

PRO GRADNJA d.o.o. u stečaju  
OIB 14628488963

Na adresi stečajnog upravitelja  
Zdravko Ružić  
Vrh Čavje 9  
51219 Čavle

Rijeka, 10.10.2020. godine

## **IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

**Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

**Poslovni broj spisa: 14 St-315/2017**

**Dužnik: PRO GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB 14628488963, Rijeka, Vidikovac 2**

### **I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.07.2020. DO 30.09.2020. GODINE**

Tijekom izvještajnog razdoblja po pravomoćnim rješenjima o diobi kupovnine isplaćena su novčana sredstva za dvije nekretnine dok se u sljedećem razdoblju očekuje isplata kupovnine za preostalu nekretninu.

### **II. STANJE STEČAJNE MASE**

#### **II.1. Stečajna masa**

Prema usvojenom Izvješću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika, stečajna masa na dan otvaranja stečajnog postupka 14.09.2017. godine iznosila je 5.633.722,70 kuna i u cijelosti se odnosila na nekretnine (stanovi i zemljišta).

#### **II.2. Unovčenje stečajne mase**

Stečajni dužnik je bio vlasnik sljedećih nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Rijeka, k.o. 324671 Marčelji:

1. k.č.br. 3217, pašnjak i šuma, površine 793 m<sup>2</sup>, k.č. 3218/2, pašnjak i šuma, površine 991 m<sup>2</sup>, k.č. 3218/3, šuma, površine 111 m<sup>2</sup>, k.č. 3218/5, pašnjak i šuma, površine 775 m<sup>2</sup>, sve upisano u z.k.ul. 3229
2. k.č.br. 3218/4, stambena zgrada br. 1/C i dvorište, površine 904 m<sup>2</sup>, dvorište površine 732 m<sup>2</sup>, stambena zgrada površine 172 m<sup>2</sup>, sve upisano u z.k.ul. 5113, etažno vlasništvo s određenim omjerima kako slijedi:
  - suvlasnički udio: 32/1000 etažno vlasništvo (E-1), 1. Sušiona rublja, u podrumu, površine 20,41 m<sup>2</sup>, u cjelini.
  - suvlasnički udio: 56/1000 etažno vlasništvo (E-2), 1. Sušiona rublja, u podrumu, površine 35,52 m<sup>2</sup>, u cjelini.
  - suvlasnički udio: 108/1000 etažno vlasništvo (E-3), 1. Stan S1, u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kupaoalice, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, blagovaonice, terase, površine 60,64 m<sup>2</sup>, s pripadajućim spremištem 6, površine 8,42 m<sup>2</sup>, u cjelini.
  - suvlasnički udio: 197/1000 etažno vlasništvo (E-7), 1. Stan S5, dvoetažni, koji se na II katu sastoji od hodnika, kupaoalice, sobe, kuhinje blagovaone, dnevnog boravka, te nenatkrivene terase i balkona, površine 61,21 m<sup>2</sup>, dok se na potkrovlju stan sastoji od hodnika sa stubištem, dvije sobe, kupaoalice, površine 57,28 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem 8, površine 7,67 m<sup>2</sup>, u cjelini.

Na izvještajnom ročištu utvrđena je tržišna vrijednost navedenih nekretnina (zemljišta, zgrada i stanovi u Marčeljima), u iznosu od 5.633.722,70 kuna i to:

Opis	Iznos u HRK	Napomena
Zemljište površine 793 m <sup>2</sup> na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	517.791,50	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	3.194.433,40	nedovršena gradnja
Zemljište površine 111 m <sup>2</sup> na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	20.409,30	nedovršena gradnja
Zemljište površine 755 m <sup>2</sup> na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	752.120,50	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Marčelji		
-suvlasnički dio: sušiona rublja 1 (E-1)	41.574,50	završena gradnja
-suvlasnički dio: sušiona rublja 2 (E-2)	71.810,50	završena gradnja
-suvlasnički dio: stan S1 (E-3)	393.068,00	završena gradnja
-suvlasnički dio: stan S5 (E-7)	642.515,00	završena gradnja
<b>Ukupno</b>	<b>5.633.722,70</b>	

Na svim nekretninama bilo je upisano pravo zaloga u korist VOLKSBANK KARTEN SUD E.GEN. HAUPTPLATZ 6, OIB: 55436470703, 9170 FERLACH, AUSTRIJA, 119559Y.

Ovaj vjerovnik je prije otvaranja stečajnog postupka dao prijedlog za ovrhu koja se kod Općinskog suda u Rijeci vodila pod poslovnim brojem Ovr-1439/16, a o čemu je u zemljišnim knjigama bila upisana zabilježba pokretanja ovršnog postupka.

Ovrhovoditelj je nakon otvaranja stečajnog postupka podnio zahtjev za povlačenje prijedloga za ovrhu kako bi se prodaja nekretnina provela u stečajnom postupku.

Nakon što je u zemljišnim knjigama provedeno brisanje zabilježbe pokretanja ovršnog postupka (Z-21276/2018), dana 04.06.2018. predloženo je stečajnom sucu donošenje rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku.

Rješenje o prodaji nekretnina u stečajnom postupku, Trgovački sud u Rijeci je donio 10.09.2018., a upis prodaje je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka proveden 20.09.2018. pod poslovnim brojem Z-35820/2018.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci je 07.11.2018. održano ročište radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika.

Trgovački sud u Rijeci je u siječnju 2019. godine donio zaključke o prodaji svih nekretnina stečajnog dužnika (sedam cjelina), a Financijska agencija je 11.02.2019. objavila pozive za sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 08.05.2019. Nekretnine su se prodavale pojedinačno po sljedećim početnim cijenama:

Opis	Iznos u HRK	Napomena
Zemljište površine 793 m2 na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	388.343,63	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji i zemljište površine 111 m2 na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	2.411.132,02	nedovršena gradnja
Zemljište površine 755 m2 na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	564.090,37	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Marčelji		
-suvlasnički dio: sušiona rublja 1 (E-1)	31.180,87	završena gradnja
-suvlasnički dio: sušiona rublja 2 (E-2)	53.857,87	završena gradnja
-suvlasnički dio: stan S1 (E-3)	294.801,00	završena gradnja
-suvlasnički dio: stan S5 (E-7)	481.886,25	završena gradnja
<b>Ukupno</b>	<b>4.225.292,01</b>	

Ponude su primljene za sve nekretnine u stambenoj zgradi Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Matulji. Trgovački sud u Rijeci je na temelju dostavljenih ponuda donio tijekom svibnja Rješenja o dosudi i to za nekretninu oznake E-1 na iznos od 31.180,87 kuna, nekretninu oznake E-2 na iznos od 53.857,87 kuna, nekretninu oznake E-3 na iznos od 302.801,00 kuna, te nekretninu oznake E-7 na iznos od 481.886,25 kuna.

Po pravomoćnosti rješenja o dosudi te uplati kupovnine Trgovački sud je donio zaključke o primopredaji nakon čega je izvršena primopredaja navedenih nekretnina i to nekretnine pod oznakom E-1 i E-2 predane su u posjed kupcu 14.06.2019., nekretnina pod oznakom E-3 predana je u posjed kupcu 21.06.2019., a nekretnina pod oznakom E-7 predana je u posjed kupcu 31.07.2019.

Ročišta za diobu kupovnine održana su za nekretnine pod oznakom E-1 i E-2 01.10.2019., za nekretninu pod oznakom E-3 16.10.2019., a za nekretninu pod oznakom E-7 30.10.2019.

Po pravomoćnosti Rješenja o razdiobi kupovnine uplaćena su novčana sredstva razlučnom vjerovniku i dužniku i to u sljedećim iznosima:

Opis	Razlučni vjerovnik	Dužnik	Ukupno
Stambena zgrada Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Marčelji			
-suvlasnički dio: sušiona rublja 1 (E-1)	24.465,62	6.715,25	31.180,87
-suvlasnički dio: sušiona rublja 2 (E-2)	42.269,59	11.588,28	53.857,87
-suvlasnički dio: stan S1 (E-3)	188.726,15	114.074,85	302.801,00
-suvlasnički dio: stan S5 (E-7)	405.053,52	76.832,73	481.886,25
<b>Ukupno</b>	<b>660.514,88</b>	<b>209.211,11</b>	<b>869.725,99</b>

Financijska agencija je 09.05.2019. objavila za preostale nekretnine Pozive za sudjelovanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 30.07.2019. Predmetne nekretnine prodavale su se pojedinačno po sljedećim početnim prodajnim cijenama:

Opis	Iznos u HRK	Napomena
Zemljište površine 793 m2 na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	258.895,75	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji i zemljište površine 111 m2 na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	1.607.421,35	nedovršena gradnja
Zemljište površine 755 m2 na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	376.060,25	započeta gradnja
<b>Ukupno</b>	<b>2.242.377,35</b>	

Trgovački sud u Rijeci je po završenoj dražbi Zaključkom od 13.09.2019. naložio Financijskoj agenciji ponovno provesti drugu elektroničku javnu dražbu za preostale tri nekretnine s obzirom da je u posljednjim minutama dražbe došlo do tehničkih poteškoća.

Financijska agencija je 29.10.2019. za preostale tri nekretnine objavila pozive za sudjelovanje u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 21.01.2020.

Ponude su primljene za sve preostale nekretnine. Trgovački sud u Rijeci je na temelju dostavljenih ponuda donio 19.02.2020. Rješenje o dosudi za nekretnine upisane u k.č. 3218/2 i k.č. 3218/3 na iznos od 1.642.421,35 kuna, te 20.02.2020. Rješenja o dosudi za nekretninu upisanu u k.č. 3218/5 na iznos od 382.060,25 kuna i za nekretninu upisanu u k.č. 3217 na iznos od 264.895,75 kuna.

Po pravomoćnosti rješenja o dosudi te uplati kupovnine Trgovački sud je donio zaključke o primopredaji nakon čega je 20.04.2020. izvršena primopredaja navedenih nekretnina.

Ročišta za diobu sredstava dobivenih prodajom preostale tri nekretnine održana su 30.06.2020. Po završetku ročišta donesena su i rješenja o diobi kupovnine.

Temeljem pravomoćnih rješenja uplaćena su razlučnom vjerovniku i dužniku novčana sredstva za dvije nekretnine i to:

Opis	Razlučni vjerovnik	Dužnik	Ukupno
Zemljište površine 793 m2 na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	45.001,83	219.893,92	264.895,75
Zemljište površine 755 m2 na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	61.307,05	320.753,20	382.060,25
<b>Ukupno</b>	<b>106.308,88</b>	<b>540.647,12</b>	<b>646.956,00</b>

U narednom razdoblju, po pravomoćnosti rješenja, očekuje se uplata novčanih sredstava razlučnom vjerovniku i dužniku i za treću nekretninu.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 14.09.2017. do 30.09.2020. unovčena je stečajna masa u iznosu od 1.536.259,53 kune i to po osnovu prodaje nekretnina u iznosu od 1.516.681,99 kuna i potraživanja za povrat PDV iz razdoblja prije otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 19.577,54 kune.

Pored ovog iznosa od otvaranja stečajnog postupka do kraja izvještajnog razdoblja primljeno je i 11.723,04 kune, i to 67,46 kune po osnovu kamata po viđenju, 7.155,58 kuna po osnovu povrata PDV nakon otvaranja stečajnog postupka, te 4.500,00 kuna ostalih primitaka, tako da je od početka stečajnog postupka stečajni dužnik po osnovu unovčenja stečajne mase i imovine stečene tijekom stečajnog postupka ukupno primio iznos od 1.547.982,57 kuna (Prilog 1).

### **II.3. Tražbine vjerovnika**

Dana 06.12.2017. održano je Ispitno ročište na kojem je ispitano devet prijava tražbina u iznosu od 8.516.434,49 kuna. Sve tražbine su utvrđene kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.

Razlučni vjerovnik VOLKSBANK KARTEN SUD E.GEN. HAUPTPLATZ 6, OIB: 55436470703, 9170 FERLACH, AUSTRIJA, 119559Y dostavio je Obavijest o razlučnom pravu na nekretninama stečajnog dužnika. Isti je prijavio svoju tražbinu i kao vjerovnik drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 7.972.633,76 kuna.

### **II.4. Podmirenje obveza prema vjerovnicima**

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 14.09.2017. do 30.09.2020. unovčena je stečajna masa u iznosu od 1.536.259,53 kune i to po osnovu prodaje nekretnina u iznosu od 1.516.681,99 kuna i potraživanja za povrat PDV iz razdoblja prije otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 19.577,54 kune. Osim navedenog iznosa primljeno je i 11.723,04 kune, i to 67,46 kune po osnovu kamata po viđenju, 7.155,58 kuna po osnovu povrata PDV nakon otvaranja stečajnog postupka, te 4.500,00 kuna ostalih primitaka, tako da je od početka stečajnog postupka stečajni dužnik po osnovu unovčenja stečajne mase i imovine stečene tijekom stečajnog postupka ukupno primio iznos od 1.547.982,57 kuna (Prilog 1).

Iz primljenih sredstava podmirene su obveze prema razlučnom vjerovniku u iznosu od 1.201.162,00 kuna i obveze stečajne mase i to troškovi stečajnog postupka (11.065,90 kuna) i ostale obveze stečajne mase s uključenim porezom na dodanu vrijednost (134.339,29 kuna) sve u ukupnom iznosu od 1.346.567,19 kuna.

Analitički prikaz troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razdoblju od 14.09.2017. do 30.09.2020. sastavni je dio ovog Izvješća (Prilog 2).

Na dan 30.09.2020. na transakcijskom računu, dužnik ima 201.415,38 kuna.

**RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U SLJEDEĆEM RAZDOBLJU**

Stečajni postupak nad PRO GRADNJA traje tridesetsedam mjeseci.

U narednom razdoblju, po primitku preostale kupovnine, započet će se sa aktivnostima oko završetka stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj  
Zdravko Ružić