

Priloga neposredno - preko naše jedinice - preporučiti: 18.8. 2. 14. god. u 1
post. 18.8.
Prijemnici: 18.8. 14. god. u 1
Priloga neposredno - preko naše jedinice - preporučiti: 18.8. 2. 14. god. u 1
post. 18.8.
Prijemnici: 18.8. 14. god. u 1

**Izveštaje stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika
i njegovim uzrocima**

Osnovni podaci o stečajnom dužniku:

Trgovačko društvo A JEDAN IMMOBILE d.o.o., za trgovinu i usluge, osnovano je 14. ožujka 2005.g., upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS 080518438, Ti-113716-2 s upisanim temeljnim kapitalom u iznosu od 20.000.00kn.

Osnovna djelatnost društva je :

- poslovanje nekretninama
- iznajmljivanje strojeva i opreme
- kupnja i prodaja robe
- trgovačko posredovanje
- projektiranje, građenje i nadzor nad građenjem

Analiza poslovanja

U bilanci dužnika, stanje imovine i obveza na dan otvaranja stečajnog postupka 2.5.2017.g. dužnik nema iskazanu dugotrajnu nematerijalnu i materijalnu imovinu.

Dužnik je prvenstveno obavljao građevinsku djelatnost, gradnju nekretnina za prodaju, te je knjigovodstvenu vrijednost nekretnina za prodaju evidentirao kao kratkotrajnu imovinu – trgovačku robu, i iskazana je u bilanci u iznosu od 15.863.055,10 kn i to :

1. Poslovni prostor, zgrada mješovite uporabe 595 m², etažno vlasništvo (E-1) – (E-45), upisano u zk.ul.7492,k.č.br.2603/1 k.o.Vrapče Novo, i Dvorište 82m², upisano u z.k.ul.110441, k.č.br. 2603/2 k.o.Vrapče Novo, Zagrebačka br.1 12.879.968.70kn

Određena je ovrha na nekretninama Ovr – 481/15 od 17.4.2015.g.

2. Suvlasnički dio – etažno vlasništvo, u stambeno poslovnoj zgradi, poslovni prostor površine 244,90m² i poslovni prostor površine 226,80m², upisano u z.k.ul.668 k.č.br.1806/1 k.o.Zaprudski Otok 1.348.784,00kn

Određena je ovrha na nekretninama Ovr – 481/15 od 17.4.2015.g.

3. Stan površine 35,50m², u prizemlju stambene zgrade Ilica 261, Zagreb, upisano u z.k.ul.5023 poduložak13260 k.č.br.2602 k.o.Vrapče Novo

574.347,40kn

Upisano je razlučno pravo u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb

4. Građevinsko zemljište, upisano u z.k.ul.1107, z.k.ul.1230 i z.k.ul.219, k.o.Kukunjevac

414.955,00kn

Nekretnina je stečena kupoprodajnim ugovorom od 20.12.2012.g..
Kupac A JEDAN IMMOBILE nije proveo uknjižbu prava vlasništva.
U zemljišnim knjigama vlasnikom je upisana treća osoba a ne
Prodavatelj iz kupoprodajnog ugovora od 20.12.2012.g.

5. Poljoprivredno zemljište, upisano u z.k.ul.4005 k.o.Dugo Selo

645.000,00kn

Nekretnina je stečena kupoprodajnim ugovorom od 20.12.2012.g..
Kupac A JEDAN IMMOBILE nije proveo uknjižbu prava vlasništva.

Izgradnja stambeno poslovnog objekta na lokaciji Zagrebačka 1 financirana je kratkoročnim kreditima Hrvatske poštanske banke d.d. u ukupnom iznosu os 16.661.174,54kn.

Građevinski radovi započeti su krajem 2009.g. i objekat je do kraja 2010.g., 90% građevinski dovršen.

Za završetak radova dužnik nije raspolagao sa potrebnim financijskim sredstvima. Zbog pada potražnje i pada cijena na tržištu nekretnina građevinskog sektora, te zbog građevinske nedovršenosti, nekretnina nije izlagana prodaji, pa su izostali poslovni prihodi za pokriće već dospjelih obveza prema HPB d.d. i ostalim vjerovnicima.

Pregled obveza i prihoda za razdoblje 2011.g. – 2017.g.

Godina	Obveze / kn	Ukupni prihod / kn	Dobit / Gubitak / kn
2011	19.942.382,00	2.619.119,00	- 292.407,00
2012	21.743.628,00	115.000,00	- 1.921.082,00
2013	23.480.907,00	0,00	-1.702.993,00
2014	24.310.392,00	0,00	- 830.473,00
2015	22.422.915,00	1.939.695,00	821.461,00
2016	21.434.023,00	1.231.489,00	596.875,00
2017	21.449.380,00	0,00	-15.358,00

Zbog nemogućnosti podmirenja dospjelih obveza, po prijedlogu prvoovrhovoditelja HPB d.d. i drugoovrhovoditelja Raiffaisenbank d.d., rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 17. travnja 2015.g. posl.br. Ovr-481/15 određena je ovrha nad nekretninama dužnika – ovršenika.

Rješenjem ovog suda od 19. svibnja 2017.g. utvrđen je prekid postupka u ovoj pravnoj stvari, sud se oglasio stvarno nenadležnim i predmet ustupio Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom u ovoj stvari na daljnje postupanje.

Stečajni postupak otvoren je sa danom 2. svibnja 2017.g.

Prijavljene su tražbine vjerovnika s osnova glavnice i kamata u ukupnom iznosu od 33.944.709,15kn.

Na dan otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik je imao 1 zaposlenika.

Po isteku otkaznog roka sa zaposlenikom je raskinut radni odnos.

Zaključak :

1. Stečajni dužnik nema uvjete za nastavak poslovanja.
2. Da Skupština prihvati Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima.
3. Način i uvjeti prodaje nekretnina pod rednim brojem 1 i 2, na kojima je određena ovrha, ovisi o određenju razlučnog vjerovnika.
4. Pristupiti procjeni vrijednosti nekretnina i prodaji u stečajnom postupku, nekretnine pod rednim brojem 3, na kojoj je upisano razlučno pravo u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb.
5. Za nekretnine pod rednim brojem 4 i 5, provesti uknjižbu prava vlasništva temeljem kupoprodajnih ugovora, te nakon toga pristupiti procjeni vrijednosti nekretnina i prodaji u stečajnom postupku.

Stečajna upraviteljica :

Jasna Brajdić

Brajdić
A1 Immobile d.o.o
u stečaju
ZAGRER