

MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju
Slavonski Brod, Matije Gupca 22
OIB 25029020073

3/St-413/2016-31

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU Stalna služba u Slavonskom Brodu	
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)	
11-05-2016	god. u 1 primljeno
sa _____ priloga i _____ rubrika	
Podnesak stigao poštom u voren - s oštećenim omalom	
Predan na poštu preporučeno dana _____ god.	
Plaćena pristoba _____ kuna u državnim biljezima -	
maks. pristoba _____ kuna - podnesak primljen bez pristobe	
Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) _____	
Potpis djelatnika: _____	

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU

NA POSLOVNI BROJ 3/St-413/2016

**PREDMET: Dopuna Izvješća o gospodarskom položaju dužnika i uzrocima
otvaranja stečajnog postupka
- za izvještajno ročište, dostavlja se**

Nakon isteka roka za prijavu tražbina i obavijesti razlučnih i izlučnih vjerovnika, stečajna upraviteljica dopunjuje izvješće o gospodarskom položaju dužnika, kako slijedi:

a) PREGLED IMOVINE I OBVEZA (čl. 223. Stečajnog zakona)

VRIJEDNOST IMOVINE

IMOVINA	VRIJEDNOST IMOVINE (kn)	NAPOMENA
Nepokretna imovina	10.373.593,00 kn	vrijednost nekretnina(niti kao građevinsko zemljište) nije iskazivana kao dugotrajna imovina
Pokretnine	nema	
Potraživanja	nema	
Ukupno:	10.373.593,00 kn	

* Napomena: S obzirom na činjenicu da stečajni dužnik nije uredno vodio poslovne knjige i predavao financijske izvještaje, nije knjižio gotovinske uplate, niti pravovremeno pokretao sudske postupke u svrhu naplate dospjelih, a neplaćenih potraživanja, a poslovna dokumentacija je navodno uništena u poplavi, nije se moglo sa sigurnošću utvrditi da li danom otvaranja stečajnog postupka posjeduje pokretnine i kada su one otuđene, odnosno da li postoje potraživanja koja nisu u zastari. Prema usmenoj izjavi bivšeg zastupnika po zakonu Štefančić društvo nije imalo u vlasništvu pokretnine, kao niti potraživanja prema fizičkim ili pravnim osobama

OBVEZE DUŽNIKA

VJEROVNICI	OBVEZE (kn)	NAPOMENA
Razlučni	8.066.102,60 kn	Obveze po prijavljenim tražbinama
Prvi viši isplatni red	-	
Drugi viši isplatni red	10.232.955,61 kn	
Ukupno prijavljenih tražbina	10.463.065,95 kn	
Obveze stečajne mase	171.050,00 kn	predvidive obveze

Predvidivi troškovi stečajnog postupka odnosno obveze stečajne mase

Troškovi otvaranja računa	50,00 kn
Materijalni troškovi (žig, izvodi sa računa, poštarina, FINA, objava GFI i ostalo)	2.000,00 kn
Troškovi vođenja knjigovodstva i arhiviranje	24.000,00 kn
Troškovi geodetskih i arhitektonskih usluga sa pristojbama	25.000,00 kn
Troškovi vještačenja tržišne vrijednosti po vještaku građevinske struke	15.000,00 kn
Pristojba FINA za unovčenje nekretnine (u slučaju neplaćanja obustavlja se postupak unovčenja pred FINA)	5.000,00 kn
Nagrada stečajne upraviteljice (bruto)	100.000,00 kn
Ukupno:	171.050,00 kn

- b) Stečajna upraviteljica u posjedu je 1 stana koji se nalazi na I katu, S2 , za koji je zaprimila obavijest izlučnog vjerovnika Stečajna masa SKELA-MONT d.o.o. u stečaju , po stečajnom upravitelju , kojim se traži izlučenje iz stečajne mase predmetnog stana temeljem pravomoćne i ovršne presude Trg. suda u Osijeku, Stalna služba u Sl. Brodu br. P-630/2012 od 06.02.2013.

Đuro Đaković Termoenergetska postrojenja podnijeli su izlučni zahtjev temeljem pravomoćne i ovršne presude Trg. suda u Osijeku, Stalna služba u Sl. Brodu br. P-390/2012 od 02.12.2013. za dva stana koji su spojeni u jedan stan na III katu .

Stečajnu masu čini stan koji se nalazi na I katu , S1, iz kojeg će tijekom mjeseca svibnja dobrovoljno iseliti obitelj Markovčić Uroić u površini od 65 m2 , procjenjive vrijednosti 486.000,00 kn. Također stečajnu masu čini i stan koji se nalazi na II katu, S6 (roh-bau) , a za koji nema saznanja da bi treća fizička ili pravna osoba polagala pravo na stan.

Iako su, osim jednog, svi drugi stanovi i poslovni prostori u posjedu trećih fizičkih i pravnih osoba, nisu za sve stanove i poslovne prostor posjednici podnijeli obavijest stečajnoj upraviteljici o izlučnom pravu iako su to bili dužni učiniti u smislu odredbe čl. 257.st.1. Stečajnog zakona, stoga nisu uvršteni u tablicu izlučnih prava.

U smislu odredbe čl. 147.st.1. Stečajnog zakona (NN71/15) osoba koja na temelju kojega stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu nije stečajni vjerovnik. Ako je pravo osobe iz stavka 1. ovog članka upisano u javnoj knjizi, stečajni dužnik mora dokazati da predmet na koji se to pravo odnosi ulazi u stečajnu masu.

Uzimajući u obzir odredbe Stečajnog zakona kao lex specialis mišljenja sam da su izlučni vjerovnici ti koji moraju dokazati da stanovi na koje polažu pravo ne ulaze u stečajnu masu jer nisu upisani kao vlasnici u zemljišnu knjigu, a ne posjeduju niti ispravu podobnu za upis prava vlasništva u zemljišne knjige. Stečajna upraviteljica ima saznanja da je do sada samo, uz prethodna dva koji su ishodovali presudu, jedan stanar podnio tužbu radi utvrđenja prava vlasništva.

Uvidom u poslovnu dokumentaciju koja je ustupljena od strane drugih tijela utvrđeno je da nisu sve novčane transakcije , za koje stanari tvrde da su se dogodile, evidentirane u poslovnim knjigama i plaćen porez na dodanu vrijednost. S obzirom na

prethodnu činjenicu upitno je zaključenje ugovora o kupoprodaji nekretnina i u trenutku kada zgrada bude upisana u zemljišne knjige i etažirana jer se time stvara nova obveza plaćanja poreza na dodanu vrijednost sa danom zaključenja ugovora. Takva mogućnost postojala bi samo za one stanare koji su prema Predugovoru o kupoprodaji nekretnine djelomično platili kupoprodajnu cijenu za koju je izdan račun društva i plaćen porez na dodanu vrijednost po izdanom računu, te bi u tom slučaju stečajna upraviteljica nakon upisa zgrade u zemljišne knjige i etažiranja zgrade u smislu odredbe čl. 181. Stečajnog zakona mogla umjesto dužnika ispuniti dvostrano obvezni predugovor i zahtijevati ispunjenje od druge strane.

Stečajna upraviteljica je sukladno odredbi čl. 216.st.3 Stečajnog zakona podnijela prijedlog stečajnom sudu za ročište na kojem bi se saslušale fizičke i pravne osobe u čijem su posjedu predmeti stečajne mase. Nakon održanog ročišta 21.04.2016. i 05.05.2016. identificirane su fizičke i pravne osobe koje drže u posjedu stanove i poslovne prostore i neke od njih su iskazale spremnost za zaključenje Ugovora o najmu stana do prodaje stana u stečajnom postupku za koje radnje se traži od Skupštine vjerovnika suglasnost jer se radi o ugovorima koji bi trebali biti zaključeni na vrijeme duže od 6 mjeseci.

Zaključenje Ugovora o najmu stana korisno je za stečajnu masu jer bi se prikupila neophodna novčana sredstva za pristojbe, geodetske i arhitektonske usluge kojima bi se omogućio upis zgrade u zemljišne knjige i etažiranje zgrade, potom utvrđenje tržišne vrijednosti po vještaku građevinske struke i unovčenje u konačnici.

Protiv fizičkih i pravnih osoba koje se protive zahtjevu za predaju stanova i poslovnih prostora u posjed i ne žele zaključiti ugovor o najmu stana ili poslovnog prostora, stečajna upraviteljica će podnijeti obavijest stečajnoj sutkinji radi upućivanja u parnicu za ostvarenje prava na predaju u posjed, a sve sukladno odredbi čl. 216.st.4. Stečajnog zakona.

Nakon upisa zgrade u zemljišne i katastarske knjige i etažiranja zgrade slijediti će prijedlog stečajne upraviteljice stečajnom sudu za unovčenje prodajom nekretnina u stečajnom postupku putem FINA jer su na nekretnini upisana razlučna prava u korist više razlučnih vjerovnika.

Slijedom svega naprijed navedenog, stečajna upraviteljica ne može sa sigurnošću predočiti stečajnim vjerovnicima kolika je vjerojatnost namirenja njihovih tražbina dok se ne zaključe ugovori o najmu stana, odnosno pravomoćno okonča postupak iseljenja stanara u kojem postupku je za pretpostaviti da će se i raspraviti kao prethodno pitanje – pitanje prava na posjed i vlasništvo, a time će se dobiti i pobliže saznanje o broju stanova i poslovnih prostora koji će činiti stečajnu masu.

Danom podnošenja dopune izvješća stečajnu masu čini jedan uređeni stan i jedan neuređeni stan procjenjive vrijednosti ukupno cca 710.000,00 kn.

Stečajna upraviteljica ostaje kod prijedloga odluka iz osnovnog izvješća o gospodarskom položaju dužnika i uzrocima otvaranja stečajnog postupka od 04.svibnja 2016.

U Slavonskom Brodu, 11. svibanj 2016.

Stečajna upraviteljica
MRKI-GRADNJA d.o.o.
 GRADITELJSTVO I USLUGE
U STEČAJU
 M. Gupca 22, Slavonski Brod