

GRADIK GRAĐENJE d.o.o. u stečaju
Ulica Franje Lučića 15
OIB: 71908067208

Poslovni broj: St- 2806/2022-22

TRGOVAČKI SUD
U
ZAGREBU

I Z V J E Š Ć E
O EKONOMSKO GOSPODARSKOM STANJU
I UZROCIMA STEČAJA

I. UVOD

Nakon otvaranja stečajnog postupka dana 16. listopada 2023.g i nakon što sam zaprimio rješenje i potvrdu o imenovanju, pristupio sam provođenju bitnih radnji kako bi se ovaj postupak mogao normalno odvijati.

U tom smislu odmah sam poduzeo slijedeće:

- dao izraditi novi, službeni pečat,
- obavijestio poslovnu banku o otvaranju stečajnog postupka
- podnio zahtjev za zatvaranje postojećeg poslovnog žiro- računa,
- otvorio novi stečajni žiro- račun,
- otvorio novu poslovnu godinu,
- preuzeo raspoloživu poslovnu dokumentaciju, obišao i pregledao imovinu koja ulazi u stečajnu masu
- utvrdio i popisao predmete koji ulaze u stečajnu masu
- organizirao vođenje poslovnih knjiga u stečaju

Nakon što sam poduzeo sve gornje aktivnosti, organizirao sam i ostale potrebne radnje za zaprimanje prijave vjerovnika, potrebne administrativne i stručne poslove i to u okviru JTD Uršulin i dr. u Ivancu, Trg hrvatskih ivanovaca 9.

Osnovni podaci o stečajnom dužniku i uzroci stečaja

GRADIK GRAĐENJE d.o.o., je tvrtka koja je osnovana 25.12.2006. godine. Temeljem Ugovora o pripajanju od 18.10.2012. godine društvu je pripojeno trgovačko društvo DEGRAD graditeljstvo i projektiranje, d.o.o., Zagreb, Oranice 26, OIB: 17131771578, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod brojem MBS: 080014553.

Trgovački sud u Zagrebu rješenjem broj 34. St-2806/2022 od 16.10.2023. godine otvara stečajni postupak nad dužnikom GRADIK GRAĐENJE d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb, Ulica Franje Lučića 15, MBS: 080594234, OIB: 71908067208.

GRADIK GRAĐENJE d.o.o. je tvrtka koja se bavila izvođenjem građevinsko-obrtničkih radova na stambenim, poslovnim i gospodarskim objektima na cijelom području Republike Hrvatske. Tvrtka je registrirana za djelatnost; Gradnja stambenih i nestambenih zgrada (41.20).

Stečajni dužnik je imao otvoren jedan poslovni račun : IBAN:HR9623600001102080147, Zagrebačka Banka.

Stečajni dužnik je kroz cijelo vrijeme poslovanja (od osnivanja 25.12.2006., do trenutka blokade 24.05.2022.) zapošljavao i uredno isplaćivao plaće i doprinose za u prosjeku 17-30 zaposlenika.

Od 2009. – 2022. godine, vođen je sudski proces između dužnika GRADIK GRAĐENJE d.o.o. i tvrtke BLC GRADNJA d.o.o., OIB: 35850038868, Ulica kralja Zvonimira 82, koji je doveo do blokade poslovnog računa tvrtke GRADIK GRAĐENJE d.o.o., te onemogućio daljnje poslovanje kao i izvršavanje svih poslovnih obveza tvrtke GRADIK GRAĐENJE d.o.o.

Zbog blokade žiro-računa u trajanju dužem od 120 dana nastupio je stečajni razlog insolventnosti, a s obzirom na knjigovodstveno stanje vrijednosti imovine te osnovanih tražbina stečajnih vjerovnika postoji i drugi stečajni razlog prezaduženosti.

II. IMOVINA

Imovinu koja ulazi u stečajnu masu sačinjavaju nekretnine i pokretnine.

U stečajnu masu ulaze sljedeće nekretnine:

1. čkbr. 742 k.o. Kerestinec, u naravi oranica Bohinka sa 2795 m² , upisane u zk.ul. 1265 kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk odjel Samobor,
2. čkbr. 5119 / 1 , oranica Vukmanička površine 12m², čkbr. 5119/4, oranica Seget Polje, površine 387 m², čkbr. 5119/7 , oranica Vukmanička , površine 200m² i čkbr. 5119/8 , oranica Vukmanička, površine 249 m² – sve ukupne površine 848 m² i upisano u zk.ul. 7250, k.o. Vrapče Novo, kod Općinskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb,
3. parkiralište oznake PM 15 u podrumu -1 , površine 13m², u stambenoj zgradi Antuna Šoljana 7a, kao etažno vlasništvo 20/10 000 (E-15), upisane u zk.ul. 768, k.o. Vrapče Novo u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb.

Pored naprijed navedenih nekretnina u zemljišnim knjigama je na određenim nekretninama kao vlasnik upisan DEGRAD d.o.o. iz Zagreba , a koji je 2012.g. pripojen stečajnom dužniku, pa bi samim time ove nekretnine bile dio imovine stečajnog dužnika.

Međutim, prema dobivenim podacima od ovlaštene osobe stečajnog dužnika radi se o nekretninama koje je DEGRAD d.o.o. prije pripajanja prodao ali bez obzira što su kupci imali svu valjanu dokumentaciju za uknjižbu svog vlasništva isto nisu izvršili. Do izrade ovog izvješća , usprkos mojem zahtjevu nije mi dostavljena dokumentacija o prodaji tih nekretnina.

U dosadašnjem tijeku postupka zaprimljena je i jedna prijava izlučnog prava i to vjerovnika Žagar Dubravka, vl. obrta „, Žagar „, iz Zagreba, Novačka 75, a koja se odnosi na stan kupljen od društva DEGRAD d.o.o., 1999. godine . Uz prijavu izlučnog prava ovaj vjerovnik je priložio kao dokaz dokumentaciju u vezi ove kupoprodaje iz koje jasno proizlazi da je on taj stan kupio te je u vezi toga priložio i kupoprodajni ugovor od 27.05.1999. godine, bankovne izvode za plaćanje cijene , okončani obračun vrijednosti i dozvolu za useljenje od 13.01.2000.g., zapisnik o primopredaji stana, rješenje o utvrđivanju poreza na promet nekretnina, te aneks ugovora kojim je kupcu izdana dozvola za uknjižbu vlasništva u zemljišnim knjigama.

Ovlaštene osobe stečajnog dužnika potvrdile su osnovanost ovog izlučnog prava, te decidirano izjavile da je isti status i svih ostali nekretnina koje su gruntovno uknjižene na DEGRAD d.o.o.

Uvidom u poslovne knjige stečajnog dužnika ove nekretnine nisu navedene nigdje u imovini stečajnog dužnika.

S obzirom na protek vremena (skoro 15 godina) , a s obzirom na situaciju naprijed opisanog izlučnog prava može se zaključiti da te nekretnine stvarno nisu u vlasništvu stečajnog dužnika, te će se njihov stvarni status morati utvrđivati pojedinačno u daljnjem tijeku ovog postupka.

Pokretna imovina koja ulazi u stečajnu masu sastoji se od različitog kancelarijskog namještaja i opreme koja se nalazi u sjedištu stečajnog dužnika. Ova imovina je amortizirana u cijelosti , a njezina eventualna tržišna vrijednost morati će se utvrditi procjenom.

Nadalje, pokretnu imovinu sačinjavaju različiti građevinski materijali koji su u manjim količinama preostali na pojedinim gradilištima, te alati i oprema za izvođenje građevinskih radova (različiti podupirači, oplata, skela, miješalice za beton, kablovi i sl.). I ova imovina je u najvećem dijelu amortizirana, te će se i njezina eventualna tržišna vrijednost morati utvrditi procjenom. Sva ova imovina nalazi se u ograđenom otvorenom skladišnom prostoru u Kerestincu, a koji je u biti nekretnina čkb. 742, k.o. Kerestinec, upisana kao oranica Bohinka.

Stečajni dužnik nema dospjelih i nespornih potraživanja prema trećima.

III. OBVEZE

Nakon otvaranja stečajnog postupka u zakonskom roku zaprimljeno je ukupno 15 prijava stečajnih vjerovnika od kojih se tri prijave odnose na tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu od ukupno 69.637,88 EUR-a, a 12 prijava odnosi se na tražbine II. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 452.520,20 EUR-a.

Ukupan iznos tražbina I. i II. višeg isplatnog reda iznosi 522.158,08 EUR-a.

IV. VRIJEDNOST IMOVINE I MOGUĆNOST NAMIRENJA STEČAJNIH VJEROVNIKA

Knjigovodstvena vrijednost pokretnina i nekretnina - skladišta u Kerestincu iznosi 38.920,10 EUR (285.709,00 HRK). Međutim, radi se o knjigovodstvenom pregledu dugotrajne imovine, pa bi odvojeno trebalo utvrđivati vrijednost nekretnina i pokretnina. Na taj način bi knjigovodstvena vrijednost pokretnina iznosila cca. 6.200,00 EUR-a , dok bi vrijednost

nekretnina zavisi o utvrđenoj vrsti odnosno namjeni zemljišta u Kerestincu. Naime, za ovo zemljište nije izvršena prenamjena pa se stoga u zemljišnim knjigama vodi kao poljoprivredno tj. oranica Bohinka, površine 2795 m², međutim u naravi se radi o zemljištu koje uopće ne služi poljoprivrednoj namjeni, nalazi se u poslovnoj zoni, ograđeno je industrijskom ogradom te navoženo kamenim materijalom.

Dakle, velika je razlika u cijeni između poljoprivrednog i građevinskog zemljišta, pa bi vrijednost čestice kao poljoprivredne iznosila cca. 14.000,00 EUR-a, dok bi kao „građevinsko „ moglo vrijediti cca. 112.000,00 EUR-a.

U prvom slučaju ukupna vrijednost svih nekretnina u stečajnoj masi mogla bi se procjenjivati na cca. 150.000,00 EUR-a, a u drugom slučaju cca. 248.300,00 EUR-a.

Usporedbom cijena na sadašnjem tržištu može se očekivati unovčenje cca. 250.000,00 EUR-a.

S obzirom na iznos tražbina stečajnog vjerovnika i očekivanu vrijednost stečajne mase može se očekivati namirenje razlučnih vjerovnika i vjerovnika I. višeg isplatnog reda u cijelosti, te djelomično namirenje vjerovnika II. višeg isplatnog reda.

V. ZAKLJUČAK

Na temelju svega iznijetog predlažem vjerovnicima donošenje sljedećih

o d l u k a

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja,
2. obustavlja se daljnje poslovanje stečajnog dužnika,
3. vrijednost nekretnina u stečajnoj masi utvrditi će se procenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka, a nakon toga unovčiti od strane suda elektroničkom javnom dražbom putem Fine,
4. ovlašćuje se stečajni upravitelj da angažira ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke, te da elaborat o procjeni bez odgode dostavi sudu radi donošenja rješenja o prodaji,
5. ovlašćuje se stečajni upravitelj da unovči pokretnine stečajne mase javnom prodajom s početnom cijenom u visini knjigovodstvene vrijednosti istih.

U Ivancu, 06. veljače 2024. g.

Stečajni upravitelj
Želimir Uršulin, dipl. iur.