

Ref 5

Klasifikacija broj: 5 St 1082/16-15

259

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Privremena stečajna upraviteljica
VANDA KOVAČEVIĆ GELENČER
A.Mihanovića 1/3
33000 Virovitica

U Virovitici, 30.04.2017.

Primljeno iz ruke - pristojba dana 10.05.2017

Broj primjeraka priloga 8x1

Predano preporučeno dana 09.05.17 742184905 HR

Pristojba plaćena

Pristojba nedostaje

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

B.Radić 2

42000 Varaždin

Na broj: 5 St-1082/16

PREDMET: Izvješće stečajne upraviteljice

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu toga suda Kseniji Flack-Makitan, u stečajnom predmetu povodom prijedloga vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Sjeverna Hrvatska, Ispostave Čakovec i vjerovnika Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom SOOČAN d.o.o. Sveti Martin na Muri, Glavna 18, OIB: 30463258082, riješio je da se danom 24.veljače 2017 otvara stečajni postupak i za stečajnu upraviteljicu imenuje Vanda Kovačević Gelenčer, A.Mihanovića 1/3 Virovitica.

Provedene radnje od otvaranja stečajnog postupka:

1. Otvoren je novi žiro račun, a banke su obavještene da se stari računi zatvaraju
2. Od MUP-a je zatražena evidencija registriranih vozila stečajnog dužnika
3. Izrađen je novi žig
4. Izvršen je popis pokretnina
5. Ustanovio se popis nekretnina i izvršen je Izvid nekretnina
6. Odjavljena je struja sa adrese Glavana 18
7. Pozvani su vjerovnici da izmire svoje dugove
8. Izrađen je završni račun do otvaranja stečaja
9. Nastavljeno je vođenje poslovnih knjiga
10. Izrađen je popis vjerovnika
11. Izrađen je popis imovine i obveza

Gospodarsko stanje dužnika i uzroci otvaranja stečaja:

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu Radovanu Raduki, povodom prijedloga za sklapanje predstečajne nagodbe s dužnikom SOBOČAN d.o.o., Sv.Martin na Muri, 2 prosinca 2014. riješio je da se odobrava sklopljena predstečajna nagodba.

Nakon sklopljene predstečajne nagodbe, zbog krize u građevinarstvu, pada cijena na tržištu i pada ukupnog prometa, tvrtka je bila u nemogućnosti izvršavati svoje obveze prema radnicima i dobavljačima nakon sklopljene predstečajne nagodbe, ali i u nemogućnost ispunjavanja ugovorenih obveza prema predstečajnoj nagodbi.

Već krajem 2015. društvo se nalazilo u povremenoj blokadi, a neprekinuta blokada računa traje od 04.04.2016.-23.02.2017., odnosno do otvaranja stečajnog postupka.

Prema podacima iz bilance, struktura je sljedeća:

	2014.	2015.	2016.	2017. (23.02.)
Dugotrajna imovina	4.733.678	4.716.029	4.362.530	4.362.530
Kratkotrajna imovina	10.893.444	10.643.587	9.766.396	9.766.522
Kapital i rezerve	-3.372.708	-1.767.436	289.737	288.512
Dugoročne obveze	6.519.063	5.903.867	5.903.867	5.903.867
Kratkoročne obveze	9.911.245	8.653.844	7.935.322	7.936.673
Odgodeno plaćanje tr.i prihod bud.ràzdooblja	2.569.341	2.569.341	0	0
Zadržana dobit ili preneseni gubitak	-3.422.708	-4.505.145	-2.729.259	-672.086
Dobit ili gubitak poslovne godine	-1.082.437	1.775.886	2.057.173	-1.225

Najveći problem tvrtke u poslovanju bio je u tome što nakon sklapanja PSN i prolaska „grace perioda“ od 12 mjeseci, prihod i razlika u cijeni nisu bili dostatni za podmirenje obveza preuzetih u PSN dinamikom kako je u tom planu predviđeno.

Tvrtka je do 2.11.2015. odjavila sve preostale radnike, a radnici su svoja potraživanja u cijelosti namirili sa računa tvrtke ovrhom.

Tvrtka ne obavlja nikakve gospodarske aktivnosti, imovina je popisana i sve pokretne nalaze se na skladištu u Svetom Martinu na Muri, Glavna 18. To skladište nije u vlasništvu dužnika.

IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA:

1. NEKRETNINE

1. Nekretnine u Krapini: u ZK ulošku broj 3806 katastarska općina 315184 Krapina Grad, koja se sastoji iz katastarske čestice broj: 3365 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, PODZEMNA GARAŽA, DVORIŠTE, PARKRALIŠTE I CESTA, U KRAPINI, FRANA GALOVIĆA, 3874 m² i to:
 - Suvlasnički udio 93/1000 – etažno vlasništvo 58 (E-58) stan u potkrovlju građevine, na II ulazu desno, koji se sastoji od hodnika, kupaonice i wc-a, dnevnog boravka blagovaone, kuhinje, sobe površine 45,43 m² sa sporednim dijelom (pripatkom) terasom i spremištem u potkrovlju površine 24,69 m², sporednim dijelom (pripatkom) spremištem u podrumskom dijelu površine 4,20 m², odnosno sveukupne površine 74,34 m² u elaboratu označeno oznakom S-53 i tamno ciklama bojom. Stanu pripada parkirno mjesto u podrumskoj garaži pod oznakom 43 u elaboratu označeno tamno ciklama bojom u površini od 12,50 m². Procjena vrijednosti je 529.669,28 kn.
 - Suvlasnički udio 78/1000 – etažno vlasništvo 42 (E-42) stan na IV katu građevine, na II ulazu desno, koji se sastoji od dnevnog boravka, blagovaone, kuhinje, kupaonice, i wc-a, te sobe površine 38,98 m² sa sporednim dijelom (pripatkom) lođom na IV katu površine 8,85 m², sporednim dijelom (pripatkom) spremištem u podrumskom dijelu površine 4,54 m² odnosno sveukupne površine 52,37 m² u elaboratu označeno oznakom S-37 i sivom bojom. Stanu pripada parkirno mjesto u podrumskoj garaži pod oznakom 5 u elaboratu označeno sivom

bojom površine 12,50 m². Procijenjena vrijednosti prema elaboratu Erste nekretnine je 372.200 kn.

- Suvlasnički udio 322/1000 – etažno vlasništvo 3 (E-3) poslovni prostor na I katu građevine koji se sastoji od ureda, arhive, wc-a i čajne kuhinje ukupne površine 200,90m² u elaboatu označeno svjetlo zelenom štrafom i oznakom PP-3. Poslovnim prostoru pripadaju parkirališna mjesta u podrumskoj garaži pod oznakom 35, 36, 37, 38 i 39 u elaboratu označeno svjetlo zelenom štrafom i oznakom PP-3 ukupne površine 62,50 m². Procijenjena vrijednost je 718.990,00 kn

2. Nekretnine u Primoštenu: u ZK uložku broj 5376, katastarska općina 330167 PRIMOŠTEN, koja se sastoji od katastarske čestice 14944/133 KUĆA, DVOR, 282 m²

- Suvlasnički udio 200/1000 – etažno vlasništvo 1 (E-1) koji je povezan s vlasništvom posebnom dijela Stana vr.1 u prizemlju, a koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje sa blagovaonom, sobe, hodnika, kupaone i lođe u uk.pov.od 30,72 m² sa pripadajućim vrtom površine 4,45 m², ukupne površine posebnog dijela od 35,18 m². Prema elaboratu Erste nekretnine d.o.o. procijenjena tržišna vrijednost je 330.000 kn.

3. Nekretnine u Zagrebu: za koju, temeljem ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora između tvrtke „Figura 1“ d.o.o. iz Zagreba i „Sobočan“ d.o.o. Sv.Martin na Muri treba ishoditi mogućnost upisa prava vlasništva u zemljišne knjige

- To je ZK uložak 4275, katastarska općina 335649 Trnje, katastarska čestica 686/8 STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE U ZAGREBU, KORANSKA ULICA BR.1A,1B I 1C
- 128. Suvlasnički dio: 0,28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-128). Lokal površine 8,00 m², oznake L45 u prizemlju, Koranska br.1/b, gdje je kao vlasnik upisana Figura 1 d.o.o., mb:80150045, Markančeva br.8, ZAGREB. Procjena vrijednosti (prema cijenama u ponudi poslovnih prostora na lokacijama u okruženju): 70.000 kn
- Original ugovora zatražen je od javnog bilježnika koji je ovjerio sklopljeni ugovor, međutim dokumentacija toga datuma je izlučena i uništena. Javni bilježnik više nema taj ugovor. U poreznoj upravi u spisu imaju fotokopiju koja je bila prilog prijavi od strane odvjetnika, tako da niti tamo nisam mogla doći do originala ili ovjerene kopije.
- Predlažem da se pokrene parnica za priznavanje vlasništva.

Procijenjena vrijednost svih nekretnina je 2.020.859,00 kn.

Nekretnine se nalaze u Krapini i Primoštenu i opterećene su hipotekom Erste banke d.d.

Poslovni prostor u Zagrebu, lokal na adresi Koranska 1b nema založnog prava.

Nekretnine nisu osigurane pojedinačno, jedino one koji imaju založno pravo Erste banke d.d. , prema informaciji iz banke pokrivene su sa krovim ugovorom banke.

2. POKRETNINE

Procijenjena vrijednost pokretnina je 201.780,97 kn bez PDV-a.

Pokretnine se sastoje od tri grupe roba:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Strojevi, uređaji i oprema za obavljanje djelatnosti | 74.057,70 kn |
| 2. Osobna i gospodarska vozila, prikolica i radni strojevi | 120.577,34 kn |
| 3. Uredska oprema i uređaji, te uredski namještaj | 7.145,93 kn |

Pokretne se nalaze na skladištu u Svetom Martinu na Muri, Glavna 18, u sjedištu stečajnog dužnika. Nije angažirana čuvarska služba te su pokretne bez nadzora u privatnom dvorištu bivšeg vlasnika. Popis pokretnina sa procjenom vrijednosti je u prilogu.

Nakon izvršene procjene pristupila sam unovčenju pokretnina. Unovčila sam tri vozila.

- | | |
|--|--------------|
| 1. Teretno vozilo „Mercedes“ sprinter 212, god.prozvodnje 1998.
(procijenjena vrijednost 10.701,99 kn) | 10.701,99 kn |
| 2. Teretno vozilo „Mercedes“ sprinter 210, god.proizvodnje 1999.
(procijenjena vrijednost 12.618,47 kn) | 12.618,47 kn |
| 3. Osobno vozilo „Mazda“ 6, god.proizvodnje 2002.
(procijenjena vrijednost 14.645,89 kn) – prodano nakon treće dražbe | 10.204,00 kn |
- Iz unovčene vrijednosti pokretnine plaćen je trošak procjene u iznosu 3.620,00 kn

3. FINACIJSKA IMOVINA

Iskazana knjigovodstvena vrijednost od 3.896.805,00 kn je nenaplativa prisilnim putem zbog zastare, nepostojanja subjekata (jer su u međuvremenu završili u stečaju) te postojanju uvjeta za prijeboj međusobnih tražbina.

Poslani su pozivi za naplatu tražbina, međutim dolazili su odgovori kako tražbine ne postoje, odnosno da je Sobočan d.o.o. više dužan nego što potražuje i sl., te su se dužnici pozivali na zastaru potraživanja.

Te iskazane tražbine posljedica su neurednog knjigovodstva još od vremena prije predstečajne nagodbe. Nisu se provodile kompenzacije koje su se mogli provesti, nije se otpisivalo nenaplativa potraživanja, nego su se prenosila stanja iz godine u godinu.

Pored toga u bilanci se iz godine u godinu prenose nerasknjiženi predujmovi za materijale za objekte koji su izgrađeni i to ukupno iznosi 5.889.853,00 kn.

U 2015. promijenjen je knjigovodstveni servis koje je u 2015. godini započelo knjiženja sa prijenosom stanja kakva su stigla iz knjigovodstva koje je poslove vođenja knjigovodstva vodilo do tada.

Sva potraživanja kupaca su u zastari ili nisu izvršene međusobne kompenzacije. Nema mogućnosti naplate tih potraživanja.

OBAVEZE

U vremenu za prijavu tražbina u stečajnom postupku pristiglo je ukupno 20 tražbina, ukupne vrijednosti 12.759.093,07 kn.

Od toga dvije tražbine nisu priznate zbog zastare i iznosi 68.413,96 kn

Tražbina prvog višeg isplatnog reda nema. Svi su radnici odjavljeni do 02.11.2015., a prema dokumentaciji o razlozima prekida radnog odnosa i datumima prekida ne postoji obveza isplate otpremnina.

Priznate tražbine drugog isplatnog reda iznose 12.690.678,13.

Vjerovnik ERSTE&STEIERMERKISCHE BANK d.d. je i razlučni vjerovnik na nekretninama:

Tri nekretnine u Krapini: u ZK ulošku broj 3806 katastarska općina 315184 Krapina Grad, koja se sastoji iz katastarske čestice broj: 3365 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, PODZEMNA GARAŽA, DVORIŠTE, PARKRALIŠTE I CESTA, U KRAPINI, FRANA GALOVIĆA, 3874 m² i to:

- Suvlasnički udio 93/1000 – etažno vlasništvo 58 (E-58) stan u potkrovlju građevine, na II ulazu desno, koji se sastoji od hodnika, kupaonice i wc-a, dnevnog boravka blagovaone, kuhinje, sobe površine 45,43 m² sa sporednim dijelom (pripatkom) terasom i spremištem u potkrovlju površine 24,69 m², sporednim dijelom (pripatkom) spremištem u podrumskom dijelu površine 4,20 m², odnosno sveukupne površine 74,34 m² u elaboratu označeno oznakom S-53 i tamno ciklama bojom. Stanu pripada parkirno mjesto u podrumskoj garaži pod oznakom 43 u elaboratu označeno tamno ciklama bojom u površini od 12,50 m². Procjena vrijednosti je 529.669,28 kn.
- Suvlasnički udio 78/1000 – etažno vlasništvo 42 (E-42) stan na IV katu građevine, na II ulazu desno, koji se sastoji od dnevnog boravka, blagovaone, kuhinje, kupaonice, i wc-a, te sobe površine 38,98 m² sa sporednim dijelom (pripatkom) lođom na IV katu površine 8,85 m², sporednim dijelom (pripatkom) spremištem u podrumskom dijelu površine 4,54 m² odnosno sveukupne površine 52,37 m² u elaboratu označeno oznakom S-37 i sivom bojom. Stanu pripada parkirno mjesto u podrumskoj garaži pod oznakom 5 u elaboratu označeno sivom bojom površine 12,50 m². Procijenjena vrijednosti prema elaboratu Erste nekretnine je 372.200 kn.
- Suvlasnički udio 322/1000 – etažno vlasništvo 3 (E-3) poslovni prostor na I katu građevine koji se sastoji od ureda, arhive, wc-a i čajne kuhinje ukupne površine 200,90m² u elaboatu označeno svjetlo zelenom štrafurom i oznakom PP-3. Poslovnom prostoru pripadaju parkirališna mjesta u podrumskoj garaži pod oznakom 35, 36, 37, 38 i 39 u elaboratu označeno svjetlo zelenom štrafurom i oznakom PP-3 ukupne površine 62,50 m². Procijenjena vrijednost je 718.990,00 kn.

Jedna nekretnine u Primoštenu: u ZK ulošku broj 5376, katastarska općina 330167 PRIMOŠTEN, koja se sastoji od katastarske čestice 14944/133 KUĆA, DVOR, 282 m²

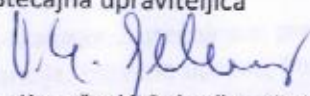
- Suvlasnički udio 200/1000 – etažno vlasništvo 1 (E-1) koji je povezan s vlasništvom posebnom dijela Stana vr.1 u prizemlju, a koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje sa blagovaonom, sobe, hodnika, kupaone i lođe u uk.pov.od 30,72 m² sa pripadajućim vrtom površine 4,45 m², ukupne površine posebnog dijela od 35,18 m². Prema elaboratu Erste nekretnine d.o.o. procijenjena tržišna vrijednost je 330.000 kn.

Ukupna vrijednost prijavljenih tražbina razlučnog vjerovnika je 10.386.827,76 kn

Sukladno naprijed navedenim podacima o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i uzrocima otvaranja stečajnog postupka, predlažem sljedeće zaključke:

1. Da se prihvati izvješće stečajnog upravitelja
2. Da se unovčenje pokretnina odobri na način da stečajna upraviteljica objavi oglas o prodaji putem stranice VTS-a po procijenjenoj vrijednosti prikupljanjem pismenih ponuda, a ukoliko se pokretnine ne prodaju da se cijena na svakoj sljedećoj dražbi spušta po 25%
3. Da se o načinu prodaje nekretnina odluči skupština vjerovnika
4. Da skupština vjerovnika donese odluku o pokretanju parničnog postupka za priznavanje prava vlasništva nekretnine u Zagrebu, Koranska 1b i da se za tu potrebu angažira odvjetnik
5. Da skupština vjerovnika donese odluku o potrebi formiranja odbora vjerovnika
6. Da skupština vjerovnika prihvati predračun predviđenih troškova stečajnog postupka za 12 mjeseci

Stečajna upraviteljica



Vanda Kovačević Gelenčer, dipl.oec.

SOBOČAN d.o.o.
za graditeljstvo i trgovinu u stečaju
Sveti Martin na Muri, Glavna 18