

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

Na adresi stečajnog upravitelja  
Zdravko Ružić  
Vrh Čavje 9  
51219 Čavle

Rijeka, 09. studenog 2020.

## ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA

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. RAČUN PRIHODA I RASHODA

Stečajni postupak nad PRO GRADNJA d.o.o. započeo je 14.09.2017. godine. U razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do sastavljanja završnog računa stečajnog upravitelja ostvaren je sljedeći rezultat poslovanja

1. **Prihod i priliv sredstava** od unovčene imovine iznosi 3.190.434,02 kuna, a ostvaren je od unovčenja nekretnina (nedovršene zgrade, stanova, započete gradnje), te potraživanja. Prihodi i prilivi prikazuju se na sljedeći način:

R.br.	Opis	Unovčeno (HRK)
1	Priliv od unovčenja nekretnina	3.159.103,34
2	Priliv od povrata PDV - staro	19.577,54
3	Priliv od povrata PDV - novo	7.155,58
4	Ostalo	4.597,56
<b>UKUPNO</b>		<b>3.190.434,02</b>

Svi dokumenti u vezi navedenog unovčenja nalaze se u arhivi stečajnog dužnika, te ih se, ukoliko vjerovnici to zatraže može odložiti u stečajni spis.

2. **Rashodi i odliv sredstava** radi podmirenja obveze prema razlučnom vjerovniku i vjerovnicima stečajne mase iznose 3.067.171,50 kune i iskazuju se kako slijedi

**Razlučnom vjerovniku** isplaćen je iznos od 2.646.790,82 kune, a isto se odnosi na isplate VOLKSBANK KARTEN eG po osnovu unovčenja svih nekretnina koje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika.

**Troškovi stečajnog postupka** isplaćeni su u iznosu od 283.393,78 kuna, a odnose se troškove prijevoza stečajnog upravitelja (4.615,91 kuna bruto), nagradu privremenom stečajnom upravitelju (6.449,99 kuna bruto) i nagradu stečajnom upravitelju (272.327,88 kuna bruto), isplaćene sukladno rješenjima Trgovačkog suda u Rijeci.

**Ostale obveze stečajne mase** iznose 136.986,90 kuna, a najvećim dijelom se odnose na plaćeni PDV, troškove komunalnih naknada i druge usluge vezane za nekretnine.

Analitički prikaz svih odljeva razlučnom vjerovniku, te vjerovnicima stečajne mase prikazuju se na sljedeći način:

R.br.	O P I S	Plaćeno
I	Plaćeno razlučnom vjerovniku	2.646.790,82
II	Trošak stečajnog postupka	
1	Prijevoz stečajnog upravitelja (bruto)	4.615,91
2	Nagrada privremenom stečajnom upravitelju (bruto)	6.449,99
3	Nagrada stečajnom upravitelju (bruto)	272.327,88
I	<b>UKUPNO troškovi stečajnog postupka</b>	<b>283.393,78</b>
II	<b>Ostale obveze stečajne mase</b>	
1	Usluga odvjetnika	7.578,12
2	Knjigovodstvene i administrativne usluge (do otvaranja i tijekom postupka)	21.500,00
3	Usluga sudskih vještaka, geodeta i procjenitelja (bruto)	18.000,00
4	Sudske i javnobilježničke pristojbe	590,85
5	Trošak platnog prometa	1.647,11
6	Troškovi održavanja, struje, komunalne i vodne naknade za nekretninu stečajnog dužnika	19.190,36
7	Poštarina, nabavka kancelarijskog materijala	845,70
8	Oglašavanje prodaje imovine	7.600,00
9	Plaćeni PDV	60.034,76
III	<b>Ukupno - ostale obveze stečajne mase</b>	<b>136.986,90</b>
IV	<b>SVEUKUPNO ODLIV SREDSTAVA (I+II+III)</b>	<b>3.067.171,50</b>

**Tražbine I. višeg isplatnog reda nisu utvrđene.**

**Stečajnim vjerovnicima II. višeg isplatnog reda** utvrđene su tražbine u iznosu od 8.516.434,49 kuna. Iste nakon umanjivanja za 2.646.790,82 kune, i to za isplatu kojom se djelomično namirio razlučni vjerovnik VOLKSBANK KARTEN eG iznose 5.869.643,67 kuna. Kako se iz preostalog iznosa unovčene stečajne mase mogu djelomično namiriti obveze prema vjerovnicima II. višeg isplatnog reda i to u iznosu od 123.262,52 kune što predstavlja 2,1% utvrđenih tražbina ovih vjerovnika zatražena je suglasnost za završnu diobu vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda. Zbog nedostatnosti stečajne mase preostale tražbine u iznosu od 5.746.381,15 kuna se ne mogu namiriti.

Sve potvrde, dokazi, računi, ugovori, bankovni izvaci i ostalo u vezi rashoda i odliva sredstava razlučnom i stečajnim vjerovnicima i vjerovnicima stečajne mase nalaze se u arhivi stečajnog dužnika, te ih se, ukoliko vjerovnici to zatraže može odložiti u stečajni spis.

Napominje se da će po pravomoćnosti Rješenja o zaključenju stečajnog postupka i brisanju dužnika iz sudskog registra Račun dobiti i gubitka biti sastavljen i predan nadležnim službama, te odložen u stečajni spis.

## II. ZAVRŠNA BILANCA

### 1. Stečajna masa

Prema popisu i procjeni te usvojenom izvješću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika stečajna masa dužnika 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).

### 2. Unovčenje stečajne mase

Stečajni dužnik je bio 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 m<sup>2</sup>, k.č. 3218/2, pašnjak i šuma, površine 991 m<sup>2</sup>, k.č. 3218/3, šuma, površine 111 m<sup>2</sup>, k.č. 3218/5, pašnjak i šuma, površine 775 m<sup>2</sup>, sve upisano u z.k.ul. 3229

2. k.č.br. 3218/4, stambena zgrada br. 1/C i dvorište, površine 904 m<sup>2</sup>, dvorište površine 732 m<sup>2</sup>, stambena zgrada površine 172 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, u cjelini.

-suvlasnički udio: 56/1000 etažno vlasništvo (E-2), 1. Sušiona rublja, u podrumu, površine 35,52 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, s pripadajućim spremištem 6, površine 8,42 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, dok se na potkrovlju stan sastoji od hodnika sa stubištem, dvije sobe, kupaonice, površine 57,28 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem 8, površine 7,67 m<sup>2</sup>, 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 m2 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 m2 na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	20.409,30	nedovršena gradnja
Zemljište površine 755 m2 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
<b>Ukupno</b>	<b>5.633.722,70</b>	

Na svim nekretninama bilo je upisano pravo zaloga 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 provela u stečajnom postupku.

Nakon što je u zemljišnim knjigama provedeno 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., 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
<b>Ukupno</b>	<b>4.225.292,01</b>	

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
<b>Ukupno</b>	<b>660.514,88</b>	<b>209.211,11</b>	<b>869.725,99</b>

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
<b>Ukupno</b>	<b>2.242.377,35</b>	

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 u posljednjim minutama 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 je trajala do 21.01.2020.

Ponude su primljene za sve preostale nekretnine. Trgovački sud u Rijeci je na temelju dostavljenih ponuda donio 19.02.2020. Rješenje o dosudi za nekretnine upisane u k.č. 3218/2 i k.č. 3218/3 na iznos od 1.642.421,35 kuna, te 20.02.2020. Rješenja o dosudi za

nekretninu upisanu u k.č. 3218/5 na iznos od 382.060,25 kuna i za nekretninu upisanu u k.č. 3217 na iznos od 264.895,75 kuna.

Po pravomoćnosti rješenja o dosudi te uplati kupovnine Trgovački sud je donio zaključke o primopredaji nakon čega je 20.04.2020. izvršena primopredaja navedenih nekretnina.

Ročišta za diobu sredstava dobivenih prodajom preostale tri nekretnine održana su 30.06.2020. Po završetku ročišta donesena su i rješenja o diobi kupovnine.

Temeljem pravomoćnih rješenja uplaćena su razlučnom vjerovniku i dužniku u rujnu i listopadu 2020. novčana sredstva za preostale tri nekretnine i to:

Opis	Razlučni vjerovnik	Dužnik	Ukupno
Zemljište površine 793 m2 na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	219.893,92	45.001,83	264.895,75
Zemljište površine 755 m2 na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	320.753,20	61.307,05	382.060,25
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	1.445.628,82	196.792,53	1.642.421,35
<b>Ukupno</b>	<b>1.986.275,94</b>	<b>303.101,41</b>	<b>2.289.377,35</b>

Tijekom stečajnog postupka utvrđeno je kako je stečajni dužnik u poreznim evidencijama imao prije otvaranja stečajnog postupka iskazano potraživanje za povrat poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 19.577,54 kune.

Ukupna unovčena stečajna masa od otvaranja stečajnog postupka 14.09.2017. do sastavljanja završnog izvješća iznosi 3.178.680,88 kuna.

Rekapitulacija procijenjene i unovčene stečajne mase prikazuje u nastavku:

R.br.	O P I S	PROCJENJENA VRIJEDNOST STEČAJNE MASE na dan 14.09.2017.	UNOVČENA STEČAJNA MASA od 14.09.2017. do 07.11.2020.
1.	Nekretnine	5.633.722,70	3.159.103,34
2.	Potraživanja	-	19.577,54
I	Ukupno 1 do 2	5.633.722,70	3.178.680,88

Napominje se da će po pravomoćnosti Rješenja o zaključenju stečajnog postupka i brisanju dužnika iz sudskog registra Bilanca biti sastavljena i predana nadležnim službama, te odložena u sudski spis.

### 3. Neunovčena stečajna masa

Stečajni dužnik nema neunovčenu stečajnu masu.

### **III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA**

Tijekom provođenja stečajnog postupka u razdoblju od 14.09.2017. do dana ovog Izvješća, osim prethodno navedenog, poduzete su i sljedeće radnje:

#### **Ispitno ročište, 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.

#### **Izvještajno ročište, skupština vjerovnika**

Izvještajno ročište (prva skupština vjerovnika) održano je 06.12.2017. Na tom ročištu vjerovnici su donijeli sljedeće odluke:

- I. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i odobravaju radnje poduzete po stečajnom upravitelju.
- II. Poslovanje stečajnog dužnika neće se nastavljati.
- III. Prihvaća se predračun troškova za naredno razdoblje od godinu dana.
- IV. Daje se odobrenje stečajnom upravitelju za angažiranje odvjetnika u sudskim i izvansudskim postupcima gdje procjeni da je opravdano.

Nakon Izvještajnog ročišta nisu održane nove skupštine vjerovnika

#### **Radnici**

Na dan otvaranja stečajnog postupka u radnom odnosu nije bilo zaposlenika. Prema izjavi člana uprave dužnika prije otvaranja stečajnog postupka društvo je tijekom poslovanja imalo jednog zaposlenika koji je odjavljen kod mirovinskog i zdravstvenog osiguranja, a isplaćena mu je i bruto plaća.

Stečajni dužnik tijekom stečajnog postupka nije zapošljavao radnike već je za potrebe obavljanja stečajnog postupka koristio usluge temeljem ugovora o djelu i ugovora o pružanju usluga.

Dosjei radnika, kao i sva ostala dokumentacija o poslovanju do dana otvaranja stečajnog postupka nalazi kod člana uprave dužnika prije otvaranja stečajnog postupka, te da će je isti po potrebi staviti na raspolaganje nadležnim institucijama.

### **Postupci pred sudovima i drugim tijelima**

Stečajni dužnik nije vodio postupke pred sudovima i drugim tijelima, osim što je 30.04.2018. primio od Prekršajnog suda u Rijeci pod poslovnim brojem Pp G-1892/16-4 poziv okrivljenoj pravnoj osobi za glavnu raspravu. Prekršajni postupak pokrenut je protiv stečajnog dužnika kao okrivljene pravne osobe na temelju Optužnog prijedloga Ministarstva financija od 05.09.2016. godine, odnosno prije otvaranja stečajnog postupka, a vezano za članak 30 stavak 1 točka 1 Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima. Glavna rasprava je održana 18.05.2018. godine.

### **Ostale aktivnosti tijekom stečajnog postupka**

Tijekom provođenja stečajnog postupka, u razdoblju od 14.09.2017. do dana ovog izvješća izvršene su sljedeće radnje:

Financijski izvještaji za razdoblje do otvaranja stečajnog postupka, te od otvaranja stečajnog postupka do kraja 2017. godine, kao i financijski izvještaji za 2018. i 2019. predani su nadležnim institucijama.



#### IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčena je sva unovčiva imovina te je izvršen raspored sredstava i to:

	u kunama
I. Unovčena stečajna masa	3.190.434,02
II. Raspodjela sredstava	3.190.434,02
1. Razlučnim vjerovnicima	2.646.790,82
-do sada isplaćeno	2.646.790,82
2. Troškovi stečajnog postupka	283.393,78
-do sada isplaćeno	283.393,78
-za isplatiti	-
3. Ostale obveze stečajne mase	136.986,90
-do sada isplaćeno	136.986,90
-za isplatiti	-
4. II. viši isplatni red	123.262,52
-za isplatiti	123.262,52
III. Neisplaćene tražbine vjerovnicima	5.746.381,15
1. II. viši isplatni red	5.746.381,15

Ovom Pregledu prilaže se Završni popis – nenamirene obveze drugog višeg isplatnog reda (Prilog 1).

Stečajni upravitelj  
Zdravko Ružić