	31.776.591,14
Igralište rukomet	11.900,00	0,00
Igralište za mini golf	61.458,24	0,00
Igralište za odbojku	17.690,30	0,00
Instalacija vanjskog vodovoda+uređenje vodovoda	992.154,76	0,00
Izrada porte na ulazu (al stolarija prozori 4 kom+vrata)	7.200,00	4.180,80
Jalžabet	1.195.280,05	1.195.280,05

⁶ Dostupne procjene ne mogu se uzeti u obzir za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti obzirom da iste datiraju od 2012.g. i ranije

CONING d.d. u stečaju
 Varaždin, Augusta Šenoa 4-6, OIB: 49557976962
 Posl.broj: **St-997/16**
Lidija Lesar, stečajni upravitelj

Naziv nekretnine	Nabavna vrijednost	Knjigovodstvena vrijednost
Kalić	11.419.378,92	11.419.378,92
Kalić bočalište	41.358,43	0,00
Kalić Ceste	1.269.489,03	31.737,22
Kalić paviljoni E, F	2.240.888,85	370.276,86
Kalić paviljoni C, H, G i D	6.698.754,88	2.276.219,53
Kalić rasvjeta	176.546,00	0,00
Kalić Restoran	3.095.006,48	968.631,20
Kameni pragovi 4 kom	1.195,60	709,50
Kanalizacija vanjska	1.901.199,75	0,00
Krasno	60.854,24	60.854,24
Kukljica	20.604.375,00	20.604.375,00
Lepa Bukva - UP. U.	36.344,00	36.344,00
livada uz hotel	59.260,54	59.260,54
Motel Vratnik	5.014.327,98	594.059,09
neplodno uz hotel	15.264,96	15.264,96
Obala plaža	587.661,15	59.002,43
Objekt Bar ZP	818.580,13	183.973,90
Objekt Buffet Zaglav	343.587,81	173.806,18
Objekt cisterna	193.342,11	13.599,07
Objekt hidrogradnje Trakošćan	545.891,80	0,00
Objekt rezervoar	408.719,97	0,00
Objekt zgrada trafostanice	51.533,00	4.059,37
Oblaganje kanala za ventilaciju	1.800,00	652,16
Odmaralište Coninga Filip i Jakov	1.100.377,85	545.705,13
Ograda i zid hotela Pagus	75.127,34	47.966,49
Okoliš hotela Pagus-Vita	15.390,00	12.973,77
Oltari	1.066.481,83	34.204,57
oranica Park Trakošćan	108.421,84	108.421,84
oranica uz hotel	32.039,00	32.039,00
Parkiralište i putevi Trakošćan	410.801,96	0,00
Poslovna zgrada Velebit	5.197.655,05	776.627,97
Poslovni objekt A. Šenoa 4-6	12.517.828,59	6.111.841,01
Poslovni prostor 39,51m2 Ozaljska 93 I kat	136.350,06	74.750,41
Poslovni prostor Pavlinska 5 M2-br11/Podrum 17,03m2	79.428,14	41.813,29
Poslovni prostor Pavlinska 5 M2-br14/Podrum 16,93m2	78.961,73	41.976,66
Poslovni prostor Pavlinska 5 M2-br16/Podrum 28,48m2	132.831,10	73.365,45
Poslovni prostor Pavlinska 5 M2-br17/I kat 18,05m2	84.185,43	44.462,89
Poslovni prostor Pavlinska 5 M2-br2/I kat 39,02m2	182.036,43	102.428,03
Poslovni prostor Pavlinska 5 M2-br2/Podrum 18,53m2	86.424,16	45.496,22
Poslovni prostor Pavlinska 5 M2-br22/Prizemlje 19,47m2	90.808,32	47.804,04
Poslovni prostor Pavlinska 5 M2-br4/Podrum 17,93m2	83.625,75	44.023,00
Poslovni prostor Pavlinska 5 M2-br6/Podrum 17,93m2	83.625,75	44.744,78
Poslovni prostor Pavlinska 5 M2-br7/Podrum 19,18m2	89.455,77	47.092,13

CONING d.d. u stečaju
 Varaždin, Augusta Šenoje 4-6, OIB: 49557976962
 Posl.broj: **St-997/16**
Lidija Lesar, stečajni upravitelj

Naziv nekretnine	Nabavna vrijednost	Knjigovodstvena vrijednost
Poslovni prostor Pavlinska 5 Zajedničke prostorije M2/I kat 304,33m ²	1.509.274,60	794.525,21
Poslovni prostor Pavlinska 5 Zajedničke prostorije M2/Podrum 373,80m ²	1.786.083,75	940.245,61
Poslovni prostor Pavlinska 5 Zajedničke prostorije M2/potkrovlje 314,55m ²	1.467.065,27	772.305,12
Poslovni prostor Pavlinska 5 Zajedničke prostorije M2/Prizemlje 327,40m ²	1.526.997,83	803.855,22
Poslovni prostor Pavlinska 5 Zajedničke prostorije M2-1/I kat 323,60m ²	1.419.399,05	747.212,16
Praona rublja	186.209,16	28.324,69
Pristupna cesta Trakošćan	68.079,92	0,00
Prodavaonica-Šank Bar	213.011,16	35.123,12
Putevi i obale	2.818.976,10	689.336,29
Recepcija Zelene Punte	179.307,84	46.273,17
Restoran Punta	1.735.280,64	464.812,26
Restoran Zelena Punta	1.088.362,01	97.832,38
Riva	491.493,25	47.439,01
Septička jama	27.220,34	0,00
Skladište ZP Staro	307.888,56	12.214,47
Sportski tereni	63.828,23	0,00
SRC Tenis igrališta	911.780,62	305.513,01
Stupovi za odbojku 2 kom	3.000,00	0,00
Sufinanciranje asfaltiranja ulice u Filip Jakovu	5.000,00	0,00
Šuma u Trakošćanu	397.629,05	397.629,05
Teren za odbojku (BV) kod recepcije	17.000,00	0,00
Trakošćan	53.630,50	53.630,50
Uređenje obale depadansa hotela Pagus	675.183,63	396.965,44
Uređenje obale hotela Pagus	767.967,31	352.072,56
uređenje restorana ZP	5.741,00	3.405,38
Vanjska igrališta	14.028,69	0,00
Vodovodni priključak	48.350,00	32.267,80
zemlja Kalić Senj	388.636,88	388.636,88
Zemlja PC Coning-Pavlinska ulica	405.750,18	405.750,18
zemljište hotela Pagus Pag	10.466.427,08	10.466.427,08
zemljište hotela Trakošćan	279.006,30	279.006,30
zemljište na Ivančici	436,27	436,27
zemljište Trakošćan	489.015,75	489.015,75
zemljište za hotel	32.793,54	32.793,54
Zgrada butan stanice	22.921,56	0,00
Zgrada Disco cluba	519.109,22	272.876,13
Zgrada hotela "Trakošćan"	86.659.136,62	55.101.709,21
Zgrada skladišta i praone rublja	1.968.498,58	550.371,30
Sveukupno	307.344.822,42	187.058.530,00

U daljnjem tijeku stečajnog postupka provesti će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina, nakon čega će se moći realnije iskazati njihova vrijednost.

Nekretnine u knjižnom vlasništvu stečajnog dužnika pobrojane su u izvješću Popis predmeta stečajne mase koje je sastavni dio ovog Izvještaja. U tom popisu, osim podataka o upisu u zemljišne knjige, naznačeno je postojanje tereta odnosno založnih prava kao i redoslijed upisanih založnih prava.

Pokretnine

Društvo u poslovnim knjigama sa stanjem na dan 31.12.2016. godine iskazuje pokretnine knjigovodstvene vrijednosti (nabavna vrijednost umanjena za amortizaciju) u iznosu od **5.135.211,00 kn**. Procijenjena vrijednost pokretnina se stoga u ovoj početnoj fazi stečajnog postupka procjenjuje u visini knjigovodstvene vrijednosti. Popis pokretnina prema inventurnom popisu dugotrajne imovine stečajnog dužnika prikazan je u Tabeli 3.

Tabela 3. Pregled pokretnina stečajnog dužnika

vrsta pokretnina	Nabavna vrijednost	Knjigovodstvena vrijednost
postrojenja i oprema	648.465,00	297.622,30
oprema za obavljanje ugostiteljske djelatnosti	8.007.385,26	277.456,72
aparati odmarališta Filip Jakov	31.440,90	0,00
postrojenja	92.572,75	84.144,05
uredska oprema	17.875,55	0,00
pisači, računski i drugi strojevi	392.615,86	11.642,53
elektronička računala i ostala oprema za obradu podataka	2.038.733,74	154.391,11
mjerni i kontrolni uređaji	236.361,51	20.385,00
oprema za grijanje, ventilaciju, održavanje prostorija i rashladni uređaj	319.995,67	79.097,04
oprema za grijanje	67.913,80	10.160,62
oprema za ventilaciju i rashladni uređaji	66.875,41	9.406,43
oprema za održavanje prostorija	12.568,50	1.512,24
oprema-stroj za obradu zemljišta	8.406,25	2.731,25
ostala oprema	1.298.606,28	281.241,18
sportske sprave i rekviziti	28.920,00	0,00
električni medicinski uređaji i sportske sprave fitness	141.419,17	0,00
ostala oprema-gradilišni kontejneri	36.260,00	9.358,50
ostala oprema	59.256,95	0,00
ostala oprema ugostiteljstva	405.697,42	84.719,03
alati	4.043.916,02	711.288,06
namještaj	14.428.544,83	2.583.391,63
poslovni inventar u ugostiteljstvu	8.150.559,28	71.669,77
traktori i priključna vozila	163.846,24	0,00
osobni automobili	251.204,83	0,00
osobni auto novo 2010	138.177,97	0,00
kombi vozila	99.288,85	0,00
telefonske centrale, uređaji i pribor	691.923,91	0,00
plovilo Oceanis 411	1.460.618,46	444.993,54
ukupno	43.339.450,41	5.135.211,00

U daljnjem tijeku stečajnog postupka provesti će inventura i procjena tržišne vrijednosti pokretnina, nakon čega će se moći realnije iskazati njihova sadašnja vrijednost.

Ostala materijalna imovina

Društvo u poslovnim knjigama sa stanjem na dan 31.12.2016. godine iskazuje ostalu materijalnu imovinu knjigovodstvene vrijednosti (nabavna vrijednost umanjena za amortizaciju) u iznosu od **109.859,00 kn**, međutim početno stanje u stečaju je umanjeno za vrijednost ulaganja u stanove u Karlovcu (knjigovodstvena vrijednost 6.939,00 kn) koje je svedeno na 0,00 kuna, stoga procijenjena vrijednost ostale materijalne imovine iznosi **102.920,00 kn**.

Tabela 4. Pregled ostale materijalne imovine stečajnog dužnika

vrsta višegodišnjih nasada	nabavna vrijednost	knjigovodstvena vrijednost
višegodišnji nasadi Pag	18.153,00	18.153,00
nasadi Parka u Trakošćanu	140,57	0,00
ostala materijalna imovina	149.507,03	0,00
djela likovnih umjetnika	4.168,70	4.168,70
djela likovnih umjetnika	81.848,37	80.598,30
ukupno	253.817,67	102.920,00

U daljnjem tijeku postupka izvršiti će se popis ostale materijalne imovine i utvrđenje tržišne vrijednosti, a radi analize i pripreme ostale materijalne imovine za unovčenje.

Zalihe

Društvo u poslovnim knjigama sa stanjem na dan 31.12.2016. godine iskazuje zalihe knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od **2.966.768,00 kn** prema analitici prikazanoj u Tabeli 5.

Tabela 5. Pregled zaliha stečajnog dužnika

vrsta zaliha	Knjigovodstvena vrijednost
Sirovine i materijal na skladištu	141.263,68
Skladište potroš. mat. Domaćin.	27.270,32
Oprem. Zemlja Biškupec	1.870.494,00
Borovje - roba u skladištu za prodaju	-0,07
Poslovni prostori Rijeka za prodaju	857.559,89
Roba za prodaju	49.604,97
Roba za prodaju-fitness centar	951,91
Roba za prodaju - šankovi	18.424,30
Predujmovi dobavljačima - inozemni	1.199,00
ukupno	2.966.768,00

Obzirom na protek vremena, činjenicu da stečajni dužnik operativno ne posluje više od dvije godine kao i činjenicu da gore navedene zalihe nisu pronađene u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka, **početno stanje zaliha svedeno je na 0,00 kuna**. Ukoliko će prilikom inventure zalihe biti pronađene, njihova će se vrijednost utvrditi naknadno.

Financijska imovina

Financijska imovina sastoji se od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe, ulaganje u vrijednosne papire i dane zajmove, depozite i slično.

Tabela 6. Pregled financijske imovine stečajnog dužnika

naziv	Knjigovodstvena vrijednost
poslovni udio TPN Graberje d.o.o.	10.000,00
poslovni udio TPN Varaždin	10.000,00
Ulaganja u dionice domaćih društava	83.255,00
Ulaganja u investicijske fondove	139.479,00
Dugoročni kredit za stanove Novotehna Karlovac	571.005,00
ukupno	813.739,00

Društvo u poslovnim knjigama sa stanjem na dan 31.12.2016. godine iskazuje financijsku imovinu u iznosu od **833.779,00 kn**, međutim početno stanje je korigirano za vrijednost vlasničkog udjela u Coning-ing d.o.o. u stečaju (iznos ulaganja 20.040,00 kn) koje je svedeno na 0,00 kn, tako da procijenjena vrijednost financijske imovine iznosi **813.739,00 kn**.

U nastavku postupka predlaže se provesti financijsko vještačenje radi utvrđivanja stvarne tržišne vrijednosti financijske imovine.

Potraživanja

Potraživanja se sastoje se od potraživanja od povezanih društava, potraživanja od kupaca i potraživanja po osnovi sudskih troškova.

Tabela 7. Pregled potraživanja stečajnog dužnika

vrsta potraživanja	Knjigovodstvena vrijednost
Potraživanje za proizvode i usluge povezanim društvima	6.250,00
Kupci u zemlji	3.266.951,18
Kupci u inozemstvu	-53.742,12
Kupci-avansni računi	340.912,72
Sumnjiva potraživanja od domaćih kupaca - turizam	2.508.834,49
Sumnjiva potraživanja od kupaca - strani	567.248,81
Sumnjiva potraživanja od stranih kupaca - turizam	79.665,69
potraživanja sudskih troškova	390.000,00
ukupno	7.106.120,77

Društvo u poslovnim knjigama sa stanjem na dan 31.12.2016. godine iskazuje potraživanja u iznosu od **10.898.534,00 kn**. Početna procijenjena vrijednost potraživanja od kupaca umanjena za iznos potraživanja od Adriatic Tourist Resorts d.o.o. u iznosu od 3.374.703,23 kn obzirom da je za navedeno potraživanje izvršen prijeboj (zajedno sa potraživanjima koja su nastala nakon 31.12.2016. pa do otvaranja stečajnog postupka u ukupnom iznosu 8.928.149,11 kn). Potraživanja su umanjena i za iznos iskazanog PDV-a u iznosu od 403.874,00 kn, budući da je Ministarstvo financija po tom osnovu prijavilo tražbinu. Zaključno, vrijednost potraživanja procijenjena je na iznos od **7.106.120,77 kn**.

U nastavku stečajnog postupka predlaže se provesti financijsko vještačenje radi utvrđivanja stvarne vrijednosti potraživanja obzirom na značajan iznos ove imovine.

Novac na računu

Društvo je poslovnim knjigama na dan 31.12.2016. godine imalo novca na računu u iznosu od 13.836,00 kn.

Početno stanje novca u stečajnom postupku korigirano je na iznos od 1.524.129,04 kn, a sastoji se od novčanih sredstava koja su bila deponirana kod javnog bilježnika i nakon otvaranja stečajnog postupka prenesena sa depozitnog računa na račun stečajnog dužnika otvorenog kod Hrvatske poštanske banke d.d. u iznosu od 1.522.724,42 kn i iznosa prenesenog sa računa Zagrebačke banke d.d. prilikom zatvaranja računa u iznosu od 1.404,62 kn.

5.2. PREGLED OBVEZA STEČAJNE MASE

U Tabeli 8. daje se usporedni prikaz knjigovodstvene vrijednosti obveza te prijavljenih tražbina vjerovnika koje su priznate po stečajnom upravitelju kao i razlučnih prava prema obavijestima razlučnih vjerovnika a čije tražbine nisu svrstane u isplatne redove.

Tabela 8. Pregled obveza stečajne mase

R.br.	OBVEZE	Obveze prema revizorskom izvješću na dan 31.12.2016.	Prijavljene i priznate tražbine vjerovnika po stečajnom upravitelju te razlučna prava
1.	<i>Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama (kredit)</i>	152.259.538,00	241.440.231,89
2.	<i>Obveze prema dobavljačima</i>	113.409.763,00	15.629.071,62
3.	<i>Obveze za poreze, doprinose i slična davanja</i>	2.216.836,00	18.628.507,06
4.	<i>Obveze prema zaposlenicima</i>	383.221,00	899.238,35
	UKUPNO OBAVEZE (r.br. 1+2+3+4)	268.269.358,00	276.597.048,92

Napomena: U iznos 276.597.048,92 kn obveza uključene su prijavljene i priznate tražbine stečajnih vjerovnika u iznosu 131.913.530,16 kn te tražbine razlučnih vjerovnika u iznosu 144.683.518,76 kn koji se u postupku predstečajne nagodbe nisu odrekli prava na odvojeno namirenje slijedom čega im je dužnik prestao biti i osobni dužnik iz čl.153. Stečajnog zakona, a sukladno čl.81. stavak 4. ZFPPN-a (*ovršne isprave koje se odnose na tražbine iz predstečajne nagodbe gube u odnosu na dužnika pravnu snagu*) te st.5. istog članka (*ovršne isprave razlučnih vjerovnika ne gube pravnu snagu glede namirenja na predmetu na kojem postoji razlučno pravo*).

U propisanom roku od 60 dana od proteka 8 dana od objave oglasa o otvaranju stečajnog postupka 19.06.2018.g., zaprimljeno je ukupno **147 prijava tražbina vjerovnika** (od čega je 13 prijava sadržavalo i obavijest o postojanju razlučnog prava) i **jedna obavijest o izlučnom pravu**.

Ukupan iznos prijavljenih tražbina iznosi 331.206.189,96 kn od čega su po stečajnom upravitelju djelomično i/ili u potpunosti osporene tražbine 38 vjerovnika u iznosu 199.292.659,80 kn dok iznos priznatih tražbina po stečajnom upravitelju iznosi 131.913.530,16 kn.

REKAPITULACIJA RAZVRSTAVANJA U ISPLATNE REDOVE

1. VIŠI ISPLATNI RED			
Broj prijavljenih tražbina	Prijavljeno (kn)	Priznato (kn)	Osporeno (kn)
21	3.104.921,64	2.469.956,04	634.965,60

2. VIŠI ISPLATNI RED			
Broj prijavljenih tražbina	Prijavljeno (kn)	Priznato (kn)	Osporeno (kn)
137	328.101.268,32	129.443.574,12	198.657.694,20

UKUPNO 1. VIŠI I 2. VIŠI ISPLATNI RED			
Broj prijavljenih tražbina	Prijavljeno (kn)	Priznato (kn)	Osporeno (kn)
146	331.206.189,96	131.913.530,16	199.292.659,80

Prema gore navedenoj rekapitulaciji, priznate tražbine po stečajnom upravitelju u iznosu od **131.913.530,16 kn** svrstane su u tablice prema isplatnom redu:

- tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu 2.469.956,04 kn
- tražbine II. višeg isplatnog reda u iznosu 129.443.574,12 kn.

Tražbina Radimira Čačića, Varaždin, Ivana Cankara 5, OIB 58355766376 u iznosu 1.384.268,08 kn evidentirana je kao uvjetna tražbina, sukladno čl.143.st. 2. SZ, prava solidarnih dužnika i jamaca, te nije uvrštena u isplatne redove zbog neispunjenja uvjeta do ispitnog ročišta.

Obzirom na značajan iznos osporenih tražbina vjerovnika u I. višem i II. višem isplatnom redu, u nastavku se daje pregled kriterija temeljem kojih su priznate odnosno osporene tražbine po stečajnom upravitelju.

1. Pregled kriterija priznanja tražbine po stečajnom upravitelju vjerovnika I. višeg isplatnog reda, za:

a) Priznate tražbine vjerovnika I.višeg isplatnog reda po:

- sklopljenom Ugovoru o uređenju međusobnih odnosa od 31.05.2016. između Radnika i Coning d.d. te Coning-ing d.o.o. kao pristupateljem dugu a kojim je utvrđena razlika neisplaćene bruto plaće i druge naknade,
- Pravomoćnim i ovršnim ispravama koje su dostavljene uz prijavu vjerovnika,
- Nepravomoćne presude koje se odnose na utvrđivanje dugovanja s osnove razlike neisplaćenih plaća i drugih naknada iz radnog odnosa

b) Osporene tražbine vjerovnika I.višeg isplatnog reda po:

- Postupcima koji su još u tijeku, te nisu rješenja o pokrenutim postupcima pravomoćna ni ovršna,
- Nema dokaza o postojanju tražbine ni postupaka radi naplate.

2. Pregled kriterija priznanja tražbine po stečajnom upravitelju vjerovnika II. višeg isplatnog reda, za:

a) Priznate tražbine vjerovnika II.višeg isplatnog reda po:

- Pravomoćnom rješenju o sklapanju predstečajne nagodbe broj Stpn-90/2013 od 05.09.2013.godine nad CONING d.d. kojem su prethodno pripojena društva CONGAMA d.d., CONING ECOGRADNJA d.d., CONING INŽENJERING d.d., CONING TURIZAM d.d. i VELEBIT d.d. slijedom čega su priznate i tražbine prema tim društvima ako su bile prijavljene u PSN
- Pravomoćnim i ovršnim ispravama koje su dostavljene uz prijavu vjerovnika,
- Izvadcima iz poslovnih knjiga, proknjiženom stanju u poslovnim knjigama dužnika te ostaloj dokumentaciji kojom se dokazuje postojanje tražbine.

b) Osporene tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda po:

- Postupcima koji su još u tijeku, te po presudama i rješenjima u sudskim postupcima koja nisu pravomoćna ni ovršna,
- Nepostojanju evidentirane obveze u poslovnim knjigama dužnika prije otvaranja stečajnog postupka ili evidentirana obveza u poslovnim knjigama dužnika manja zbog djelomičnog izmirenja obveze,
- Nepostojanju dokaza o postojanju tražbine, ni postupaka radi naplate,
- Tražbina nije prijavljena, ni utvrđena u PSN Stpn-90/2013 odnosno pogrešno je obračunato potraživanje u iznosu većem nego li je utvrđeno u PSN,
- Tražbine razlučnih vjerovnika koji se u postupku predstečajne nagodbe nisu odrekli prava na odvojeno namirenje slijedom čega im je dužnik prestao biti i osobni dužnik iz čl.153. Stečajnog zakona, a sukladno čl.81. stavak 4. ZFPPN-a (*ovršne isprave koje se odnose na tražbine iz predstečajne nagodbe gube u odnosu na dužnika pravnu snagu*) te st.5. istog članka (*ovršne isprave razlučnih vjerovnika ne gube pravnu snagu glede namirenja na predmetu na kojem postoji razlučno pravo*). Po tom kriteriju **osporeno je priznavanje u II. višem isplatnom redu ukupno 144.683.518,76 kn tražbina razlučnih vjerovnika.**

6. ZAKUPNI ODNOSI

Prema saznanjima stečajnog upravitelja do sastavljanja ovog izvještaja, stečajni dužnik ima sklopljene ugovore o zakupu kako slijedi:

1. Ugovori o zakupu nekretnina, poslovnog prostora i opreme – zakupnik ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. Zagreb

Stečajni dužnik je dana 18.04.2016. godine sklopio tri ugovora o zakupu (poduzetnička ugovora) na kojima su društvu ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. Zagreb, Jurišićeva 2/a, OIB 00594096464 (prije: ILICA CENTAR d.o.o.) u zakup i na upravljanje dani Hotel Pagus, Hotel Trakošćan i apartmansko naselje Zelena Punta, Kukljica, uz preuzimanje radnika i svih njihovih materijalnih prava od strane zakupnika. Trgovački sud upisao je 31.05.2017. u sudski registar zaključenje navedenih poduzetničkih ugovora a koji su ugovori s pripadajućim aneksima odobreni Odlukom izvanredne glavne skupštine društva CONING d.d. dana 23.01.2017. godine:

a) Ugovor o zakupu nekretnina, poslovnog prostora i opreme ovjeren od javnog bilježnika Ankice Hukelj iz Zagreba pod posl.broj: OV-4740/16 – Hotel Pagus

Trajanje ugovora: 15 godina (od 01.05.2016. do 01.05.2031.g.)

Predmet zakupa: Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, zk. odjel Pag, k.o. Pag: zk. uložak 6008 (Etaže 1 do 10) – uključuje korištenje poslovnih zgrada i cjelokupne opreme

Iznos zakupnine: fiksni dio – mjesečno u iznosu od 10.000 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja uvećano za PDV; varijabilni dio: samo za razdoblje od 01.05. do 30.09. svake godine – 15% neto dobiti koja se ostvaruje predmetom zakupa u razdoblju sezone prema izračunu i dokumentaciji Zakupnika a koji iznos dospijeva do 31.12. tekuće godine uvećano za PDV

b) Ugovor o zakupu nekretnina, poslovnog prostora i opreme ovjeren od javnog bilježnika Ankice Hukelj iz Zagreba pod posl.broj: OV-4741/16 – Apartmansko naselje Zelena punta, Kukljica

Trajanje ugovora: 15 godina (od 01.05.2016. do 01.05.2031.g.)

Predmet zakupa: Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, zk. odjel Zadar, k.o. Kukljica: zk.ul. 1336, zk.ul. 1548, zk.ul. 1519, zk.ul. 1463, zk.ul. 1506, zk.ul. 1179 i zk.ul. 1754 – uključuje korištenje poslovnih zgrada i cjelokupne opreme

Iznos zakupnine: fiksni dio – mjesečno u iznosu od 10.000 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja uvećano za PDV; varijabilni dio: samo za razdoblje od 01.05. do 30.09. svake godine – 15% neto dobiti koja se ostvaruje predmetom zakupa u razdoblju sezone prema izračunu i dokumentaciji Zakupnika a koji iznos dospijeva do 31.12. tekuće godine uvećano za PDV

c) Ugovor o zakupu nekretnina, poslovnog prostora i opreme ovjeren od javnog bilježnika Ankice Hukelj iz Zagreba pod posl.broj: OV-4742/16 – Hotel Trakošćan

Trajanje ugovora: 15 godina (od 01.05.2016. do 01.05.2031.g.)

Predmet zakupa: Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, zk. odjel Ivanec, k.o. Trakošćan: zk.ul. 931, zk.ul. 634, zk.ul. 13, zk.ul. 912, zk.ul. 1010 i zk.ul. 2780 – uključuje korištenje poslovnih zgrada i cjelokupne opreme

Iznos zakupnine: fiksni dio – mjesečno u iznosu od 10.000 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja uvećano za PDV; varijabilni dio: samo za razdoblje od 01.05. do 30.09. svake godine – 15% neto dobiti koja se ostvaruje predmetom zakupa u razdoblju sezone prema izračunu i dokumentaciji Zakupnika a koji iznos dopiyeva do 31.12. tekuće godine uvećano za PDV

Status navedenih ugovora o zakupu:

Na nekretninama koje su predmet zaloge je u zemljišnim knjigama upisano pravo zakupa i pravo prvokupa.⁷

U poslovnim knjigama stečajnog dužnika evidentirano je potraživanje prema ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. u iznosu 8.928.149,11 kn s osnova nepodmirenih zakupnina do otvaranja stečaja obzirom na nemogućnost obračunskih plaćanja (prijeboja) u uvjetima blokade stečajnog dužnika. Za navedeni iznos izjavljen je prijeboj međusobnih potraživanja i obveza te umanjena tražbina koju je ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. kao vjerovnik prijavio u stečajnom postupku.

Nakon otvaranja stečajnog postupka, zakupnik uredno plaća zakupninu na žiro račun stečajnog dužnika.

2. Ugovor o zakupu 154/05 – zakupnik OT OPTIMA TELEKOM d.o.o. Zagreb

Trajanje ugovora: 10 godina (sklopljen 01.09.2005.g. – aktivan unatoč formalnom isteku, aneks ugovora o produženju zakupa nije pronađen u dokumentaciji stečajnog dužnika)

Predmet zakupa: Poslovi prostor br. 11/podrum, etažne oznake E11, površine 17,03 m² u Poslovnom centru „Coning“ u Varaždinu, Pavlinska 5, koji prostor je upisan u zemljišne knjige OS u Varaždinu, u PL 12441, čk.br. 1465/2, k.o. Varaždin (zakup prostora br. 6/II kat površine 44,24 m² koji je inicijalno ugovoren je otkazan)

Iznos zakupnine: Mjesečna zakupnina 12,50 EUR/m² => 212.86 EUR + PDV

Troškovi održavanja 1,55 EUR/m² => 26,39 EUR

Zakupnik uredno podmiruje obveze s osnova zakupa.

3. Ugovor o zakupu poslovnog prostora 8/2008 – zakupnik VIP net d.o.o. Zagreb

Trajanje ugovora: 10 godina (rok teče od dana sklapanja Aneksa 01.07.2017.)

Predmet zakupa: Poslovi prostor br. 14/podrum, etažne oznake E14, površine 16,93 m² u Poslovnom centru „Coning“ u Varaždinu, Pavlinska 5, koji prostor je upisan u zemljišne knjige OS u Varaždinu, u PL 12441, čk.br. 1465/2, k.o. Varaždin

Iznos zakupnine: Mjesečna zakupnina 12,78 EUR/m² => 216,36 EUR + PDV => podmiruje se unaprijed za cijelu godinu u ukupnom godišnjem iznosu 2.596,38 EUR

Troškovi održavanja 1,55 EUR/m² => 26,24 EUR (fakturiraju se mjesečno).

⁷ Prema prijavi tražbine vjerovnika ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. – Obr. 18. pod Obavijest o razlučnom pravu

4. Ugovor o zakupu poslovnog prostora – zakupnik Frizerski salon „HELEN“ vl. Helen Dobrila, A. Starčevića 1, Pag

Trajanje ugovora: 3 godine do 31.12.2018.g. (prema dodatku 2. Ugovora od 13.03.2015.)

Predmet zakupa: Poslovni prostor od 27 m² u prizemlju Hotela „PAGUS“ u gradu Pagu

Iznos zakupnine: Mjesečna zakupnina 11 EUR/m² => 297,00 EUR + PDV

Zakupnik uredno podmiruje obveze s osnova zakupa.

5. Ugovor o zakupu poslovnog prostora – zakupnik SDP, Trg Drage Iblera 9, Zagreb

Trajanje ugovora: rok nije određen (ugovor sklopljen 21.09.2010.)

Predmet zakupa: Uredski prostor površine cca 10 m² na drugom katu desno od ulaza u zgradi Uprave Velebit d.d. u Senju, Potok 5

Iznos zakupnine: Mjesečna zakupnina 400,00 kn + PDV

Zakupnik ne podmiruje obveze s osnova zakupa uredno te će se razmotriti daljnji status zakupa.

6. Ugovor o zakupu poslovnog prostora – zakupnik Marta Biondić, odvjetnica iz Zagreba, Pražnica 8

Trajanje ugovora: od 01.02. do 31.12.2007. (aktivan – nije pronađena dokumentacija o produženju ugovora kod stečajnog dužnika)

Predmet zakupa: Uredski prostor površine cca 16 m² na prvom katu desno od ulaza u zgradi u Senju, Potok 5

Iznos zakupnine: Mjesečna zakupnina 64,00 EUR + PDV

Zakupnik ne podmiruje obveze s osnova zakupa uredno te će se razmotriti daljnji status zakupa.

Ugovori o zakupu navedeni pod r.br. 1. do 6. nisu raskinuti nakon otvaranja stečajnog postupka sukladno čl. 186 SZ.

7. PREGLED SUDSKIH POSTUPAKA

Prema upisniku sudskih postupaka koji se vodi u sustavu „e-predmeti“ stečajni dužnik Coning d.d. u stečaju pojavljuje se pretežito kao pasivno legitimirana stranka, u statusu tuženika ili ovršenika.

Većina sudskih tj. ovršnih postupaka je u prekidu (sukladno odredbi čl.212.st.1.t.5.ZPP-a) i neće se nastaviti iz razloga što su njihove tražbine uredno prijavljene i priznate od strane stečajnog upravitelja dok oni postupci u kojima potraživanja stečajnih vjerovnika nisu prijavljena u propisanom roku također neće biti nastavljene, odnosno u slučaju njihova nastavka, tužbe će biti odbačene.

Od osporenih prijava potraživanja u kojima se također vode određeni postupci jedan dio istih je osporen jer predmetne tražbine su dospjele prije otvaranja PSN (Rješenje o otvaranju PSN

od 29.03.2013.godine), a nisu prijavljene u tom postupku, pa sam mišljenja da ni ti postupci neće biti nastavljeni.

Konačno, aktualni sudski postupci koji će vjerojatno biti nastavljeni po prijedlogu vjerovnika jer su njihove prijavljene tražbine osporene i to upravo radi utvrđivanja njihove osnove i visine u sudskom sporu u slijedeći:

1.

OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU, P-513/2016

Suvlasnici zgrade u Varaždinu, Ulica hrvatskih branitelja br.9, 11, 13 i 15, zastupani po Miroslavu Marcijušu, vl. Obrta FILMAR iz Varaždina, Josipa Kozarca 53, OIB 52920466125, kao upravitelju zgrade u Varaždinu, Ulica hrvatskih branitelja br.9, 11, 13 i 15,

c/a

CONING d.d. u stečaju Varaždin i ZAGORJE TEHNOBETON d.d. Varaždin

RADI: naknade štete i otklanjanja nedostataka

VPS: 252.642,50 HRK

Parnica se vodi radi otklanjanja nedostataka na krovu stambene zgrade Ulica hrvatskih branitelja 9,11,13 i 15 u Varaždinu. Građevinsko vještačenje još uvijek nije provedeno u okviru sudskog postupka. Parnica u prekidu

2.

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU, P-8512/2011

Suvlasnici zgrade na adresi Šetalište 150. brigade 1 i M.Milića 2, Zagreb (89 solidarnih tužitelja) zastupano po Mladenu Ćoriću, odvjetniku iz Zagreba, Trg Francuske Republike 12

c/a

CONING d.d. u stečaju Varaždin

RADI: naknade štete uslijed nedostataka na građevini – stambeno poslovnoj zgradi

VPS: 4.269.010,63 HRK

Parnica se vodi radi otklanjanja nedostataka i naknade štete na stambeno poslovnoj zgradi Šetalište 150. brigade 1 i M.Milića 2, Zagreb s time da se šteta utvrđuje na svakom pojedinom stanu zgrade radi čega su tužitelji 89 vlasnika stanova. U tijeku je postupak radi utvrđivanja osnovanosti i visine eventualne štete. Parnica je u prekidu

3.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, P-114/2014

GP STANORAD d.o.o. Čakovec, Matice Hrvatske 10, OIB 28410884585, kao upravitelj Zgrade u Varaždinu, Hrvatskih branitelja 2, i dr. (Suvlasnici zgrade u Varaždinu, Hrvatskih branitelja 2, ukupno 50 suvlasnika)

c/a

CONING d.d. – u stečaju, Varaždin i ZAGORJE TEHNOBETON d.d. Varaždin

RADI: otklanjanja nedostataka i naknade štete

VPS: 1.264.695,05 HRK + 2.264.695,06 HRK

Parnica se vodi radi naknade štete i otklanjanja nedostataka na stambenoj zgradi Ulica hrvatskih branitelja br.2. U tijeku je postupak radi utvrđivanja osnovanosti i visine eventualne štete time da dokazi još uvijek nisu provedeni osim osiguranja dokaza koji je prethodio pokretanju parnice. Parnica je u prekidu

4.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, Povrv-68/2016; Povrv-70/2016 i Povrv-71/2016

CONING d.d. – u stečaju, Varaždin

c/a

Javna ustanova Gradski stanovi, Varaždin, Trg Slobode 12/I, OIB 73172441120

RADI: isplate

VPS: 1.000,000,04 HRK + 323.889,91 HRK + 684.594,42 HRK

Ovi parnični postupci vode se po tužbi društva CONING d.d. radi isplate izvršenih građevinskih radova temeljem Generalnog ugovora od 29. listopada 2008. godine broj VN-268/2008. za obavljanje poslova projektiranja i izgradnje po programu subvencionirane stanogradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u Varaždinu u ulici Vilka Novaka i temeljem sklopljenih Ugovora o građenju po lokacijama.

Kao suugovaratelj i izvođač je uz društvo CONING d.d. bio angažiran i ZAGORJE-TEHNOBETON d.d. Varaždin. Do današnjeg dana radovi na ugovorenim objektima nisu dovršeni slijedom čega i Javna ustanova gradski stanovi s osnova naknade štete, izvršenja ugovorenih radova i uklanjanja nedostataka potražuje od društava CONING d.d. i ZTB d.d. iznos od 4.449.312,20 kuna, a koji iznos je i prijavljen u stečajni postupak društva CONING d.d.

Parnice su trenutno u prekidu, a tijekom cijele 2018.godine vođeni su pregovori o sklapanju sudske nagodbe temeljem koje bi stranke razriješile sve svoje međusobne odnose tj. dugovanja i potraživanja koja su proizašla iz svih međusobno sklopljenih ugovora.

Tekst nagodbe je finaliziran, a nakon sklapanja iste Coning d.d. bio bi oslobođen svih obveza po osnovi građenja i dovršetka ugovorenih poslova (koje ionako nije u mogućnosti izvesti) te bi sve preostale ugovorene obveze prešle na društvo ZTB d.d. Varaždin dok bi s druge strane, u roku od 15 dana CONING d.d. Varaždin naplatio iznos od cca 1,9 milijuna kuna i oslobodio bi se svih financijskih obveza prema tuženiku koje su prijavljene u stečajni postupak u iznosu od 4.449.312,20 kuna.

Nagodba nije sklopljena isključivo zbog otvaranja stečajnog postupka nad društvom CONING d.d. Varaždin i potrebe da skupština vjerovnika odobri stečajnom upravitelju sklapanje opisane sudske nagodbe i razriješe svi gore opisani imovinsko-pravni odnosi.

5.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, P-137/2017

Zadruga Međimurje završni radovi, Pribislavec, A. Starčevića 3, Čakovec, OIB 98324439232

c/a

CONING d.d. Varaždin i JU GRADSKI STANOVI

RADI: isplate

VPS: 388.936,76 HRK

Parnica se vodi radi isplate iznosa od 388.936,76 kuna osnovom izvršenih radova temeljem Ugovora o izvođenju radova broj 110-1092/11-3 i izdanih građevinskih situacija. Provođenje dokaznog postupka nije dovršeno te nije utvrđena ni osnova ni visina tužbenog zahtjeva. Parnica je u prekidu.

6.

OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU, Pr-365/2016

VESNA TKALČIĆ iz Varaždina Vukovarska 17, OIB:60018508414

c/a

CONING d.d. Varaždin

VPS: 210.547,35 kuna

RADI : isplate – radni odnosi

Parnica se vodi radi isplate neisplaćene plaće i dodataka na plaću radnika, a sporna je visina ugovorene satnice, s time da je u dosadašnjem tijeku postupka provedeno financijsko vještačenje te je vještak izvršio ukupno četiri moguća obračuna potraživanja radnice. Postupak je u prekidu.

7.

OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU, Pr-366/2016

KRUNOSLAV CEROVEC, Varaždin, Zagrebačka 11, OIB 06669029529

c/a

CONING d.d. Varaždin

VPS: 155.400,00 HRK

RADI: isplate – radni odnosi

Parnica se vodi radi isplate otpremnine i naknade plaće tijekom otkaznog roka. Dana 20.06.2017.godine donesena je presuda P-366/2016-16 kojom je odbijen tužbeni zahtjev a spis se povodom žalbe vjerovnika nalazi na Županijskom sudu u Rijeci pod brojem GŽ R-368/2014. Postupak je nastavljen prije ispitnog i izvještajnog ročišta.

8. PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA

Na osnovu svega navedenog, stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje slijedećih odluka:

- 1) prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima
- 2) utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja stečajnog dužnika
- 3) prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
- 4) odobrava se prijedlog stečajnog upravitelja za provođenje financijskog vještačenja potraživanja i financijske imovine
- 5) odobrava se angažiranje ovlaštenog procjenitelja u svrhu utvrđenja tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika
- 6) odobrava se zaključenje ugovora o zakupu prema tržišnim uvjetima za nekretnine koje je moguće dati u zakup, te nastavak zakupa sa postojećim zakupoprincima uz iste uvjete ali uz izmjenu roka trajanja ugovora do unovčenja predmeta zakupa.
- 7) Odobrava se nastavak parnica, pobrojanih u točki 7. Pregled sudskih postupaka, te angažiranje odvjetnika za zastupanje u istima.
- 8) Odobrava se sklapanje sudske nagodbe temeljem koje bi stranke (Coning d.d. u stečaju, Javna ustanova Gradski stanovi i ZTB d.d.) razriješile sve svoje međusobne odnose prema pojašnjenju i prijedlogu navedenom za sudski postupak pod brojem 4. u točki 7. Pregled sudskih postupaka.

Stečajni upravitelj
Lidija Lesar

Prilozi uz Izvještaj:

- Pregled imovine i obveza (čl.223. SZ-a)
- Popis predmeta stečajne mase (čl. 221. SZ-a)
- Tablice prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava (obr. 19)
- Tablica prijavljenih tražbina I. i II. Viši isplatni red u postocima
- Tablica zastupnika
- Tablica plaćenih pristojbi