

U Varaždinu, 22.04.2024. godine

Nadležni sud: **Trgovački sud u Zagrebu, Stalna Služba u Karlovcu**

Poslovni broj: **St-988/2023**

Dužnik: **TORIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju, Ulica Ante Topić-Mimare 46, Zagreb, OIB: 30774285673**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba Karlovca od dana 11. siječnja 2024. godine, poslovni broj: 1 St-988/2023-32, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom TORIĆ GRADNJA d.o.o., Ulica Ante Topić-Mimare 46, Zagreb, OIB: 30774285673 u kojem sam postupku imenovana stečajnim upraviteljem, te temeljem čl. 227. Stečajnog zakona podnosim:

## **Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima**

### **1. Opći podaci o stečajnom dužniku i poduzete radnje stečajnog upravitelja**

Stečajni dužnik TORIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju, registriran je kod Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 080841684, OIB: 30774285673, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ante Topić-Mimare 46, kao društvo sa ograničenom odgovornošću, a osoba ovlaštena za zastupanje do otvaranja stečajnog postupka bio je VAHDET TORIĆ, OIB: 40767008143, Zagreb, Šipkovića 20 koji je kao direktor bio ovlašten za pojedinačno i samostalno zastupanje društva.

Osnovna djelatnost stečajnog dužnika bila je gradnja stambenih i nestambenih zgrada, šifra djelatnosti 4120 prema NKD-u.

Na dan otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik je zapošljavao jednog radnika i to Softić Mustafu iz Karadaglije, BiH kojem je otkazan ugovor o radu s danom otvaranja stečaja. Radnik u trenutku otvaranja stečaja nije imao potraživanja prema stečajnom dužniku s osnova plaće, naknade plaće niti ikakvih drugih potraživanja s osnove rada.

**Prilog:** izjava Softić Mustafe

Stečajni upravitelj je preuzeo dužnost danom otvaranja stečajnog postupka te su nakon preuzimanja dužnosti poduzete aktivnosti kako slijedi:

- Održani su sastanci za ranijim zz stečajnog dužnika dana 06.02.2024 i 12.03.2024.g., kojim prilikama je preuzet pečat društva prije otvaranja stečaja, knjigovodstvena dokumentacija i izvršen je pregled gradilišta
- izrađen je novi pečat stečajnog dužnika s oznakom „u stečaju“,
- Utvrđeno je da se motorno vozilo MERCEDES SPRINTER 311 CDI iz 2006.g., reg. Oznake ZG8932 HV nalazi parkirano na gradilištu u Zlatičevoj ulici te mi je predočena prometna dozvola iz koje je vidljivo da je isto objavljeno dana 27.11.2023.g.
- poslana je obavijest Državnom zavodu za statistiku za razvrstavanje stečajnog dužnika po djelatnosti
- izvršena je objava HRT pristojbe

- izvršena je promjena adrese elektroničke pošte u sudskom registru
- izvršena je promjena upisa podataka o vlasnicima u registru stvarnih vlasnika
- otvoren je poslovni račun stečajnog dužnika IBAN HR4523860021119051294 kod Podravske banke d.d.
- sklopljen je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga za stečajnog dužnika sa društvom Finsense d.o.o. iz Čakovca za 90,00 EUR mjesečno (pružatelj usluge nije u sustavu PDV-a)
- kako bi se utvrdila imovina društva i drugi knjigovodstveno-računovodstveni relevantni podaci, kontaktiran je raniji zz dužnika putem telefona i e-maila kojim je poslan je dopis za dostavu financijske i druge dokumentacije slijedom čega mi je dostavljena slijedeća dokumentacija:
  - bruto bilanca na dan 31.12.2023.,
  - popis dugotrajne imovine na dan 31.12.2023.g.
  - otvorene stavke na dan 31.12.2023.g.
  - prijava poreza na dobit i GFI za 2022.g.
- Poslane su opomene za plaćanje otvorenih stavaka dužnika stečajnog dužnika i iste su djelomično naplaćene
- Sklopljen je ugovor o opskrbi sa HEP ELEKTRA d.o.o.
- zaprimljene su 23 prijave tražbina vjerovnika, te je izvršena analiza radi utvrđivanja njihove osnovanosti
- utvrđen je popis predmeta stečajne mase sukladno i sačinjen je pregled imovine i obveza
- izrađen je popis vjerovnika,
- izrađena je početna stečajna bilanca,
- sastavljena je tablica tražbina vjerovnika po isplatnim redovima (I. i II. višeg isplatnog reda), te tablice obavijesti vjerovnika o postojanju razlučnih i izlučnih prava.

### **Uzroci stečaja, mogućnost nastavka poslovanja i stečajnog plana**

Rješenjem naslovnog suda br. St-988/2023-18 od 22.08.2023.g., pokrenut je postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom, te sam imenovana privremenim stečajnim upraviteljem. U izvješću privremenog stečajnog upravitelja utvrđeno je da je stanje ukupne blokade na dan 19.09.2023.g. iznosilo 130.004,69 €, slijedom čega je stečajni dužnik bio nesposoban za plaćanje, a prema prikupljenim podacima imovina je bila manja od obveza, slijedom čega je bio i prezadužen, te je utvrđeno kako predloženi dužnik ima imovinu iz koje se mogu pokriti troškovi stečajnog postupka.

Na ročištu održanom dana 11.01.2024.g. je utvrđeno kako je predlagatelj – Fina u cijelosti ostala kod prijedloga za otvaranje stečajnog postupka te da je na dan 10.01.2024.g. iz Potvrde o blokadi računa proizlazilo da na taj dan blokada iznosi 134.275,56 €. Raniji zz dužnika izjavio je da bi u kraćem roku podmirio dugovanje pozajmicom, odnosno da bi mogao pribaviti garanciju namirenja vjerovnika u slučaju provođenja stečajnog plana.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba Karlovca od 11.01.2024. godine, poslovni broj: 1 St-988/2023-32, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom, a ispitno i izvještajno ročište određeno je za dan 07. svibnja 2024. godine.

Stečajni dužnik sklopio je predugovor o kupoprodaji nekretnina sa Marijanom i Vladom Juričićem koji su se obvezali dužniku prodati nekretninu upisanu u zk. ul. 1149, kč. Br. 215/8, k.o. Stenjevec i zk. ul. 1150, k.č.br. 215/9, k.o. Stenjevec, a kupoprodajna cijena iznosi 12,5% od utvrđene vrijednosti svih stanova koji će se nalaziti u zgradi koja će biti izgrađena od strane kupca – dužnika TORIĆ GRADNJA

d.o.o. na navedenim nekretninama. Stečajni dužnik je ishodio građevinske dozvole za izgradnju zgrada. Nadalje, stečajni dužnik je sa društvom TORIĆ NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Šipkovića 20 sklopio Ugovor o građenju br. **TN 01/2022 A** – Zlatičeva bb kojim je stečajni dužnik kao naručitelj odabrao društvo TORIĆ NEKRETNINE d.o.o. kao izvoditelja za izvođenje radova na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu u k.č.br. **1813/1** k.o. Stenjevec i Ugovor o građenju br. **TN 01/2022 B** – Zlatičeva bb kojim je stečajni dužnik kao naručitelj odabrao društvo TORIĆ NEKRETNINE d.o.o. kao izvoditelja za izvođenje radova na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu u k.č.br. **1814/1** k.o. Stenjevec. Do promjene u numeraciji čestica je došlo nakon provedene parcelacije.

**Prilog:** predugovor o kupoprodaji nekretnina, zemljišnoknjižni izvadci, građevinske dozvole, ugovor i aneks ugovora A te Ugovor i aneks ugovora B

Do dana pisanja ovog izvješća izvoditelj je **na nekretnini A je izvršio radove u vrijednosti 74.000,00 €, dok je na nekretnini B izvršio radove u vrijednosti 411.100,00 €.**

**Prilog:** 2. privremena situacija od 19.03.2024.g. i 1. privremena situacija od 06.11.2023.g.

Uvažavajući činjenice da:

- dužnik ima sklopljene predugovore o kupoprodaji nekretnina,
- izdane građevinske dozvole za izgradnju nekretnina
- sklopljene ugovore o građenju s društvom Torić nekretnine d.o.o.
- da su do dana pisanja ovog izvješća na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu u k.č.br. 1814/1 k.o. Stenjevec izvršeni radovi u vrijednosti od 411.100,00 €, a na nekretnini k.č.br. 1813/1 k.o. Stenjevec u vrijednosti od 74.000,00 €,
- da je raniji zz dužnika izjavio da je spreman nastaviti poslovanje stečajnog dužnika, a u slučaju prihvaćanja predloženog stečajnog plana od strane skupštine vjerovnika i donošenja rješenja suda o potvrdi stečajnog plana namiriti sve tražbine vjerovnika i troškove stečajnog postupka, iz pozajmice koju se obvezuje uplatiti na račun stečajnog dužnika u roku koji dogovori s vjerovnicima od pravomoćnosti rješenja o prihvaćanju stečajnog plana
- da postoji realna mogućnost za nastavak poslovanja nakon prihvaćanja i ispunjenja stečajnog plana
- da bi u slučaju prihvaćanja stečajnog plana tražbine vjerovnika bile namirene u cijelosti u kratkom roku
- u slučaju da stečajni plan ne bi bio donesen, postotak naplate tražbina vjerovnika je neizvjestan jer bi se iste mogle namiriti samo djelomično iz već naplaćenih potraživanja i prodaje pokretnina, dok je prodaja nekretnina koje su još u izgradnji na zemljištu koje ne glasi na stečajnog dužnika bilo teško realizirati (potrebno ih je dovršiti, ishoditi uporabne dozvole, naći kupce i isplatiti vlasnika zemljišta i dr.),

predlaže se Skupštini vjerovnika da sukladno čl. 107. st. 1. t. 4. SZ naloži stečajnom upravitelju izradu Stečajnog plana.

## **2. Stanje stečajne mase (imovina)**

U cilju izrade početne stečajne bilance te izrade pregleda imovine i obveza stečajnog dužnika sukladno čl. 223 Stečajnog zakona, zatražena je financijsko-knjigovodstvena dokumentacija od ranijeg zz dužnika koji je dostavio: bruto bilancu na dan 31.12.2023., popis dugotrajne imovine na dan 31.12.2023.g. i otvorene stavke na dan 31.12.2023.g.

Dodatno, nakon otvaranja ovog stečajnog postupka, raniji zakonski zastupnik stečajnog dužnika predao

mi je izjavu da stečajni dužnik nema dug za plaće i ostale naknade prema radnicima koji su bili zaposleni u društvu do dana otvaranja stečaja.

**Prilog:** Izjava ranijeg zakonskog zastupnika stečajnog dužnika od 13.02.2024.g.

Početno procijenjena vrijednost stečajne mase (imovine) utvrđivana je u odnosu na bilancu 31.12.2023. koja mi je predana.

Imovinu dužnika čine pokretnine i potraživanja od kupaca. Početna vrijednost iskazana je u **Tabeli 1**, a utvrđena je prema knjigovodstvenoj vrijednosti, privremenim situacijama (ulaganje u tuđu imovinu) ili stvarnom stanju (novčana sredstva na računu) u ukupnom iznosu od **497.846,03 €**.

**Tabela 1 – Pregled stečajne mase**

R.br.	Stečajna masa (imovina)	Knjigovodstvena vrijednost prema bilanci na dan 31.12.2023. u €	Početno procijenjena vrijednost imovine na dan otvaranja stečaja u €
1.	<b>Motorno vozilo - MERCEDES SPRINTER 311 CDI iz 2006.g., reg. Oznake ZG8932 HV.</b>	<b>6.634,14</b>	<b>6.636,14</b>
2.	<b>Pokretnine</b>	<b>4.703,21</b>	<b>4.703,21</b>
2.1.	Kontejner za gradilišta	2.516,19	2.516,19
2.2.	Čekić GSH 7VC BOSCH	78,36	78,36
2.3.	Brusni parač Stihl TS 700	86,58	86,58
2.4.	Konzola – viseća skela	185,6	185,6
2.5.	Brusilica žirafa dijamantna WST 1000FV F	333,82	333,82
2.6.	Pokretna ograda	846,58	846,58
2.7.	Građevinska skela	298,87	298,87
2.8.	Visinska skela	0	0
2.9.	Brusilica žirafa dijamantna WST 1000FV	357,21	357,21
2.10.	Wibro ploča wacker neuson	0	0
2.11.	Wibro IGLA IREN 58 WACKER N	0	0
2.12.	Elementi oplata za betoniranje	0	0
3.	<b>Potraživanja od kupaca</b>	<b>20.760,62</b>	<b>0,00</b>
4.	<b>Ulaganje u tuđu imovinu (izgradnja nekretnina)</b>	<b>18.449,05</b>	<b>485.100,00</b>
5.	<b>Novci na računu</b>	<b>0</b>	<b>1.406,68</b>
<b>IMOVINA UKUPNO</b>		<b>50.547,02</b>	<b>497.846,03</b>

## Pojašnjenja:

### 1. MOTORNO VOZILO

Stečajni dužnik vlasnik je vozila MERCEDES SPRINTER 311 CDI iz 2006.g., reg. Oznake ZG8932 HV, knjigovodstvene vrijednosti 6.636,14 € koje je odjavljeno. Predmetno vozilo nalazi se parkirano na gradilištu u Zlatičevoj ulici u Zagrebu.

**Prilog:** fotografije, prometna dozvola



### 2 . POKRETNINE

Sve pokretne nalaze se u posjedu stečajnog dužnika, time da brusni parač i pokretnu ogradu nisam uspjela fotografirati jer se nalaze uskladištene na nedostupnom mjestu.

**Prilog:** fotografije

## 2.1. - Kontejner za gradilišta



## 2.2. – Čekić GSH 7VC BOSCH



## 2.4. - Konzola – viseća skela



## 2.5.- Brusilica žirafa dijamantna WST 1000FV F



## 2.7.-Građevinska skela



## 2.8. - Visinska skela



## 2.9. - Brusilica žirafa dijamanantna WST 1000FV



**2.10. – Wibro ploča wacker neuson**



**2.11. - Wibro IGLA IREN 58 WACKER N**



## 2.12. - Elementi oplata za betoniranje



## 3. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

Prema bilanci i otvorenim stavkama stečajnog dužnika od 31.12.2023.g. potraživanja prema kupcima iznosila su 20.760,62 € kako slijedi:

Rb.	Dužnik	Iznos iz otvorenih stavaka u €	Naplaćeni iznos u €
1.	TORIĆ NEKRETNINE d.o.o.	600,00	600,00
2.	AVENIJA HOTEL M d.o.o.	16.848,26	0
3.	DUDOVEC GRADNJA d.o.o.	2.455,37	0
4.	ČATIĆ JASMIN	2,27	2,27
5.	TORIĆ ASMIR	829,52	829,52
6.	IBRAHIMOVIĆ MIRELA	25,05	25,05
7.	HALILOVIĆ MIRSAĐ	0,15	0,15
	<b>UKUPNO:</b>	<b>20.760,62</b>	<b>1.456,99</b>

Svim dužnicima stečajnog dužnika poslana su opomene za plaćanje duga. Za AVENIJA HOTEL M d.o.o. se vratila opomena s naznakom nepoznat dok je društvo DUDOVEC GRADNJA d.o.o. odgovorilo da da nema nikakvih dugovanja prema stečajnom dužniku te je u tijeku usklađivanje knjigovodstvenih kartica. Zbog upitne naplate ova dva potraživanja koja nisu naplaćena, početno stanje potraživanja procijenjeno je na 0,00 €, a naplaćena potraživanja uključena su u stavku Novci na računu.

**4. ULAGANJA U TUĐU IMOVINU (izgradnja nekretnina)**

Stečajni dužnik je sa društvom TORIĆ NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Šipkovića 20 sklopio Ugovor o građenju br. **TN 01/2022 A** – Zlatičeva bb kojim je kao naručitelj odabrao društvo TORIĆ NEKRETNINE d.o.o. kao izvoditelja za izvođenje radova na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu u k.č.br. **1813/1** k.o. Stenjevec i Ugovor o građenju br. **TN 01/2022 B** – Zlatičeva bb kojim je stečajni dužnik kao naručitelj odabrao društvo TORIĆ NEKRETNINE d.o.o. kao izvoditelja za izvođenje radova na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu u k.č.br. **1814/1** k.o. Stenjevec. Do promjene u numeraciji čestica je došlo nakon provedene parcelacije.

Knjigovodstvena vrijednost ulaganja u izgradnju nekretnina na ove dvije lokacije iznosila je prema bilanci na dan 31.12.2023. - 18.449,05 €. Prema privremenim situacijama od 19.03.2024.g. i 06.11.2023.g., izvoditelj je **na nekretnini A je izvršio radove u vrijednosti 74.000,00 €, dok je na nekretnini B izvršio radove u vrijednosti 411.100,00 € - ukupno 485.100,00 €, stoga je ovaj iznos uzet kao početno procijenjena vrijednost ulaganja u tuđu imovinu (izgradnju nekretnine).**

**5. NOVCI NA RAČUNU**

Stečajna upraviteljica uspjela je naplatiti potraživanja u iznosu od 1.456,99 €, a čiji prikaz je dan pod toč.3. Stanje na računu umanjeno za naknade banke iznosi 1.406,68 €.

**3. Obveze**

U **Tabeli 2** daje se usporedni prikaz knjigovodstvene vrijednosti obveza na dan 31.12.2023. i obveza prema prijavljenim tražbinama vjerovnika koje su priznate po stečajnom upravitelju.

**Tabela 2 - Pregled obveza**

Red br	OBVEZE	Knjigovodstvena vrijednost na dan 31.12.2023. u €	Prijavljene i priznate tražbine vjerovnika po stečajnom upravitelju u €
1.	Obveze za zajmove	29.370,98	11.230,52
2.	Obveze za predujmove (kapare) i sl.	194.555,59	97.015,35
3.	Obveze za kredite banaka	36.272,99	47.907,06
4.	Obveze prema dobavljačima	486.684,20	387.003,64
5.	Porezne obveze	28.316,43	32.564,58
6.	Obveze prema zaposlenicima	8.079,33	0,00
7.	Obveze prema vlasniku	60.517,71	0,00
	<b>UKUPNO OBVEZE</b>	<b>843.797,23</b>	<b>575.721,15</b>

U propisanom roku od 60 dana od proteka 8 dana od objave rješenja o otvaranju stečajnog postupka zaprimljeno je **23 prijava tražbina vjerovnika u ukupnom iznosu od 575.721,15 EUR** koje su po stečajnom upravitelju priznate u cijelosti (nema osporenih tražbina). Prijavljene tražbine su prema isplatnom redu svrstane u tablice kao:

- tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu 27.587,11 EUR
- tražbine II. višeg isplatnog reda u iznosu 548.134,04 EUR

Nisu zaprimljene obavijesti o različnim i izlučnim pravima.

## 7. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

U nastavku se daje predračun troškova stečajnog postupka za narednih 9 mjeseci pod pretpostavkom prihvaćanja i ispunjenja stečajnog plana:

	Opis troška	Iznos EUR
1.	Troškovi knjigovodstva 9 mjeseci (od 1/2024 do 9/2024) mjesečno 90 EUR	810,00
2.	Troškovi vođenja računa u banci	300,00
3.	Troškovi nagrade stečajnog upravitelja*	38.830,91
	<b>Ukupno troškovi</b>	<b>39.940,91</b>

### \*Napomena:

Sukladno čl. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15) nagrada stečajnom upravitelju je obračunata primjenom tablice od vrijednosti početno utvrđene vrijednosti imovine 497.846,03 EUR, koja je uzeta kao osnovica koja se primjenjuje sukladno Uredbi u slučaju prihvaćanja Stečajnog plana (konačni iznos određuje sud rješenjem), kako je prikazano u nastavku.

Vrijednost unovčene stečajne mase	Raspon u kn		Raspon u EUR		Nagrada u %	Osnovica za nagradu (EUR)	Iznos nagrade (EUR)		
Od	0,00	do	100.000,00	0,00	do	13.272,28	16%	13.272,28	2.123,56
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	13.272,29	do	39.816,84	12%	26.544,56	3.185,35
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	39.816,85	do	66.361,40	10%	26.544,56	2.654,46
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	66.361,41	do	132.722,81	8%	66.361,41	5.308,91
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	132.722,82	do	663.614,04	7%	365.123,22	25.558,63
								497.846,03	<b>38.830,91</b>

Iz navedenog proizlazi da predvidivi troškovi stečajnog postupka za razdoblje od 9 mjeseci iznose 39.940,91 EUR. Prijavljene tražbine vjerovnika iznose 575.721,15 EUR. **Za namirenje svih troškova i tražbina vjerovnika potrebno je da raniji zz uplati pozajmicu u iznosu 615.662,06 EUR, umanjeno za iznos za koji će biti prodano vozilo i pokretnine.**

## 8. PRIJEDLOZI ODLUKA

Stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje slijedećih odluka na izvještajnom ročištu:

- 1) Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima i odobravaju do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
- 2) Ovlašćuje se stečajna upraviteljica za prodaju vozila i pokretnina stečajnog dužnika po početno utvrđenoj vrijednosti uvećano za PDV oglašavanjem na stranicama Sudačke mreže, uz snižavanje početne vrijednosti za 20% u svakom daljnjem oglasu do prodaje ili neposrednom pogodbom po početnoj vrijednosti
- 3) Odobrava se izrada stečajnog plana kojim bi se iz prodaje vozila i pokretnina te pozajmice vlasnika u cijelosti namirile utvrđene tražbine vjerovnika i troškovi stečajnog postupka. Nalaže se stečajnoj upraviteljici da u roku od 30 dana od unovčenja vozila i pokretnina izradi i dostavi sudu prijedlog Stečajnog plana radi objave i zakazivanja ročišta za glasovanje.

**Stečajna upraviteljica**

**Jelena Stankus-Tkalec**

**Prilozi:**

- kako je navedeno u tekstu