

Obrazac 20

Stečajna upraviteljica
Mirjana Gašparović
Podšupera 55
51260 Crikvenica
e-mail: mirjana.gasparovic@ri.t-com.hr
tel 098 240 286

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

08-09-2017

Neposredno - predano pošti:
Obično-preporučeno: 20
Pošta: R
Primjeraka 1 (436) priloga
Pristojbe: kn, državnim biljezima
Primo:

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

51000 Rijeka, Zadarska 1 i 3
stečajna sutkinja Liljanja Ugrin
Posl. br. 7 St 953/2016

Predmet: IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TJEKU STEČAJNOG POSTUPKA ZA ISPITNO I IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE

DUŽNIK: A-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zametska 32a, OIB:10548126529

1. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj 7St-953/2016 od dana 12 svibnja 2017. godine, na prijedlog Financijske agencije regionalni centar Rijeka odlučeno je o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom, nakon provedenog prethodnog postupka. Razlog otvaranja stečajnog postupka je sukladno odredbama čl. 6. Stečajnog zakona nesposobnost za plaćanje i čl. 7. Stečajnog zakona prezaduženost.

2. UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA STEČAJNOG DUŽNIKA

A-GRADNJA d.o.o osnovana je 13. prosinca 2005. godine i registrirana za obavljanje djelatnosti građenja i prodaje nekretnina.

Dužnik je 100 % u privatnom vlasništvu. Temeljni kapital društva je 40.000,00 Kn. Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je Financijska agencija dana 14. travnja 2016. godine, u prijedlogu navodi da dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene obveza preko 120 dana. Dužnik se od osnivanja bavi građenjem i prodajom nekretnina, međutim kriza u poslovanju nastupila je tijekom 2013 i 2014 godine te se dužnik pokušao oporaviti u poslovanju sklapanjem Predstečajne nagodbe Stpn 52/14-17 dana 12. lipnja 2015 godine, međutim poštivanje rokova i obveza nije bilo moguće te je posljedica otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

2.1. FINANCIJSKO POSLOVANJE DUŽNIKA U PRETHODNIM RAZDOBLJIMA

U tablici 1 i 2 zbirno su prikazani financijski podaci za posljednje tri godine poslovanja dužnika iz dostupnih podataka, obzirom da se knjigovodstvo prestalo voditi tijekom 2016 godine stoga za 2016 godinu nema podataka.

Tablica 1 **BILANCA STANJA- izvadak**

(u kunama)

OPIS	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Dugotrajna imovina:	1.896.800	1.492.100	1.376.000
Matrijalna imovina	1.896.800	1.492.100	1.376.000
- Zemljište	262.700	238.900	238.900
-Građevinski objekti	1.560.200	1.212.200	1.137.100
Kratkotrajna imovina:	9.015.900	6.988.900	3.867.000
- Zalihe	7.839.200	5.864.000	3.572.600
-Potraživanja:	263.200	1.121.800	294.400
- Potraživanja od kupaca	253.100	1.115.800	289.000
- Ostala potraživanja	10.100	6.000	5.300
Kratkotrajna financijska imovina:	1.111.900	0	0
- Dani zajmovi	1.111.900	0	0
- novac u blagajni	1.600	3.100	0
UKUPNO AKTIVA	10.912.600	8.481.100	5.243.000
Kapital i rezerve	1.082.900	-109.700	-966.800
Temeljni kapital	40.000	40.000	40.000
Revalorizacijske rezerve	0	0	0
Zadržana dobit ili prenes.gubitak	1.736.200	1.042.400	-150.200
Preneseni gubitak	0	0	150.200
Gubitak poslovne godine	693.900	1.192.600	857.200
Dugoročne obveze	34.000	5.800	816.500
Kratkoročne obveze	9.795.400	8.584.900	5.393.300
UKUPNO PASIVA	10.912.800	8.481.100	5.243.000

Iz tablice 1 vidljivo je da kratkoročne obveze te gubitak u poslovanju u 2015 godini, a naročito u 2016 godini uvelike premašuju kapital i rezerve kapitala te da daljnje poslovanje dužnika nije bilo moguće.

Tablica 2 **RAČUN DOBITI I GUBITKA** -izvadak (u kunama)

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Ukupni prihodi	988.800	2.924.200	2.017.800
Ukupni rashodi	1.682.700	4.116.700	2.875.000
Poslovni rezultat: dobitak			
gubitak	-693.900	-1.192.600	-857.200

Iz podataka u tablici 2 vidljiv je gubitak koji je u odnosu na prihode daleko veći. Dužnik je gotovo prestao s djelatnošću svako daljnje poslovanje bilo je nemoguće te je pekid poslovanja bila ispravna odluka.

3 ZATEČENO STANJE I PODUZETE AKTIVNOSTI

Knjigovodstvo dužnika prestalo je s radom 2015 godine, odnosno knjigovodstveni servis koji je vršio usluge vođenja knjigovodstva otkazao je usluge radi neplaćanja. Sva dokumentacija preuzeta je iz knjigovodstvenog servisa te predata drugom servisu s kojim je sklopljen ugovor o pružanju knjigovodstvenih usluga za dužnika u stečaju.

Preuzeta dokumentacija je nekompletna, nedostaju podaci za 2016 godinu.

Prijave tražbina kao i popisi vjerovnika baziraju se na zatečenom stanju iz 2015 godine, kao i na dostavljenim dokazima od strane vjerovnika.

Izvješća za 2016 godinu kao što su GFI i sl. nisu predavana u zakonskim rokovima, nisu niti izrađena, kao i za 2017. godinu.

Kod dužnika je na dan otvaranja stečaja u radnom odnosu zatečen jedan djelatnik, direktorica društva kojoj je uručen otkaz ugovora o radu u zakonskim rokovima.

Izrađen je novi pečat dužnika u stečaju.

Otvoren je novi žiro račun dužnika u stečaju u KentBanka dd, broj računa

IBAN HR2541240031125001526, stanje računa na dan 05.09.2017. je 0,00 kn.

Također su u nekretninama dužnika zatečeni stanari koji nemaju valjane ugovore o kupoprodaji nekretnine niti plaćanju kupoprodaje nekretnine, a zatečeni su u prostoru.

S tim stanarima pokušala sam se dogovoriti tj regulirati odnose putem najma prostora do razrješenja prodaje istih u ovršnom ili stečajnom postupku.

Tako da je s stanarom poslovnog prostora br 2 sklopljen ugovor o najmu dok sa ostalima nije postignut dogovor, podaci su niže u izvješću.

Dužnik ima značajne imovine u nekretninama opterećenim razlučnim pravima banaka i drugih vjerovnika kako slijedi u popisu:

Nekretnine:

1. Katastarska općina Viškovo **Zk.ul 2224, k.č.3230** zgrada mješovite uporabe br. 124/c podzemna garaža i dvorište suvlasnički dio etažno vlasništvo, **garaža** u podrumu, suvlasnički dio etaže 164/1000, **teret –hipoteka BKS Bank AG sa sjedištem u Austriji, Republika Hrvatska- OVR 1239/13, i zabilježba Ovr - 1624/16**

2. Katastarska općina Viškovo **Zk.ul. 2224, k.č.3230** zgrada mješovite uporabe br 124/c podzemna garaža i dvorište.
Suvlasnički dio **33/1000** etažno vlasništvo, **poslovni prostor br 2** u prizemlju, koji se sastoji od trgovine, čajne kuhinje, wc-a, ukupne neto površine 69,52 m2, zabilježba **tereta-hipoteke BKS Bank AG sa sjedištem u Austriji, Klagenfurt i Ovr –1239/13 Republika Hrvatska, i Ovr 1624/16.**

3. Katastarska općina Viškovo **zk.ul. 2224, k.č.3230** zgrada mješovite uporabe br 124/c Podzemna garaža i dvorište.
Suvlasnički dio **34/1000** etažno vlasništvo, **stan br 3** na prvom katu ukupne površine 70,05 m2 i ostave 1,54m2, sveukupno 71,59m2 zabilježba **tereta-hipoteka BKS Bank sa sjedištem u Austriji, Ovr-1239/13 Republika Hrvatska, i Ovr 1624/16, te predbilježba prava vlasništva Amin Houran , OIB 36617049311 Zagreb, Kulmerska ulica 9 - ugovor o kupoprodaji nekretnine OV 3171/16.**

4. Katastarska općina Viškovo **zk.ul. 2224, k.č.3230** zgrada mješovite uporabe br 124/c Podzemna garaža i dvorište.
Suvlasnički dio **26/1000** etažno vlasništvo, **stan br 21 u prizemlju**, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom, dvije sobe i kupaonica, ukupne površine 52,17m2, stanu pripada i 32m2 okućnice
tereta-hipoteka BKS Bank sa sjedištem u Austriji, Ovr-1239/13 Republika Hrvatska, i Ovr 1624/16

5. Katastarska općina Mrčelji **zk.ul.3325 k.č. 3141/14** Stambena zgrada br 17/9 i dvorište
Suvlasnički dio **93/1000 E-7 spremište 1** u potkrovlju površine 59,71 m2, zabilježba **OV-6680/12 od COSBET LUX S.A. D.D. , te Ovr 2130/13/13 Republika Hrvatska, Ovr 249/16 Argu Nekretnine d.o.o. i Ovr 1624/16.**

6. Katastarska općina Mrčelji **zk.ul.3325 k.č. 3141/14** Stambena zgrada br 17/9 i dvorište

Suvlasnički dio **77/1000 spremište 2** u potkrovlju površine 49,81 m2, zabilježba **OV-6680/12 od COSBET LUX S.A. D.D.** , te Ovr 1239/13 Republika Hrvatska, Ovr 249/16 Argu Nekretnine d.o.o. i Ovr 1624/16.

7. Katastarska općina Mrčelji **zk.ul.3325 k.č. 3141/14** Stambena zgrada br 17/9 i dvorište

Suvlasnički dio **93/1000 E-9 spremište 3** u potkrovlju površine 59,80 m2, zabilježba **OV-6680/12 od COSBET LUX S.A. D.D.** , te Ovr 2130/13 Republika Hrvatska, Ovr 249/16 Argu Nekretnine d.o.o. i Ovr 1624/16.

8. Katastarska općina Viškovo **zk.ul 4655, k.č.3231/11 šuma 1551 m2 i k.č. 3231/12 šuma 1500m2**, upisan teret Privredna banka Zagreb **Ovr 5259/2013** i Republika Hrvatska **Ovr 1239/13, Ovr 1624/16**

9. Katastarska općina Marčelji **zk.ul 1597, k.č.3126/4 put 164 m2**, suvlasnički dio s neodređenim ramjerom **Ovr 1239/13 Republika Hrvatska, Ovr 1624/16**

10. Katastarska općina Marčelji **zk.ul 3431, k.č.3594/2 Pašnjak 5 m2**, **Ovr 1239/13 Republika Hrvatska, Ovr 1624/16**

11. Katastarska općina Marčelji **zk.ul 1843, k.č.3145/10 put 199 m2**, **Ovr 1239/13 Republika Hrvatska, Ovr 1624/16**

Za sve navedene nekretnine ne postoje procjene vrijednosti, kako potvrđuju iz banaka koje su razlučni vjerovnici.

Napomene uz pojedine nekretnine:

Nekretnina pod brojem 2. Poslovni prostor broj 2.

U prostoru je zatečen Frizerski obrt koji prostor koristi već nekoliko godina. Sklopljen je ugovor o najmu prostora po cijeni najma od 1.000 kn + Pdv na rok do okončanja stečajnog postupka ili do prodaje prostora (ugovor o najmu u prilogu izvještaja)

Nekretnina po rednim brojem 3, stan broj 3.

Zatečen stanar u stanu koji je prijavio izlučno pravo nad stanom temeljem kupoprodajnog ugovora. (posjeduje kupoprodajni ugovor, stan plaćen međutim prijepis u zemljišnim knjigama nije nikad učinjen)

Nekretnina pod rednim brojem 4.stan br 21.

U stanu je zatečen stanar koji za korištenje stana nema valjani kupoprodajni ugovor kao ni dokaz o vlasništvu stana, niti kupnji istog. Pokušala sam se dogovor sa stanarom oko plaćanja najma do prodaje stana, međutim stanar odbija svaki kontakt, telefonski i osobni te se ne odaziva na poslane preporuke, stanar je invalid. (koristi kao pomagalo invalidska kolica)

Nekretnine pod rednim brojem 5,6,7

Zatečen stanar u spremištu tj u sva tri spremišta koja su u naravi spojena u stan koji koristi temeljem ugovora o najmu s Argo nekretnine d.o.o. a koji je ovrhovoditelj A gradnje d.o.o. OVR 249/2016. Pokušala sam se dogovoriti o reguliranju odnosa u vidu sklapabnjaugovor io najmu međutim bezuspješno, a zatečeni stanar se obvezao napustiti nekretninu.

3.1. POTRAŽIVANJA DUŽNIKA

Potraživanja od kupaca na dan 31.12.2016. iznose 289.000 Kn.

Po saznanjima iz preuzete dokumentacije nisu pokrenuti postupci za naplatu potraživanja od kupaca. Stanja i dokumentacija nisu uredna jer knjiženja tijekom 2016 godine nije bilo.

3.2. POPIS DOBAVLJAČA

Obzirom da je preuzeta dokumentacija nepotpuna, tako je i popis dobavljača dužnika preuzet iz Predstečajne nagodbe Stpn 52/14 od dana 12. lipnja 2015. godine, a koja se nalazi u prilogu izvješća.

4. ISPITNO I IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE

Dana 19. rujna 2017 godine održati će se prvo ispitno i izvještajno ročište. Od objave poziva za prijavu tražbina do proteka roka za prijavu tražbina zaprimljeno je ukupno 14 (četrnaest) prijava stečajnih vjerovnika. Provedene su radnje ispitivanja tražbina stečajnih vjerovnika. Prijavljena je i 1 (jedna) tražbina izlučnog vjerovnika.

Prijava odnosno obavijesti o razlučnim pravima pristiglo je ukupno 4 (četiri) prijave

Prijave tražbina 1. Višeg isplatnog reda – 8.446,83 kn

2. Višeg isplatnog reda, ukupno 14 (četrnaest) prijava tražbina stečajnih vjerovnika

Opis	Prijavljena tražbina	Priznata tražbina	Osporeno
Prijave tražbina vjerovnika:			
1. viši isplatni red	8.446,83	5.817,01	2.629,82*
2. viši isplatni red	5.039.093,73	5.039.093,73	-
Ukupno:			

*za iznos 2.629,82 kn koji predstavlja iznos nepriznatih tražbina radnici na ime obračunatih doprinosa (Prvi viši isplatni red. Redni, a koji su sadržani u iznosu tražbina Republike Hrvatske (Porezne uprave) prikaz tražbina Republike Hrvatske zbog izbjegavanja dupliranja priznatih tražbina.

Prijave tražbina vjerovnika su u privitku izvještaja.

Protekom roka za prijavu tražbina zaprimljena je Izjava o prijenosu tražbine između Privredne banke zagreb i K.K. Grupa d.o.o (Izjava u privitku izvještaja) .

4.1 OBAVEZE STEČAJNE MASE

Predračun predvidivih troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase za period od 12 mjeseci (bez nagrade stečajnom upravitelju)

Javne objave prodaje i sudske pristojbe i sl.....	20.000,00 kn
Troškovi vještačenja i procjena nekretnina.....	5.000,00 kn
Putni troškovi, tel. i sl. stečajnog upravitelja.....	15.000,00 kn
Knjigovodstvene usluge	15.000,00 kn
Komunalne naknade, vodne, PDV.....	10.000,00 kn
Bankarske i slične naknade	5.000,00 kn
Usluge odvjetnika.....	20.000,00 kn
Nagrada stečajnoj upraviteljici.....	*
Ostalo (javni bilježnici, zem. Knjige i sl)	5.000,00 kn
SVEUKUPNO: (bez nagrade st. Upravitelju).....	90.000,00 kn

- određuje se prema Uredbi vlade RH o kriterijima i načinu obračuna nagrade stečajnom upravitelju te određuje stečajna sutkinja.

4.2. ODLUKE SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Predlažem da Skupština vjerovnika donese slijedeće odluke:

- prihvatanje izvještaja stečajne upraviteljice i odobravanju poduzetih radnji
- prihvatanje predračuna troškova stečajne mase
- davanju suglasnosti za nastavak najma na nekretnini dužnika
- davanju suglasnosti za izdavanje punomoći odvjetniku radi zastupanja u postupcima za očuvanje i zaštitu imovine stečajnog dužnika

5. ZAKLJUČAK

U periodu od otvaranja stečaja do danas provedene su radnje predviđene stečajnim zakonom, a osobito dovođenje u red očevidnika knjigovodstvenih podataka.

Provedeno je ispitivanje prijavljenih tražbina vjerovnika te preuzimanje matrijalne imovine dužnika koja ulazi u stečajnu masu radi njene zaštite i upravljanja.


Cjelokupna imovina dužnika kako je i prethodno navedeno su nekretnine, opterećene razlučnim pravom banaka i drugih vjerovnika, na kojima su pokrenuti postupci ovrhe.

Kako još do prodaje nekretnina nije došlo u postupcima ovrhe, predlažem bankama i vjerovnicima radnje kako bi se nekretnine što prije i što bolje unovčile. Od visine unovčenja imovine ovisi i namirenje svih vjerovnika kao i u kojoj će se visini namiriti.

U Rijeci, 06 rujna 2017. godine.

- Prilog:
- Vlasnički listovi
 - Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih vjerovnika i izlučnih vjerovnika
 - Ugovor o najmu
 - Ugovor o prijenosu tražbina PBZ Banke
 - Popis dobavljača iz Stpn 54/14

Stečajna upraviteljica
Mirjana Gašparović



A - GRADNJA
d.o.o.
u stečaju
RIJEKA