

Stečajni upravitelj
Petar Popović, dipl. iur.
Zagreb



Na br. 67. St-3062/16

IZVJEŠĆE

Za izvještajno ročište TEHCON TERRA d.o.o. za graditeljstvo i usluge,
Zagreb, Štefanovec 121

Zagreb, 25.8.2016.

Stečajni upravitelj
Petar Popović, dipl. iur.
Zagreb
Maksimirska c. 88

Zagreb, 25.8.2016.

Na br. St-3062/16

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
ZAGREB
Petrinjska 8

Stečajni sudac

(Izvještajno ročište)

Temeljem čl. 227 Stečajnog zakona stečajni upravitelj podnosi slijedeće

I Z V J E Š Ć E

o gospodarskom položaju stečajnog dužnika TEHCON TERRA d.o.o., Zagreb,
Štefanovec 121, i njegovim uzrocima

1.-Uvod

Stečajni postupak nad tvrtkom Tehcon terra d.o.o., Štefanovec 121, Zagreb, otvoren je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu br. 67. St-3062/16 od 2.6.2016., a temeljem prijedloga RH, Ministarstva financija, Porezne uprave.

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su potrebne radnje sukladno Stečajnom zakonu i rješenju suda, a posebno- zatvoren je račun kod Erste banke d.d. , a podniet je zahtjev za otvaranje novog transakcijskog računa u stečaju, - izvršena je preregistracija tvrtke u stečaju kod DZS, - izrađen je novi pečat tvrtke u stečaju, a preuzet je stari, - utvrđeno je stanje imovine, posebno nekretnina, - izvršena je procijena po sudskom vještaku, - djelomično je preuzeta poslovno-knjigovodstvena dokumentacija, posebno bilanca, račun dobiti i gubitka, - utvrđeno je stanje vezano uz bivše zaposlenike, - obrađene su prijave tražbina stečajnih i razlučnih vjerovnika i dr

2.- Opće stanje

- Nakon osnivanja tvrtke 2006. godine osnivači i ujedno zakonski zastupnici Ivica Perša i Karlo Kršić imali su osnovni poslovni cilj koji je bio izgradnja stambenih objekata, dakle orijentacija na područje graditeljstva. U tom smislu tvrtka je pristupila pripremi za gradnju stambenog objekta na lokaciji Kotov Breg ukupne površine /zgrada i dvorište) 806 m², jer su tada poslovi u graditeljstvu bili rentabilni. S Erste bankom d.d. iz Rijeke sklopljen je ugovor o dugoročnom kreditu 13.3.2007. na 4.400.000,00 kuna, a svi ostali elementi ugovora su uobičajeni u toj vrsti financijskih obaveza. Zbog opće pojave tržišne nestabilnosti u 2008. godini kada su stanovi bili dovršeni i ponuđeni tržištu kalkilirana cijena po m² je bitno bila umanjena, jer recesijsko tržište nije više prihvaćalo cijene koje su bile u projektu izgradnje. Nastao je poremećaj u vraćanju kredita Erste banci, koja je ostala kod projektirane

cijene po m², a što stečajni dužnik nije mogao ispuniti, pa je nastala razlika između postignutih prihoda i obaveza prema kreditoru.

- Iz bilance za 2015. godinu vidljivo je da stečajni dužnik po bilančnim pozicijama nije imao ni materijalne ni nematerijalne imovine, kao ni dugotrajne financijske imovine, ali u poziciji kratkotrajne imovine ima tzv. dugotrajnu imovinu namijenjenu prodaji koja je iskazana sa 622.233,00 kuna. Preneseni gubitak iz ranijih godina iznosi 2.277.292,00 kuna, a što najviše proizlazi iz bilančne pozicije „obaveze prema bankama i drugim financijskim institucijama“, dakle, dugoročna obaveza. Obaveze prema dobavljačima i obaveze za zajmove su dodatna stavka od 1.079.362,00 kuna

- Račun dobiti i gubitka za 2015. godinu pokazuje da su poslovni prihodi iznosili 428.800,00 kuna, a poslovni rashodi 1.051.614,00 kuna. Ostvaren je i gubitak u poslovanju u iznosu od 794.271,00 kuna. Analitička bilanca za period od 1.1.2015. do 31.12.2015. potvrđuje podatke iz bilance i računa dobiti i gubitka, s tim da je stečajni dužnik u obavezi prema Erste banci d.d. 1.106.409.46 kuna plus redovne i zatezne kamate u iznosu od 1.563.202,64 kuna.

- Stečajni dužnik je u blokadi računa od 15.2.2010. što je vidljivo iz očevidnika o redoslijedu plaćanja, pa je račun blokiran ukupno do dana otvaranja stečajnog postupka 2.295,00 dana.

- Finin očevidnik o redoslijedu plaćanja od 4.7.2016. utvrđuje da je u blokadi račun stečajnog dužnika za iznos od 536.026,37 kuna. Od toga na vjerovnika Erste banku d.d. otpada 451.423,65 kuna, a 84.602,72 na ostale vjerovnike, a od toga najviše na Zagrebački holding d.o.o. po raznim osnovama. No, registrirana potraživanja u očevidniku su samo dio potraživanja, jer vjerovnici nisu podnosili odgovarajuće zahtjeve za naplatu dugovanja, već su njihova potraživanja sadržana i u dokumentaciji stečajnog dužnika i to u znatno većem iznosu od navedenih u očevidniku, kao što je napr. vidljivo iz računa dobiti i gubitka.

- Iz prokaznog popisa imovine koga je zakonski zastupnik ovjerio kod javnog bilježnika na listu A je vidljivo da je stečajni dužnik vlasnik nekretnine i to u naravi trosobnog stana od 57,37 m², k.č. 4102/1, k.o. Markuševac koji je pod založnim pravom Erste banke d.d.. Na kč 4101/2 upisano je vlasništvo st. dužnika – oranica 76 m² - u naravi je prilazni ili požarni put, bez tereta.

- Stečajni dužnik nema u radnom odnosu ni jednog zaposlenika. Zakonski zastupnici Ivica Perša i Karlo Kršić bili su u radnom odnosu do 30.6.2010. kada im je radni odnos prestao zbog poslovno-uvjetovanih razloga.

3.- Uzroci gospodarskog položaja stečajnog dužnika

U utvrđivanju okolnosti koje su dovele do blokade računa stečajnog dužnika i sve težeg opstanka na tržištu, a u svijetlu intencije osnivača i zakonskih zastupnika tvrtke da usmjere poslovnu aktivnost u građevinski sektor u vremenu koju karakteriziraju velike oscilacije u poslovanju – može se konstatirati da je pored više slabosti samog stečajnog dužnika najveći utjecaj na njegov relativno brzi ekonomsko-financijski kraj bilo općenito stagnantno razdoblje označeno kao opća recesija.

Koristeći građevinski teren koji je pripadao obitelji stečajni dužnik je ishodio namjenski kredit od Erste & Steiermarkische bank d.d., pa je izgradio zgradu sa pet stambenih jedinica, uključivo i potreban parking s garažama i prilaznim putem. Međutim, stečajni dužnik je u čitavom poslu bio ustvari organizator, jer nije imao nikakvih pokretnina tj. opreme za izvođenje radova, a nije imao ni radnika koji bi obavljali građevinske poslove, tako da je čitav projekt izgradnje ugovorom povjerio tvrtki- izvođaču radova. U skladu s kreditnim ugovorom imenovan je nadzorni organ. Utvrđeni su rokovi pojedinih faza izgradnje označeni kao građevinske situacije, a kreditna podrška banke je slijedila gotovost pojedine

faze. Čitav objekt je izgrađen sa zakašnjenjem što je utjecalo na troškove izgradnje. No, problematika realizacije prodaje izgrađenih stambenih jedinica je nastavljena, jer tržište nije prihvaćalo cijene po m² koje su utvrđene prije općeg tržišnog poremećaja, kako je ranije u ovom izvješću konstatirano.

Najzad je jedan stan ostao u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu upisan kao vlasništvo stečajnog dužnika, a što se vidi i iz izvatka iz zemljišne knjige od 2.7. 2016. Vidljivo je da se radi o trosobnom stanu u prizemlju-desno, površine 57,37 m² s dva parkirališna mjesta. Također je vidljivo da se stan nalazi u stambenoj zgradi br. 2a i dvorište, Kotov breg, a sve to upisano u zk.ul. 8016, k.o. Markuševac, k.č. 4101/1 ukupne površine 806 m². U teretovnici je upisano založno pravo Erste banke d.d.

U izvatku od 12.7.2016. je označeno da je pod nazivom –oranica- površine 76 m² upisano vlasništvo stečajnog dužnika, bez tereta. Nekretnina je upisana u zk.ul. 11836, k.o. Markuševac, k.č. 4101/2. U naravi se radi o prilaznom kolnom putu do stambene zgrade i dvorišta, koga je stečajni dužnik asfaltirao i isključivo služi izgrađenom stambenom objektu, odnosno vlasnicima stanova. Kod sklapanja kupoprodajnih ugovora s kupcima stanova nije uočeno da se radi o posebnoj zk čestici, pa je taj prilazni put i dalje upisan na Tehcon terru d.o.o. Obzirom na to u nastavku postupka će biti nužno riješiti pitanje vlasništva stečajnog dužnika, odnosno pravnog položaja kupaca stanova u predmetnoj stambenoj zgradi.

U sklopu problematike poslovanja i sistematičnosti nužno je utvrditi da je učinjena znatna šteta na gradilištu, jer je došlo do krađe jednog dijela građevinske opreme, pa se iz potvrde IV Policijske postaje iz Zagreba od 27.5.2008. vidi da je krađa prijavljena. Međutim, počinitelj ni do danas nije pronađen.

Prema svemu navedenom, stečajni dužnik nije mogao dalje obavljati svoju djelatnost, a djelomično obavljanje poslova nakon blokade računa odvijalo se uglavnom u neregularnim uvjetima.

4.- Zaključak

Ovim se izvještajem nastojalo stečajnim vjerovnicima prikazati gospodarsko stanje stečajnog dužnika, uzroke nastanka opisanog stanja i položaja stečajnog dužnika, kao i utvrđenje postojanja nekretnina pod založnim pravom.

Daje se slijedeće m i š l j e n j e:

- stečajni dužnik nema nikakvih uvjeta za nastavak poslovanja,
- obzirom na postojanje založnog prava, dakle razlučnog prava, na nekretnini i prodaje putem dražbe u skladu Stečajnog zakona, ne može se očekivati priljev u stečajnu masu iz osnova prodaje nekretnine, osim obračuna troškova u smislu čl. 254 Stečajnog zakona.

Na osnovu izloženog p r e d l a ž e s e:

- 1.- da se prihvati izvješće stečajnog upravitelja i učinjene radnje u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka,
- 2.- da se ne nastavlja poslovanje stečajnog dužnika, jer za to nema uvjeta,
- 3.- da se unovče nekretnine po predviđenom postupku,
- 4.- da se obračunaju troškovi unovčenja, kao i ostali troškovi u skladu SZ.

Prilažu se

bilanca, račun dobiti i gubitka, analitička bilanca, očevidnik o redosljedu plaćanja, ugovor o dugoročnom namjenskom kreditu, prokazni popis imovine, izvadak iz zemljišnih knjiga, izjava o poslovanju

Stečajni upravitelj
Petar Popović, dipl. iur.

TEHCON TERRA d.o.o.
u stečaju
Zagreb

zakonskog zastupnika, prijava Pdv za prvi kvartal 2016, ugovor o izvođenju radova s tvrtkom Krka izgradnja d.o.o. s aneksom, ugovor o kupoprodaji izgrađenog stana kupcu Eneko-inženjeringu d.o.o. kao model prodaje gotovih stanova, potvrda o krađi PP iz Zagreba, ugovor o kupnji građevinskog zemljišta, procijena vrijednosti nekretnine (stana) po sudskom vještaku, statistika DSZ