

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
87 St – 1107/2017

OPIRUS GRADNJA d.o.o.-u stečaju
Topolnica 25, 10 000 Z A G R E B
OIB 85098983768

IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE
19. rujna 2019.godine

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

1. Uvodni dio s osnovnim podacima o stečajnom dužniku

- Stečajni dužnik je registriran kao društvo s ograničenom odgovornošću kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS 080523521, OIB 85098983768
- Društvo je osnovano temeljem Društvenog ugovora o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 11. svibnja 2005.g..
- Iz Povijesnog izvoda iz sudskog registra vidljivo je da je Trgovački sud u Zagrebu donio rješenje, poslovni broj 47 St-7891/15, od 17. 3. 2017.g. kojim se ukidaju mjere osiguranja određene rješenjem ovog suda, poslovni broj St-7891/15-15, od 27. 9. 2016.g., kojim je imenovan privremeni stečajni upravitelj u prethodnom postupku nad dužnikom OPIRUS GRADNJA d.o.o., OIB 85098983768
- Temeljni kapital društva iznosi 20.000,00 kuna.
- Predmet poslovanja je vrlo širok, te su prilikom osnivanja društva upisana većina djelatnosti koje spadaju u grupu „1“. Izdvajam neke od upisanih djelatnosti :
 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
 - Poslovanje nekretninama
 - Upravljanje holding društvima
 - Kupnja i prodaja robe
 - Projektiranje, građenje i nadzor nad građenjem
- Državni zavod za statistiku ovo društvo vodi pod djelatnošću : „Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina, br. oznaka razreda 68.10“
- Iz dokumentacije koja je pribavljena od Porezne uprave vidljivo je da je ovo društvo izgradilo jednu stambenu zgradu i prodalo stanove u predmetnoj zgradi na adresi Stubička 41, Zagreb.
- Osnivači/članovi društva su :
 - Tomislav Pripuz, OIB 37206530561, Zagreb, Topolnica 25, jedini član d.o.o.
 - Zakonski zastupnik, direktor društva, do otvaranja stečajnog postupka bio je Branimir Pripuz, OIB 17703429533, Zagreb, Topolnica 25.
- U Očevidniku o redoslijedu plaćanja koji vodi FINA početak blokade poslovnog računa evidentiran je 23. 02. 2011. godine.
- Ukupni iznos blokade poslovnog računa na današnji dan nije vidljiv iz Očevidnika koji stečajni upravitelj dobije u FINI nakon otvaranja stečajnog postupka.
- Iz djelomično izmijenjenog Očevidnika moguće je vidjeti da je kroz blokadu, koja je započela 2011.g., bilo naplate sa poslovnog računa sve do 02. 12. 2016.g.
- Navodim jedan od većih iznosa ukupnog duga koji se odnosi na nepodmirene obaveze prema Poreznoj upravi i koji je na dan 01. 7. 2019.g. iznosio 266.068,08 kuna
- U trenutku otvaranja stečajnog postupka društvo nije imalo zaposlenih djelatnika. Odjava zaposlenika, direktora društva, obavljena je 31. 01. 2019. godine.

2. Aktivnosti stečajnog upravitelja

- Trgovački sud u Zagrebu, donio je 21. svibnja 2019. godine Rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom OPIRUS GRADNJA d.o.o. Temeljem spomenutog Rješenja za stečajnog upravitelja imenovan je Miroslav Borš, OIB 69665623244.
- Imenovani stečajni upravitelj zatražio je razrješenje iz zdravstvenih razloga.
- Rješenjem od 05. lipnja 2019.g. imenovan sam za novog stečajnog upravitelja.
- Na temelju Rješenja poduzeo sam propisane radnje i to :
- Dana 16. lipnja 2019. godine došao sam na adresu sjedišta društva, Zagreb, Topolnica 25. Na navedenoj adresi nije istaknuto da je tu sjedište ovog društva. Radi se o obiteljskoj kući, te sam u poštanskom sandučiću ostavio presliku rješenja o imenovanju stečajnog upravitelja i pisanu poruku kojom molim da se bivši direktor javi na ostavljeni broj mobitela. Nitko nije reagirao na ovaj pokušaj kontakta. Nije sastavljen Zapisnik o uvođenju u stečajni postupak.
- U Poreznoj upravi, Ispostava Trešnjevka, dobio sam broj mobitela od knjigovodstva koji su imali zabilježen u sustavu za praćenje poreznih obveznika. Radi se o knjigovodstvu Rang d.o.o., iz Zagreba, a odgovorna osoba je Marica Puškaš. U telefonskom kontaktu dogovorena je primopredaja knjigovodstvene dokumentacije.
- U dokumentaciji koju sam zaprimio u zajedničkom uredu stečajnih upravitelja, koji je radio i za Miroslava Boroš, nalazio se poštom dostavljeni račun od Gradske plinare za potrošnju na plinomjeru koji se vodi pod brojem 25426629. SMS porukom stupio sam u kontakt sa Branimirom Pripuzom koji je izjavio da ne zna za plinomjer koji bi bio registriran na društvo sada u stečaju (?) i obećao je da će istražiti tko koristi taj plinomjer. Prilikom dolaska u Plinaru, dana 26. 8. 19.g., djelatnik Plinare me obavijestio da se telefonom javila osoba koja koristi plin preko plinomjera koji se vodi na društvo u stečaju i dogovorila je da će podmiriti troškove po računima nakon otvaranja stečajnog postupka.
- Uvidom u dokumentaciju koju vodi Katastar grada Zagreba utvrdio sam da se ovo društvo vodi kao posjednik zemljišta upisan u Posjedovnom listu br. 3216, k. o. Trešnjevka, katastarska čestica 2738/2, opisne oznake DVORIŠTE, površine 80 m². Uz pisano Izvješće prilažem Izvod iz katastarskog plana, kao prilog br. 1, iz kojeg je vidljivo da se radi o uskoj čestici koja dotiče križanje Stubičke i Rozgaske ulice, a prema izjavi bivšeg direktora grad investitoru nije dozvolio gradnju parkirališnih mjesta jer je u planu proširenje navedenog križanja. Iz naprijed navedenog proizlazi da bi Grad Zagreb mogao biti potencijalni kupac predmetne čestice.
- Istovremeno vlasništvo nekretnine koje se za ovog stečajnog dužnika vodi u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, temeljem podataka iz Povijesnog izvotka iz zemljišnih knjiga od 13. 6. 2019.g., navodi se vlasništvo z.k.č.br. 5524/28, opisne oznake DVORIŠTE STUBIČKA, površine 131 m².
- Do dana pisanja Izvješća stečajni upravitelj nije zaprimio rješenja o prekidima postupka, pa slijedom toga nema saznanja o sudskim sporovima koji se eventualno vode protiv stečajnog dužnika.
- Osnovni posao stečajnog upravitelja je dovodenje u red očevidnika knjigovodstvenih podataka.

- Temeljem Zaprimljene Bilance na dan 20. svibnja započeto je vođenje knjigovodstva društva u stečaju.
- Treba napomenuti da se u Bilancama ovog društva za 2017.g. 2018.g. ne pojavljuje nekretnina koja bi trebala biti knjižena na kontu „O“, dugotrajna imovina. Zadnja poslovna godina koja ima knjiženu financijsku vrijednost na ovom kontu je 2016.g..
- U dijelu Bilance gdje se knjiži Aktiva, dvije godine unatrag proknjiženi su slijedeći podaci : „Ukupno kratkotrajna imovina“ u iznosu od 137.786,00 kuna. Ukupni iznos sastoji se od pojedinačnih stavki, potraživanja od kupaca (60.016,00 kn), potraživanja od države i drugih institucija (1.500,00 kn), dani zajmovi, depoziti i sl. (70.017,00 kn) i novac u banci i blagajni (6.240,00 kn). Dakle, prema knjigovodstvenim podacima postoji financijska Aktiva od 137.273,00 kuna i nekretnina koja je pronađena uvidom u informacijski sustav zemljišnih knjiga.
- Od ostalih obaveza stečajnog upravitelja izrađen je pečat društva u stečaju.
- Obavljena je prijava na Državni zavod za statistiku.
- Zatvoren je poslovni račun u CROATIA BANCI d.d. Zagreb.
- Otvoren je poslovni račun u PBZ.
- Sklopljen je ugovor o vođenju knjigovodstva sa društvom Grubić d.o.o., iz Zagreba, Vitezićeva 60.
- Izrađen popis vjerovnika stečajnog dužnika.
- Izrađen pregled obaveza stečajnog dužnika.
- Sastavljeno izvješće o gospodarskom stanju stečajnog dužnika.
- Zaprimanje prijava tražbina stečajnih vjerovnika i provjera vjerodostojnosti tražbina za njihovo ispitivanje na ispitnom ročištu na osnovu zaprimljene dokumentacije.
- Priprema tablica za ispitno ročište.

3. Imovina stečajnog dužnika – stečajna masa

Kako je navedeno u prethodnom poglavlju stečajni dužnik je vlasnik nekretnine na adresi Stubička 41, Zagreb, i to :

Nekretnina upisana u ZK uložak br. 14233, k. o. GRAD ZAGREB (999901),

Kat. čestica 5524/28 DVORIŠTE STUBIČKA,

Površine, DVORIŠE _____ 131m²

Vlasnički dio 1/1 : OPIRUS GRADNJA d.o.o., Zagreb, Topolnica 25

Ponoviti ću da se radi o čestici koja dotiče križanje Stubičke i Rozgaske ulice, a prema izjavi bivšeg direktora grad investitoru nije dozvolio gradnju parkirališnih mjesta jer je u planu proširenje križanja. Iz navedenog proizlazi da bi Grad Zagreb mogao biti potencijalni kupac predmetne čestice.

Ako bi mogući kupac ove nekretnine bio grad Zagreb treba unaprijed napomenuti da grad ima interni Pravilnik temeljem kojeg plaća otkup zemljišta. Radi se o cijeni od 60 do najviše 70 € po kvadratnom metru. Samo u rijetkim situacijama kada postoji posebni interes grada moguća je pogodba za veću cijenu od standardizirane. Kod nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika postoji velika razlika u površini koja je unijeta u katastarskom operatu (80 m²) i površine koja je navedena u zemljišnim knjigama (131 m²). U slučajevima kada postoje razlike u površini zemljišta, u stečajnim postupcima u kojima je to financijski moguće, prije procjene nekretnine od strane vještaka građevinske struke, potrebno je naručiti Elaborat identifikacije katastarske čestice da bi se došlo do podatka o stvarnoj veličini predmetne nekretnine.

Radeći analizu gospodarskog položaja ovog dužnika, a u konkretnom slučaju procjenjujući koliko vrijedi imovina stečajnog dužnika, upravitelj mora ući u prostor za koji nije stručno osposobljen. Dakle bez stručne podloge stečajni upravitelj procjenjuje da predmetna nekretnina vrijedi :

$$80 \text{ m}^2 \times 70 \text{ €} = 5.600,00 \text{ €}$$

$$5.600,00 \text{ €} \times 7,4 = 41.440,00 \text{ kn}$$

Kada se uzme veća površina zemljišta koja je navedena u zemljišnim knjigama račun je slijedeći :

$$131 \text{ m}^2 \times 70 \text{ €} = 9.170,00 \text{ €}$$

$$9.170,00 \text{ €} \times 7,4 = 67.858,00 \text{ kn}$$

Bez obzira na relativno malu cijenu koju grad predviđa u otkupu, prema dosadašnjem iskustvu stečajni upravitelj naglašava da će prodaja predmetnog zemljišta na elektroničkim javnim dražbama u FINI u konačnici dati još manji iznos kupovnine.

Potencijalna stečajna masa trebala bi biti i financijska Aktiva društva za koju je u ovom Izvješću navedeno da iznosi 137.273,00 kuna. Iskustveno može se procijeniti da ovu financijsku imovinu neće biti moguće naplatiti. Za eventualnu naplatu putem ovršnih postupaka potrebno je osigurati sredstva koja u pravilu vjerovnici ne žele uplatiti i time otpada mogućnost naplate prisilnim pute.

Za buduće troškove ovog stečajnog postupka i djelomično namirenje razlučnog vjerovnika ostaje samo unovčenje nekretnine.

Za usporedbu buduće stečajne mase i nepodmirenih obaveza u ovom Izvješću **koristiti ću moguću vrijednost nekretnine od 41.440,00 kuna.**

4. Vjerovnici stečajnog dužnika – obaveze stečajnog dužnika

U otvorenom roku iz Rješenja o otvaranju stečajnog postupka **vjerovnici su prijavili tražbine u ukupnom iznosu od 309.495,79 kuna.**

Popis vjerovnika stečajnog dužnika OPIRUS GRADNJA d.o.o.–u stečaju :

Red. br. prijave	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	Iznos prijavljene tražbine (kn)
1.	Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Stubička 41, zastupani po GSKG d.o.o., OIB 03744272526, Zagreb, Savska c. 1	3.650,81 kn
2.	GRAD ZAGREB, OIB 61817894937, Trg Stjepana Radića 1, 10 000 Zagreb	550,43 kn
3.	HRVATSKE VODE, OIB 28921383001, Ul. Grada Vukovara 220, 10 000 Zagreb	157,22 kn
4.	HEP ELEKTRA d.o.o., OIB 43965974818, Gundulićeva 37, 10 000 Zagreb	2.693,32 kn
5.	HEP – Operater distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb, OIB 46830600751, Ul. Grada Vukovara 37, 10 000 Zagreb	738,44 kn
6.	REPUBLIKA HRVATSKA, MIN.FIN.,POREZNA UPRAVA, ZASTUPANA PO ŽUPANIJSKOM DRŽAVNOM ODVIJETNIŠTVU U ZAGREBU, OIB 18683136487, Savska cesta 41, ZAGREB	30.111,00 kn I VIŠI isplatni red 259.206,78 kn II VIŠI isplatni red Uk. tr. 289.317,78
7.	Zagrebački holding d.o.o., OIB 85584865987, Ul. Grada Vukovara 41, 10 000 Zagreb	1.997,31 kn
8.	GRADSKA PLINARA ZAGREB – OPSKRBA d.o.o., OIB 74364571096, Radnička c. 1, 10 000 Zagreb	10.390,48 kn
UKUPNO PRIJAVLJENO TRAŽBINA		309.495,79 kuna

5. Predračun troškova provedbe stečajnog postupka za period od šest mjeseci

Stečajni upravitelj podnosi predračun troškova za koje ima uporište da će nastati pri provedbi stečajnog postupka zasnovani na radnjama stečajnog upravitelja za period od šest mjeseci kako slijedi :

1.	Troškovi knjigovodstva	6.000,00
2.	Elaborat procjene nekretnine	6.250,00
3.	Nagrada st. upravitelju (planira. st. masa 41.440,00 kn)	6.630,40
4.	Troškovi st. upravitelja (prijevoz, telefon., fotokop.)	2.000,00
5.	Troškovi arhiviranja dokumentacije	2.500,00
6.	Predvidivi mat. troškovi (poštarina., pristojbe, bankov.naknade)	1.000,00
7.	Troškovi otvaranja i zatvaranja žiro računa	250,00
8.	Izrada pečata društva u stečaju	150,00
Ukupno troškovi :		24.780,00 kn

6. Odnos imovine i obaveza stečajnog dužnika

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnine. Upravitelj je procijenio da se za predmetnu nekretninu može ostvariti kupovna od 41.440,00 kuna.

Planirana stečajna masa	Obaveze dužnika	
41.440,00 kn	: 309.495,79 kn	= 13,3%

Gornji izračun ne uključuje troškove stečajnog postupka. U ovom predmetu vjerovnik Porezna uprava ima upisana razlučna prava na nekretnini. Planirani troškovi za prvih šest mjeseci sigurno će narasti kroz realno vrijeme provedbe stečajnog postupka. Kada se uzme neslužbena procjena nekretnine i samo planirani troškovi stečaja razlučni vjerovnik će biti djelomično namiren sa iznosom koji će biti manji od 5% prijavljene i priznate tražbine.

7. Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika

Poslovni problemi u ovom društvu potječu iz 2011. godine. Započeta izgradnja stambene zgrade u vrijeme gospodarske recesije rezultirala je blokadom računa koja je povremeno sanirana sve do 2016. godine. Svi izgrađeni stanovi prodani su tokom 2015. i 2016. godine, a blokada se nastavila u kontinuitetu sve do otvaranja stečajnog postupka. Jedan od većih iznosa u nastavku blokade iza 2016.g bio je neplaćeni PDV-e na prodane novoizgrađene stanove.

Temeljem prijedloga Financijske agencije, a kao posljedica dugotrajne blokade poslovnog računa, pokrenut je postupak za otvaranje stečajnog postupka.

Zaposlenik društva, ujedno i direktor društva, objavljen je na Mirovinskom osiguranju 31. 01. 2019. godine.

Sa velikim nepodmirenim dugovima, bez obrtnog kapitala i bez zaposlenih djelatnika ovo društvo nema mogućnosti da nastavi poslovanje.

8. Prijedlog stečajnog upravitelja

Na temelju svih podataka u ovom izvješću stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika usvoji sljedeće odluke :

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja u cijelosti, a poglavito u odnosu na utvrđenje stečajne mase, utvrđenje obaveza stečajnog dužnika i sve druge radnje koje je učinio stečajni upravitelj u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka.
2. Obustavlja se poslovanje stečajnog dužnika, koje je prestalo i prije otvaranja stečajnog postupka.
3. Nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika prodavati će se temeljem članka 247., SZ-a.
4. Nakon što sud donese rješenje o prodaji nekretnine i temeljem vještačkog nalaza bude na ročištu određena početna procijenjena vrijednost nekretnine, stečajni upravitelj će obaviti razgovor sa Gradom Zagrebom i na Skupštini obavijestiti vjerovnike o mogućnosti da se uz suglasnost razlučnog vjerovnika nekretnina proda Gradu.

Dovršeno u Zagrebu, 30. kolovoza 2019. godine.

Stečajni upravitelj:

Miljenko Požgaj

Prilog :

1. Izvod iz katastarskog plana na kojem je vidljiv položaj i oblik nekretnine strana 9.