

## STEČAJNI UPRAVITELJ DAVORIN KAPUSTIĆ

42 240 IVANEC, Akademika Mirka Maleza 4

☎ (042) 781-520 📠 (042) 770-909 📞 0911502615 ✉ davorin.kapustic@gmail.com

---

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**

Poslovni broj spisa : **1 St-970/2019.**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

**CENTAR BUNDEK d.o.o.** Zagreb, Damira Tomljanovića Gavrana 11, OIB: 33746159577

Sukladno čl. 227. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15 i 107/14 dalje: SZ), naslovnom sudu podnosim sljedeće:

## IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

### Kratak sadržaj:

<b>1. POKRETANJE STEČAJNOG POSTUPKA.....</b>	<b>1</b>
<b>2. RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA .....</b>	<b>1</b>
<b>3. OSNOVNI PODACI STEČAJNOG DUŽNIKA .....</b>	<b>2</b>
<b>4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI .....</b>	<b>3</b>
<b>5. PREGLED IMOVINE I OBVEZA.....</b>	<b>5</b>
5.1. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA.....	5
5.1.1. Financijska imovina.....	5
5.1.2. Potraživanja .....	5
5.1.3. Novac u banci i blagajni .....	6
5.2. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA .....	6
5.2.1. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama .....	7
5.2.2. Ostale kratkoročne obveze.....	7
<b>6. PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA .....</b>	<b>7</b>

## **1. POKRETANJE STEČAJNOG POSTUPKA**

U ovom stečajnom postupku najprije je zakonski zastupnik dužnika naslovnom sudu dana 17. travnja 2019. godine, temeljem odredbe čl. 16. i 109. SZ-a, podnio prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, u kojem je naveo da kod istog postoji stečajni razlog prezaduženosti u smislu odredbe čl. 7. SZ-a, te je uz navedeni prijedlog dostavio sudu popis imovine i obveza dužnika iz kojeg je proizlazilo da isti nema nikakve imovine, kao i njegovu zbirnu bilancu na dan 16. travnja 2019. godine.

Rješenjem naslovnog suda poslovni broj: St-970/2019. od dana 06. svibnja 2019. godine, pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, kojim rješenjem sam ujedno imenovan za privremenog stečajnog upravitelja, a sud je isto tako odredio da dužnik može raspolagati svojom imovinom samo uz moju prethodnu suglasnost, te sam dobio zadatak da ispitam mogu li se imovinom dužnika namiriti troškovi stečajnog postupka, te postoji li razlog za njegovo otvaranje.

Postupajući po navedenom rješenju, izradio sam izvješće privremenog stečajnog upravitelja od dana 27. svibnja 2019. godine, kojeg sam predao naslovnom sudu, a iz njega je proizlazilo kako sam utvrdio da kod dužnika postoji stečajni razlog prezaduženosti, budući da su obveze dužnika puno veće od njegove imovine, a isto tako sam utvrdio kako dužnik ima imovinu koja je dovoljna za namirenje troškova prethodnog i otvorenog stečajnog postupka. U prethodnom postupku održano je kod naslovnog suda dana 04. lipnja 2019. godine ročište, na kojem sam osobno prisustvovao, a na kojem je bio prisutan i zakonski zastupnik dužnika uz punomoćnika, na kojem ročištu sam ostao kod svog pisanog izvješća, te je sud nakon zaključenja ročišta utvrdio kako će odluku o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom donijeti naknadno pismenim putem.

Rješenjem naslovnog suda poslovni broj: St-970/2019. od dana 04. lipnja 2019. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom, te sam imenovan njegovim stečajnim upraviteljem, a istim rješenjem su pozvani stečajni vjerovnici viših isplatnih redova da u roku od 60 dana od dostave tog rješenja putem mrežne stranice e-oglasna ploča naslovnog suda, prijave svoje novčane tražbine stečajnom upravitelju, kao i da razlučni i izlučni vjerovnici obavijeste stečajnog upravitelja o svojim pravima, te je u tom postupku zakazano ročište vjerovnika na kojem će se ispitati prijavljene tražbine (ispitno ročište) za dan 17. rujna 2019. godine s početkom u 09,30 sati, a nakon čega će se odmah održati i ročište vjerovnika na kojem će se temeljem ovog izvješća odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka (izvještajno ročište).

## **2. RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA**

Danom otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom preuzeo sam dužnost stečajnog upravitelja, te sam poduzeo sljedeće radnje:

- izradio sam novi štambilj stečajnog dužnika s oznakom „u stečaju“
- ovjerio sam svoj potpis i deponirao ga na Trgovačkom sudu u Zagrebu
- promijenio razvrstavanje stečajnog dužnika kod Državnog zavoda za statistiku
- zatvorio sam stari poslovni račun kojeg je stečajni dužnik imao otvorenog kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb, te sam otvorio njegov novi račun u HPB d.d. Zagreb pod IBAN brojem: HR3923900011101084096
- angažirao sam knjigovodstveni servis FISCALIS d.o.o. Zagreb, radi profesionalnog vođenja knjigovodstva za stečajnog dužnika
- izvršena je analiza knjigovodstveno-financijske dokumentacije dužnika
- sastavljeno je početno stanje imovine dužnika

- izvršena je analiza radi utvrđivanja osnovanosti svih pristiglih prijava tražbina vjerovnika stečajnog dužnika, te su izrađene tablice prijavljenih tražbina razvrstane po isplatnim redovima
- izradio sam popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika, te pregled imovine i obveza stečajnog dužnika, kao i sastavio predračun troškova stečajnog postupka
- obavio sam i druge poslove stečajno upraviteljske službe

### 3. OSNOVNI PODACI STEČAJNOG DUŽNIKA

Dužnik CENTAR BUNDEK društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, skraćeno CENTAR BUNDEK d.o.o. ima sjedište u Zagrebu, Damira Tomljanovića Gavrana 11, te je osnovano i upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu dana 15. prosinca 2004. godine pod matičnim brojem: 080508330, OIB: 33746159577.

Temeljni kapital stečajnog dužnika najprije je iznosio samo 20.000,00 Kn, međutim isti je odlukom osnivača od 22. prosinca 2004. godine povećan na iznos od 48.533.800,00 Kn.

Osnivači / članovi društva su:

- KONSTRUKTOR-INŽENJERING dioničko društvo za graditeljstvo u stečaju, Split, Svačićeva 4, OIB: 81356391287
- INCRO društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama, Zagreb, Janka Rakuše 1, OIB: 60618969983
- KONOS CONSTRUCTION društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i trgovinu, Lučko, Ventilatorska 24, OIB: 55858475794
- KFK TEHNIKA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju i trgovinu, Rugvica, Dugoselska 5/A, OIB: 01385778914.

Osoba ovlaštena za zastupanje dužnika u vrijeme otvaranja stečajnog postupka bio je član uprave Dinko Miloloža iz Zagreb, Drage Gervaisa 17, OIB: 19198240742.

Registrirane djelatnosti stečajnog dužnika (NKD 2002):

- Poslovanje nekretninama
- Kupnja i prodaja robe
- Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- Projektiranje, građenje i nadzor nad građenjem
- Zastupanje inozemnih tvrtki
- Održavanje i upravljanje zgradama
- Iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja
- Proizvodnja građevinske stolarije i elemenata
- Proizvodnja proizvoda od pl.masa za građevinarstvo
- Proizvodnja opeke i crijepa
- proizvodnja cementa, vapna i gipsa (sadre)
- Proizvodnja proizvoda od betona, gipsa (sadre) i umjetnog kamena
- Rezanje, oblikovanje i obrada ukrasnog kamena i kamena za gradnju
- Proizvodnja ostalih nemetalnih mineralnih proizvoda
- Proizvodnja metalnih konstrukcija
- Javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- Pružanje kolodvorskih usluga
- Prijevoz za vlastite potrebe

- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- Ispitivanje i utvrđivanje sastava i građe zemljine kore (kopna i podmorja)
- Proizvodnja asfaltne smjese
- Financijsko davanje u zakup
- Izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova inozemnoj osobi u Hrvatskoj
- Oplemenjivanje mineralnih sirovina
- Vađenje pijeska i šljunka

#### 4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Iz analize financijskih izvještaja stečajnog dužnika, proizlazi kako je isti godinama poslovao s gubitkom, a kretanje njegove imovine i obveza u protekla četiri izvještajna razdoblja zaključno s danom otvaranja stečajnog postupka, prikazano je u sljedećoj tabeli.

AKTIVA	2016.	2017.	2018.	2019.
<b>A) DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>297,847,516</b>	<b>275,676,372</b>	<b>728,631</b>	<b>20,000</b>
<b>I. Nematerijalna imovina</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Materijalna imovina</b>	<b>297,578,753</b>	<b>275,407,609</b>	<b>459,868</b>	<b>0</b>
1. Zemljišta	0	0		0
2. Građevinski objekti	0	0		0
3. Postrojenja i oprema	141,854	97,555	19,897	0
4. Ostala materijalna imovina	297,436,899	275,310,054	439,971	0
<b>III. Financijska imovina</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20,000</b>
1. Udjeli, dionice i ostali vrijednosni papiri (dugotrajni)	0	0	0	0
2. Dani zajmovi, depoziti i sl. (dugotrajni)	0	0	0	20,000
3. Ostala dugotrajna financijska imovina	0	0	0	0
<b>IV. Potraživanja</b>	<b>268,763</b>	<b>268,763</b>	<b>268,763</b>	<b>0</b>
<b>V. Odgođena porezna imovina</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>29,242,255</b>	<b>32,028,465</b>	<b>15,115,131</b>	<b>162,079</b>
<b>I. Zalihe</b>	<b>16,313,382</b>	<b>14,518,369</b>	<b>13,964,171</b>	<b>0</b>
1. Sirovine i materijal	5,371	0	0	0
2. Proizvodnja u tijeku	0	0	0	0
3. Gotovi proizvodi i trgovačka roba	16,308,011	14,518,369	13,964,171	0
4. Ostale zalihe	0	0	0	0
<b>II. Potraživanja</b>	<b>2,536,480</b>	<b>4,079,851</b>	<b>345,353</b>	<b>20,843</b>
1. Potraživanja od kupaca	2,499,846	4,057,638	242,655	12,649
2. Potraživanja od države i drugih institucija	3,400	900	102,698	8,055
3. Ostala potraživanja	33,200	21,300	2,305	139
<b>III. Financijska imovina</b>	<b>667,889</b>	<b>0</b>	<b>642,331</b>	<b>0</b>
1. Udjeli, dionice i ostali vrijednosni papiri (kratkotrajni)	0	0		0
2. Dani zajmovi, depoziti i sl.	0	0	642,331	0

(kratkotrajni)				
3. Ostala kratkotrajna financijska imovina	667,889	0	0	0
<b>IV. Novac</b>	<b>9,724,504</b>	<b>13,430,245</b>	<b>163,276</b>	<b>141,236</b>
<b>C) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>93,965</b>	<b>87,173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UKUPNO AKTIVA</b>	<b>327,183,736</b>	<b>307,792,010</b>	<b>15,843,762</b>	<b>182,079</b>

  

<b>PASIVA</b>	<b>2016.</b>	<b>2017.</b>	<b>2018.</b>	<b>2019.</b>
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>	<b>-118,716,514</b>	<b>-132,040,020</b>	<b>-287,062,401</b>	<b>-303,545,880</b>
1. Temeljni kapital	48,533,800	48,533,800	48,533,800	48,533,800
2. Kapitalne rezerve	0	0	0	0
3. Rezerve iz dobiti, revalorizacijske i druge rezerve	0	0	0	0
4. Zadržana dobit/preneseni gubici	-144,477,635	-167,250,314	-180,573,818	-335,596,201
5. Dobit/gubitak poslovne godine	-22,772,679	-13,323,506	-155,022,383	-16,483,479
6. Manjinski interes	0	0	0	0
<b>B) REZERVIRANJA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>1,192,275</b>	<b>1,189,363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Kamatonosne (financijske) obveze (dugoročne)	1,192,275	1,189,363	0	0
2. Obveze prema dobavljačima (dugoročne)	0	0	0	0
3. Ostale dugoročne obveze	0	0	0	0
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>444,439,212</b>	<b>438,373,904</b>	<b>302,637,400</b>	<b>303,727,959</b>
1. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	442,815,317	435,563,662	302,455,844	303,719,002
2. Obveze prema dobavljačima	629,054	1,481,567	163,056	6,082
3. Obveze prema zaposlenicima	0	0	0	0
4. Ostale kratkoročne obveze	994,841	1,328,675	18,500	2,875
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA</b>	<b>268,763</b>	<b>268,763</b>	<b>268,763</b>	<b>0</b>
<b>UKUPNO PASIVA</b>	<b>327,183,736</b>	<b>307,792,010</b>	<b>15,843,762</b>	<b>182,079</b>

Stečajni dužnik bio je investitor izgradnje poslovno-stambenog objekta "Centar Bundek", što je bio iznimno velik i skup projekat zbog kojeg se isti morao i zadužiti kod Zagrebačke banke d.d. Radovi na navedenom projektu trajali su dulje od predviđenog, a nakon što je isti dovršen, izgrađeni poslovni prostori i stanovi nisu se prodavali dinamikom kako je planirano, a isto tako nisu postigli planiranu kupoprodajnu cijenu, što je sve rezultiralo time da stečajni dužnik nije mogao uredno podmirivati obveze po uzetim kreditima.

Budući da je stečajni dužnik do 2019. godine prodao sve nekretnine u svom vlasništvu, te unovčio gotovo svu svoju drugu imovinu, ne postoje uvjeti za nastavak poslovanja stečajnog dužnika.

## 5. PREGLED IMOVINE I OBVEZA

Za izradu pregleda imovine i obveza stečajnog dužnika koristio sam njegove financijske izvještaje i drugu poslovnu dokumentaciju, kao i pristigle prijave tražbina stečajnih vjerovnika u ovom postupku, te sam na temelju toga sastavio stečajnu bilancu dužnika koja se sastoji od imovine i obveza kako slijedi u nastavku.

### 5.1. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Vrijednost imovine stečajnog dužnika iznosi 222,173.65 Kn, a sve to kako je detaljnije prikazano u sljedećoj tabeli:

<b>IMOVINA</b>	
<b>A) DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>20,000.00</b>
I. Nematerijalna imovina	0
II. Materijalna imovina	0
III. Financijska imovina	20,000.00
IV. Potraživanja	0
V. Odgođena porezna imovina	0
<b>B) KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>202,173.65</b>
I. Zalihe	0
II. Potraživanja	19,519.52
1. Potraživanja od kupaca	12,648.92
2. Potraživanja od države i drugih institucija	6,870.60
3. Ostala potraživanja	0
III. Financijska imovina	0
IV. Novac	182,654.13
<b>UKUPNO IMOVINA</b>	<b>222,173.65</b>

U nastavku slijedi detaljniji prikaz imovine stečajnog dužnika po pojedinim stavkama.

#### 5.1.1. Financijska imovina

Financijska imovina stečajnog dužnika iznosi 20.000,00 Kn i odnosi se na potraživanje za dani depozit koji je naslovnom sudu uplaćen za podmirenje troškova stečajnog postupka.

#### 5.1.2. Potraživanja

Potraživanja stečajnog dužnika iznose ukupno 19,519.52 Kn, a odnose se na potraživanje prema kupcu BUNDEK OFFICE d.o.o. Zagreb u iznosu od 12.648,92 Kn, te potraživanje od Republike Hrvatske za pretporez i naknadu za općekorisnu funkciju šuma u iznosu od 6.870,60 Kn.

### 5.1.3. Novac u banci i blagajni

Iznos novca na kunskom računu u vrijeme otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom prema njegovom posljednjem financijskom izvješću iznosio je 141,236 Kn, međutim valja napomenuti kako to nije točan iznos njegovih novčanih sredstava, budući da je račun stečajnog dužnika dana 29. travnja 2019. godine bio blokiran, te su zaplijenjena sva novčana sredstva koja su bila na njemu i prebačena na poseban račun kojim dužnik nije mogao raspolagati, te je nad njima ovrhovoditelj stekao založno pravo. Otvaranjem stečajnog postupka prestalo je navedeno založno pravo ovrhovoditelja, budući da je isto stečeno nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, kako to propisuje čl. 168. SZ-a, te je stečajnom dužniku vraćen navedeni novčani iznos, umanjen za naknadu FINA-e za provedbu osnove za plaćanje u iznosu od 5,000.00 Kn, tako da je dužniku na novi žiro-račun isplaćen iznos od 136,243.84 Kn.

Dana 22. srpnja 2019. godine Allianz osiguranje d.d. Zagreb, uplatio je na žiro-račun stečajnog dužnika iznos od 46,410.29 Kn na ime naknade štete iz štetnog događaja koji se dogodio prije otvaranja stečajnog postupka.

S obzirom na navedeno, do sada je na kunskom računu stečajnog dužnika ukupno uprihodovan iznos od 182,654.13 Kn.

## 5.2. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

U zakonskom roku od 60 dana od dana dostave rješenja o otvaranju stečajnog postupka za dužnika, pristigle su ukupno 4 prijave tražbina stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od 306,145,106.11 Kn, od čega sam priznao tražbine 3 vjerovnika u ukupnom iznosu od 306,144,022.14 Kn, te ih svrstao u drugi viši isplatan red, dok sam osporio tražbinu 1 vjerovnika u iznosu od 1,083.97 Kn.

OBVEZE	Prijavljene i priznate tražbine stečajnih vjerovnika
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>0</b>
I Kamatonosne (financijske) obveze	0
II Obveze prema dobavljačima	0
III Ostale dugoročne obveze	0
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>306,144,022.14</b>
I Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	306,143,733.73
II Obveze prema dobavljačima	0
III. Obveze prema zaposlenicima	0
IV Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	0
V Ostale kratkoročne obveze	288.41
<b>UKUPNO OBVEZE</b>	<b>306,144,022.14</b>

U nastavku slijedi detaljniji prikaz obveza stečajnog dužnika po pojedinim stavkama.

### **5.2.1. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama**

Obveze stečajnog dužnika prema bankama i drugim financijskim institucijama iznose 306,143,733.73 Kn, te se u cijelosti odnose na tražbine prijavljene po stečajnom vjerovniku Zagrebačka banka d.d. Zagreb, koje se odnose na sljedeće pravne osnove:

- Ugovor o kreditu br. 3226741483 od dana 09.03.2012. godine na iznos od 20,000,000.00 EUR, te dodaci navedenom ugovoru, prema kojem je iznos tražbine 55,866,694.57 Kn (dospjela glavnica: 21,672,258.68 Kn, dospjela redovna kamata: 23,226,232.82 Kn i zatezna kamata: 10,968,203.07 Kn)
- Ugovor o kreditu br. 3221845660 od dana 08.12.2010. godine na iznos od 273,570,072.11 Kn, te dodaci navedenom ugovoru, prema kojem je iznos tražbine 250,266,212.62 Kn (dospjela glavnica: 133,350,432.28 Kn, dospjela redovna kamata: 72,579,203.64 Kn i zatezna kamata: 44,336,576.70 Kn)
- Tražbina temeljem ostalih potraživanja i obveza u iznosu od 10,032.49 Kn (dospjela glavnica: 10,000.00 Kn, zatezna kamata: 32.49 Kn)
- Tražbina temeljem potraživanja po naknadi u iznosu od 794.05 Kn

### **5.2.2. Ostale kratkoročne obveze**

Pod ostale kratkoročne obveze stečajnog dužnika ubraja se tražbina stečajnog vjerovnika HRVATSKE VODE – pravne osoba za upravljanje vodama, Zagreb, na ime naknade za uređenje voda u iznosu od 63,49 Kn, te stečajnog vjerovnika Grada Zagreba na ime komunalne naknade u iznosu od 224.92.

## **6. PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA**

Na osnovu svega navedenog, stečajni upravitelj predlaže da Skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu donese sljedeće odluke:

1. Prihvća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima
2. Utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja stečajnog dužnika
3. Odobravaju se sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
4. Stečajni upravitelj će naplatiti potraživanja stečajnog dužnika

U Ivancu, 02. rujna 2019. godine.

Stečajni upravitelj Davorin Kapustić: