

PRO GRADNJA d.o.o. u stečaju
OIB 14628488963

Na adresi stečajnog upravitelja
Zdravko Ružić
Vrh Čavje 9
51219 Čavle

Rijeka, 15.12.2019. godine

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 14 St-315/2017

Dužnik: PRO GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB 14628488963, Rijeka, Vidikovac 2

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.09.2019. DO 30.11.2019. GODINE

Tijekom izvještajnog razdoblja na Trgovačkom sudu u Rijeci održana su ročišta za diobu sredstava dobivenih prodajom četiri nekretnine na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi. Po pravomoćnosti rješenja o diobi kupovna podmiren je razlučni vjerovnik te su dužniku uplaćena sredstva po osnovi troškova stečajnog postupka.

Trgovački sud u Rijeci je Zaključkom od 13.09.2019. naložio Financijskoj agenciji ponovno provesti drugu elektroničku javnu dražbu za preostale tri nekretnine s obzirom da je posljednjih minuta dražbe došlo do tehničkih poteškoća.

Financijska agencija je 29.10.2019. za preostale tri nekretnine objavila pozive za sudjelovanje u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja traje do 21.01.2019.

Stečajni dužnik nema zaposlenih, a za pojedine poslove kao što je vođenje poslovnih knjiga, angažira vanjskog suradnika, te odvjetnika.

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.1. Stečajna masa

Prema usvojenom Izvješću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika, stečajna masa na dan otvaranja stečajnog postupka 14.09.2017. godine iznosila je 5.633.722,70 kuna i u cijelosti se odnosila na nekretnine (stanovi i zemljišta).

II.2. Unovčenje stečajne mase

Stečajni dužnik je vlasnik sljedećih nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Rijeka, k.o. 324671 Marčelji:

1. k.č.br. 3217, pašnjak i šuma, površine 793 m², k.č. 3218/2, pašnjak i šuma, površine 991 m², k.č. 3218/3, šuma, površine 111 m², k.č. 3218/5, pašnjak i šuma, površine 775 m², sve upisano u z.k.ul. 3229
2. k.č.br. 3218/4, stambena zgrada br. 1/C i dvorište, površine 904 m², dvorište površine 732 m², stambena zgrada površine 172 m², sve upisano u z.k.ul. 5113, etažno vlasništvo s određenim omjerima kako slijedi:

-suvlasnički udio: 32/1000 etažno vlasništvo (E-1), 1. Sušiona rublja, u podrumu, površine 20,41 m², u cjelini.

-suvlasnički udio: 56/1000 etažno vlasništvo (E-2), 1. Sušiona rublja, u podrumu, površine 35,52 m², u cjelini.

-suvlasnički udio: 108/1000 etažno vlasništvo (E-3), 1. Stan S1, u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, blagovaonice, terase, površine 60,64 m², s pripadajućim spremištjem 6, površine 8,42 m², u cjelini.

-suvlasnički udio: 197/1000 etažno vlasništvo (E-7), 1. Stan S5, dvoetažni, koji se na II katu sastoji od hodnika, kupaonice, sobe, kuhinje blagovaone, dnevnog boravka, te nenatkrivene terase i balkona, površine 61,21 m², dok se na potkrovlju stan sastoji od hodnika sa stubištem, dvije sobe, kupaonice, površine 57,28 m², sa pripadajućim spremištjem 8, površine 7,67 m², u cjelini.

Na izvještajnom ročištu utvrđena je tržišna vrijednost navedenih nekretnina (zemljišta, zgrada i stanovi u Marčeljima), u iznosu od 5.633.722,70 kuna i to:

Opis	Iznos u HRK	Napomena
Zemljište površine 793 m ² na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	517.791,50	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	3.194.433,40	nedovršena gradnja
Zemljište površine 111 m ² na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	20.409,30	nedovršena gradnja
Zemljište površine 755 m ² na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	752.120,50	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Marčelji		
-suvlasnički dio: sušiona rublja 1 (E-1)	41.574,50	završena gradnja
-suvlasnički dio: sušiona rublja 2 (E-2)	71.810,50	završena gradnja
-suvlasnički dio: stan S1 (E-3)	393.068,00	završena gradnja
-suvlasnički dio: stan S5 (E-7)	642.515,00	završena gradnja
Ukupno	5.633.722,70	

Na svim nekretninama upisano je pravo zaloge u korist VOLKSBANK KARTEN SUD E.GEN. HAUPTPLATZ 6, OIB: 55436470703, 9170 FERLACH, AUSTRIJA, 119559Y.

Ovaj vjerovnik je prije otvaranja stečajnog postupka dao prijedlog za ovrhu koja se kod Općinskog suda u Rijeci vodila pod poslovnim brojem Ovr-1439/16, a o čemu je u zemljišnim knjigama bila upisana zabilježba pokretanja ovršnog postupka.

Ovrhovoditelj je nakon otvaranja stečajnog postupka podnio zahtjev za povlačenje prijedloga za ovrhu kako bi se prodaja nekretnina vodila unutar stečajnog postupka.

Nakon što je u zemljišnim knjigama izvršeno brisanje zabilježbe pokretanja ovršnog postupka (Z-21276/2018), dana 04.06.2018. predloženo je stečajnom sucu donošenje rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku.

Rješenje o prodaji nekretnina u stečajnom postupku, Trgovački sud u Rijeci je donio 10.09.2018. godine, a upis prodaje je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka proveden 20.09.2018. pod poslovnim brojem Z-35820/2018.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci je 07.11.2018. održano ročište radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika.

Trgovački sud u Rijeci je u siječnju 2019. godine donio zaključke o prodaji svih nekretnina stečajnog dužnika (sedam cjelina), a Financijska agencija je 11.02.2019. objavila pozive za sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 08.05.2019. Nekretnine su se prodavale pojedinačno po sljedećim početnim cijenama:

Opis	Iznos u HRK	Napomena
Zemljište površine 793 m2 na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	388.343,63	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji i zemljište površine 111 m2 na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	2.411.132,02	nedovršena gradnja
Zemljište površine 755 m2 na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	564.090,37	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Marčelji		
-suvlasnički dio: sušiona rublja 1 (E-1)	31.180,87	završena gradnja
-suvlasnički dio: sušiona rublja 2 (E-2)	53.857,87	završena gradnja
-suvlasnički dio: stan S1 (E-3)	294.801,00	završena gradnja
-suvlasnički dio: stan S5 (E-7)	481.886,25	završena gradnja
Ukupno	4.225.292,01	

Ponude su primljene za sve nekretnine u stambenoj zgradi Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Matulji. Trgovački sud u Rijeci je na temelju dostavljenih ponuda donio tijekom svibnja Rješenja o dosudi i to za nekretninu oznake E-1 na iznos od 31.180,87 kuna, nekretninu oznake E-2 na iznos od 53.857,87 kuna, nekretninu oznake E-3 na iznos od 302.801,00 kuna, te nekretninu oznake E-7 na iznos od 481.886,25 kuna.

Po pravomoćnosti rješenja o dosudi te uplati kupovnine Trgovački sud je donio zaključke o primopredaji nakon čega je izvršena primopredaja navedenih nekretnina i to nekretnine pod oznakom E-1 i E-2 predane su u posjed kupcu 14.06.2019., nekretnina pod oznakom E-3 predana je u posjed kupcu 21.06.2019., a nekretnina pod oznakom E-7 predana je u posjed kupcu 31.07.2019.

Ročišta za diobu kupovnine održana su za nekretnine pod oznakom E-1 i E-2 01.10.2019., za nekretninu pod oznakom E-3 16.10.2019., a za nekretninu pod oznakom E-7 30.10.2019.

Po pravomoćnosti Rješenja o razdiobi kupovnine uplaćena su novčana sredstva razlučnom vjerovniku i dužniku i to u sljedećim iznosima:

Opis	Razlučni vjerovnik	Dužnik	Ukupno
Stambena zgrada Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Marčelji			
-suvlasnički dio: sušiona rublja 1 (E-1)	24.465,62	6.715,25	31.180,87
-suvlasnički dio: sušiona rublja 2 (E-2)	42.269,59	11.588,28	53.857,87
-suvlasnički dio: stan S1 (E-3)	188.726,15	114.074,85	302.801,00
-suvlasnički dio: stan S5 (E-7)	405.053,52	76.832,73	481.886,25
Ukupno	660.514,88	209.211,11	869.725,99

Financijska agencija je 09.05.2019. objavila za preostale nekretnine Pozive za sudjelovanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 30.07.2019. Predmetne nekretnine prodavale su se pojedinačno po sljedećim početnim prodajnim cijenama:

Opis	Iznos u HRK	Napomena
Zemljište površine 793 m2 na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	258.895,75	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji i zemljište površine 111 m2 na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	1.607.421,35	nedovršena gradnja
Zemljište površine 755 m2 na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	376.060,25	započeta gradnja
Ukupno	2.242.377,35	

Trgovački sud u Rijeci je po završenoj dražbi Zaključkom od 13.09.2019. naložio Financijskoj agenciji ponovno provesti drugu elektroničku javnu dražbu za preostale tri nekretnine s obzirom da je posljednjih minuta dražbe došlo do tehničkih poteškoća.

Financijska agencija je 29.10.2019. za preostale tri nekretnine objavila pozive za sudjelovanje u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja traje do 21.01.2020.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 14.09.2017. do 30.11.2019. unovčena je stečajna masa u iznosu od 889.303,53 kune i to po osnovu prodaje nekretnina u iznosu od 869.725,99 kuna i potraživanja za povrat PDV iz razdoblja prije otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 19.577,54 kune.

Pored ovog iznosa od otvaranja stečajnog postupka do kraja izvještajnog razdoblja primljeno je i 5.789,83 kuna, i to 5,56 kune po osnovu kamata po viđenju, 5.784,27 kuna po osnovu povrata PDV nakon otvaranja stečajnog postupka, tako da je od početka stečajnog postupka stečajni dužnik po osnovu unovčenja stečajne mase i imovine stečene tijekom stečajnog postupka ukupno primio iznos od 895.093,36 kuna (Prilog 1).

II.3. Tražbine vjerovnika

Dana 06.12.2017. održano je Ispitno ročište na kojem je ispitano devet prijava tražbina u iznosu od 8.516.434,49 kuna. Sve tražbine su utvrđene kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.

Razlučni vjerovnik VOLKSBANK KARTEN SUD E.GEN. HAUPTPLATZ 6, OIB: 55436470703, 9170 FERLACH, AUSTRIJA, 119559Y dostavio je Obavijest o razlučnom pravu na nekretninama stečajnog dužnika. Isti je prijavio svoju tražbinu i kao vjerovnik drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 7.972.633,76 kuna.

II.4. Podmirenje obveza prema vjerovnicima

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 14.09.2017. do 30.11.2019. unovčena je stečajna masa u iznosu od 889.303,53 kune i to po osnovu prodaje nekretnina u iznosu od 869.725,99 kune i potraživanja za povrat PDV iz razdoblja prije otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 19.577,54 kune. Osim navedenog iznosa primljeno je i 5.789,83 kune, i to 5,56 kuna po osnovu kamata po viđenju, 5.784,27 kuna po osnovu povrata PDV nakon otvaranja stečajnog postupka, tako da je od početka stečajnog postupka stečajni dužnik po osnovu unovčenja stečajne mase i imovine stečene tijekom stečajnog postupka ukupno primio iznos od 895.093,36 kuna (Prilog 1).

Iz primljenih sredstava podmirene su obveze prema razlučnom vjerovniku u iznosu od 660.514,88 kuna i obveze stečajne mase i to troškovi stečajnog postupka (9.035,35 kuna) i ostale obveze stečajne mase s uključenim porezom na dodanu vrijednost (119.558,93 kune) sve u ukupnom iznosu od 789.109,16 kuna.

Analitički prikaz troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razdoblju od 14.09.2017. do 30.11.2019. sastavni je dio ovog Izvješća (Prilog 2).

Na dan 30.11.2019. na transakcijskom računu, dužnik ima 105.984,20 kuna.

RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U SLJEDEĆEM RAZDOBLJU

Stečajni postupak nad PRO GRADNJA traje dvadeset sedam mjeseci.

U narednom razdoblju nastaviti će se sa aktivnostima oko unovčenja nekretnina stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj
Zdravko Ružić