

Stečajna masa iza Surbol d. o. o.
Pula , Kaštanjer 24
stečajni upravitelj Mijandrušić Kristijan

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Stečajni sudac Damir Rabar
Posl. Broj: 1 St-325/20222

Izvješće stečajnog upravitelja za izvještajno ročište zakazanog za
26.01.2022. nad stečajnim dužnikom
Stečajna masa iza Surbol d. o. o.
Pula , Kaštanjer 24
Po rješenju Posl. Broj: 1 St-325/2022-7

Pula, 17.01.2023. godine

SADRŽAJ:

1. UVOD.....	3
2. STATUSNO PRAVNA OBILJEŽJA DUŽNIKA.....	3
3. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI.....	5
3.1. Bilance – aktiva i pasiva.....	5
4. PROVEDENE AKTIVNOSTI.....	6
4.1. Sudski sporovi.....	6
5. IMOVINE I OBVEZE DUŽNIKA.....	6
5.1. Imovina dužnika.....	6
5.2. Obveze dužnika.....	8
7. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA.....	8
8. ODNOS IMOVINE I OBVEZA STEČAJNOG DUŽNIKA.....	8
9. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI.....	9

Prilozi:

1. izvadak iz sudskog registra
2. povijesni izvadak iz sudskog registra
3. procjembeni elaborat izrađen od strane BIA-plan, obrt za usluge, vl.Ivan Lulić iz Zagreba, Zlatarova zlata 6 od ožujaka 2022
4. izvod iz katastarskog plana
5. zemljišno knjižni izvadci
6. ugovor o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja
7. anex ugovora o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja
8. ugovor o prijenosu prava građenja
9. anex ugovora o prijenosu prava građenja

1. UVOD

Trgovački sud u Pazinu rješenjem poslovnog broja 1 St-325/2022-7 od dana 31.10.2022. godine postupajući po prijedlogu Vlaste Majstorović, likvidatora likvidacijske mase društva SURBOL d.o.o., OIB 93328041794, Šikići bb, Pula, otvorio je stečajni postupak nad dužnikom stečajnom masom iza Surbol d.o.o.

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu poslovnog broja 1 St-325/2022-9 od dana 03.11.2022. imenovan sam stečajnim upraviteljem.

Sukladno članku 227. Stečajnog zakona podnosim izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima.

2. Statusno pravna obilježja dužnika

Temeljni podaci:

Dužnik je upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu pod MBS
130120389 OIB: 93328041794

Tvrtka: Stečajna masa iza SURBOL društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo, unutarnju i vanjsku trgovinu

Skraćena tvrtka: Stečajna masa iza SURBOL d.o.o.

Sjedište: Pula , Ulica Kaštanjer - Via Castagner 24

Žigovi: društvo raspolaže sa jednim žigom, četvrtastog oblika sa tekstom:

Stečajna masa iza SURBOL d.o.o.
Pula, Kaštanjer 24

Navedeni pečat nalazi se kod stečajnog upravitelja.

Potpisni karton:

Za potpisivanje dokumentacije platnog prometa ovlašten je stečajni upravitelj.

3. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu broj 8 R1-45/2021-7 od 21. listopada 2021. godine u postupku likvidacije nad likvidacijskom masom iza brisanog subjekta SURBOL d.o.o. Pula, Šikići bb OIB: 45298776346 imenovan je likvidator, a sve radi provođenja postupka likvidacije nad imovinom brisanog subjekta upisa, sukladno odredbi članka 70e Zakona o sudskom registru i 472. Zakona o trgovačkim društvima.

Sukladno odredbi članka 373. Zakona o trgovačkim društvima, likvidatorica je pozvala vjerovnike da u roku šest mjeseci od objave poziva prijave svoje tražbine koje imaju prema brisanom društvu SURBOL d.o.o., dok je poznate vjerovnike posebno obavijestila.

Likvidator je objavila poziv vjerovnicima da prijave svoja potraživanja u Narodnim novinama broj 127 od 26.11.2021. godine, te poslala pisanu obavijest poznatim vjerovnicima.

Temeljem zaprimljenih prijava utvrđene su obveze likvidacijske mase u ukupnom iznosu od 7.017.784,16 kn / 931.420,02 EUR.

Likvidacijsku imovinu u iznosu od 5.859.520,37 kn/ 777,962,00 EUR čini pravo građenja Vrijednost likvidacijske mase utvrđena je temeljem Procjemenog elaborata izrađenog od strane BIA-plan, obrt za usluge, vl.Ivan Lulić iz Zagreba, Zlatarova zlata 6 od ožujaka 2022. godine (Prilog 4).

Člankom 377. Zakona o trgovačkim društvima određeno je kako likvidator, ako na temelju utvrđenih potraživanja utvrdi da imovina društva nije dovoljna da se podmire sva potraživanja vjerovnika s kamatama, mora odmah obustaviti postupak likvidacije i predložiti provođenje stečajnog postupka što je i likvidator učinio.

Trgovački sud u Pazinu rješenjem poslovnog broja 1 St-325/2022-7 od dana 31.10.2022. godine postupajući po prijedlogu Vlaste Majstorović, likvidatora likvidacijske mase društva SURBOL d.o.o., OIB 93328041794, Šikići bb, Pula, otvorio je stečajni postupak nad dužnikom stečajnom masom iza Surbol.

3.1 Bilanca – aktiva i pasiva Stečajne mase iza Surbol d. o. o. u kunama na dan 31.10.2022. godine

Redni broj	OPIS	
A	POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	0
B	DUGOTRAJNA IMOVINA	0
	Nematerijalna imovina	0
	Materijalna imovina	0
	Financijska imovina	0
	Potraživanja	0
C	KRATKOTRAJNA IMOVINA	5.881.699,00
	Zalihe	5.881.699,00
	Potraživanja	0
	Financijska imovina	0
	Novac na računu i blagajni	0
D	PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA	0
	UKUPNA AKTIVA	5.881.699,00

A	KAPITAL I REZERVE	0
	Upisani kapital	0
	Zadržana dobit	
	Preneseni gubitak	0
	Dobitak Tekuće godine	0
	Gubitak tekuće godine	0
B	REZERVIRANJA	0
C	DUGOROČNE OBVEZE	0
D	KRATKOROČNE OBVEZE	7.002.184,07
E	ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA	0
F	UKUPNA PASIVA	7.002.184,07

4. PROVEDENE AKTIVNOSTI

Nakon što sam zaprimio rješenje stupio sam u kontakt sa prijašnjim članom društva Brankom Pršom i obavijestio istog o otvaranju stečajnog postupka nad Stečajnom masom iza SURBOL d.o.o. Također sam je obavijestio o tome što znači otvaranje stečajnog postupka, redosljed radnji koje trebam poduzeti te njegovoj obvezi da mora surađivati sa stečajnim upraviteljem i dati na raspolaganje sve informacije. Gospodin Drago Pršo nije imao nikakvih primjedbi.

Odredbom čl. 221. Stečajnog zakona stečajni upravitelj dužan je sastaviti popis pojedinih predmeta stečajne mase.

Uvidom u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli i pribavom dokumentacije utvrđeno je da likvidacijsku masu čini pravo građenja na nekretninama k.č. 2644/5, k.o. Pula k.č. 2644/6, k.o. Pula k.č. 2644/7, k.o. Pula k.č. 2644/8, k.o. Pula k.č. 2644/10, k.o. Pula k.č. 2644/11, k.o. Pula k.č. 2644/14, k.o. Pula k.č. 2644/16, k.o. Pula k.č. 2644/17, k.o. Pula k.č. 2644/18, k.o. Pula 3

k.č. 2644/19, k.o. Pula k.č. 2644/20, k.o. Pula k.č. 2645, k.o. Pula k.č. 2646/1, k.o. Pula k.č. 2646/2, k.o. Pula k.č. 2646/3, k.o. Pula (Prilog 2a, 2b i 2c)

Pravo građenja upisano je na nekretninama zasnovano je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli:

Primljeno 03. srpnja 1998. br. Z-3135/98 Rj. Z-5825/99 Na temelju Ugovora o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja od 28. siječnja 1998. godine, Aneksa ugovora o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja od 15. prosinca 1999. godine, Ugovora o prijenosu prava građenja od 25. lipnja 1998. godine, Aneksa Ugovora o prijenosu prava građenja od 25. lipnja 1998. godine, od 13. prosinca 1999. godine, Rješenja Tt- 95/7391-11 Trgovačkog suda u Rijeci od 26. ožujka 1998. godine, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 2649, kč. 2644/1, kč.br. 2644/2, kč.br. 2644/3, kč.br. 2644/4, kč.br. 2644/5, kč.br. 2644/6, kč.br. 2644/7, kč.br. 2644/8, kč.br. 2644/9, kč.br. 2644/11, kč.br. 2644/14, kč.br. 2644/16, kč.br. 2644/17, kč.br. 2644/18, kč.br. 2644/19, kč.br. 2644/20, kč.br. 2645, kč.br. 2646/1, kč.br. 2646/2, kč.br. 2646/3, kč.br. 2646/4, kč.br. 2646/5, kč.br. 2648, a koje se upisuju u zk.ul. 10867 ove općine.

Vlasnik nekretnina na kojima je osnovano pravo građenja je Koroman Lana , temeljem rješenja o nasljeđivanju koja je 2022. godine postala punoljetna osoba. Pribavljene su građevinske dozvole za gradnju objekata i to na k.č. 2644/8,2644/10,2644/11,2645,2644/14 sve k.o. Pula.

Od zemljišnoknjižnog odjela pribavljeni su ugovor o pravu građenja.

Građevine koje se nalaze na k.č. 2644/8 k.o. Pula i k.č. 2644/10 sve k.o. Pula jesu etažnosti prizemlje i kat dok građevine koje se nalaze na k.č. 2644/11 i 2645, sve k.o. Pula izvedene su kao prizemnice. Na k.č. 2644/14 i 2644/16, sve k.o. Pula izvedene su temeljne ploče budućih kuća.

Građevina na k.č. 2644/8 k.o. Pula u posjedu je Drage Prše koji koristi za stanovanje zajedno sa svojom obitelji.

Građevina na k.č. 2644/10 k.o. Pula je izgrađena je u niskoj fazi roh bau , dok su građevine na k.č. 2644/11 i k.č. 2645 sve k.o. Pula izgrađene do srednjeg stupnja roh bau (građevine imaju vanjsku stolariju.

Stečajni upravitelj je u posjedu objekata na k.č. 2644/10, 2644/1,2645 sve k.o. Pula.

5. IMOVINA I OBVEZE DUŽNIKA

5.1. IMOVINA DUŽNIKA

Imovina stečajne mase sastoji se od prava građenja koje je upisano u zemljišnim knjigama. Vrijednost likvidacijske mase utvrđena je temeljem Procjemenog elaborata izrađenog od strane BIA-plan, obrt za usluge, vl.Ivan Lulić iz Zagreba, Zlatarova zlata 6 od ožujaka 2022. godine koja je uzeta iz likvidacijskog postupka.

U nastavku nalazi se tablica imovine koja ulazi u stečajnu masu i procjenjena vrijednost.

Nekretnina	Opis	Vrijednost	Vrijednost
k.č. 2644/1, k.o. Pula	zemljište	15.948 €	120.160,21 kn
k.č. 2644/2, k.o. Pula	zemljište	14.865 €	111.992,80 kn
k.č. 2644/3, k.o. Pula	zemljište	14.865 €	111.992,80 kn
k.č. 2644/4, k.o. Pula	zemljište	14.865 €	111.992,80 kn
k.č. 2644/5, k.o. Pula	zemljište	14.865 €	111.992,80 kn
k.č. 2644/6, k.o. Pula	zemljište	14.865 €	111.992,80 kn
k.č. 2644/7, k.o. Pula	zemljište	4.135 €	31.155,16 kn
k.č. 2644/8, k.o. Pula	kuća	198.021 €	1.491.989,22 kn
k.č. 2644/10, k.o. Pula	kuća	74.972 €	564.876,53 kn
k.č. 2644/11, k.o. Pula	kuća	74.208 €	559.120,18 kn
k.č. 2644/14, k.o. Pula	zemljište	19.246 €	145.008,99 kn
k.č. 2644/16, k.o. Pula	zemljište	19.000 €	143.155,50 kn
k.č. 2644/17, k.o. Pula	zemljište	18.901 €	142.409,58 kn
k.č. 2644/18, k.o. Pula	zemljište	18.950 €	143.778,78 kn
k.č. 2644/19, k.o. Pula	zemljište	25.891 €	195.075,74 kn
k.č. 2644/20, k.o. Pula	zemljište	197 €	1.484,30 kn
k.č. 2645, k.o. Pula	kuća	100.165 €	754.693,20 kn
k.č. 2646/1, k.o. Pula	zemljište	17.720 €	133.511,34 kn
k.č. 2646/2, k.o. Pula	zemljište	17.720 €	133.511,34 kn
k.č. 2646/3, k.o. Pula	zemljište	17.720 €	133.511,34 kn
k.č. 2646/4, k.o. Pula	zemljište	22.297 €	167.996,75 kn
k.č. 2646/5, k.o. Pula	zemljište	17.966 €	135.364,83 kn
k.č. 2648/10, k.o. Pula	zemljište	5.956 €	44.875,48 kn
k.č. 2648/11, k.o. Pula	zemljište	8.909 €	67.124,86 kn
k.č. 2648/12, k.o. Pula	zemljište	49 €	369,19 kn
k.č. 2648/13, k.o. Pula	zemljište	49 €	369,19 kn
k.č. 2648/14, k.o. Pula	zemljište	345 €	2.599,40 kn
k.č. 2648/16, k.o. Pula	zemljište	6.054 €	45.613,86 kn
k.č. 2648/18, k.o. Pula	zemljište	1.231 €	9.274,97 kn
k.č. 2649, k.o. Pula	zemljište	17.720 €	133.511,34 kn
Sveukupno:		777.692 €	5.859.520,37 kn

5.2. OBVEZE DUŽNIKA:

Obveze dužnika sastoje se od kratkoročnih obveza u iznosu od 7.002.184,07 kn/ 929.349,53 EUR.

6. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Stečajni upravitelj podnosi predračun troškova stečajnog postupka za koje ima uporišta da će nastati pri provedbi stečajnom postupka (pod uvjetom da se imovina unovči u roku od godine dana).

OPIS TROŠKOVA	
Troškovi knjigovodstvenih usluga	9.600,00 kn /1.274,14 EUR
Troškovi javne objave - Fina i platnog prometa	2.000,00 kn/265,45 EUR
Troškovi izrade pečata, poštanski troškovi, troškovi platnog prometa, sudski troškovi	1.000,00 kn/ 132,72 EUR
Materijalni troškovi stečajnog upravitelja	3.000,00 kn/ 398,17 EUR
Ukupno	15.600,00 kn/ 2.070,48 EUR

U predračunu troškova stečajnog postupka nisu uključeni troškovi nagrada stečajnom upravitelju koji se utvrđuju u odnosu na vrijednost unovčene imovine sukladno uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (N.N. 105/15).

7. ODNOS IMOVINE I OBVEZA STEČAJNOG DUŽNIKA

Početna stečajna bilanca:

IMOVINA STEČAJNE MASE	
pravo građenja	5.859.520,37 kn/ 777,962,00 EUR
Ukupno	5.859.520,37 kn/ 777,962,00 EUR
OBVEZE STEČAJNE MASE	
predračun troškova stečajnog postupka	15.600,00 kn/ 2.070,48 EUR
priznate tražbine prvog višeg isplatnog reda	83.642,99 kn / 11.101,33 EUR
priznate tražbine drugog višeg isplatnog reda	12.510,46 kn / 1.660,42 EUR
vrijednost razlučnog prava	6.906.030,71 kn / 916.587, 79 EUR
Ukupno	7.017.784,16 kn / 931.420,02 EUR

8. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI

Slijedom iznesenog stečajni upravitelj predlaže sljedeće:

- da stečajni vjerovnici usvoje izvješće stečajnog upravitelja
- da se donese odluka o prodaji imovine stečajnog dužnika sukladno odredbama stečajnog zakona te da početna cijena bude utvrđena na temelju procjemenog elaborata izrađenog od strane BIA-plan, obrt za usluge, vl.Ivan Lulić iz Zagreba, Zlatarova zlata 6 od ožujaka 2022 ,
- u slučaju pokretanja sudskih sporova protiv stečajne mase Surbol d.o.o. da stečajni upravitelj može angažirati odvjetnika.

Stečajni upravitelj
Kristijan Mijandrušić