

Trgovački sud u Varaždinu
Braće Radića 2.
42 000 Varaždin

Na posl. br.: St – 313/2016

Stečajna stvar:

Stečajni dužnik: GRAD-PROM d.o.o., OIB: 83358899628 Breznica, Breznica 168

Stečajni upravitelj: Daniel Deković, Novačka 329., 10 040 Zagreb, OIB: 76292704973.

Radi: Izvješća

**U Zagrebu,
dana 05. ožujka 2017. godine**

Rješenjem naslovljenog suda donesenim pod uvodno citiranim poslovnim brojem od dana 04. siječnja 2017. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom GRAD - PROM d.o.o. iz Breznice. Sukladno uvodno citiranom rješenju, a u svezi sa čl. 227. Stečajnog zakona (NN 71/15; u daljnjem tekstu SZ), stečajni upravitelj podnosi naslovljenom sudu

IZVJEŠĆE

O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA

2x

I. Uvod

Rješenjem trgovačkog suda u Varaždinu, pod uvodno citiranim poslovnim brojem, od dana 04. siječnja 2017. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom GRAD - PROM d.o.o. iz Breznice. Po otvaranju stečajnog postupka kontaktirao sam bivšeg zakonskog zastupnika stečajnog dužnika radi preuzimanja u posjed imovine i poslovne dokumentacije. Sukladno zatečenom stanju, a nakon sagledavanja svih relevantnih činjenica, mogu Vas nadalje izvijestiti kako slijedi.

II. Uzroci gospodarskog položaja stečajnog dužnika

Trgovačko društvo GRAD - PROM d.o.o. osnovano je 1998. godine. Prema podacima Financijske agencije, a koji su javno objavljeni na stranicama e – oglasna ploča, društvo se je sa danom 01. rujnom 2015. godine nalazilo u neprekidnoj blokadi 2267. dana za iznos od 4.097.821,77 kn. Iz toga zaključujem da je društvo ušlo u blokadu dana 17. lipnja 2009. godine. Iz pregledane poslovne

dokumentacije proizlazi da je prednik stečajnog dužnika bilo društvo koje je obavljalo građevinsku djelatnost. U tu svrhu društvo je imalo u svome vlasništvu građevinsku mehanizaciju i opremu potrebnu za obavljanje i izvođenje građevinskih radova. Financijski problemi društva započinju 2009. godine kada izbija i financijska kriza koja najjače pogađa upravo građevinski sektor. Društvo nije moglo naplatiti svoje tražbine te su pokrenuti brojni sudski postupci u svrhu naplate potraživanja od dužnikovih dužnika. Bivša uprava je također i pokretala kaznene postupke protiv fizičkih osoba za koje je smatrala da su svojim djelovanjem počinili kazneno djelo i na taj način oštetili društvo koje nije moglo naplatiti svoje tražbine. Dio pokrenutih parničnih i ovršnih postupaka još uvijek nisu završeni. Naravno da u takvim okolnostima je ubrzo i uslijedila blokada računa dužnika jer dužnik nije mogao podmirivati obveze prema svojim vjerovnicima ukoliko nisu podmirene obveze dužnikovih dužnika.

III. Radnici i prijašnji dužnikovi radnici

U trenutku otvaranja stečajnog postupka društvo nije imalo zaposlenih radnika. Tijekom poslovanja društva, društvo je ukupno zapošljavalo 47. radnika, a posljednji radnik u društvu je objavljen sa obveznog osiguranja u mjesecu travnju 2013. godine.

IV. Materijalna imovina

Društvo u svojim poslovnim knjigama sa danom 31. prosincem 2015. godine nema evidentiranu niti dugotrajnu niti kratkotrajnu materijalnu imovinu. U trenutku otvaranja stečajnog postupka društvo je od pokretne materijalne imovine imalo samo vozilo marke Jeep Patriot Limited koje se nalazi u sjedištu društva. Vozilo je neispravno te je njegova tržišna vrijednost procijenjena od Porezne uprave na osnovi zapisnika o izvršenoj pljenidbi i procijeni pokretne imovine od dana 24. listopada 2016. godine na iznos od 10.000,00 kn. Prilikom preuzimanja u posjed poslovne dokumentacije i imovine društva, ključ predmetnog vozila nije predan stečajnom upravitelju jer ga bivši zz stečajnog dužnika nije mogao pronaći, već je stečajnom upravitelju samo predana prometna dozvola. Druga pokretna materijalna imovina nije pronađena.

Iz do sada prikupljenih podataka proizlazi da je prednik stečajnog dužnika nositelj prava građenja. Pravo građenja upisano je u zk. ul. 3444 k.o. Breznica pri Općinskom sudu u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Novi Marof kao poseban zk. uložak i u zk. ul. 3443. k.o. Breznica kao teret na nekretnini. Smatram da je bitno napomenuti da je prije osnivanja prava građenja bivši zz stečajnog dužnika ishodio građevinsku dozvolu za kčbr. 1657/13 upisanu u zk. uložak 2609 k.o. Breznica. Pravo građenja je osnovano ugovorom o osnivanju prava građenja sklopljenog između Andrašek Mirka, bivšeg zz stečajnog dužnika kao osnivača prava građenja, i prednika stečajnog dužnika kao stjecatelja prava građenja dana 26. siječnja 2004. godine. Na osnovu predmetnog ugovora pravo građenja je osnovano na kčbr. 1657/13 k.o. Breznica upisano u zk. ul. 2609. Pravo građenja upisano je u zemljišne knjige 13. veljače 2006. godine u zk. ul. 3444 k.o. Breznica kao novoformirano zk tijelo i u zk. ul. 3443 k.o. Breznica kao teret na nekretnini.

Prema sklopljenom ugovoru, pravo građenja je osnovano u trajanju od 10. godina te je ugovoreno da se pravo građenja neće naplaćivati. Sukladno ugovoru, pravo građenja prestaje ukoliko se ukloni poslovni objekt, prestane pravna osobnost stjecatelja prava građenja odnosno ako na pravu građenja ne bude izgrađena zgrada u roku od 5. godina od stjecanja prava.

Pregledom poslovnih knjiga je utvrđeno da je prednik stečajnog dužnika imao u materijalnoj imovini građevinsko zemljište koje je vođeno pod kontom 0101 a koje je isknjiženo sa danom 31. prosincem 2012. godine iz poslovnih knjiga. Knjigovodstvena vrijednost zemljišta na dan 31. prosinca 2011. godine, a prema bilanci koja je predana u poreznu upravu je iznosila 428.808,00 kn. Smatram da je potrebno napomenuti da se građevinsko zemljište nije nalazilo na popisu osnovnih sredstava, stoga je moguće da je prilikom knjiženja prava građenja u knjigovodstvu prednika

dužnika pogrešno proknjižena vrijednost zemljišta na kome je osnovano pravo građenja kao njegova materijalna imovina.

Pravni osnov isknjiženja nije moguće utvrditi iz predane poslovne dokumentacije kao niti utvrditi istovjetnost zemljišta koje je vođeno pod ovim kontom.

Prednik stečajnog dužnika je također imao u poslovnim knjigama iskazanu investiciju u tijeku, ulaganje u građevinske objekte knjigovodstvene vrijednosti na dan 31. prosinca 2011. godine u iznosu od 868.881,75 kn vođene pod kontom 0340. Iz predane dokumentacije se može samo konstatirati se u 2012. godini pa nadalje ovaj konto više ne pojavljuje u bruto bilanci. Iz predane dokumentacije ne može se utvrditi istovjetnost objekta u koje je vršeno ulaganje kao niti način na koji je ova materijalna imovina društva isknjižena iz poslovnih knjiga društva. S obzirom da je vršena amortizacija građevinskog objekta kao i da je u popisu osnovnih sredstava navedeno da je imovina nabavljena 11. rujna 2008. godine stečajni upravitelj može zaključiti da je objekt izgrađen jer u protivnom se ne bi mogla vršiti amortizacija objekta niti bi se isti nalazio u popisu osnovnih sredstava.

Prema datum nabave objekta može se zaključiti da je isti i stavljen u uporabu tijekom 2008. godine. Izgrađena zgrada nije upisana u zk ulošku u kome je osnovano pravo građenja. Također napominjem da nisam pronašao bilance za 2012. godinu pa nadalje koje su predavane poreznoj upravi kako bih mogao usporediti početna i završna stanja prethodnih godina. Prethodna utvrđenja su vršena na osnovi bruto bilanci koje su predane stečajnom upravitelju ali za iste se ne može utvrditi da su ujedno i predane Poreznoj upravi.

Procjena vrijednosti prava građenja nije napravljena te se iz preuzete dokumentacije ne može utvrditi knjigovodstvena vrijednost prava građenja.

V. Financijska imovina

Društvo u svojim poslovnim knjigama sa danom 31. prosincem 2015. godine nema evidentiranu niti dugotrajnu niti kratkotrajnu financijsku imovinu. Bivši zz stečajnog dužnika je predao stečajnom upravitelju veći broj parničnih i ovršnih predmeta koji su vođeni odnosno koji se još uvijek vode pred nadlažnim sudovima. Iz pregledane sudske dokumentacije mogu Vas izvijestiti da dužnik ima kratkotrajne financijske imovine sa osnova pravomoćnih sudskih odluka u visini od **1.306.300,51 kn.** i potraživanje na osnovi Sporazuma o o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini u visini od **113.180,21 kn.** Većina potraživanja dužnika je trenutno nenaplativa jer su dužnikovi dužnici brisani iz sudske registra ili je u tijeku stečajni postupak u kojem su vjerovnici pozvani na predujmljivanje troškova jer dužnikov dužnik nema imovine dostatne za pokriće troškova stečajnog postupka. U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka utvrđeno je da je prednik stečajnog dužnika nositelj založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišne knjige i to:

- Na nekretnini kčbr. 3830/2 upisanoj u zk. ul. 6549 k.o. Remete zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu na suvlasničkom dijelu 1336/10000 etažno vlasništvo (E – 1) i na suvlasničkom dijelu 87/10000 Etažno vlasništvo (E - 3) upisano je pravomoćno i ovršno rješenje o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu u korist prednika stečajnog dužnika od 10. ožujka 2010. donesno posl. br. Ovr-723/2010 kojim je osigurana tražbina u iznosu od 106.360,00 kn. uvećana za zateznu kamatu.
- Stečajni dužnik također ima potraživanje u visini od 113.180,21 kn. koje je osigurano založnim pravom na nekretnini. Iz dostupne knjigovodstvene dokumentacije se ne može utvrditi prema kome dužnik ima potraživanje te da li je tražbina podmirena. Ova činjenična okolnost morati će se utvrditi naknadno. Na nekretnini kčbr. 1259/14 upisanoj u zk. ul. 2072 k.o. Omišalj zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u u Krku na suvlasničkim dijelovima zgrade i to 2479/10000, 1656/10000, 1918/10000, 1168/10000, 1769/10000 i 1010/10000 uknjiženo je pravo zaloge na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i prava na neposrednu ovrhu, radi osiguranja tražbine u

iznosu od 113.180,21 kn sa zakonskom zateznom kamatom. Založno pravo je upisano 16. studenog 2005. godine.

VI. Parnični i ovršni postupci

U trenutku otvaranja stečajnog postupka u tijeku je bilo više parnica u kojima je prednik stečajnog dužnika aktivno legitimirana stranka u postupku. U ovom izvješću će se samo ukratko iznijeti stanje parničnih predmeta u kojima je dužnik tužitelj.

- Pred Trgovačkim sudom u Zagrebu je nepravomoćno dovršen sudski postupak protiv Zdravka Rumbaka člana uprave društva S.D.R. d.o.o. iz Zagreba, a radi naknade štete jer je kao član uprave društva grubo povrijedio svoju dužnost u vođenja poslova društva zbog čega prednik stečajnog dužnika nije mogao naplatiti svoju tražbinu od društva. Postupak se je vodio pod posl. br. P – 4058/2010. Prednik stečajnog dužnika je uspio sa tužbenim zahtjevom te je nepravomoćnom presudom predniku stečajnog dužnika dosuđen iznos glavnice od 282.558,01 kn. uvećan za zateznu kamatu tekuću od dana 16. ožujka 2005. godine pa do isplate i parnični trošak u iznosu od 66.250,00 kn. uvećan za zateznu kamatu tekuću od presuđenja pa do isplate. Na nepravomoćnu presudu je izjavljena žalba te se predmet nalazi na Visokom trgovačkom sudu. Visoki trgovački sud nije još prekinuo postupak zbog otvaranja stečajnog postupka.
- Pred Trgovačkim sudom u Zagrebu je nepravomoćno dovršen sudski postupak protiv tuženika Robert Pulić iz Zagreba koji se je vodio pod posl. br. P – 679/2014. Nepravomoćnom presudom odbijen je prednik stečajnog dužnika kao tužitelj sa tužbenim zahtjevom u kojem je tražio isplatu iznosa od 898.161,85 kn. Tužbeni zahtjev se je osnivao na proboju pravne osobnosti društva koju je, a prema navodima tužitelja, izvršio tuženik. U tijeku je žalbeni postupak pred Visokim trgovačkim sudom. Nije doneseno rješenje o prekidu postupka.
- Pred Trgovačkim sudom u Zagrebu je u tijeku parnični postupak protiv tuženika Lachinger d.o.o. iz Splita, OIB: 74566235517 radi isplate iznosa od 418.675,11 kn koji se vodi pod posl. br. P – 2453/2010. Tužbenim zahtjevom prednik stečajnog dužnika je tražio naknadu štete radi jednostranog raskida sklopljenog ugovora o građenju. U ovom predmetu još nije donesena prvostupanjska presuda, Trgovački sud u Zagrebu nije donio rješenje o prekidu postupka.

Prednik stečajnog dužnika je uspio u tužbenom zahtjevu protiv tuženika TEM d.o.o., OIB: 89223285851. Presuda je donesena na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod posl. br. P – 5494/2005. Istom je naloženo tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 100.000,00 kn. uvećano za zateznu kamatu tekuću od dana 30. siječnja 2003. godine pa do isplate i naknaditi parnični trošak u iznosu od 6.360,00 kn. Na prvostupanjsku presudu tuženik je izjavio žalbu. Rješavajući po žalbi Visoki trgovački sud u Zagrebu je potvrdio prvostupanjsku presudu dana 30. kolovoza 2010. godine. Na osnovi pravomoćne sudske presude prednik stečajnog dužnika je ishodio rješenje o ovrsi doneseno po Trgovačkom sudu u Zagrebu pod posl. br. Ovr – 723/2010. Na osnovi rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu od dana 09. ožujka 2011. godine određen je upis zabilježbe ovrhe na nekretnini dužnika TEM d.o.o. i to na kčbr. 3830/2 upisano u zk. ul. 6549 k.o. Remete pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu. Nakon upisa rješenja o ovrsi pokrenuti su parnični postupci u kojima se je osporavala zabilježba ovrhe. Postupke su pokrenuli Marko Matić iz Zagreba, Gračanska cesta 127B i Elektromarin d.o.o. iz Zagreba u bitnome navodeći da je nekretnina na kojoj je upisana zabilježba rješenja o ovrsi njihovo vanknjižno vlasništvo. Iz pregledane dokumentacije proizlazi da je nekretnina u trenutku upisa zabilježbe rješenja o ovrsi bila u vlasništvu dužnikovog dužnika. Trgovački sud u Zagrebu je rješenjem od dana 12. srpnja 2016. godine donesenog pod posl. br. St – 5430/2015 otvorio i istovremeno zaključio stečajni postupak nad dužnikovim dužnikom. Smatram da je bitno napomenuti da su gđin. Marko Matić i trgovačko društvo Elektromarin d.o.o. iz Zagreba stekli pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini na osnovi presude na temelju priznanja prava vlasništva donesene po Trgovačkom sudu u Zagrebu pod posl.

br. P – 895/14. Pravo vlasništva je uknjiženo u zemljišnoj knjizi a stečeno je na osnovi priznanja vlasništva od strane bivšeg vlasnika i dužnikovog dužnika TEM d.o.o. S obzirom da je ovo dugotrajni postupak koji se je vodio i još uvijek se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu i Općinskim građanskim sudom u Zagrebu smatram da je potrebno skratiti izvješće o svim radnjama koje su poduzimane. U bitnome navodim da je nekretnina unovčena te da je u zk. uložak upisano rješenje o dosudi dana 23. listopada 2015. godine. Protiv predmetnog rješenja gđin. Marko Matić je uložio prigovor. Iz izvršenog uvida u e – predmet proizlazi da je drugostupanjski sud ukinuo prvostupanjsko rješenje i predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje, a postupak je prekinut jer je otvoren stečajni postupak. Stečajni upravitelj ne raspolaže sa cjelovitim spisom te će se morati izvršiti uvid u spis Općinskog suda u Zagrebu kako bi se mogla donijeti odluka o daljnjim radnjama koje će se poduzimati u ovom predmetu.

Također bi trebalo istaći da se protiv prednika stečajnog dužnika vodi parnični postupak kao IV. tuženika pod posl. br. Pr – 475/2007 pri Općinskom radnom sudu u Zagrebu radi naknade štete. Tužitelji nisu prijavili svoju tražbinu u stečajnom postupku. Iz izvršenog uvida u e – predmet proizlazi da je u ovom predmetu donesena prvostupanjska presuda dana 26. siječnja 2017. godine. Rješenjem od dana 27. siječnja 2017. godine prekinut je postupak u odnosu na IV. tuženika zbog otvaranja stečajnog postupka. Ovaj postupak se ne vodi o tražbini koja je prijavljena u stečajnom postupku niti se vodi o izlučenju predmeta iz stečajne mase, odvojenog namirenja ili obveza stečajne mase.

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka u tijeku su bili ovršni postupci poradi unovčenja prava građenja i nekretnine na kojoj je osnovano pravo građenja. Ovršni postupak poradi prodaje prava građenja je pokrenut prije 01. rujna 2015. godine. Sukladno odredbi čl. 441 st. 2. SZ – a na postupke koji su pokrenuti prije 01. rujna 2015. godine odnosno stupanja na snagu "novog" SZ - a ne primjenjuje se odredba čl. 169. st. 5 – 8 SZ – a. Iz zk. uložka u kojem je upisano pravo građenja proizlazi da je pokrenut ovršni postupak radi unovčenja prava građenja upisan u zk. ul. 3444. dana 25. siječnja 2013. godine na osnovi upisa zabilješke rješenja o osiguranju donesenog posl. br. br. Ovr - 107/2013 u korist ovrhovoditelja Republika Hrvatska, Ministarstvo financija. Stoga stečajni upravitelj smatra da će se ovaj ovršni postupak morati dovršiti izvan stečajnog postupka. Ukoliko se pravo građenja ne unovči u pokrenutom ovršnom postupku odnosno ukoliko ovrhovoditelji zatraže obustavu ovršnog postupka, stečajni upravitelj smatra da će se tada steći zakonski uvjeti za unovčenje prava građenja u stečajnom postupku. Rješenjem donesenim pod posl. br. Ovr – 820/2013 je prekinut ovršni postupak radi otvaranja stečajnog postupka.

Mogu Vas također izvijestiti da je pokrenut i ovršni postupak radi unovčenja poslužne nekretnine na kojoj je osnovano pravo građenja. Postupak je pokrenut također prije stupanja na snagu novog SZ – a.

VII. Prijavljene i priznate tražbine

U ovom stečajnom postupku do dana sastavljanja ovoga izvješća prijavljeno je tražbina I. višeg isplatnog reda u iznosu od 870.554,37 kn. Stečajni upravitelj je priznao sve prijavljene tražbine I. višeg isplatnog reda te nije bilo osporavanja. U II. višem isplatnom redu vjerovnici su prijavili tražbina u iznosu od 1.856.101,79 kn., a stečajni upravitelj je priznao tražbina u iznosu od 1.854.851,79 kn. Pravni zastupnik vjerovnika Hrvatske šume d.o.o. je u svojoj prijavi tražbine naveo da prijavljuje tražbinu nižeg isplatnog reda. Sukladno rješenju o otvaranju stečajnog postupka kao i mjerodavnim odredbama SZ – a vjerovnici nisu pozvani na prijavu tražbine nižih isplatnih redova te se stoga takva tražbina ne može ispitivati na današnjem ročištu.

U ovom stečajnom postupku je ukupno prijavljeno tražbina u iznosu od 2.726.656,16 kn., od čega je stečajni upravitelj priznao tražbina u iznosu od 2.725.406,16 kn. Osporavanja nije bilo.

VIII. Prijedlozi odluka

U trenutku otvaranja stečajnog postupka u tijeku su bile tri parnice u kojima je stečajni dužnik tužitelj. S obzirom na visinu vps – a kao i činjenicu da je u ovim sudskim postupcima stečajni dužnik tužitelj biti će potrebno donijeti odluku na skupštini vjerovnika o preuzimanju ovih parnica. Prije nego što se predloži skupštini vjerovnika donošenje odluke o preuzimanju parnica biti će nužno angažirati odvjetnika koji bi sastavio pravno mišljenje o parničnim postupcima koji su u tijeku, te o izgledima za uspjeh u parnicama. Naravno potrebno je i proučiti ovršni predmet u kojem se unovčava nekretnina upisana u k.o. Remete. Zbog svega navedenog stečajni upravitelj predlaže skupštini vjerovnika da na današnjem ročištu donesu odluku o davanju suglasnosti stečajnom upravitelju da angažira odvjetnika kako bi se izradila pravna mišljenja o parnicama koje su u tijeku, a u kojima je stečajni dužnik tužitelj te da se izradi pravno mišljenje o ovršnom postupku u kojem se unovčava nekretnina upisana u zk ul. 6459 k.o. Remete jer se i u ovom postupku vode parnični postupci u kojima se osporava založno pravo stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj predlaže unovčenje vozila marke Jeep Patroit Limited slobodnom pogodbom na način da se prikupljaju pisane ponude. Na prvom pozivu predlažem da se vozilo unovčava po procijenjenoj vrijednosti. Ukoliko se vozilo ne unovči po procijenjenoj vrijednosti predlažem da se na svakom sljedećem pozivu za prikupljanje pisanih ponuda cijena snižava za 20% od procijenjene vrijednosti. Ukoliko se pokretnina ne bi mogla unovčiti niti za 20% od procijenjene vrijednosti predlažem da se pokretnina unovči po početnoj cijeni od 1,00 kn. s time da će se prihvatiti kao najpovoljnija ona ponuda koja sadržava najvišu cijenu.

Stečajni upravitelj ujedno obavještava sud i vjerovnika da je stečajni dužnik na dan sastavljanja ovoga izvješća obveznik plaćanja poreza na dodanu vrijednost, dakle nalazi se u sustavu pdv – a.

S obzirom na sve navedeno stečajni upravitelj predlaže da se na današnjoj skupštini vjerovnika donesu sljedeće odluke:

- I. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da angažira odvjetnika radi izrade pravnog mišljenja o parničnim postupcima u kojima je dužnik tužitelj te izrade pravnog mišljenja o ovršnom postupku i parničnim postupcima koji su u tijeku radi unovčenja nekretnine upisane u zk ul. 6459 k.o. Remete Općinskog građanskog suda u Zagrebu.
- II. Daje se suglasnot da unovči pokretninu koja se u naravi sastoji od osobnog vozila marke Jeep Patriot Limited prikupljanjem pisanih ponuda. Cijena će se snižavati na svakom sljedećem pozivu za 20% od procijenjene vrijednosti, a ako se vozilo ne unovči niti po početnoj cijeni od 20% od procijenjene vrijednosti ovlašćuje se stečajni upravitelj unovčiti vozilo po početnoj cijeni od 1,00 kn.
- III. Puhvaća se izvješće stečajnog upravitelja
- IV. Obustavlja se poslovanje stečajnog dužnika

Stečajni upravitelj:

Daniel Deković