

Stečajni upravitelj
mr. sc. Slavko Štambuk
Prvog maja 3
51000 Rijeka

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

30 -10- 2017

Neposredno - predano pošti:
Obično-preporučeno: 20
Pošta R
Primjeraka 110/ prilogu 648.
Pristojbe: kn, državnim biljezima
Primio

Poslovni broj 15 St-820/16-9

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Stečajni sudac
gđa. Daniela Korlević

IZVJEŠĆE

Stečajnog upravitelja za Izvještajno ročište, dana 14. studenog 2017.

FINVEST RIJEKA d.o.o., RIJEKA
Užarska 1

Rijeka, listopad 2017.


Finvest Rijeka d.o.o.
u stečaju
RIJEKA
OIB: 61025016317

UVOD

Stečajni postupak otvoren je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, dana 29. kolovoza 2017., pod poslovnim brojem 15 St-820/16-17. Istim rješenjem imenovan je stečajni upravitelj mr. sc. Slavko Štambuk iz Rijeke, s obzirom da je u prethodnom postupku bio imenovan za privremenog stečajnog upravitelja.

Oglasom o otvaranju stečajnog postupka upućen je poziv vjerovnicima dužnika da prijave svoja potraživanja u roku od 60 dana od objave rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasne ploče Trgovačkog suda u Rijeci, na propisanom obrascu, u dva primjerka, a sve sukladno članku 257.SZ. Istim rješenjem pozvani su i dužnici stečajnog dužnika da bez odgode pristupe ispunjavanju svojih obveza.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnijela je Financijska agencija, Regionalni centar u Rijeci, jer je na dan 01.09.2015. u Očevidniku redosljeda osnove za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove u neprekidnom razdoblju od 320 dana u ukupnom iznosu od 7.205.640,92 kn.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 13.srpnja 2017., pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom. S obzirom da je privremeni stečajni upravitelj podnio pisano izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika u kojem je prikazana imovina dužnika i da se iz Očevidnika o redosljedu plaćanja od 17.07.2017. vidi da je dužnik u blokadi za ukupan iznos od 6.167.989,04 kn, a da je blokada počela 14.11.2014., ostvarile su se pretpostavke za otvaranje stečajnog postupka.

Trgovačko društvo FINVEST RIJEKA d.o.o. osnovano je Odlukom Glavne skupštine FINVEST CORP d.d. Čabar, od 30. listopada 2012., kojom je određena podjela društva-odvajanje s osnivanjem u dva nova društva FINVEST RIJEKA d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Užarska 1 i HOTELI NJIVICE d.o.o. sa sjedištem u Njivicama, Primorska cesta b.b.

Poduzete radnje stečajnog upravitelja nakon otvaranja stečajnog postupka:

- preuzeo dva stara pečata i izradio novi pečat
- ishodio promjenu podataka kod Državnog zavoda za statistiku
- otvorio novi žiro račun stečajnog dužnika kod RBA banke
- sklopio ugovor o obavljanju računovodstvenih poslova sa PSC d.o.o. u Rijeci
- pripremio i obradio prispjele tražbine vjerovnika, te za ispitno ročište sastavio tablice prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika
- formirao povjerenstvo za popis zaliha trgovačke robe na skladištu
- odjavio pretplatu HRT za dva radija
- angažirao sudskog vještaka građevinske struke u cilju utvrđivanja tržišne cijene poslovnog prostora na drugom katu Robne kuće“ KRK“ u gradu Krku

- sklopio anekse ugovora sa postojećim zakupcima poslovnog prostora u robnoj kući „KRK“, pod istim uvjetima koje su vrijedili do otvaranja stečajnog postupka, s time da aneksi vrijede do prodaje poslovnog prostora
- izradio izvješće za izvještajno ročište s predračunom troškova do 29. kolovoza 2018.
- obavio i druge radnje opisane u izvješću.

Djelatnost

Društvo je registrirano za obavljanje više djelatnosti, ali u stvarnosti ono se tijekom poslovanja bavilo trgovinom na malo drvenim peletima, te proizvodima tvrtke FINVEST CORP d.d., kao i veleprodajom humusa.

Imovina

Nekretnine Društva

Prema dokumentaciji kojom raspolaže stečajni upravitelj FINVEST RIJEKA d.o.o. u vlasništvu ima poslovni prostor u Robnoj kući „KRK“ u gradu Krku, koja je sagrađena na k.č.1385/30, z.k.ul:3982., k.o:315915 KRK, u bruto površini od 574,63 m², a koji predstavlja suvlasnički udio od 146/1000 (vlasnički list i međuvlasnički ugovor u privitku). **Na ovoj imovini nema upisanih razlučnih vjerovnika niti je pokrenut ovršni postupak.**

Stečajni upravitelj angažirao je ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke gosp. Mirka Erakovića, dipl. ing, radi izrade Procjembenog elaborata (u privitku) gore navedenog poslovnog prostora. Iz procjembenog elaborata proizlazi da tržišna vrijednost svih nekretnina koje se nalaze u Robnoj kući „KRK“ na dan 20.10.2017. iznosi 1.747.000,00 kn. Pri tome treba naglasiti da je svaka nekretnina u prizemlju, na prvom katu te na drugom katu procijenjena posebno, jer svaka predstavlja svoju uporabnu cijelinu.

Dakle, u prizemlju imamo poslovni prostor čija korisna površina iznosi 9,92 m², a procijenjena vrijednost iznosi 51.000,00 kn. Na prvom katu imamo tri kancelarije u ukupnoj korisnoj površini od 48,50 m², a tržišna vrijednost iznosi 263.000,00 kn. Na trećem katu imamo poslovni prostor čija korisna površina iznosi 330,07 m², a tržišna vrijednost iznosi 1.548.086,61 kn.

Ako rezimiramo, stečajni dužnik ima 388,49 m² površine korisnog prostora i 186,14 m² površine pripadajućeg zajedničkog dijela, što zajedno čini ukupno pripadajuću površinu (bruto) u iznosu od 574,63 m².

Dionice u vlasništvu Društva

FINVEST RIJEKA d.o.o. ima također u vlasništvu 11.250 dionica INDUSTROGRADNJE GRUPA d.d. Zagreb (oznake INDG-R-A), čija je nominalna vrijednost 11.250.000,00 kn. Tržišna vrijednost je nepoznata, jer je zadnje trgovanje sa ovom dionicom po cijeni od 100,00 kn ostvareno 2014., na Zagrebačkoj burzi. Nakon toga dionice su skinute sa Zagrebačke burze i od tada se ne trguje s njima. Ove dionice nisu opterećene nikakvim zalogom ili zabranom prodaje. U ovom trenutku potpuno je nepoznata vrijednost ove dionice na tržištu. Od 2006. godine većinski vlasnik INDUSTRUGRADNJE GRUPE postao je Josip Galinec, koji je kasnije tvrtku razbio na tri društva, ali te firme nažalost ne obavljaju poslovnu aktivnost. Zahtjev je malih dioničara da se što hitnije ozakoni izdavanje tri roda novih dionica koje će biti pravilno raspoređene na svakog ranijeg dioničara INDUSTRUGRADNJE GRUPE d.d.

Stečajni upravitelj prisustvovao je sastanku malih dioničara dana 28.10.2017. u Zagrebu, na kojoj je bio prisutan direktor gosp. Josip Galinec. Postavljeno je mnogo pitanja direktoru, vezano uz transformaciju INDUSTROGRADNJE GRUPA d.d. i mogućnosti trgovanja dionicama.

Direktor je obećao da bi do kraja ove godine trebale biti izdane tri nove dionice od tri nova sljednika INDUSTROGRADNJE GRUPA d.d., koja je pred mjesec dana izbrisana iz sudskog registra. Te tri nove tvrtke su: ISTO d.d., Varaždin, ISTO GRUPA d.d., Varaždin i INDUSTROGRADNJA d.d., Varaždin. Nakon toga rekao je da će poduzeti aktivnosti kako bi dionice izašle na Burzu. Naveo je da postoje brojne sudske parnice koje se vežu uz nekretnine, te da ti sporovi umanjuju njihovu vrijednost na tržištu, pa je stoga neizvjesno koliku bi tržišnu vrijednost mogle postići nove izdane dionice.

Pokretnine društva

Na skladištu u Čavlima stečajni upravitelj zatekao je trgovačku robu koja već dugi niz godina leži na skladištu jer nije konkurentna na tržištu, i stoga ju je vrlo teško prodati. Naime, većina te robe je nekad davno bila dio proizvodnog programa FINVEST CORP d.d., a podjelom društva pripala je društvu FINVEST RIJEKA d.o.o.

Kako je trgovačka roba većim dijelom oštećena i praktički neupotrebljiva, to je stečajni upravitelj formirao Povjerenstvo (u privitku) koje je imalo za cilj popisati trgovačku robu, koja je još donekle upotrebljiva i napisati za svaki artikal nabavnu cijenu, koja bi bila ujedno i prodajna cijena. (u privitku). U sljedećoj fazi stečajni upravitelj je angažirao dvoje studenata, koji su i fizički odvojili škart robu, od one koja će biti izložena prodaji u nastavku stečajnog postupka. Ukupna vrijednost izdvojene trgovačke robe prema popisu iznosi 150.473,64 kn.

Regresna prava

U sklopljenoj predstečajnoj nagodbi koju je ostvario FINVEST CORP d.d. na Trgovačkom sudu u Rijeci, dana 14.06.2017. priznato je regresno pravo namirenja stečajnog dužnika, po osnovi ugovora o kreditima u kojima se FINVEST RIJEKA d.o.o., javlja kao jamac platac u ukupnom iznosu od 8.089.882,89 kn. U predstečajnoj nagodbi detaljno su opisani uvjeti pod kojim se to pravo može ostvariti.

Gospodarski pokazatelji

Pregledom financijskih pokazatelja osnovnih stavaka računa dobiti i gubitka za 2013. i 2014. godinu potkrijepit ćemo saznanja o poslovanju Društva.

Pozicija	2013.	2014.
Ukupni prihod	5.491.800	2.099.800
Ukupni rashod	5.819.100	2.332.100
Dobit		
Gubitak	327.300	232.300

U svrhu dobivanja što cjelovitije slike poslovanja dužnika u 2013. i 2014. godini, u nastavku se daje prikaz glavnih bilančnih stavaka za to razdoblje.

Pozicija	2013.	2014.
AKTIVA		
Dugotrajna imovina	7.252.700	7.637.800
Kratkotrajna imovina	3.415.900	3.734.800
1. Zalihe	1.208.600	1.343.500
2. Potraživanja	1.940.400	2.376.200
3. Novac na banci i blagajni	21.800	15.200
PASIVA		
Upisani temeljni kapital	9.300.000	9.300.000
Dugoročne obveze		
Kratkoročne obveze	1.071.700	2.005.100

Knjigovodstvena dokumentacija nalazi se u skladištu na Čavlima. U narednom periodu izvršit će se revidiranje knjigovodstvenih podataka za period od 01.01.2015. do 28.10.2017., tj do dana koji prethodi otvaranju stečajnog postupka.

Prijelozi za unovčenje pokretnina i nekretnina stečajnog dužnika

Kao što je već napisano, stečajni dužnik raspolaže s većom količinom trgovačke robe na skladištu, koja nije opterećena zalogom niti zabranom otuđena.

Stečajni upravitelj predlaže da se izvrši prodaja trgovačke robe u kompletu preko javnog natječaja sistemom ponude u zatvorenoj kuverti, s time da početna cijena, bude nabavna cijena u iznosu od 150.473,00 kn za prvo nadmetanje.

Ukoliko se trgovačka roba ne bi prodala na prvom nadmetanju, stečajni upravitelj predlaže skupštini vjerovnika da se u drugom natječaju umanju cijena u iznosu od 25% od nabavne (početne) cijene. Ukoliko se ne bi prodalo u drugom natječaju, stečajni upravitelj predlaže skupštini vjerovnika daljne umanjenje za 25% od nabavne cijene, kod objave natječaja za treći pokušaj prodaje. Ako se ne bi prodalo u trećem natječaju stečajni upravitelj predlaže daljnje smanjenje za 25% u odnosu na početnu cijenu. I konačno, u petom natječaju predlaže se cijena od 1kune.

Predlaže se jamčevina za pristupanje natječaju u iznosu od 10% početne cijene.

Za prodaju nekretnina (poslovni prostori) u Robnoj kući „KRK“, čija je vrijednost utvrđena Procjembenim elaboratom izrađenim od sudskog vještaka predlaže se način prodaje kako slijedi. Sukladno utvrđenoj vrijednosti nekretnina (početna cijena) na prvom javnom natječaju sistemom ponude u zatvorenoj kuverti prodaju se nekretnine odvojeno ili u cijelini po početnoj cijeni, bez umanjivanja. Kod toga stečajni upravitelj predlaže da prednost ima kupac, koji daje najbolju ponudu za kupnju sva tri poslovna prostora odjednom. Ukoliko se nekretnine ne bi prodale na prvom nadmetanju, stečajni upravitelj predlaže da se u drugom nadmetanju umanju cijena za 25% u odnosu na početnu cijenu i da prednost ima kupac koji daje najbolju ponudu za kupnju sva tri poslovna prostora odjednom. Ukoliko ne bi bila ostvarena prodaja u drugom nadmetanju, stečajni upravitelj predlaže daljnje smanjenje kod trećeg nadmetanja za 25% u odnosu na početnu cijenu, s time da prednost ima kupac koji daje najbolju ponudu za kupnju sva tri poslovna prostora odjednom. Kod četvrtog natječaja stečajni upravitelj predlaže daljnje smanjenje za 25% od početne cijene, a i dalje bi vrijedilo pravilo da prednost ima kupac koji dadu najbolju ponudu za kupnju sva tri poslovna prostora odjednom. Ukoliko se pak niti na četvrtom natječaju ne bi prodale nekretnine stečajni upravitelj predlaže da se u petom natječaju odredi za svaku nekretninu početna cijena od 1 kn, a da prednost ima onaj kupac koji daje najbolju ponudu za

kupnju za sva tri poslovna prostora odjednom. Jamčevina bi kroz cijeli tijek natječaja bila 10% od utvrđene pojedinačne cijene nekretnine.

Popis dužnikovih vjerovnika sastavljen sukladno članku 222. Stečajnog zakona

STEČAJNI VJEROVNICI	OSNOV	IZNOS TRAŽBINE kn	ISPLATNI RED
1	2	3	4
VESNA BONICOLI, Kružna 4, 51000 Rijeka, OIB31170240773	Otpremnina, Obračun otpremnine	23.802,72	I viši ispl. red
TIHOMIR STEFANOVIĆ, Mirka Čurbega1/III, 51000 Rijeka, OIB 21897780217	Otpremnina, Obračun otpremnine	18.322,83	I viši ispl. red
HRVATSKI TELEKOM d.d., Roberta Frangića Mihanovića 9, 10110 Zagreb, OIB81793146560	Pravomoćna ovršna rješenja: Ovr-3330/16, Ovr-3329/16, Ovr-3337/16/16	23.697,77	II viši ispl. red
UNIQA osiguranje d.d. Planinska 13 A, 10000 Zagreb, OIB75665455333	Pravomoćno ovršno rješenje: Ovr-289/2016	3.736,56	II viši ispl. red
HRVATSKE VODE, Ulica grada Vukovara 220, 10000 Zagreb, OIB28921382001	Rješenja iz 2014. i 2015 su ovršne isprave	73.680,63	II viši ispl. red
RH MF POREZNA UPRAVA zas.po ŽDO Rijeka, Frana Kurelca b.b. 51000 Rijeka, OIB 52634238587	PDV, Rješenja MF Ovršna isprava na 3.681,38kn	3.892,01	II viši ispl. red
ROBERT VUKOVIĆ, Šenova16, 10010 Zagreb, OIB29179920232	Pravomoćna sudska rješenja RI-98/2013-80 i P-862/15-8	13.248,98	II viši ispl. red
HEP ODS d.o.o. ELEKTRA Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, 10000Zagreb, OIB46830600751	Računi iz 2016. i 2017.	2.475,80	II viši ispl. red
GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Savska c.1,10000 Zagreb,OIB03744272526	Pravomoćno ovršno rješenje Ovr-9093/16	4.942,43	II viši ispl. red
ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.,Ulica grada Vukovara 41, 10000Zagreb, OIB 85584865987	Pravomoćna ovršna rješenja	8.558,31	II viši ispl. red

BANKA KOVANICA d.d.Petra Preradovića 29,42000 Varaždin, OIB33039197637	Izvadak iz ovjerenih poslovnih knjiga. Ovršna isprava: Sporazum radi osiguranja novčane tražbine uz ugovor o kreditu br.31108000239 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine i ugovor o hipotekarnom kreditu broj: 00000001048 i ugovor o garanciji br:30108002197 i ugovor o izdavanju garancije broj:006/03/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine. Ugovor o kreditu broj: 014/03/2013 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine	6.793.948,83	II viši ispl. red
GRAD RIJEKA, Korzo 16, 51000 Rijeka, OIB54382731928	Porezna rješenja, Komunalna naknada, Naknada za uređenje voda, Izvadak iz poslovnih knjiga, Rješenja o ovrši	23.767,05	II viši ispl. red
HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA, Prisavlje3, 10000 Zagreb, OIB68419124305	Saldo kontikartica, Računi, Pravomoćna ovršna rješenja:Ovr-6512/16, Ovr-13235/16,Ovr-5004/17,Ovr-4667/15, Ovr-11214/15	11.309,76	II viši ispl. red
HEP-ODS d.o.o. Zagreb, ELEKTROPRIMORJE Rijeka,Viktora Cara Emina 2, 51000 Rijeka, OIB46830600751	Računi, Pravomoćna ovršna rješenja :Ovr-6123/17 i Ovr-820/16	4.740,52	II viši ispl. red
KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., Dolac14, 51000Rijeka, OIB80805858278	Otvorene stavke na dan 22.09.2017. Pravomoćno ovršno rješenje Ovr-788/16 Izvadak iz poslovnih knjiga	4.351,87	II viši ispl. red
CRATIA OSIGURANJE d.,d.,Vatroslava Jagića 33, 10000 Zagreb, OIB26187994862	Pravomoćno ovršno rješenje Ovr-857/15 Izvadak iz poslovnih knjiga,	35.327,78	II viši ispl. red
M-UPRAVLJANJE d.o.o.Sridnje Nerzice 9, Kornić, OIB98786292808	Pravomoćno ovršno rješenjeOvr-1185/2016, Računi, Izadak iz poslovnih knjiga	98.516,32	II viši ispl. red
HEP-OPSKRBA d.o.o.Zagreb, ulica grada Vukovara 37, 10000 Zagreb, OIB63073332379	Ispis otvorenih stavki, Računi, Ugovor o opskrbi električnom energijom, Pravomoćno ovršno rješenje Ovr-3134/16	10.072,00	II viši ispl. red
TRIGLAV OSIGURANJE d.d., Antuna Heinza 4, 10000 Zagreb, OIB6 29743547503	Ugovori o osiguranju,IOS, Obračun kamate	23.974,42	II viši ispl. red
VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., Folnegovićeve 1, 10000 Zagreb, OIB 83416546499	Izvadak otvorenih stavki, računi, obračuni kamata	2.956,86	II viši ispl. red
	UKUPNO	7.185.323,49	

Pregled imovine i obaveza sukladno članku 223. Stečajnog zakona

Predmeti stečajne mase				Obveze		
Red. broj	Predmet	Vrijednost (kn)	Vrijednost u slučaju uzastopnog i neprekinutog unovčenja čl.222/3 (kn)	Red. broj	Osnova tražbine	Iznos (kn)
1.	Nekretnina :k.č.1385/30,z.k.ul:3982, k.o.:315915KRK, suvlasnički udio146/1000	1.747.000,00	873.000,00	1.	Troškovi steč.postupka i ostale obveze stečajne mase	127.500,00
2.	Pokretnine, trgovačka roba na skladištu	150.473,64		2.	Tražbine prvi viši isplatni red	42.125,55
3.	11.250 dionica INDUSTROGRADNJE GRUPA d.d(oznake INDG-R-A)	Tržišna vrijednost- nepoznata		3.	Tražbine drugi viši isplatni red	7.143.197,94
	UKUPNO	1.897.473,64	873.000,00			7.312.823,49

OBRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA I OSTALIH OBVEZA STEČAJNE MASE DO 29.08.2017.

Predračun troškova je rađen na pretpostavci da će stečaj trajati 12 mjeseci od dana otvaranja stečajnog postupka.

Vrsta troška	Iznos (kn)
- Troškovi osiguranja stečajnog upravitelja	8.000,00
- Nagrada privremenom stečajnom upravitelju (po odluci suda)	
- Knjigovodstvene usluge	18.000,00
- Bankarske naknade	2.500,00
- Materijalni trošak (poštarina, fotokopiranje, izrada pečata, Fina, kancelarijski materijal i sl.)	3.000,00
- Odvjetničke i javnobilježničke usluge	20.000,00
- Sudski troškovi	10.000,00
- Nagrada stečajnom upravitelju (po odluci suda)	
- Troškovi oglašavanja nekretnina i pokretnina	30.000,00
- Trošak PDV	20.000,00
- Troškovi sudskog vještaka	11.000,00
- Ostali nespomenuti troškovi	5.000,00
UKUPNO	127.500,00

PRIJEDLOZI ODLUKA I ZAKLJUČAK:

- Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja
- Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
- Prihvaća se procijena nekretnina
- Prihvaća se prijedlog unovčenja pokretnina i nekretnina, kojeg je predložio stečajni upravitelj
- Prihvaća se predloženi predračun troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase

Temeljem prikazanog izvješća, može se zaključiti da stečajni dužnik raspolaže imovinom, čijim unovčenjem bi se mogla osigurati sredstva za podmirenje troškova stečajnog postupka, te djelomično namirenje stečajnih vjerovnika.

Prilozi:

- vlasnički list za nekretnine
- međuvlasnički ugovor
- procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina
- odluka o imenovanju povjerenstva za popis i procijenu pokretnina
- popis trgovačke robe na skladištu sa cijenama
- ugovor o vođenju knjigovodstva

Stečajni upravitelj



mr. sc. Slavko Štambuk

Finvest Rijeka d.o.o.

u stečaju
RIJEKA

OIB: 61025016317