

GRAĐEVINAR GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju -  
VUKOVAR, Vinkovačka 48  
OIB: 25361624745  
- STEČAJNI UPRAVITELJ

St - 350/12-149  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
na broj: 14 St - 350/12

## I Z V J E Š Ć E STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA ZAVRŠNO ROČIŠTE

Sukladno Rješenju Trgovačkog suda u Osijeku broj 14 St-350/12-148 od 04. siječnja 2017. godine o određivanju završnog ročišta, a temeljem odredbi članka 89. st. 9. i 11. Stečajnog zakona, podnosim pisano izvješće za završno ročište, uz završni račun stečajnog dužnika.

### UNOVČENJE IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 14 St-350/12-6 od 31. listopada 2012. godine, otvoren je stečajni postupak nad dužnikom GRAĐEVINAR GRAĐENJE d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge VUKOVAR, Vinkovačka 48. Po otvaranju stečajnog postupka, utvrđena je početna bilanca stečajnog dužnika, te su knjižene sve poslovne promjene tijekom trajanja stečaja. U trenutku otvaranja stečajnog postupka, stečajni dužnik nije obavljao svoju djelatnost (gradnja stambenih i nestambenih zgrada), te nije imao prijavljenih zaposlenika. Ukupna materijalna imovina stečajnog dužnika se sastoji od:

- kuće i dvorišta u Vukovaru u ulici Europske unije br. 11, ukupne površine 470 m<sup>2</sup> (k.o. Vukovar, zk.ul. 591, k.č. br. 2093); i
- poslovni prostor u Zagrebu površine 206,26 m<sup>2</sup>, u ulici Jaruščica 7 i 7 A (poslovni prostor je upisan u zk.ul. broj 2855, podulošci 19, 20, 21 i 22, k.o. Blato Novo, kč. broj 1197/1).

Na **ispitnom ročištu**, održanom dana 20. prosinca 2012. godine, ispitane su i priznate ukupno tri prijavljene tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u ukupnom priznatom iznosu od 10.090.064,59 kuna. Evidentiran je i jedan vjerovnik s pravom odvojenog namirenja sa iznosom tražbine osiguran razlučnim pravom u visini od 2.400.000,00 kuna.

Dana 14. svibnja 2013. godine, održano je i **posebno ispitno ročište** sa ispitanom i priznatom jednom naknadno pristiglom prijavom tražbine vjerovnika u iznosu od 828,22 kune.

Na **izvještajnom ročištu**, održanom dana 20. prosinca 2012. godine, Skupština vjerovnika je donijela odluku da se pristupi unovčenju stečajne mase, te namirenju troškova stečajnog postupka i vjerovnika, kao i da se izvrši procjena vrijednosti nekretnina od strane stalnog sudskog vještaka.

Nakon toga se pristupilo realizaciji tih odluka, te su izvršene slijedeće radnje:

e-oglasna ploča

OGLASNA PLOČA  
TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU  
Stavljeno: 30. 01. 17  
Skinuto: \_\_\_\_\_  
Potpis i pečat

## **1) UNOVČENJE NEKRETNINE – KUĆE I DVORIŠTA U VUKOVARU**

Stečajni dužnik je vlasnik kuće i dvorišta u Vukovaru u ulici Europske unije br. 11, ukupne površine 470 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. broj 591, k.o. Vukovar, kč. br. 2093.

Budući da je donesena odluka Skupštine vjerovnika o procjeni vrijednosti i unovčenju predmetne nekretnine, tome se i pristupilo.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine u Vukovaru je urađen u mjesecu ožujku 2013. godine od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo iz tvrtke Civitas d.o.o. Vinkovci i predan je stečajnom upravitelju, koji je po jedan primjerak dostavio članovima Odbora vjerovnika i stečajnom sucu u spis. Procijenjena vrijednost te nekretnine je utvrđena u iznosu od 418.800,67 kuna.

Nakon dobivene suglasnosti Odbora vjerovnika o početnoj prodajnoj cijeni u visini procijenjene vrijednosti, pristupilo se oglašavanju i prodaji usmenom javnom dražbom na Trgovačkom sudu u Osijeku. Oglašavanje svakog kruga prodaje je realizirano u dnevnom tisku Glasa Slavonije, na videostranicama Vinkovačke televizije, kao i na internetskim stranicama Hrvatske gospodarske komore (očevidnik prodaje nekretnina u stečajnom postupku) i sudačke mreže.

Ukupno je održano šest usmenih javnih dražbi u razdoblju od 04. srpnja 2013. do 08. travnja 2014. godine, uz postupno snižavanje početnih prodajnih cijena nakon druge dražbe za 20 % u odnosu na prethodnu neuspjelu prodaju, a sukladno dostavljenim suglasnostima Odbora vjerovnika.

Na šestoj usmenoj javnoj dražbi, koja je održana 08. travnja 2014. godine sa početnom prodajnom cijenom od 171.540,75 kuna (uključujući PDV), pojavio se kupac koji je dražbovao na ročištu (Opinio d.o.o. Split, Matice Hrvatske 1), te dao svoju ponudu u visini početne prodajne cijene, koja je Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku i prihvaćena. Kupac je uplatio preostali dio kupovnine, te ušao u posjed kupljene nekretnine.

Na ročištu za diobu kupovnine, održane dana 07. listopada 2014. godine, od utrženih 171.540,75 kuna, izdvojeno je:

- u stečajnu masu na ime troškova utvrđivanja tražbine, troškova unovčenja i pripadajućeg PDV-a ukupan iznos od 63.186,10 kuna, a
- razlučnom vjerovniku Banci Splitsko-Dalmatinskoj d.d. Split je isplaćeno preostalih 108.354,65 kuna.

## **2) UNOVČENJE NEKRETNINE - POSLOVNOG PROSTORA U ZAGREBU**

Ova nekretnina nije bila evidentirana u poslovnim knjigama dužnika, niti je zakonski zastupnik obavijestio stečajnog upravitelja o toj činjenici, te je, kad je naknadno pronađena, uknjižena kao materijalna imovina stečajne mase.



Na toj nekretnini je, pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, bio pokrenut ovršni postupak pod brojem 8 Ovr-2040/13, od strane založnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. Zagreb. Isti postupak je, po nalogu ovrhovoditelja, obustavljen, te se unovčenje nekretnine u Zagrebu realiziralo kroz stečajni postupak.

Radi se o poslovnom prostoru u Zagrebu sastavljenog iz četiri dijela, u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u ulici Jaruščica 7 i 7 A, sagrađenoj na k.č. br. 1197/1, zk. uložak broj 2855, podulošci 19, 20, 21, i 22, k.o. Blato Novo, ukupne površine od 206,26 m<sup>2</sup> uz dva otvorena parkirna mjesta u nivou ulice.

Elaborat o procjeni vrijednosti poslovnog prostora je urađen u travnju mjesecu 2015. godine od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke Dražena Slunjskog iz Osijeka i dostavljen stečajnom upravitelju, koji je primjerak dostavio stečajnom sucu u spis, te po jedan razlučnom vjerovniku i članovima Odbora vjerovnika. Procijenjena vrijednost poslovnog prostora u Zagrebu je utvrđena u visini od 2.066.818,19 kuna.

Prema Odluci Skupštine vjerovnika i pribavljenih mišljenja članova Odbora vjerovnika, pristupilo se prodaji poslovnog prostora usmenom javnom dražbom sukladno članku 164. st. 1. i 3. Stečajnog zakona, oglašavanjem svakog kruga prodaje u dnevnom tisku Glasa Slavonije, na videostranicama Vinkovačke televizije, kao i na internetskim stranicama Hrvatske gospodarske komore (očevidnik prodaje nekretnina u stečajnom postupku) i sudačke mreže.

U svrhu podmirenja troškova održavanja poslovnog prostora (komunalna naknada, pričuva), dio prostora je dan u najam Ugovorom o najmu sa trgovačkim društvom Jadranska sardina d.o.o. Strmec, Tina Ujevića 16, sklopljenim 30.06.2015. godine, sa rokom trajanja do prodaje poslovnog prostora ili najduže do 6 mjeseci, uz mogućnost zaključenja Dodatka ugovoru do konačne prodaje.

Prodaja se odvijala usmenom javnom dražbom na Trgovačkom sudu u Osijeku, uz uvjete prodaje usuglašene sa Odborom vjerovnika i razlučnim vjerovnikom. Ukupno je održano sedam usmenih javnih dražbi u razdoblju od 03. rujna 2015. do 06. rujna 2016. godine uz postupno snižavanje početnih prodajnih cijena nakon druge dražbe za 20 % u odnosu na prethodnu neuspjelu prodaju, a sukladno dostavljenim suglasnostima Odbora vjerovnika.

Na sedmoj usmenoj javnoj dražbi, koja je održana u prostorijama Trgovačkog suda u Osijeku 06. rujna 2016. godine sa početnom prodajnom cijenom od 670.000,00 kuna, ročištu su pristupila tri zainteresirana kupca koji su uplatili tražene jamčevine, i to: Hotel BONACA d.o.o. Milna na Visu, AXIOO KOLAK d.o.o. Zagreb i Neven Lončar iz Zagreba. U postupku javnog dražbovanja, najvišu cijenu za oglašenu nekretninu je ponudio AXIOO KOLAK d.o.o. Zagreb u iznosu od 775.000,00 kuna, čija ponuda je i prihvaćena. Kupac je, temeljem Rješenja o dosudi, uplatio, dana 07. listopada 2016. godine, preostali iznos kupovnine, nakon čega mu je nekretnina predana u posjed.

Na ročištu za diobu kupovnine, održane dana 15. studenog 2016. godine, od utrženih 775.000,00 kuna, izdvojeno je:

- u stečajnu masu na ime troškova unovčenja nekretnine iznos od 132.948,00 kuna, a
- razlučnom vjerovniku H-Abduco d.o.o. Zagreb je isplaćeno preostalih 642.052,00 kuna.

### 3) KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA

Ukupna kratkoročna potraživanja, evidentirana u poslovnim knjigama po otvaranju stečajnog postupka su slijedeća:

- kratkoročni zajmovi (BERG d.d. Vukovar)	u iznosu od	954.024,11 kuna
- potraživanja od kupaca (M.S. Interijeri Zagreb)	u iznosu od	28.368,69 kuna
- ostala potraživanja (Eko Grad d.o.o. Vukovar)	u iznosu od	93.941,65 kuna

---

Ukupno potraživanja: =1.076.334,45 kuna

**Sva potraživanja su nenaplativa**, jer se radi o dužnicima koji dugo godina imaju blokirane svoje žiro račune, a čija su poslovanja okončana otvaranjem stečajnih postupaka i njihovim gašenjem (2001.g., 2014.g i 2017.g.).

Radi se, uglavnom, o povezanim poduzećima, koja su imala međusobna potraživanja i obveze.

## ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG DUŽNIKA

**Ukupni prihodi** ostvareni u razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do završnog ročišta su:

Prihod od prodaje nekretnine u Vukovaru (bez PDV-a)	141.321,69 kuna
Prihod od prodaje nekretnine u Zagrebu (bez PDV-a)	775.000,00 kuna
Prihodi od zakupa poslovnog prostora	7.500,00 kuna

---

**UKUPNI PRIHODI:** =923.821,69 kuna

**Ukupni rashodi** ostvareni u razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do završnog ročišta su:



Isplata razlučnih vjerovnika prema Rješenjima suda	750.406,65 kuna
Troškovi procjene vrijednosti nekretnina	9.700,00 kuna
Troškovi oglašavanja	38.802,50 kuna
Nagrada stečajnom upravitelju (u bruto iznosu)	105.697,16 kuna
Troškovi uporabe vlastitog automobila u službene svrhe	4.840,00 kuna
Knjigovodstvene usluge	7.850,00 kuna
Komunalne usluge	1.649,17 kuna
Troškovi uredskog materijala i poštanskih usluga	410,25 kuna
Troškovi platnog prometa i javne objave financijskih izvješća	1.111,96 kuna

-----  
**UKUPNI RASHODI:**

**=920.467,69 kuna**

## ZAVRŠNA DIOBA

Budući da je ukupno **prikupljena unovčena stečajna masa (923.821,69 kuna)**, nakon namirenja **razlučnih vjerovnika (750.406,65 kuna)**, dostatna samo za **pokriće troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase (170.061,04 kuna)**, **završne diobe nije bilo**. Preostala sredstva u iznosu od 3.354,00 kuna će se utrošiti za namirenje troškova javne objave financijskih izvješća, troškova platnog prometa i preostalih troškova za knjigovodstvene usluge. Ukoliko i nakon podmirenja konačnih troškova, na žiro računu bude ostao neki manji iznos, on će se prebaciti na depozit suda.

U Gunji, 26. siječnja 2017. godine

Stečajni upravitelj:

Mirsad Demirović, dipl. oec.

GRAĐEVINAR **GRADENJE** d.o.o.

- U STEČAJU -

VUKOVAR, Vinkovačka 48