

Stečajna masa iza Adriatic-Gradnja d.o.o. u stečaju
Stjepana Radića 6/II
ŠIBENIK
OIB: 35608592528

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Temeljem članka 227. Stečajnog zakona, za Dužnika Stečajna masa iza ADRIATIC-GRADNJA d.o.o. u stečaju, stečajni upravitelj dostavlja slijedeće

IZVJEŠĆE o gospodarskom položaju Dužnika i uzrocima njegovog poslovnog sloma

Rješenjem suda od 11. listopada 2012. godine istovremeno je otvoren i zaključen stečajni postupak nad prednikom Dužnika (Adriatic-Gradnja d.o.o. u stečaju) jer je u prethodnom postupku, na temelju dostupnih informacija (pregled poslovne dokumentacije, razgovor s knjigovođom i prijašnjim zakonskim zastupnikom), utvrđeno da prednik Dužnika nema imovine koja bi bila dostatna barem za namirenje stečajnog postupka.

Poslovanje prednika Dužnika (skoro 100%) svodilo na građevinsku djelatnost i prodaju stanova na tržištu.

Veći problemi u poslovanju Dužnika nastupili su tijekom 2009. godine (logična posljedica krize tržišta nekretnina), da bi kasnije, 2010. godine došlo do radikalnog urušavanja cjelokupnog poslovnog sustava Dužnika.

Nedostatak obrtnih sredstava i smanjena potražnja za apartmanima doveli su Dužnika u probleme koji se nisu mogli riješiti bez znatnih novih ulaganja (novčanih sredstava koje Dužnik nije imao).

Većina apartmana prodani su u 2011. godini, gradili su se u Tribunju i Vodicama, i sva sredstva od prodaje apartmana išla su (zapljenom) na račun Porezne uprave, jednim manjim dijelom, a veći dio sredstava usmjerio se prema ERSTE & STEIERMARKISCHE bank d.d. koja je kreditirala izgradnju apartmana.

Dužnik je krajem 2011. godine potpuno obustavio svaku poslovnu djelatnost te u zadnje dvije godine (prije otvaranja i zaključenja stečaja) nije vodio uredno poslovne knjige, kako zbog teške bolesti direktora, tako i zbog potpunog poslovnog raspada.

Naknadno je pronađena imovina u vlasništvu stečajnog dužnika (stan i parkirno mjesto u Vodicama) te je sukladno tim saznanjima stečajni upravitelj podneskom od 30. kolovoza 2017. godine dao sudu prijedlog za upis Stečajne mase iza Adriatic-Gradnja d.o.o. u stečaju u sudski registar.

Sud je Rješenjem od 9. listopada 2018. godine postupio prema prijedlogu stečajnog upravitelja te je Dužnik 30. listopada 2018. godine upisan u sudski registar.

Imovina koja je naknadno pronađena (jedan apartman i jedno garažno mjesto) posljedica je lakomislenog i neodgovornog ponašanja kupca te iste imovine. Iako je nesporno da su **apartman i garažno mjesto prodani, kupac se nije kao vlasnik uknjižio na te iste nekretnine, iako je na to imao pravo temeljem Ugovora o kupoprodaji.** Kupac je dopustio upis založnog prava u korist banke kreditora (sada ovrhovoditelja i razlučnog vjerovnika na apartmanu), ali se nije uknjižio kao novi vlasnik kupljenih nekretnina – čudno, ali istinito.

Postupak u ime stečajne mase ne bi se niti pokrenuo da je kupac uredno plaćao obveze po kreditu. Upravo zbog te činjenice banka kreditor je otkazala Ugovor o kreditu i pokrenula ovršni postupak radi naplate duga s uporištem na prethodni upis založnog prava na apartmanu.

Aktiviranjem ovršnog postupka na imovini koja se formalno (zemljišnoknjižno) vodi kao vlasništvo Dužnika izazvalo je posljedično i nužnost pokretanja postupka zbog naknadno pronađene imovine, kako radi diobe kupovine, tako i zbog činjenice da je ista imovina (iako je prethodno prodana) nominalno i dalje u vlasništvu Dužnika.

Ovaj se postupak i ne bi pokrenuo da je kupac apartmana i garažnog mjesta uknjižio predmet kupoprodaje na svoje ime. Konačni ishod vjerojatno bi bio isti (da se kupac uknjižio) jer kupac nije ispunjavao obveze po kreditu, ali u tom slučaju ne bi bilo zakonskog temelja za pokretanje postupka u ime i za račun stečajne mase.

Rješenjem suda od 13. travnja 2021. godine postupak nad Dužnikom vodi se pod novim brojem (St-247/2011).

Istim Rješenjem sud je odredio nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase i ujedno pozvao vjerovnike da u zakonskom roku od 60 dana prijave tražbine stečajnom upravitelju.

Nakon zaključenja stečajnog postupka stanje stečajne mase, odnosno naknadno pronađene imovine svodi se isključivo na slijedeće nekretnine:

- nekretnine upisane u B listu zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku pod Z.U. 8383, K.O. Vodice, čest.br. 1190/1, i to:

- 4. *Suvlasnički dio: 20/1076 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)*

*PODRUM: **GARAŽA 4**, 20/1076 dijela koja se sastoji od jedne prostorije za parking vozila od 10.84 m²*

- 9. *Suvlasnički dio: 91/1076 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)*

*KAT: **STAN 5**, 91/1076, sastoji se od kuhinje + blagavaone, 2 sobe i WC-a i kupaonice, lođe od 49,51 m².*

Dakle, u naravi Dužnik raspolaže imovinom koja se sastoji od **jednog stana u etažnom vlasništvu i jedne garaže.**

U istom Z.U. upisani su i tereti i zabilježbe za iste nekretnine.

Po zahtjevu ovrhovoditelja i razlučnog vjerovnika Erste & Steiermarkische Bank d.d. protiv ovršenika Dužnika pokrenut je postupak prodaje stana pred Općinskom sudom u Šibeniku u ovršnom predmetu broj: Ovr-1095/2016. Postupak prodaje proveden je putem FINA-e.

Uvidom u FINA Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, vidljivo je da je nadmetanje za prodaju stana završeno dana 7. travnja 2021. godine i da je stan prodan za iznos od 420.726,00 kn.

Očekuju se daljnje radnje ovršnog suda (donošenje Rješenja o dosudi, obračun troškova ovršnog postupka), konačno, i uplata ostatka novca na račun Dužnika.

Garaža kao drugi segment stečajne mase za koju je ovršni prijedlog sudu uputio ovrhovoditelj i razlučni vjerovnik Stečajna masa iza Graditeljstvo i upravljanje d.o.o. u stečaju još uvijek nije predmet prodaje pred FINA-om (ovršni predmet broj: Ovr-643/2020 Općinskog suda u Šibeniku).

U Šibeniku, 24. lipnja 2021. godine

Stečajni upravitelj

Ivan Rude, odvjetnik