

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA

GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Nadležni trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa **St-3730/2016**

URBAR D.O.O. U STEČAJU
ŽITNJAK BB
ZAGREB
OIB: 85023696718

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Uvodne napomene

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj: St-3730/2016 od dana 15. ožujka 2021. godine pokrenut je stečajni postupak nad dužnikom Urbar d.o.o. u stečaju, Žitnjak bb, OIB: 85023696718.

Osnovni podaci o društvu

URBAR D.O.O., Žitnjak bb, Zagreb

OIB: 85023696718

MB: 080421558

NAZIV: URBAR društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama u stečaju

TEMELJNI KAPITAL: 24.700,00 kuna

Poduzete radnje stečajnog upravitelja od dana otvaranja stečajnog postupka

Po primitku rješenja o otvaranju stečajnog postupka izrađen je žig tvrtke u stečaju, izvršena prijava pri DZS, otvoren poslovni račun u Privrednoj banci d.d. HR8823400091190028692, sklopljen je ugovor o obavljanju računovodstveno-financijskih poslova s računovodstvenim servisom Ahac d.o.o. Novotnijeva 16, Zagreb. Računovodstveni servis dovodi u red očevidnik podataka do otvaranja stečajnog postupka, te su predana potrebna izvješća i obrasci tijekom stečajnog postupka. Dio nekretnina nalazi se u zakupu; stečajna upraviteljica je aneksom produžila Ugovor o Zakupu prema istim uvjetima kao i prije otvaranja stečajnog postupka s društvom Ivero d.o.o.

II. GOSPODARSKO STANJE DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Otvaranju stečajnog postupka tvrtke prethodila je blokada računa. Uvidom u Očevidnik neizvršenih plaćanja utvrđeno je kako na dan 11. ožujka 2021. dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje s kamatom u iznosu od 351.777,23 kn.

Dužnik je prije otvaranja stečajnog postupka imao jednog zaposlenog radnika. S obzirom na prijedlog nastavka poslovanja i izrade stečajnog plana, stečajna upraviteljica nije otkazala ugovor o radu zatečenom radniku.

Prilog: potvrda HZMO od dana 07. travnja 2021.

III. POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE

Imovina dužnika

1) Pokretnine

- osobni automobil marke AUDI, 3.0.TDI QUATRO/A6, godina proizvodnje 2006.m broj šasije WAUZZZAF36NO89183, reg.oznaka ZG505BI.

2) Nekretnine

Uvjerenje RH, Grad Zagreb, od dana 30. ožujka 2021. godine, te Uvjerenje DGU od dana 08. travnja 2021. godine, kojim se potvrđuje da je društvo *upisao u katastarski operat*. Klasa: 935-08/21-01/3173, Ur. br. 251-02-2-21-2, u posjedovne listove katastarske općine pl.br.3010, 6463 k.o. Trešnjevka (Mbr. 335622); pl.br. 4321, 5308, 5362, 5783 K.o. Žitnjak (Mbr. 335550). Stečajna upraviteljica provjerila je stanje u zemljišnim knjigama, te su u zemljišnim knjigama upisane nekretnine kako slijedi:

Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Zagreb,

Katastarska općina Grad Zagreb:

- zk. ul. br. 110297, 5759/8344 suvlasničkog dijela kčbr 6840/2, Radnička cesta, površine 5747m² (dvorište, Upravna Zgrada, Industrijska zgrada); 5759/8344 suvlasničkog dijela kčbr. 6840/9, Radnička cesta, površine 2597m² (dvorište), ukupno 8.344m².
Založno pravo, Brekalo Toma na iznos 4.000.000,00 kuna
Zabilježba ovrhe, Općinski građanski sud u ZAGREBU, OVR-2036/20
- zk.ul. br. 110300, 3/5 suvasničkog dijela kčbr 6840/6, Trafostanica, Radnička cesta, ukupne površine 80m²
Založno pravo, Brekalo Toma na iznos 4.000.000,00 kuna
Zabilježba ovrhe, Općinski građanski sud u ZAGREBU, OVR-2036/20

- zk.ul. br. 110293, 313/1933 suvlasničkog dijela kčbr 6835/2, Radnička cesta, površine 1620m² (livada); 313/1933 suvlasničkog dijela kčbr. 6835/4 Radnička cesta, površine 313m² (livada); ukupno površine 1.933 m².
Založno pravo, Brekalo Toma na iznos 4.000.000,00 kuna
Zabilježba ovrhe, Općinski građanski sud u ZAGREBU, OVR-2036/20
- zk.ul. br. 222289, 7322/9371 suvlasničkog dijela kčbr. 6834/1, Dvorište, površine 18.742m²
Nema tereta

Katastarska općina Stenjevec:

- zk.ul. br. 8627, kčbr. 319/9 Oranica Podgajce Mali, površine 69m²
odbijen prijedlog za uknjižbu Općinski građanski sud u Zagrebu, OVR-3094 od 26. rujna 2019.

Općinski sud u Crikvenici, Zemljišno knjižni odjel Crikvenica

Katastarska općina SV. Jelena

- zk. ul. br. 6180 (E-1), koja se sastoji od 99/378 dijela kčbr. 3850/2 Kuća i dvorište u gradu Crikvenica, Dramalj, Milovana Muževića 218B, površine 700m², povezano sa vlasništvom stambena jedinica br. 1 u prizemlju, koja se sastoji od kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, dvije sobe, WC-a, hodnika i natkrivene terasa, ukupne neto korisne površine 91,04m², te pripadaka.
Nema tereta

U zemljišnim knjigama stečajna upraviteljica pronašla je podatak o drugim nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika (nekretnine na adresi Rasinjska ulica, posjedovni slist 6463 i 3010 kat. općina Trešnjevka), za koje je naknadno saznala da su prodane 2016. godine, za što dužnik ima ovjerene kupoprodajne ugovore, javni bilježnik Ivan Parlov od dana 24. listopada 2016. godine. S obzirom na to da nekretnine više nisu u vlasništvu stečajnog dužnika, stečajna upraviteljica neće ih niti navoditi u ovom Izvješću.

3) Potraživanja

Dužnik ima potraživanja od drugih koja se sastoje od: potraživanja za dane zajmove, potraživanja od kupaca, potraživanja za dane predujme i dr. u ukupnom iznosu iskazanom u bilanci društva u iznosu od 2.114.589 kuna.

4) Prihodi od najma

Nakon otvaranja stečajnog postupka, dio nekretnina nalazio se u zakupu; stečajna upraviteljica je aneksom produžila Ugovor o Zakupu prema istim uvjetima kao i prije otvaranja stečajnog postupka s društvom Ivero d.o.o., te je u toku stečajnog postupka ostvarila prihode od zakupa poslovnog/skladišnog prostora. Aneксе ugovora dostavlja u prilogu. Najamnina za oba prostora u zakupu iznosi 20.000,00 kuna, a naplaćena je za dio ožujka; travanj i svibanj/2021.

Stanje žiro-računa na dan pisanja izvješća iznosi 45.630,94 kune.

IV. OBAVEZE DUŽNIKA

Stečajni upraviteljica u nastavku daje popis vjerovnika na temelju njihovih prijava.

R. br.	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Iznos prijavljene tražbine (kn) ¹
1.	RH, Min. financija, Porezna uprava, PU Zagreb	18683136487	Av. Dubrovnik 32, Zagreb	735.360,82
2.	HRVATSKE VODE	28921383001	Vukovarska 220, Zagreb	138.180,69
3.	GRAD ZAGREB	61817894937	Trg S.Radića 1, Zagreb	205.832,10
4.	GRAD ZAGREB	61817894937	Trg S.Radića 1, Zagreb	217.610,73
5.	KSMD Računovodstvo d.o.o.	30380120359	Trg P. Svačića 2, Karlovac	37.544,95
6.	Zagrebački holding d.o.o.	85584865987	Vukovarska 41, Zagreb	134,91
7.	FINA	85821130368	Vukovarska 70, Zagreb	4.720,00
8.	HEP ELEKTRA D.O.O.	43965974818	Vukovarska 37, Zagreb	29,81
9.	Toma Brekalo	0146592610	B.Antonića 1b, Zagreb	392.447,28
10.	Gradska plinara Zagreb- Opskrba d.o.o.	74364571096	Radnička cesta 1, Zagreb	124,12
11.	Polis d.o.o.	87142260560	Zagreb	721.118,00

U stečajnom postupku, u roku je zaprimljeno 11 tražbina vjerovnika. Uz gore navedene prijave, zaprimljena je i prijava vjerovnika Ivero d.o.o. koji je svoju prijavljenu tražbinu u istom iznosu povukao dana 16.lipnja 2021. godine.

Vjerovnik Toma Brekalo, dostavio je prijavu tražbine, te naknadno i dopunu, odnosno ispravak svoje tražbine, koja je navedena u ispravljenom iznosu.

U stečajnom postupku je:

- ukupno prijavljeni iznos potraživanja vjerovnika I i II višeg isplatnog reda 2.453.103,41 kuna.
- priznate su tražbine vjerovnika I i II višeg isplatnog reda u iznosu od 2.235.492,68 kn, od toga tražbine I višeg isplatnog reda u iznosu od 34.939,57 kuna, te tražbine vjerovnika II višeg isplatnog reda u iznosu od 2.200.553,11 kuna
- osporena je tražbina u iznosu od 217.610,73 kn

Stečajna upraviteljica nije zaprimila prijave tražbina vjerovnika izvan roka.

Pregled predvidivih troškova stečajnog postupka za razdoblje od šest mjeseci

Predvidivi troškovi stečajnog postupka u trajanju godinu dana	iznos kn
Troškovi vođenja i otvaranja poslovnog računa kod PBZ d.d.	2.000,00
Računovodstvene usluge 1.000 kn + pdv mjesečno	7.500,00
Materijalni troškovi(prijevoz, poštanske usluge, kanc.materijal, telefon)	3.500,00
Arhiviranje, sortiranje, prijevoz dokumentacije	5.000,00
Režijski troškovi za nekretnine - predvidivi	60.000,00
Troškovi bruto plaće za radnika u stečaju – ukupni trošak/6 mj.	42.000,00
Nagrada stečajnom upravitelju prema Uredbi - procjena	
Doprinosi na nagradu – 7,5% na procjenjenu nagradu	
UKUPNO	120.000,00 kuna

Predvidivi troškovi stečajnog postupka procijenjeni su na iznos od 120.000,00 kuna, bez obračunate nagrade, koja se obračunava sukladno Uredbi. U predvidive troškove nisu uključeni odvjjetnički troškovi koje će trebati dodatno procijeniti i obrazložiti u slučaju da dođe do potrebe za istim.

V. MOGUĆNOST NASTAVKA POSLOVANJA DRUŠTVA

S obzirom na imovinu dužnika koja obuhvaća naprijed navedene nekretnine, potraživanja, te prihode od zakupa koje mjesečno ostvaruje stečajni dužnik, stečajna upraviteljica vidi mogućnost nastavka poslovanja u registriranoj djelatnosti prometa, gradnje i prodaje nekretnina. Stečajni dužnik ima sjedište, poslovni prostor, zaposlenog radnika, te **imovinu koja višestruko prelazi obveze dužnika**. Iz svega navedenog smatra da je nastavak poslovanja dužnika moguć, te predlaže nastavak njegovog poslovanja i izradu stečajnog plana.

Temeljne smjernice stečajnog plana

Stečajna upraviteljica u Izvješću predlaže vjerovnicima izradu stečajnog plana. Kako bi vjerovnici mogli donijeti odluku da se pristupi izradi plana, stečajna upraviteljica u bitnome donosi smjernice koje će stečajni plan sadržavati; a one su kako slijedi:

- kroz pripremnu i provedbenu osnovu, pružiti podatke o mogućnosti ostvarivanja predloženog plana, razvrstati sudionike u skupine, te prikazati predviđeno namirenje vjeronika po skupinama, i to:
 - namirenje vjerovnika I višeg isplatnog reda – 100% namirenje priznatih tražbina
 - namirenje vjerovnika II višeg isplatnog reda – 100% namirenje priznatih tražbina

Ostvarenje stečajnog plana, odnosno namirenje priznatih tražbina vjerovnika I i II višeg isplatnog reda u punom iznosu, te namirenje troškova stečajnog postupka, prema dostavljenom prijedlogu stečajnoj upraviteljici od strane zakonskog zastupnika dužnika do otvaranja stečajnog postupka, realiziralo bi se iz već osiguranog vanjskog izvora financiranja, odnosno obaveze za priznate tražbine vjerovnika ne bi se namirivale prodajom imovine društva.

Prema bilanci društva, te procijenjenim vrijednostima navedenih nekretnina, vidljivo je da vrijednost imovine dužnika višestruko prelazi vrijednost utvrđenih obaveza.

Za vjerovnike je povoljniji način namirenja njihovih tražbina kroz stečajni plan, s obzirom na to da će se dužnik kroz stečajni plan obvezati za namirenje tražbina vjerovnika I i II višeg isplatnog reda u roku od maksimalno šest mjeseci od prihvaćanja plana, što je znatno kraći rok od onog koji bi vjerovnici mogli očekivati ako se pristupi redovnom unovčenju u stečajnom postupku.

VI. PRIJEDLOG VJEROVNICIMA O DALJNJEM TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA

Predlažem da temeljem Izvješća stečajne upraviteljice Skupština vjerovnika donese sljedeće odluke:

1. Prihvaća se Izvješće i do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice
2. Daje se suglasnost za nastavak poslovanja društva u stečaju
3. Daje se nalog stečajnoj upraviteljici za izradu Stečajnog plana prema predloženim smjernicama navedenim u ovom Izvješću u roku od 60 dana od dana donošenja odluke
4. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da produži ugovore o zakupu pod istim uvjetima i nakon 30.08.2021. na razdoblje dulje od šest mjeseci

U Zagrebu, 21. lipanj 2021.

Stečajna upraviteljica:

Sandra Gregorić Jelinek