

Obrazac 20

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

PRIMLJENO:

26-06-2017

Neposredno - predano pošti:

Obično-preporučeno: 20

Pošta: 1 (10) R

Primjeraka: 1 (10) priloga: 1 neg. pri. razb.

Pristojbe: kn, državnim biljezinama

Primo:

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

51000 Rijeka, Zadarska 1 i 3

stečajna sutkinja Vera Jelenović

Posl. br. 14 St 1026/2016

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

DUŽNIK: KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Viškovo, Vozišće 5, OIB:40498301834

1.UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj 14 St-1026/2016-13 od dana 12 travnja 2017. godine, a 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

KVARNERSKE NEKRETNINE doo osnovano je 11. srpnja 2000 godine i registrirano za obavljanje djelatnosti građenja, trgovine i usluga, poslovanje s nekretninama. Dužnik je 100 % u privatnom vlasništvu. Temeljni kapital društva je 1.324.000,00 Kn. Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je Financijska agencija dana 06. lipnja 2016. godine, u prijedlogu navodi da je dužnik podnio prijedlog za otvaranje postupka predstečajne nagodbe, ali je nakon provedenog glasovanja utvrđeno da za prijedlog nije glasovala potrebna većina, stoga je obustavljen prijedlog dužnika za otvaranje postupka predstečajne nagodbe i Fina podnosi prijedlog za pokretanje stečajnog postupka.

Osnovni razlog za pokretanje predstečajne nagodbe bilo je stanje nelikvidnosti odnosno insolventnost dužnika u skladu sa Zakonom o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.

Razlozi koji su dužnika doveli u stanje nelikvidnosti su sljedeći:

a) otkaz kredita

Društvo je 2005. godine koristilo kredit za izgradnju stambene zgrade u Rijeci Morettijev prolaz 4 u iznosu od 500.000 eura s rokom vraćanja 01.07.2009. godine uz mogućnost povrata kredita sukladno dinamici prodaje stambeno poslovnih prostora. Zgrada je završena u predviđenom roku do 2006. godine, međutim, tijekom ishodovanja uporabne dozvole grad Rijeka je provodio izmjene GUP-a i cijeli postupak se znatno odužio što dovodi do otkaza kupca, nemogućnosti prodaje stanova i vraćanja kredita. Uporabna dozvola dobivena je tek 31.12.2012. godine. Sve to vrijeme obračunavala se zatezna kamata, dugovi dužnika se gomilaju.

U međuvremenu su i potencijalni kupci odustali. Svaki pokušaj prodaje stanova nije uspio budući je banka prodaju istih uvjetovala zajedničkim rješenjem svojih plasmana i kod poduzeća KN Poslovodstvo i KN Agencija, što je bilo gotovo nemoguće riješiti.

b) nemogućnost dogovora s bankom

U više navrata pokušalo se dogovoriti s bankam razne varijante otplate duga i različite modalitete otplate, međutim bezuspješno. U međuvremenu je Banka svoja potraživanja prenijela na svoju tvrtku H-ABDUCO.

c) globalna gospodarska situacija

Nekretninsko tržište je u padu pa je interes za stanove i njihova cijena znatno manji nego prije.

Dužnik je izgradilo i poslovnu zgradu na adresi Vozišće 5, Viškovo, tkz. VTC Viškovo 2007. godine, za izgradnju navedenog objekata koristio se kredit banke. Tada počinje i upravljanje zgradom VTC Viškovo tj obračunanje naknade za upravljanje zgradom. Dužnik Kvarnerske nekretnine d.o.o. počinje voditi poslove upravljanjem i vođenjem poslovanja VTC-a Viškovo. S tim u vezi članovi društva preuzimaju dio prostora i pripadajući dio obaveza prema banci i to na način da su se iz postojećeg poduzeća izdvojila dva nova poslovna subjekta. Osnovna djelatnost svakog od novoosnovanih subjekata je iznajmljivanje predmetnih poslovnih prostora. U vlasništvu poduzeća Kvarnerske nekretnine d.o.o. ostali su samo prostori u prizemlju, a to je prostor u kojem su smještene službe za vođenje centra i garaže. Sve druge poslovne prostore sa pripadajućim kreditima preuzela su novoosnovana poduzeća; KN AGENCIJA doo, Viškovo i KN POSLOVODSTVO doo, Viškovo., a naknadno je osnovano i poduzeće KN Grad d.o.o za poslove upravljanja VTC Viškovo.

2.1. FINANCIJSKO POSLOVANJE DUŽNIKA U PRETHODNIM RAZDOBLJIMA

U tablici 1 i 2 zbirno su prikazani financijski podaci za posljednje tri godine poslovanja dužnika.

Tablica 1 **BILANCA STANJA- izvadak**

(u kunama)

OPIS	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Dugotrajna imovina:	368.718	293.865	322.305
Matrijalna imovina	368.718	293.865	219.012
- Zemljište	5	5	5
-Građevinski objekti	368.713	293.860	219.007
Kratkotrajna imovina:	5.445.061	4.920.561	4.765.197
- Zalihe	4.104.097	4.104.097	4.104.097
-Potraživanja:	1.130.732	613.230	443.970
- Potraživanja od kupaca	1.125.627	606.850	438.865
- Ostala potraživanja	5.100	6.375	5.100
Kratkotrajna financijska imovina:	201.078	201.078	201.078
- Dani zajmovi	201.078	201.078	201.078
- novac u blagajni	9.154	2.156	16.052
UKUPNO AKTIVA	5.813.779	5.214.426	5.087.502
Kapital i rezerve	454.719	-740.663	-1.050.087
Temeljni kapital	1.324.000	1.324.000	1.324.000
Revalorizacijske rezerve	32.674	0	0
Zadržana dobit ili prenes.gubitak	-715.705	-869.282	-2.064.663
Preneseni gubitak	1.238.574	869.282	2.064.663
Gubitak poslovne godine	-186.250	-1.195.381	-309.424
Dugoročne obveze	0	0	0
Kratkoročne obveze	5.359.060	5.955.089	6.137.589
UKUPNO PASIVA	5.813.779	5.214.426	5.087.502

Iz podataka u tablici 1 proizlazi da dužnik nema rezervi, svojom imovinom ne pokriva ukupne obveze, preneseni gubitak i gubitak tekuće godine je dvostruk visini kratkoročnih obveza.

Iz analitičkih podataka iskazanih u bilanci na 31.12.2015 godine i 31.12. 2016 godine vidljivo je da dužnik negativno posluje, a gubitak je 31.12.2016 godine uključujući i preneseni gubitak iznosio 2.mil Kn iz bilance je vidljivo da je društvo prezaduženo i da

sa svojom imovinom koja je iskazana u aktivi i iznosi 5 mil kn, ne može pokrivati obveze koje iznose preko 6 mil. Kn. Posljedica toga je blokada računa s posljedičnim prijedlogom za otvaranje stečajnog postupka od strane Financijske agencije.

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

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Ukupni prihodi	337.598	652.297	461.788
Ukupni rashodi	523.848	1.847.678	771.212
Poslovni rezultat: dobitak	-	-	-
gubitak	-186.250	-1.195.381	-309.424

Iz podataka u tablici 2 vidljiv je gubitak koji je u odnosu na prihode daleko veći. Dužnik je gotovo prestao s djelatnošću, prihodi su u 2016 godini smanjeni te iznose svega 41,7 % u odnosu na prethodnu 2015 godinu. Svako daljnje poslovanje bilo je nemoguće te je pekid poslovanja bila ispravna odluka.

3 ZATEČENO STANJE I PODUZETE AKTIVNOSTI

Stečaj dužnika otvoren je dana 12. travnja 2017 godine, te je s tim danom zaključena poslovna godina i otvorena početna stanja društva u stečaju, odnosno početna bilanca. Izrađena je završna bilanca, početna bilanca, račun dobiti i gubitka, nastavilo se voditi knjigovodstvo sukladno svim pozitivnim zakonskim propisima, te su svi prateći financijski izvještaji GFI uredno i u roku predani.

Kod dužnika su na dan otvaranja stečaja u radnom odnosu nema djelatnika. Izrađen je novi pečat dužnika u stečaju.

Otvoren je novi žiro račun dužnika u stečaju u KentBanka dd, broj računa **IBAN HR3341240031125001382**, stanje računa na dan 15.06.2017. je 863,00 kn.

Sklopljen je ugovor o zakupu parkirališta tj. garaža u vlasništvu dužnika na lokaciji VTC Viškovo sa zakupoprincem K.N.Grad d.o.o. Viškovo. Ugovor je sklopljen na iznos 1.800,00 kn plus PDV, i na rok do okončanja stečajnog postupka ili do prodaje.

Nastavak poslovanja dužnika nije moguć, poslovanje je prije otvaranja stečaja prekinuto te se pristupilo popisu imovine i zatečanog stanja.

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

Nekretnine:

I) Katastarska općina Viškovo ZK 1508, k.č.1469/1 poslovna zgrada, dvorište i garaža.

1. **Suvlasnički dio 400/6030 etažno vlasništvo E-11, garaža br.G. 001 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40m² što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta, Ovr-3977/10 od 22.11.2010, Ovr -2603/11 od 29.08.2011, Ovr-4798/13 od 13.11.2013. Ovr-4798/2013 od 26.11.2014, Ovr-4971/13 od 25.11.2013, Ovr-4971/14 od 27.11.2014, UP-I/110/07/15-01/8683**
2. **Suvlasnički dio 17/6030 etažno vlasništvo E-24, poslovni prostor S1.017, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 17,10 m² što iznosi 17/6030 idealna djela objekta. Ovr -2603/11 od 29.08.201, Ovr-4971/13 od 25.11.2013, Ovr-4971/14 od 27.11.2014, UP-I/110/07/15-01/8683**
3. **Suvlasnički dio 357/6030 etažno vlasništvo E-25, poslovni prostor br S1.020 koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 356,60m², što iznosi 357/6030 idealna djela objekta. Ovr-3977/10 od 22.11.2010, Ovr -2603/11 od 29.08.2011, Ovr-4971/13 od 25.11.2013 Ovr-4971/14 od 27.11.2014, UP-I/110/07/15-01/8683.**
4. **Suvlasnički dio 400/6030 etažno vlasništvo E-26, garaža br G.002 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40m² što iznosi 400/6030 idealna djela objekta. Ovr-3977/10 od 22.11.2010, Ovr -2603/11 od 29.08.2011, Ovr-4821/13 od 15.11.2013. Ovr-4971/13 od 25.11.2013, Ovr-4971/14 od 27.11.2014, Ovr-4821/13 od 26.11.2014. UP-I/110/07/15-01/8683**
5. **Suvlasnički dio 400/6030 etažno vlasništvo E-43, garaža br G.003 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m² što iznosi 400/6030 idealna djela objekta. Ovr -2603/11 od 29.08.2011, Ovr-4821/13 od 15.11.2013, Ovr-4971/13 od 25.11.2013, Ovr-4971/14 od 27.11.2014, Ovr-4821/13 od 26.11.2014. UP-I/110/07/15-01/8683**
6. **Suvlasnički dio: 23/6030 etažno vlasništvo E-64 Poslovni prostor br. K.022, koji se nalazi na prvom katu, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 23,10 m², što iznosi 23/6030 idealna dijela objekta (za navedeni poslovni prostor prijavljeno je izlučno pravo).**

Ovr -2603/11 od 29.08.2011, UP-I/110/07/15-01/8683

Na svim suvlasničkim djelovima upisan je i teret H-ABDUCO d.o.o.

7. **Katastarska općina Viškovo, zk.ul.1955 kč. br 1469/2 pašnjak, 397m2**

Ovr 4020/12 od 29.06.2012, Ovr-4020/12 od 06.12.2012, Teret Croatia osiguranja dd

II) Katastarska općina Trsat-Sušak ZK 67, k.č. 2086/1 kuća br 24 i dvorište

1. **Suvlasnički dio 27/100 etažno vlasništvo E-1, stan br 1 u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, tri sobe, kupaonica, wc-a, hodnika, lođa, predsoblje, ukupne površine 146,73m2.**

Ovr -2603/11 od 29.08.2011, Ovr-4798/13 od 13.11.2013.

Ovr-4798/2013 od 26.11.2014, Ovr-4821/13 od 15.11.2013, Ovr-4971/13 od 25.11.2013, Ovr-4971/14 od 27.11.2014, Ovr-4821/1 od 26.11.2014.

2. **Suvlasnički dio 26/100 etažno vlasništvo, E-2, stan br 2 na prvom katu, koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, tri sobe, kupaonice, hodnik, wc-a, lođa, ukupne površine 141,67 m2.**

Ovr -2603/11 od 29.08.2011, Ovr-4798/13 od 13.11.2013.

Ovr-4798/2013 od 26.11.2014, Ovr-4821/13 od 15.11.2013, Ovr-4971/13 od 25.11.2013, Ovr-4971/14 od 27.11.2014, Ovr-4821/1 od 26.11.2014

3. **Suvlasnički dio 47/100 etažno vlasništvo E-3, stan br 3, dvoetažni na drugom katu i vekom potkrovlju, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom, četiri sobe, kupaonice, spremišta, dva hodnika i lođe na drugom katu ukupne površine 132,21m2, te četiri sobe, garderoba, tri kupaonice, ostava i hodnik u visokom potkrovlju ukupne površine 122,92m2, sveukupna površina 255,13m2.**

Ovr -2603/11 od 29.08.2011, Ovr-4798/13 od 13.11.2013.

Ovr-4798/2013 od 26.11.2014, Ovr-4821/13 od 15.11.2013, Ovr-4971/13 od 25.11.2013, Ovr-4971/14 od 27.11.2014, Ovr-4821/1 od 26.11.2014.

Na svim suvlasničkim djelovima upisan je i teret H-ABDUCO d.o.o.

4. **Katastarska općina Trsat-Sušak ZK 2791, kč. br.2422/2put,2422/3 put, 2427/2 nova cesta, ukupno 43m2.**

Ovr -2603/11 od 29.08.2011, Ovr-4798/13 od 13.11.2013.

Ovr-4798/2013 od 26.11.2014, Ovr-4821/13 od 15.11.2013, Ovr-4971/13 od 25.11.2013, Ovr-4971/14 od 27.11.2014, Ovr-4821/1 od 26.11.2014.

5. Katastarska općina Trsat-Sušak ZK 5072, kč. br 2086/2 dvorište ukupno 16 m2.

Na svim suvlasničkim djelovima upisan je i teret H-ABDUCCO d.o.o.

3.1. POTRAŽIVANJA DUŽNIKA

Potraživanja od kupaca na dan 31.12.2016. iznose 438.865 Kn.

Mogućnost naplate potraživanja je upitna obzirom da je kod pojedinih kupaca pokrenut stečajni postupak ili postupak predstečajne nagodbe ili su u blokadi računa.

Pokrenuti su postupci za naplatu potraživanja od kupaca te su u tijeku.

Sve postupke gdje je došlo do prekida postupka zbog otvaranja stečaja, a gdje je tužitelj dužnik preuzeti ću radi moguće naplate potraživanja, a o tijeku kojih ću naknadno izvjestiti.

3.2. POPIS DOBAVLJAČA NA DAN 31.12.2016.

Dobavljači dužnika :

Naziv	iznosu kn
H-ABDUCCO doo	4.353.210,25
ADDIKO BANK d.d.	27.094,19
CROATIA OSIGURANJE d.d.	12.001,83
HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o	151.056,72
TAPESS d.o.o.	1.022,50
DRŽAVNI PRORACUN RH	200,00
HRVATSKO DRUŠTVO SKLADATELJA ZAMP	1.214,56
HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA d.d.	240,00
OPCINA VIŠKOVO-OPCINSKO VIJEĆE	6.961,38
VODOVOD I KANALIZACIJA d.d.	2.766,33
CISTOCA-KOMUNALNO DRUŠTVO d.o.o.	172,94
HODŽIC JASMINKA	36.500,00
ZAVOD ZA ZAŠTITU NA RADU d.o.o.	4.757,50
THYSSENKRUPP DIZALA d.o.o.	2.161,25
HRVATSKE VODE	5.212,95
FINA-FINANCIJSKA AGENCIJA	70,64
TRIGLAV OSIGURANJE d.d	14.428,43
RI-STAN d.o.o.	6.593,94
TRGOVAČKI SUD U RIJECI	3.506,00
PLANE-TEHNIKA d.o.o.	5.000,00
OPĆEKORISNE FUNKCIJE ŠUMA	16.112,43
PRORACUN GRADA RIJEKE	380,87

METRONET telekomunikacije d.d.	1.328,59
OPCINSKI SUD U RIJECI	8.918,50
WIENER OSIGURANJE VIENNA INSURA. GR. D. D	924,65
K.N. AGENCIJA d.o.o.	22.386,01
K.N. POSLOVODSTVO d.o.o.	36.558,19
DOHODAK d.o.o.	3.284,43
VRŠALOVIC ZORAN ,javni bilj.	37,50
K.N. GRAD d.o.o.	10.575,00
T. R. S. DIZAJN j. d. o. o.	77.500,00
MARGARETIC DUBRAVKO i ZLATICA,zaj.odvj.ured	2.000,00
GEA d.o.o.	11.250,00
KLEM SIGURNOST d.o.o.	1.500,00
UKUPNO:	4.830.002,61

Dobavljači tuženo ili pod ovrhom:

OPCINA VIŠKOVO-OPCINSKO VIJEĆE	19.721,54
THYSSENKRUPP DIZALA d.o.o.	17.270,59
HRVATSKE VODE	5.280,50
RIJEKATANK d.o.o.sada: PLUS RI-TANK do	2.937,50
TRIGLAV OSIGURANJE d.d.	20.115,91
RI-STAN d.o.o.	19.819,63
MORČIĆ vl.SUPERINA ALEN	850,00
OPĆEKORISNE FUNKCIJE ŠUMA	757,62
PRORAČUN GRADA RIJEKE	3.550,50
BILIĆ-ERIC d.o.o.	25.034,40
ANDRIJANIC ŽELJKO,ODVJETNIK	6.100,00
USLUŽNI CENTAR d.o.o.	40.590,00
GEO-KVARNER d.o.o.	5.985,00
CROATIA OSIGURANJE D.D.	12.550,00
MORAAL ROBERT (MIRTA)	157.201,52
UKUPNO:	337.765,65

Na popisu prikazani su dobavljači dužnika u poslovnim knjigama na dan 31.12.2016. svi koji su imali poslovni odnos s dužnikom.

4. ISPITNO I IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE

Dana 07. srpnja 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 13 (trinaest) prijava stečajnih vjerovnika. Provedene su radnje ispitivanja tražbina stečajnih vjerovnika. Prijavljena je i 1 (jedna) tražbina izlučnog vjerovnika.

Prijave tražbina 1. Višeg isplatnog reda- nema
2. Višeg isplatnog reda, ukupno 13 (trinaest) prijava tražbina stečajnih vjerovnika

Opis	Prijavljena tražbina	Priznata tražbina	Osporeno
Prijave tražbina vjerovnika:			
1. viši isplatni red	-	-	-
2. viši isplatni red	17.816.239,30	17.663.080,50	153.158,83
Ukupno:	17.816.239,30	17.663.080,50	153.158,83

Prijava odnosno obavijesti o različnim pravima pristiglo je ukupno 3 (tri) prijave.

Prijave tražbina vjerovnika su u privitku.

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.....	25.000,00 kn
Putni troškovi, tel. i sl. stečajnog upravitelja.....	20.000,00 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
Priznate usluge odvjetnika.....	6.250,00 kn
Nagrada stečajnoj upraviteljici.....	*
Ostalo (javni bilježnici, zem. Knjige i sl)	10.000,00 kn
Osiguranje nekretnine.....	4.000,00 kn
SVEUKUPNO: (bez nagrade st. Upravitelju).....	135.250,00 kn

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

4.2. ODLUKE SKUPŠTINE VJEROVNICA

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 (garaža)
- davanju suglasnosti za izdavanje punomoći odvjetniku radi zastupanja u nastavka postupaka u naplati potraživanja dužnika i ostale radnje za očuvanje i zaštitu imovine stečajnog dužnika
- davanju suglasnosti o prodaji nekretnina dužnika opterećenih razlučnim pravom u stečajnom postupku

5. ZAKLJUČAK

Stečajni postupak nad dužnikom otvoren je dana 12. travnja 2017 godine. U tom periodu provedene su radnje predviđene stečajnim zakonom, a osobito dovođenje u red očevidnika knjigovodstvenih podataka. Provedeno je ispitivanje prijavljenih tražbina vjerovnika te preuzimanje materijalne 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, 26. lipnja 2017. godine.

Prilog: - Vlasnički listovi
 - Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih vjerovnika i izlučnih vjerovnika

Stečajna upraviteljica
Mirjana Gašparović

