

PRO GRADNJA d.o.o. u stečaju
OIB 14628488963

Na adresi stečajnog upravitelja
Zdravko Ružić
Vrh Čavje 9
51219 Čavle

Rijeka, 04.06.2019. godine

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 14 St-315/2017

Dužnik: PRO GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB 14628488963, Rijeka, Vidikovac 2

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.03.2019. DO 31.05.2019. GODINE

Tijekom izvještajnog razdoblja od 01.03.2019. do 31.05.2019. godine završena je prva elektronička javna dražba na kojoj su dane ponude za četiri od sedam nekretnina. Za preostale tri nekretnine Financijska agencija je 09.05.2019. godine objavila pozive za sudjelovanje u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja traje do 30.07.2019. godine.

Stečajni dužnik nema zaposlenih, a za pojedine poslove kao što je vođenje poslovnih knjiga, angažira vanjskog suradnika, te odvjetnika.

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.1. Stečajna masa

Prema usvojenom Izvješću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika, stečajna masa na dan otvaranja stečajnog postupka 14.09.2017. godine iznosila je 5.633.722,70 kuna i u cijelosti se odnosila na nekretnine (stanovi i zemljišta).

II.2. Unovčenje stečajne mase

Stečajni dužnik je vlasnik sljedećih nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Rijeka, k.o. 324671 Marčelji:

1. k.č.br. 3217, pašnjak i šuma, površine 793 m², k.č. 3218/2, pašnjak i šuma, površine 991 m², k.č. 3218/3, šuma, površine 111 m², k.č. 3218/5, pašnjak i šuma, površine 775 m², sve upisano u z.k.ul. 3229
2. k.č.br. 3218/4, stambena zgrada br. 1/C i dvorište, površine 904 m², dvorište površine 732 m², stambena zgrada površine 172 m², sve upisano u z.k.ul. 5113, etažno vlasništvo s određenim omjerima kako slijedi:
 - suvlasnički udio: 32/1000 etažno vlasništvo (E-1), 1. Sušiona rublja, u podrumu, površine 20,41 m², u cjelini.
 - suvlasnički udio: 56/1000 etažno vlasništvo (E-2), 1. Sušiona rublja, u podrumu, površine 35,52 m², u cjelini.
 - suvlasnički udio: 108/1000 etažno vlasništvo (E-3), 1. Stan S1, u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kupaoalice, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, blagovaonice, terase, površine 60,64 m², s pripadajućim spremište 6, površine 8,42 m², u cjelini.
 - suvlasnički udio: 197/1000 etažno vlasništvo (E-7), 1. Stan S5, dvoetažni, koji se na II katu sastoji od hodnika, kupaoalice, sobe, kuhinje blagovaone, dnevnog boravka, te nenatkrivene terase i balkona, površine 61,21 m², dok se na potkrovlju stan sastoji od hodnika sa stubište, dvije sobe, kupaoalice, površine 57,28 m², sa pripadajućim spremište 8, površine 7,67 m², u cjelini.

Na izvještajnom ročištu utvrđena je tržišna vrijednost navedenih nekretnina (zemljišta, zgrada i stanovi u Marčeljima), u iznosu od 5.633.722,70 kuna i to:

Opis	Iznos u HRK	Napomena
Zemljište površine 793 m ² na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	517.791,50	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	3.194.433,40	nedovršena gradnja
Zemljište površine 111 m ² na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	20.409,30	nedovršena gradnja
Zemljište površine 755 m ² na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	752.120,50	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Marčelji		
-suvlasnički dio: sušiona rublja 1 (E-1)	41.574,50	završena gradnja
-suvlasnički dio: sušiona rublja 2 (E-2)	71.810,50	završena gradnja
-suvlasnički dio: stan S1 (E-3)	393.068,00	završena gradnja
-suvlasnički dio: stan S5 (E-7)	642.515,00	završena gradnja
Ukupno	5.633.722,70	

Na svim nekretninama upisano je pravo zaloga u korist VOLKSBANK KARTEN SUD E.GEN. HAUPTPLATZ 6, OIB: 55436470703, 9170 FERLACH, AUSTRIJA, 119559Y.

Ovaj vjerovnik je prije otvaranja stečajnog postupka dao prijedlog za ovrhu koja se kod Općinskog suda u Rijeci vodila pod poslovnim brojem Ovr-1439/16, a o čemu je u zemljišnim knjigama bila upisana zabilježba pokretanja ovršnog postupka.

Ovrhovoditelj je nakon otvaranja stečajnog postupka podnio zahtjev za povlačenje prijedloga za ovrhu kako bi se prodaja nekretnina vodila unutar stečajnog postupka.

Nakon što je u zemljišnim knjigama izvršeno brisanje zabilježbe pokretanja ovšnog postupka (Z-21276/2018), dana 04.06.2018. godine predloženo je stečajnom sucu donošenje rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku.

Rješenje o prodaji nekretnina u stečajnom postupku, Trgovački sud u Rijeci je donio 10.09.2018. godine, a upis prodaje je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka proveden 20.09.2018. godine pod poslovnim brojem Z-35820/2018.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci je 07.11.2018. godine održano ročište radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika.

Trgovački sud u Rijeci je u siječnju 2019. godine donio zaključke o prodaji svih nekretnina stečajnog dužnika (sedam cjelina), a Financijska agencija je 11.02.2019. godine objavila pozive za sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 08.05.2019. godine. Nekretnine su se prodavale pojedinačno po sljedećim početnim cijenama:

Opis	Iznos u HRK	Napomena
Zemljište površine 793 m2 na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	388.343,63	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji i zemljište površine 111 m2 na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	2.411.132,02	nedovršena gradnja
Zemljište površine 755 m2 na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	564.090,37	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Marčelji		
-suvlasnički dio: sušiona rublja 1 (E-1)	31.180,87	završena gradnja
-suvlasnički dio: sušiona rublja 2 (E-2)	53.857,87	završena gradnja
-suvlasnički dio: stan S1 (E-3)	294.801,00	završena gradnja
-suvlasnički dio: stan S5 (E-7)	481.886,25	završena gradnja
Ukupno	4.225.292,01	

Ponude su primljene za sve nekretnine u stambenoj zgradi Mavri 1/C, k.č. 3218/4, z.k.ul. 5113, k.o. Matulji. Trgovački sud u Rijeci je na temelju dostavljenih ponuda donio tijekom svibnja Rješenja o dosudi i to za nekretninu oznake E-1 na iznos od 31.180,87 kuna, nekretninu oznake E-2 na iznos od 53.857,87 kuna, nekretninu oznake E-3 na iznos od 302.801,00 kuna, te nekretninu oznake E-7 na iznos od 481.886,25 kuna. Čeka se pravomoćnost ovih rješenja.

Financijska agencija je 09.05.2019. godine objavila za preostale nekretnine Pozive za sudjelovanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja traje do 30.07.2019. godine. Predmetne nekretnine prodaju se pojedinačno po sljedećim početnim prodajnim cijenama:

Opis	Iznos u HRK	Napomena
Zemljište površine 793 m2 na k.č. 3217, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	258.895,75	započeta gradnja
Stambena zgrada Mavri 1/D, k.č. 3218/2, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji i zemljište površine 111 m2 na k.č. 3218/3, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	1.607.421,35	nedovršena gradnja
Zemljište površine 755 m2 na k.č. 3218/5, z.k.ul. 3229, k.o. Marčelji	376.060,25	započeta gradnja
Ukupno	2.242.377,35	

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 14.09.2017. do 31.05.2019. godine unovčena je stečajna masa u iznosu od 19.577,54 kune i to po osnovu potraživanja za povrat PDV iz razdoblja prije otvaranja stečajnog postupka.

Pored ovog iznosa od otvaranja stečajnog postupka do kraja izvještajnog razdoblja naplaćeno je i 25.246,59 kuna, i to 1,96 kune po osnovu kamata po viđenju, 3.244,63 kuna po osnovu povrata PDV nakon otvaranja stečajnog postupka, te ostali primici u iznosu od 22.000,00 kuna, tako da je od početka stečajnog postupka stečajni dužnik ukupno primio iznos od 44.824,13 kuna (Prilog 1).

II.3. Tražbine vjerovnika

Dana 06.12.2017. godine održano je Ispitno ročište na kojem je ispitano devet prijava tražbina u iznosu od 8.516.434,49 kuna. Sve tražbine su utvrđene kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.

Razlučni vjerovnik VOLKSBANK KARTEN SUD E.GEN. HAUPTPLATZ 6, OIB: 55436470703, 9170 FERLACH, AUSTRIJA, 119559Y dostavio je Obavijest o razlučnom pravu na nekretninama stečajnog dužnika. Isti je prijavio svoju tražbinu i kao vjerovnik drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 7.972.633,76 kuna.

II.4. Podmirenje obveza prema vjerovnicima

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 14.09.2017. godine do 31.05.2019. godine unovčena je stečajna masa u iznosu od 19.577,54 kuna i to naplaćena su potraživanja za povrat PDV prije otvaranja stečajnog postupka. Osim navedenog iznosa naplaćene su i kamate po viđenju u iznosu od 1,96 kuna, povrat PDV nakon otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 3.244,63 kuna, te ostali primitak u iznosu od 22.000,00 kuna, tako da ukupno primljena sredstava iznose 44.824,13 kuna.

Iz primljenih sredstava podmirene su obveze stečajne mase i to troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase s uključenim porezom na dodanu vrijednost u ukupnom iznosu od 42.738,21 kuna.

Analitički prikaz troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razdoblju od 14.09.2017. do 31.05.2019. godine sastavni je dio ovog Izvješća (Prilog 2).

Na dan 31.05.2019. godine na transakcijskom računu, dužnik ima 2.085,92 kune.

RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U SLJEDEĆEM RAZDOBLJU

Stečajni postupak nad PRO GRADNJA traje dvadeset jedan mjesec.

U narednom razdoblju nastaviti će se sa aktivnostima oko unovčenja nekretnina stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj
Zdravko Ružić