

Trgovačko društvo
AUSTROGRAD d.o.o.
u stečaju
Prolaz M. K. Kozulich 3
51 000 RIJEKA

Tel. 051/628-915, Fax. 628-897
Transakcijski rn: IBAN:HR3425000091101348409

Oib 17711483269

Stečajni upravitelj : Zdravko Čupković

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Zadarska 1-3
51 000 RIJEKA
Posl. br. 7 St- 88/10

Rijeka, 31.10.16.g.

ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ
(Završna dioba, obustava i zaključenje stečajnog postupka)

I PODUZETE AKTIVNOSTI

Nakon otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom **AUSTROGRAD d.o.o. u stečaju Rijeka, 15. rujna 2010. godine, do 1. Ispitnog i Izvještajnog ročišta, izvršene su slijedeće aktivnosti:**

- Otvoren je novi žiro-račun,
- Formirana komisija za popis imovine Društva,
- Otkazani ugovori o zakupu tvrtkama-povezanim poduzećima DUŽNIKA,
- Zaključen ugovor s računovodstvenim servisom PLATON d.o.o. Rijeka za izradu ZAVRŠNOG RAČUNA za razdoblje 01.01. – 15-09-2010.g., te vođenje računovodstva stečajnog dužnika,
- Otkazan ugovor o pravnom zastupanju s dosadašnjim odvjetnikom, preuzeta kompletna dokumentacija vezano za sudske sporove,
- Preuzeti i zaključeni novi ugovori o zakupu poslovnog prostora sa zatečenim najmoprimcima, (Strabag d.o.o. Zagreb, Ergomed istraživanja Zagreb d.o.o. Zagreb, Techmar d.o.o. Rijeka),
- Izvršena inventura neprodanih poslovnih prostora i stambenih prostora u poslovno-stambenom kompleksu ZAGRAD,
- Izrađen pregled prodanih, plaćenih i djelomično plaćenih poslovnih i stambenih prostora u sklopu kompleksa ZAGRAD,
- Izvršena procjena vrijednosti neprodanih poslovnih i stambenih prostora u sklopu poslovno-stambenog kompleksa ZAGRAD,

- *Zaključen ugovor s odvjetnikom N. Nedeljkovićem koji je izvršio reviziju parničnih spisa i pripremio pregled parnica koje će nastaviti stečajni DUŽNIK.*
- *Pripremljena je početna bilanca stanja DUŽNIKA s zatečenom imovinom, te pripremljeni saldakonti kupaca i dobavljač DUŽNIKA s danom 16.09.2010.g.,*
- *Poslane opomene DUŽNIKOVIM dužnicima za podmirenje dospjelih obveza,*
- *U radnom odnosu zatečena radnica Mirjana Peranić, kojoj je sukladno odredbama Stečajnog zakona otkazan ugovor u radu, te naknadno zbog potreba posla zaključen ugovor o radu na određeno vrijeme, zaključno do 31.12.2012. godine,*
- *Postignut dogovor s upraviteljem zgrade oko plaćanja troškova pričuve, čišćenje i grijanja,*
- *Potpisan međuvlasnički ugovor, vezano za uređenje odnosa sa suvlasnicima u pogledu visine pričuve, čišćenja, grijanja/hlađenja, te potrošnje el. energije u suvlasničkom dijelu*
- *Naknadno zaključeni ugovori o zakupu s tvrtkama Štedna rasvjeta d.o.o. Rijeka, Triglav osiguranje d.o.o., Podružnica Rijeka, Meeting Point Croatia d.o.o. Rijeka, pri čemu su svi ugovori o zakupu bili solemnizirani i automatski raskinuti danom prodaje predmetne nekretnine na usmenoj sudskoj dražbi, uz otkazni rok od 30 /trideset/ dana,*
- *Zaključena polica osiguranja odgovornosti stečajnog upravitelja*

II STEČAJNE AKTIVNOSTI

2.1. SUDSKA PRODAJA – obuhvaćala je prodaju nekretnina upisanih U Općinskom sudu u Rijeci, zemljišno knjižni odjel Rijeka, u z.k.ul. 5570, k.o. Rijeka, k.č. 1004/1, poslovno stambeni kompleks ZAGRAD, etažno vlasništvo, pri čemu je:

a) Na nekretninama – etažama predmetu prodaje bilo upisano:

- *razlučno pravo u korist HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Zagreb,*
- *Republika Hrvatska, Ministarstvo financija – Porezna uprava, zastupana po ŽDO Rijeka, temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Rijeci posl.br. Ovr-4229/09 od 26.02.10.g.,*
- *Grad Rijeka temeljem Rješenja o ovrsi posl. broj Ovr-3440/09.,*
- *Razlučno pravo u korist HABAU d.o.o. u stečaju Zagreb /ex: Visiogradnja d.o.o. /, temeljem Ugovora o priznanju i podmirenju dugovanja od 01.04.2009.g., te Sporazum od 05.06.2008.g.,*

b) Ukupno su predmet prodaje bile 32 /tridesetdvije/ nove nekretnine i 19 /devetnaest/ započetih prodaja, pri čemu je dio započetih prodaja vraćen u stečajnu masu, sukladno Sporazumu o nagodbi (Mira Radaković Lončar, Panther d.o.o. Rijeka, Galija Nova d.o.o. Rijeka), a dio odlaskom kupaca u stečaj (Generalturist d.o.o. Zagreb), odnosno raskidom ugovora o prodaji (Ergomed istraživanja d.o.o. Zagreb, Scardona d.o.o. Rijeka),

c) Nekretnine dužnika, procijenjene su u visini od **112.994.453,17 kn** ili **15.628.555,07 Eur**,

d) Početna prodajna cijena nekretnina utvrđena je sukladno procjeni vrijednosti koju je sačinio g. T. Tramušćak, ovlašteni sudski procjenitelj, a s kojom su se suglasili i razlučni vjerovnici, pri čemu je utvrđena početna prodajna cijena, bez poreza na dodanu vrijednost, iznosila kako slijedi :

- za poslovne prostore,	2.200,00 Eur/m2,
- za stanove	2.150,00 Eur/m2,
- za poslovne prostore roh-bau	1.730,00 Eur/m2,
- za skladišne prostor	975,00 Eur/m2,
- trgovački prostori	2.990,00 Eur/m2,

e) Prodaja prostora – etaža započela je nakon sređivanja imovinsko –pravnog stanja nekretnina, procjene nekretnina, razdvajanja započetih prodaja od nekretnina koje se izlažu prodaju prvi put zaključkom o prodaji Zaključkom o prodaji pod posl. br. 7 St-88/10-113 od 29. travnja 2011. godine,

f) Nakon 4 /četiri/ sudske prodaje u kojima je prodana 1 /jedna/ nekretnina, daljnje prodaje su zaustavljene u studenom 2011. godine, zbog zabilježbe pokretanja ovršnog postupka od strane Grada Rijeka, pri čemu je prodaja nastavljena nakon zaključenja Sporazuma između Grada Rijeka i HAAB d.d. Zagreb, te brisanjem zabilježbe pokretanja ovršnog postupka, u veljači 2013. godine,

g) U razdoblju od veljače 2013. godine do listopada 2015. godine, održano je 18 sudskih usmenih javnih prodaja /dražbi/, na kojima je prodana 31 nekretnina,

h) Zaključno s 27. lipnja 2016. godine, prodajom 7. etaže, uz suglasnost razlučnog vjerovnika tvrtci Galija Nova d.o.o. Rijeka, prodano je 12 započetih prodaja,

2.2. ISPITNA I IZVJEŠTAJNA ROČIŠTA (skupština vjerovnika) – od dana otvaranja stečajnog postupka do završnog izvješća održana su 3. Ispitna ročišta i 3. Izvještajna ročišta – Skupštine vjerovnika, kako slijedi :

- Na 1. Ispitnom ročištu održanom 15. studenog 2010. godine, dostavljeno je 45 prijava i obavijesti, od čega : a) 4 (četiri) prijave tražbina 1. Višeg isplatnog reda, b) 34(tridesetčetiri) prijave 2. Višeg isplatnog reda, c) 4 obavijesti o razlučnom pravu i d) 7 /sedam/ obavijesti o izlučnom pravu Ukupno je prijavljeno tražbina u visini od 212.884.627,38 kn, priznato 9.661.145,08 kn i osporeno 203.223.482,30 kn.
- Na 1. Izvještajnom ročištu donijeta je odluka da se izvrši procjena nekretnina i započne prodaja,
- Na 2. Ispitnom ročištu održanom 27. siječnja 2011. godine, ispitane je 11 (jedanaest) prijava tražbina s s ukupno prijavljenih 10.136.161,03 kn pri čemu je osporeno 9.318.574,26 kn, a priznato 300.507,08 kn,
- Na 2. Izvještajnom ročištu stečajni upravitelj je podnio izvješće o toku stečajnog postupka koje je jednoglasno usvojeno,
- na posebnom ispitnom ročištu održanom 07. listopada 2015. godine, ispitane su 4 (četiri) tražbine u visini od 123.650.225,61 kn, pri čemu je priznato 50.108.503,40 kn, a osporeno 73.541.722,61 kn,
- Istog dana održana je Skupština vjerovnika na kojoj je stečajni upravitelj podnio izvještaj o toku stečajnog postupka,

2.3. PRVA DJELOMIČNA DIOBA – dana 20. prosinca 2013. godine, uz suglasnost Odbora vjerovnika, Trgovački sud u Rijeci donio je Rješenje posl. br.: 7 St-88/10-286 kojom je dana suglasnost stečajnom upravitelju za prvu djelomičnu diobu 1. Višeg isplatnog reda u visini od 2.304,710,70 kn, čime je 1. Viši isplatni red namiren u cijelosti, kako slijedi:

- **Republika Hrvatska - 2.058.795,32 kn**
- **Mirjana Peranić - 141.711,24 kn**
- **Višnja Deković - 37.498,51 kn**
- **Sanja Milardović-Lazinica 20.278,92 kn**

2.4. Dana 10.06.2015. godine, HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Zagreb dostavila je pisanu obavijest o ustupu tražbina u stečajnom dužnika na tvrtku H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, kojom su sva glavna i sporedna potraživanja prenijeta na novog vjerovnika,

2.5. **SUDSKI SPOROVI** – od dana otvaranja stečajnog postupka do završnog izvješća stečajni dužnik je vodio parničnih postupaka, kako slijedi:

- Sa stečajnim vjerovnicima redni broj 3) ERIS MATRLJAN & dr. iz Rijeke, 4) ĐURO VUKOVIĆ i dr. iz Rijeke, 7) Panther d.o.o. Rijeka, 8) GRUPER ad.o.o. Viškovo, 9) NARDI d.o.o. Rijeka, 16) ERIS MATRLJAN & dr. iz Rijeke, i 17) ĐURO VUKOVIĆ i dr. iz Rijeke, nastavljene su započeti parnični postupci prije otvaranja stečajnog postupka. Predmetni **parnični postupci pravomoćno su okončani u korist STEČAJNOG DUŽNIKA.**
- Sa stečajnim vjerovnikom Stečajna masa Visiogradnja d.o.o. u stečaju Zagreb (ex HABAU d.o.o. Zagreb), zaključena je sudska nagodba, pri čemu je stečajnom vjerovniku priznat dio tražbine u visini od 6.000.000,00 kn, dok je preostalih 22.557.372,05 kn osporeno.
- Sa stečajnim vjerovnicima 3 E CAR PARK d.o.o. Rijeka i GARAŽE RIJEKA d.o.o. Rijeka zaključena je nagodba, nakon čega su isti u cijelosti povukli predmetne tražbine. Dokaz :
- Sa stečajnim vjerovnikom GALIJA Nova d.o.o. Rijeka zaključen je Sporazum kojim je isti povukao prijavu tražbine,
- Sa stečajnim vjerovnikom Austrograd 2002 d.o.o. Rijeka zaključen je Sporazum kojim je isti povukao prijavu tražbine,
- Stečajni vjerovnik APCOA AG Beč pokrenuo je arbitražni postupak pri HGK Zagreb, pred vijećem od tri arbitra, te odustao od arbitražnog postupka,
- Stečajni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, **odustao je od dijela prijavljene tražbine pisanim podneskom, prije posebnog ispitnog ročišta,**
- Sa stečajnim vjerovnikom GP KRK d.d. Krk zaključen je Sporazum, pri čemu je tražbina istog priznata u cijelosti,
- Stečajnom vjerovniku HEP OPSKRBA d.o.o. Zagreb, prijava tražbine je odbačena jer je prijava izvršena van zakonskog roka, na što stečajni vjerovnik nije izjavio žalbu,
- Parnični postupak s tvrtkom SILVAN d.o.o. Rijeka vezano za dug po računima je u toku,

III STANJE STEČAJNE MASE

3.1. Stanje stečajne mase u dosadašnjem tijeku postupka, zaključno sa izvještajem na dan 31.05.2016. godine, kako slijedi: a) Devizni račun S = 50.000,00 Eur, b) Kunski račun S = 749.710,97 kn,

3.2. **PREGLED PRIHODA I RASHODA** za razdoblje 01.06.2016.g. do 31.10.2016.g., prikazan je u tabeli 1, kako slijedi:

u 0,00 kn			
Redni br.	O P I S	P r i h o d i	Rashodi
1.	2.	3.	4.
1.	Pripis redovne kamate	93,16	
2.	Državni proračun	48.556,21	
3.	H-ABDUCO 12.09.16.g.	59.647,75	
4.	PRIHOD	108.297,12	
5.	Troškovi stečajnog postupka – nagrada steč. upravitelja		412.175,47
6.	Graditelj – stan /grijanje, hlađenje, pričuva, čišćenje)		118.426,81
7.	Trošak HEP ODS, Pogon Rab		283,95
8.	Čistoća d.o.o. Rijeka		1.530,15
9.	Knjigovodstvene usluge i izrada ZR 31.10.16.g.		18.750,00
10.	Odvjetničke usluge		24.421,87
11.	Državni proračun - PDV		6.820,19
12.	Članarina HGK		210,00
13.	Vodovod i kanalizacija		480,00
14.	Grad Rijeka		528,70
I	PRIHODI (1 – 4)	108.297,12	
II	TROŠKOVI POSLOVANJA		583.627,14
III	STANJE NA KUNSKOM I DEVIZNOM RAČUNU	649.630,95	
V	RASPOLOŽIVA SREDSTVA	649.630,95	

3.3. Ukupno nepodmirene obaveze II. Višeg isplatnog reda iznose 63.189.908,80 kn, sukladno završnom diobenom popisu, koji se nalazi u prilogu ovog izvješća i čini sastavni dio istog.

Obveze prema razlučnom vjerovniku podmirene su u visini od 54.077.030,60 kn.

IV ZAKLJUČAK

4.1. Sukladno navedenom predlažemo:

- **Drugu djelomičnu diobu 2. Višeg isplatnog reda iznosom od 638.281,96 kn priznatih tražbina stečajnih vjerovnika DRUGOG višeg isplatnog reda, te**
- **OBUSTAVU i ZAKLJUČENJE stečajnog postupka.**

Za AUSTROGRAD d.o.o. u stečaju
Stečajni upravitelj

AUSTROGRAD d.o.o.
- u stečaju -
RIJEKA