

PRO GRADNJA d.o.o. u stečaju
OIB 33296756165

Na adresi stečajnog upravitelja
Zdravko Ružić
Vrh Čavje 9
51219 Čavle

Rijeka, 24. studeni 2017. godine

216
REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

29 -11- 2017

Neposredno - predano pošti: _____
Obično-preporučeno: _____/20_____
Pošta _____ R _____
Primjeraka _____ priloga 2306
Pristojbe: _____ kn, državnim biljezima
Primio _____

**IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA
PRO GRADNJA d.o.o. RIJEKA I NJEGOVIM UZROCIMA**

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 14 St-315/2017

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

1. UVOD

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom PRO GRADNJA d.o.o. za građenje i trgovinu, Rijeka, Vidikovac 2, MBS: 040238107, OIB 14628488963, Trgovačkom sudu u Rijeci podnijela je Financijska agencija, Regionalni centar Rijeka, Rijeka, Frana Kurelca 8, OIB: 85821130368.

Rješenje o pokretanju prethodnog postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom PRO GRADNJA d.o.o. Rijeka donijeto je dana 26.05.2017. godine.

Tijekom prethodnog postupka utvrđeno je da je dužnik nesposoban za plaćanje te da ima dovoljno imovine za pokriće troškova stečajnog postupka.

Rješenje o otvaranju stečajnog postupka doneseno je 14.09.2017. godine, te su istog dana u 13,35 sati nastupile pravne posljedice otvaranja stečaja.

Rješenjem o otvaranju stečajnog postupka određeno je da se Ispitno i Izvještajno ročište održe dana 06.12.2017. godine.

2. RADNJE PODUZETE OD DANA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA DO DANAS

Tijekom provođenja stečajnog postupka, u razdoblju od 14.09.2017. godine do dana ovog izvješća izvršene su sljedeće radnje:

Sa članom uprave dužnika prije otvaranja stečaja, dana 23.10.2017. godine sastavljen je Zapisnik o primopredaji imovine, te utvrđenjima u vezi radno pravne, financijsko računovodstvene te poslovne dokumentacije (Prilog 1).

Prema ovom Zapisniku zakonski zastupnik dužnika prije otvaranja stečaja podnio je nadležnim institucijama financijska izvješća zaključno do 31.12.2016. godine. Financijska i porezna izvješća do otvaranja stečajnog postupka za stečajnog dužnika sastavit će računovodstveni servis GALION RI d.o.o., Rijeka, Adamićeva 13 koji je vodio poslovne knjige dužnika.

Stečajni dužnik je sastavio financijska izvješća i na dan 12.02.2017. godine. Prema ovim izvještajima imovina dužnika iskazana je u iznosu od 9.812.991 kuna, a prema istoj dužnik osim nekretnina iskazuje i potraživanja koja su nenaplativa.

U Zapisniku od 23.10.2017. godine Zakonski zastupnik dužnika prije otvaranja stečaja izjavio je da osim nekretnina kojih je vlasnik, dužnik nema niti jedne druge unovčive imovine kako dugotrajne, tako i kratkotrajne (zaliha, potraživanja).

Po primopredaji nekretnina iste su označene (iskolčene) od strane ovlaštenog inženjera geodezije, te procijenjene od strane sudskog vještaka.

Dužnik je upisan u sustav PDV.

Prema Zapisniku od 23.10.2017. godine utvrđeno je da na dan otvaranja stečajnog postupka niti jedna osoba nije bila u radnom odnosu kod dužnika.

Prema izjavi člana uprave dužnika prije otvaranja stečajnog postupka društvo je tijekom poslovanja imalo jednog zaposlenika koji je odjavljen kod mirovinskog i zdravstvenog osiguranja, a isplaćena mu je i bruto plaća.

Također je utvrđeno da se dosje radnika, kao i sva ostala dokumentacija o poslovanju do dana otvaranja stečajnog postupka nalazi kod člana uprave dužnika prije otvaranja stečajnog postupka i da će i ubuduće kod njega biti pohranjena, te da će je isti po potrebi staviti na raspolaganje nadležnim institucijama.

Zatvoreni su transakcijski računi u Erste & Steiermarkische Bank d.d. i Zagrebačka banka d.d. preko kojih je dužnik obavljao poslove platnog prometa. Novi transakcijski račun neće se otvoriti do unovčenja stečajne mase zbog troškova održavanja računa.

Do dana 24.11.2017. godine ukupno je primljeno 9 prijava tražbina vjerovnika u ukupnom iznosu od 8.516.434,49 kuna. Primljene tražbine bit će ispitane na ročištu 06.12.2017.

godine. Primljena je i Obavijest o razlučnom pravu Volksbank Karten eG, A-9020 Klagenfurt am Worthersee, Republika Austrija, koji je prije otvaranja stečajnog postupka podnio na Općinskom sudu u Rijeci prijedlog za pokretanjem ovršnog postupka na nekretninama stečajnog dužnika.

Podneskom koji je predan 27.10.2017. godine Općinskom sudu u Rijeci, Volksbank Karten eG - ovrhovoditelj je podnio zahtjev za povlačenje prijedloga za ovrhu kako bi se postupak namirenja ovrhovoditelja prodajom nekretnina vodio unutar stečajnog postupka (Prilog 2).

Sastavljen je predračun troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase.

3. UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DUŽNIKA

PRO GRADNJA d.o.o. za građenje i trgovinu sa sjedištem u Rijeci, Vidikovac 2 upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci pod MBS 040238107.

Upisani temeljni kapital društva je 20.000,00 kuna.

Jedini član društva je Kruno Pribetić, Rijeka, Vidikovac 2, OIB 98705643049, koji je ujedno i osoba ovlaštena za zastupanje društva.

Matični broj dužnika je 02221381, a osobni identifikacijski broj 14628488963.

Prema podacima iz Sudskog registra stečajni dužnik je registriran za niz djelatnosti, a pretežito je obavljao djelatnost izgradnje i prodaje stambenih objekata.

Prema usmenoj izjavi osobe koja je ranije zastupala stečajnog dužnika, do problema u poslovanju je došlo zbog krivih poslovnih odluka ulaganja u izgradnju stanova na početku gospodarske krize, što je utjecalo za smanjenom potražnjom za stanovima i nižim cijenama nekretnina.

Prema stavljenim na raspolaganje Financijskim izvještajima, dužnik je u 2016. godini iskazao ukupan prihod u iznosu od 145.676 kuna, ukupne rashode od 56.983 kune, tako da dobit u poslovanju iznosi 88.693 kuna.

U razdoblju od 01.01. do 12.02.2017. godine ukupan prihod iznosi 55.377 kuna, ukupni rashodi 1.454 kune, a dobit razdoblja 53.923 kune.

Ostvarena dobit u poslovanju rezultat je evidentiranih tečajnih razlika i otpisa obveza.

4. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Član uprave dužnika prije otvaranja stečaja u Zapisniku o primopredaji imovine, te utvrđenjima u vezi radno pravne, financijsko računovodstvene te poslovne dokumentacije od 23.10.2017. godine (Prilog 1) izjavio je da osim nekretnina kojih je vlasnik, dužnik nema niti jedne druge unovčive imovine kako dugotrajne, tako i kratkotrajne (zaliha, potraživanja).

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

1. na k.č.br. 3217, pašnjak i šuma, površine 793 m², k.č. 3218/2, pašnjak i šuma, površine 991 m², k.č. 3218/3, šuma, površine 111 m², k.č. 3218/5, pašnjak i šuma, površine 775 m², sve upisano u z.k.ul. 3229

2. na k.č.br. 3218/4, stambena zgrada br. 1/C i dvorište, površine 904 m², dvorište površine 732 m², stambena zgrada površine 172 m², sve upisano u z.k.ul. 5113, etažno vlasništvo s određenim omjerima kako slijedi:

-suvlasnički udio: 32/1000 etažno vlasništvo (E-1), 1. Sušiona rublja, u podrumu, površine 20,41 m², u cjelini.

-suvlasnički udio: 56/1000 etažno vlasništvo (E-2), 1. Sušiona rublja, u podrumu, površine 35,52 m², u cjelini.

-suvlasnički udio: 108/1000 etažno vlasništvo (E-3), 1. Stan S1, u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, blagovaonice, terase, površine 60,64 m², s pripadajućim spremištem 6, površine 8,42 m², u cjelini.

-suvlasnički udio: 197/1000 etažno vlasništvo (E-7), 1. Stan S5, dvoetažni, koji se na II katu sastoji od hodnika, kupaonice, sobe, kuhinje blagovaone, dnevnog boravka, te nenatkrivene terase i balkona, površine 61,21 m², dok se na potkrovlju stan sastoji od hodnika sa stubištem, dvije sobe, kupaonice, površine 57,28 m², sa pripadajućim spremištem 8, površine 7,67 m², u cjelini.

Na svim nekretninama upisano je pravo zalog, „na temelju djelomičnog brisovnog očitovanja te izmjene i dopune ugovora o kreditu račun br. 32449692201 od 01. kolovoza 2008., dodatka tog ugovora od 29. studenog 2010. te izmjena i dopuna tog ugovora od 12. prosinca 2011., pravo zalog u iznosu od 1.100.000 EUR uvećano za pripadajuće ugovorne kamate, uvećano za zateznu kamatu 5% odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, sve uvećane za iznos drugih troškova, osobito troškova prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i svih ostalih pripadajućih naknada i troškova“ u korist VOLKSBANK KARTEN SUD E.GEN. HAUPTPLATZ 6, OIB: 55436470703, 9170 FERLACH, AUSTRIJA, 119559Y (Z-18557/11 od 15.12.2011. godine).

Ovaj vjerovnik dao je i prijedlog za ovrhu koji je primljen kod Općinskog suda u Rijeci 16.03.2016. godine, a vodi se pod poslovnim brojem Ovr-1439/16.

Zabilježba pokretanja ovršnog postupka poslovni broj Ovr-1439/2016 evidentirana je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Rijeka, k.o. Marčelji na svim prethodno navedenim nekretninama (Z-4273/16 od 17.03.2016. i Z-4456/16 od 21.03.2016.).

Podneskom koji je predan 27.10.2017. godine Općinskom sudu u Rijeci, ovrhovoditelj je podnio zahtjev za povlačenje prijedloga za ovrhu kako bi se postupak namirenja ovrhovoditelja prodajom nekretnina vodio unutar stečajnog postupka (Prilog 2).

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost navedenih nekretnina (stanovi i zemljišta) u Marčeljima, na adresi Mavri 1C i 1D iznosi 5.633.722,70 kuna (Prilog 3) i to:

Opis	Iznos u HRK	Napomena
Stambena zgrada Mavri 1C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Marčelji		
1. suvlasnički dio: sušiona rublja 1	41.574,50	završena gradnja
2. suvlasnički dio: sušiona rublja 2	71.810,50	završena gradnja
3. suvlasnički dio: stan S1	393.068,00	završena gradnja
7. suvlasnički dio: stan S5	642.515,00	završena gradnja
Stambena zgrada Mavri 1D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	3.194.433,40	nedovršena gradnja
Zemljište površine 793 m2 na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	517.791,50	započeta gradnja
Zemljište površine 755 m2 na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	752.120,50	započeta gradnja
Zemljište površine 111 m2 na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	20.409,30	
Ukupno	5.633.722,70	

5. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

Prema Bilanci na dan 12.02.2017. godine dužnik ima evidentirane obveze u iznosu od 11.083.864 kune.

Tijekom stečajnog postupka ukupno je primljeno 9 prijave tražbina u iznosu od 8.516.434,49 kuna. Sve prijave su ispitane. Predlaže se da se priznaju sve prijavljene tražbine i to kao tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 8.516.434,49 kuna.

Razlučni vjerovnik Volksbank Karten eG, A-9020 Klagenfurt am Worthersee, Republika Austrija dostavila je Obavijest o razlučnom pravu na imovini stečajnog dužnika u iznosu od 7.972.633,76 kuna.

Sačinjen je Predračun troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase koji za sljedećih godinu dana iznosi 643.200,00 kuna i prilaže se ovom Izvješću (Prilog 4).

6. PREGLED IMOVINE I OBVEZA

Prema prethodno iznijetim podacima imovina i obveze dužnika iznose kako slijedi:

	IMOVINA	HRK			OBVEZE	HRK
1.	Dugotrajna imovina – nekretnine (sa teretom)	5.633.722,70		1.	Tražbine razlučnih vjerovnika	7.972.633,76
				2.	Predračun troškova stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase	643.200,00
				3.	Priznate tražbine drugog višeg isplatnog reda	8.516.434,49

Procijenjena vrijednosti imovine stečajnog dužnika iznosi 5.633.722,70 kuna i u cijelosti se odnosi na imovinu pod teretom. Ukoliko bi se ova imovina unovčila u visini procijenjene vrijednosti, navedenim sredstvima bilo bi moguće podmiriti dio obveza prema razlučnim vjerovnicima, te predvidive troškove stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase.

7. PRIJEDLOZI ODLUKA

Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja.

Stečajni upravitelj
Zdravko Ružić
PRO GRADNJA d.o.o.
u stečaju
RIJEKA