

**GEO GRADNJA 2010 d.o.o. u stečaju**  
**Kajfešov brijeg 4**  
**Zagreb**  
**OIB 88566206716**

Ur.br.: 8/2017  
Virovitica, 28.04.2017.

**Na broj: St-1369/2016**

**TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU**  
**Šetalište dr. I. Lebovića br. 42.**  
**43 000 Bjelovar**

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA  
ZA IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE**

**UVOD**

Rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru broj: St-1369/2016-6 od 06. veljače 2016.godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom GEO GRADNJA 2010 d.o.o. iz Zagreba, Kajfešov brijeg 4, OIB 88566206716.

Nakon primitka Potvrde o imenovanju i preuzimanja ovlasti stečajnog upravitelja, sam sukladno odredbama Stečajnog zakona obavio slijedeće radnje:

- odredio povjerenstvo za popis imovine
- izradio nove žigove
- zatvorio postojeće žiro račune i otvorio novi
- naložio izradu završnog računa
- provjerio i nastavio vođenje poslovnih knjiga stečajnog dužnika
- pozvao dužnike da izmire svoja dugovanja
- utvrdio predmete stečajne mase (količinski i vrijednosno) prema procjeni sudskog vještaka
- izradio popis vjerovnika
- izradio popis imovine i obveza

## **UZROCI OTVARANJA STEČAJA**

Pregledom poslovne dokumentacije (manjkava i neuredna) i podacima dobivenim usmenim putem od dužnikova direktora Zvonka Biljeckog utvrdio sam da su osnovni razlozi poslovne nesposobnosti i otvaranja stečaja nad dužnikom sljedeći:

- Nedostatak financijskih sredstava
- Kreditna prezaduženost
- Nesrazmjer ulaganja u nekretnine i prihoda
- Hipotekarna opterećenost imovine
- Poremećaj na tržištu nekretnina, pad vrijednosti nekretnina
- Višegodišnja blokada žiro računa
- Otuđenje suvlasničkog dijela nekretnina u 2016. godini

Dužnikove poslovne aktivnosti u najvećem dijelu sastajale su se od iznajmljivanja nekretnina (poslovni prostori u Buzinu i kuća za odmor u Krmedu), time da su poslovni prostori u Buzinu iznajmljeni povezanim društvima Geofoto d.o.o., Geofoto grupa d.o.o. i Tajna d.o.o. (osnivač ili zakonski zastupnik Zvonko Biljecki), koja društva su neredovito plaćala troškove zakupa jer su i sama bila u financijskim problemima, dok je kuća za odmor u Krmedu bila iznajmljivana u turističke svrhe.

Obzirom da je dužnik za kupnju dijela svojih nekretnina kao izvor financija koristio bankovni kredit, a ujedno je istim nekretninama, kao jamac platac, jamčio za povrat kredita povezanog društva GEOFOTO d.o.o. Zagreb, prihodi koje je dužnik ostvarivao iznajmljivanjem nekretnina nisu bili dostatni niti za uredno vraćanje kreditnih obveza, a kamoli za uredno namirenje troškova tekućeg poslovanja.

Navedeni razlozi doveli su do nerješivih teškoća u dužnikovu poslovanju, odnosno do blokade žiro računa (od 2012. godine) u neprekidnom trajanju dužem od 60 dana (na dan 13.01.2017. godine računi neprekidno blokirani 1577 dana), te time u konačnici i do otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom.

## **GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA**

Nakon otvaranja stečajnog postupka utvrđeno je da se dužnik nalazi u sljedećem gospodarskom položaju:

- Dužnik ne obavlja poslovne aktivnosti, osim zakupa dijela nekretnina
- Dužnik nema zaposlenih radnika
- Dužnikove nekretnine u zakupu i posjedu trećih osoba
- Dužnikov žiro račun u višegodišnjoj blokadi (od 2012. godine)
- Dužnik ne posjeduje imovinu neophodnu za gospodarsku aktivnost
- Dužnik prezadužen i bez mogućnosti nastavka poslovanja



Sukladno naprijed navedenom dužnikovu gospodarskom položaju, nakon otvaranja stečajnog postupka bilo je nemoguće obnoviti i nastaviti dužnikove poslovne aktivnosti, osim onih vezanih uz iznajmljivanje nekretnina.

U trenutku otvaranja stečajnog postupka dio dužnikovih nekretnina (3/5 dijela nekretnina upisanih u z.k.ul.br. 804 k.o. Buzin i 1/2 dijela nekretnina upisanih u z.k.ul.br. 3598 k.o. Bale) iznajmljeni povezanom društvu GEOFOTO GRUPA d.o.o. Zagreb, te je po otvaranju stečajnog postupka zatečeni ugovor o zakupu otkazan i potpisan novi ugovor o zakupu sa st. dužnikom kao zakupodavcem.

## IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Uvidom u javne i poslovne knjige, te iz podataka sudskih vještaka, utvrđeno je sljedeće stanje dužnikove imovine u trenutku otvaranja stečajnog postupka:

**a) NEKRETNINE** ukupne procijenjene vrijednosti u iznosu od **7.983.936,00 kuna**

Nekretnine procijenjene vrijednosti u iznosu od 7.983.936,00 kuna sastoje se od sljedećih nekretnina:

1. 3/5 dijela nekretnine upisane u z.k.ul.br. 804 k.o. Buzin čkbr. 336/4 Poslovna zgrada br. 28 i dvorište Buzinski prilaz sa 1366 m<sup>2</sup> i čkbr 336/5 Oranica sa 186 m<sup>2</sup>, po procijenjenoj vrijednosti u iznosu od 5.324.616,00 kuna (procjena nekretnine od 28.04.2017. godine)
2. 1/2 dijela nekretnine upisane u z.k.ul.br. 3598 k.o. Bale čkbr. 361/3 Z Kuća sa 329 m<sup>2</sup>, čkbr. 543/Z Štala ( površine 59 m<sup>2</sup>), čkbr. 2496/3 Dvorište (površine 236 m<sup>2</sup>) po procijenjenoj vrijednosti u iznosu od 410.850,00 kuna (procjena nekretnina od 28.04.2017. godine)
3. Nekretnine upisane u z.k.ul.br. 1225 k.o. Mrgani čkbr. 1533 Pašnjak sa (površine 2415m<sup>2</sup>), po procijenjenoj vrijednosti od 657.360,00 kuna (procjena nekretnina od 28.04.2017. godine)
4. Nekretnine upisane u z.k.ul.br. 1405 k.o. Mrgani čkbr. 1522/1 Oranica (površine 322 m<sup>2</sup>), čkbr. 1523/1 Oranica (površine 1905 m<sup>2</sup>) i čkbr. 1524/1 Oranica ( površine 851 m<sup>2</sup>) po procijenjenoj vrijednosti od 844.110,00 kuna (procjena nekretnina od 28.04.2017. godine)
5. Nekretnine upisane u z.k.ul.br. 161 k.o. Mrgani čkbr. 1599/1 Pašnjak sa 1346 m<sup>2</sup> i čkbr. 1599/3 Pašnjak sa 1400 m<sup>2</sup> po procijenjenoj vrijednosti od 747.000,00 kuna (procjena nekretnina od 28.04.2017. godine).

Obzirom da u izvodu iz zemljišnih knjiga za pojedine nekretnine nisu upisane površine korišteni su podaci iz posjedovnih listova, te su tako utvrđene površine sljedećih nekretnina:

- nekretnine upisane u z.k.ul.br. 1225 k.o. Mrgani, i to čkbr. 1533 i nekretnine upisane u z.k.ul.br. 1405 k.o. Mrgani, i to čkbr.: 1522/1, 1523/1 i 1524/1, površine utvrđene prema posjedovnom listu br. 877 k.o. Mrgani
- nekretnine upisane u z.k.ul.br. 3598 k.o. Bale, i to čkbr. 361/3 Z i 543/Z, površine utvrđene prema posjedovnom listu br. 2645 k.o. Bale



Ujedno je uvidom u zemljišne knjige i obradom pristiglih obavijesti o postojanju razlučnih prava utvrđeno da na dužnikovim nekretninama postoje zabilježbe razlučnih prava za korist razlučnih vjerovnika BZ KAPITAL d.o.o. Zagreb u iznosu od 53.341.670,57 kuna, HRVOJA VOJKOVIĆA iz Zagreba u iznosu od 40.000,00 eura, RH, MINISTARSTVO PRAVOSUĐA u iznosu od 638.003,01 kuna.

Napominjem da je u vlastovnici svih z. k. izvadaka dužnikovih nekretnina zabilježen prvenstveni red radi otuđenja nekretnina za korist GEOFOTO GRUPE d.o.o. Zagreb (zabilježba gubi učinak protekom jedne godine od dana upisa, rok protekao), te da je isto tako u teretovnici svih z. k. izvadaka dužnikovih nekretnina zabilježena uknjižba prava zakupa i osobne služnosti-plodouživanja za korist GEOFOTO GRUPE d.o.o. Zagreb, a predmetne uknjižbe zabilježene su temeljem Glavnog ugovora sklopljenog između GEOGRADNJE 2010 d.o.o. i GEOFOTO GRUPE d.o.o. prije otvaranja stečajnog postupka nad Geogradnjom 2010 d.o.o. Zagreb, te je predmetni Glavni ugovor nakon otvaranja stečajnog postupka otkazan i stavljen van snage.

**b) POKRETNINE** procijenjene vrijednosti u iznosu od **1.118.225,04 kuna**

Dužnikove pokretnine procijenjene vrijednosti u iznosu od 1.118.225,04 kuna sadržane su u Procjeni tržišne vrijednosti strojeva, uređaja i opreme GEO GRADNJA 2010 d.o.o. u stečaju od 06. travnja 2017. godine, izrađenoj od strane sudskog vještaka Zlatka Mlinarića iz Čemernice, te su iste prema lokaciji gdje se nalaze svrstane u Strojve, uređaje i opremu u Zagrebu, Buzinski prilaz 28 (procijenjene vrijednosti u iznosu od 1.074.196,02 kuna) i Strojve, uređaje i opremu u Krmedu, Krmed bb (procijenjene vrijednosti u iznosu od 44.029,02 kuna).

**c) OSTALA MATERIJALNA IMOVINA** knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od **5.907.381,97 kuna**

Ostala materijalna imovina knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od 5.907.381,97 kuna u naravi čine Studije interpretacije županijskih prostornih planova za sve županije u Hrvatskoj izrađene 2009. godine, a predmetne Studije nikad nisu korištene u dužnikovu poslovanju, te obzirom na vrijeme i način izrade danas praktično nemaju tržišnu vrijednost.

**d) POTRAŽIVANJA** knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od **15.316.938,80 kuna**

Iskazana potraživanja od kupaca u iznosu od 15.316.938,80 kuna u većem dijelu se odnose na vlasnički povezano društvo (isti osnivač, g. Z. Biljecki), te su nenaplativa zbog propasti kupaca (GEOFOTO-AIR D.O.O., INFOMAX d.o.o. i GEOFOTO d.o.o.), dok su prema navodima g. Biljeckog obveze GEOFOTO GRUPE d.o.o. u iznosu od 6.396.875,00 kuna plaćene, ali još sve nije proknjiženo u dužnikovim knjigama.

Sukladno naprijed navedenom ukupna vrijednost dužnikove imovine iznosi 30.326.481,81 kuna.



U vremenu određenom za dostavu tražbina stečajnih vjerovnika stečajni upravitelj zaprimio je 8 prijava tražbina vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, u ukupnom iznosu od 60.517.44,97 kuna.

Uz naprijed navedene prijave potraživanja stečajni upravitelj obaviješten je o postojanju razlučnih prava na svim dužnikovim nekretninama za korist razlučnog vjerovnika u ukupnom iznosu od 58.370.411,63 kuna i 40.000,00 eura.

## **ODLUKE SKUPŠTINE VJEROVNIKA**

Sukladno naprijed navedenim podacima o uzrocima otvaranja stečajnog postupka, gospodarskom stanju dužnika, te vrijednostima dužnikove imovine i obveza predlažem donošenje sljedećih odluka:

1. Prihvatanje izvješća stečajnog upravitelja
2. Poslovanje dužnika neće se nastavljati
3. Davanje suglasnosti stečajnom upravitelju da u slučaju potrebe izda odvjetniku punomoć za zastupanje u pravnom ili sudskom postupku
4. Davanje suglasnosti za pokretanje parnica radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, i to Ugovora o kupoprodaji 2/5 dijela nekretnina upisanih u z.k.ul.br., 804 k.o. Buzin. i to čkbr. 336/4 i 336/5 od 05.01.2016. godine (kupac GEOFOTO GRUPA d.o.o. Zagreb) i Ugovora o kupoprodaji 1/2 dijela nekretnina upisanih u z.k. ul.br. 3598 k.o. Bale, i to čkbr. 361/3 Z, 543/Z i 2496/3 od 11.01. 2016. godine (kupac GEOFOTO GRUPA d.o.o. Zagreb), ukoliko sud na temelju dostavljene dokumentacije odobri podnošenje tužbe za pobijanje pravne radnje (sukladno čl. 212. SZ-a), te ukoliko GEOFOTO GRUPA d.o.o. ne prihvati sporazumni raskid naprijed navedenih ugovora o kupoprodaji
5. Davanje suglasnosti stečajnom upravitelju za sklapanje ili nastavak ugovora o zakupu na rok duži od šest mjeseci
6. Kako je brisanje zabilježbi uknjiženih u vlastovnicu i teretovnicu (prvenstveni red radi otuđenja nekretnina za korist GEOFOTO GRUPE d.o.o. Zagreb, te pravo zakupa i osobne služnosti-plodouživanja za korist GEOFOTO GRUPE d.o.o. Zagreb) svih dužnikovih nekretnina preduvjet za uspješnu prodaju istih, predlažem davanje suglasnosti stečajnom upravitelju da, ukoliko GEOFOTO GRUPA d.o.o. Zagreb dobrovoljno ne obriše naprijed navedene zabilježbe, sudskim putem ishodi brisanje predmetnih zabilježbi koje ometaju prodaju dužnikovih nekretnina
7. Unovčenje dužnikovih nekretnina i pokretnina u stečajnom postupku putem FINA-e, sukladno čl. 247. SZ-a, na sljedeći način:
  - a) 3/5 dijela nekretnina upisanih u z.k.ul.br. 804 k.o. Buzin, i to čkbr. 336/4 i čkbr. 336/5 utvrđene vrijednosti u iznosu od 6.655.770,00 kuna (PDV uključen u cijenu) i pokretnine sadržane u Procjeni tržišne vrijednosti strojeva, uređaja i opreme GEOGRADNJA 2010 d.o.o. u stečaju na lokaciji Buzinski prilaz 28, Zagreb) od 06.04.2017. godine, utvrđene vrijednosti u iznosu od 1.342.745,02 kuna (PDV uključen u cijenu), prodaju se isključivo kao cjelina po početnoj prodajnoj cijeni u iznosu od 7.998.515,02 kuna (PDV uključen u cijenu) ili prodaja naprijed navedene imovine tek po stjecanju punog vlasništva nad nekretninama



- b) 1/2 dijela nekretnina upisanih u z.k.ul.br. 3598 k.o. Bale, i to čkbr. 361/3 Z, čkbr. 543/Z i čkbr. 2496/3 utvrđene vrijednosti u iznosu od 513.562,50 kuna (PDV uključen u cijenu) i pokretnine sadržane u Procjeni tržišne vrijednosti strojeva, uređaja i opreme GEOGRADNJA 2010 d.o.o. u stečaju na lokaciji Krmed bb, Krmed, od 06.04.2017. godine, utvrđene vrijednosti u iznosu od 55.036,27 kuna (PDV uključen u cijenu), prodaju se isključivo kao cjelina po početnoj prodajnoj cijeni u iznosu od 568.598,77 kuna (PDV uključen u cijenu), ili prodaja naprijed navedene imovine tek po stjecanju punog vlasništva nad nekretninama
- c) Nekretnine upisane u z.k.ul.br. 1405 k.o. Mrgani, i to čkbr. 1522/1, čkbr. 1523/1 i čkbr. 1524/1, po početnoj prodajnoj cijeni u iznosu od 844.110,00 kuna
- d) Nekretnine upisane u z.k.ul.br. 1225 k.o. Mrgani, i to čkbr. 1533, po početnoj prodajnoj cijeni u iznosu od 657.360,00 kuna
- e) Nekretnine upisane u z.k.ul.br. 161 k.o. Mrgani, i to čkbr. 1599/1 i čkbr. 1599/3, po početnoj prodajnoj cijeni u iznosu od 747.000,00 kuna

Stečajni upravitelj  
Branko Valentić

**GEO GRADNJA 2010 D.O.O.**  
Kajfešov brijeg 4  
ZAGREB  
u stečaju 1

*Valentić*