

Zagreb, 9.3.2021.

Vaš znak

Naš znak 1760/2020

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Amruševa 2/II

HR-1000 ZAGREB

stečajna sutkinja Marija Bakula Vugrinec

**Na broj: St-1116/2019**

Pravna stvar:

Stečajni dužnik: **INVEST ZADAR d.o.o. u stečaju**, Savska cesta 144 A, Zagreb, OIB: 21368591143, kojeg zastupa stečajni upravitelj Domagoj Poljak

### **OČITOVANJE**

**stečajnog upravitelja**

#### **U prilogu:**

1. financijski izvještaji za razdoblje od 01.01.2019. do 31.12.2019.
  2. Bilješke uz financijske izvještaje za razdoblje od 01.01.2019. do 31.12.2019.
  3. rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu broj Stpn-197/13 od 23. listopada 2013.
  4. ugovor o kupoprodaji nekretnine od 18. srpnja 2019.
- 

Dana 2. ožujka 2021. održana je skupština vjerovnika na kojoj je jednoglasno donesena odluka kojom se daje suglasnost stečajnom upravitelju prihvatiti ponudu Vorzug građenje j.d.o.o. u iznosu 15.000,00 kn za kupnju poslovnog udjela u trgovačkom društvu Gradnja borovje d.o.o. te sklopiti ugovor o kupoprodaji i prijenosu poslovnog udjela.

Dana 20. srpnja 2020. na skupštini vjerovnika održanoj na izvještajnom ročištu stečajni vjerovnik NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d. naveo je da je tijekom 2013. i 2014. vođen ovršni postupak i na predmetnom poslovnom udjelu te da je u ovršnom postupku vrijednost procijenjena na 0,00 kn (zbog iznimno velikih gubitaka), te da je ovršni postupak u konačnici obustavljen.

Odluka na skupštini vjerovnika održanoj 2. ožujka 2021. donesena je bez prethodne procjene poslovnog udjela i dostavom ponude od strane jednog ponuditelja bez oglasa i prikupljanja ponuda od strane zainteresiranih kupaca radi prodaje neposrednom pogodbom.

Imajući u vidu gore navedeno stečajni upravitelj dostavlja sljedeće očitovanje:

**a) Financijska izvješća**

Prije sklapanja ugovora o kupoprodaji i prijenosu poslovnog udjela stečajni upravitelj je dana 8. ožujka 2021. utvrdio da iz predanih financijskih izvještaja za 2019. godinu za Gradnju borovje d.o.o. proizlazi da je društvo Gradnja borovje d.o.o. ostvarilo poslovni prihod u iznosu 23.452.398,00 kn i dobit u iznosu 275.925,00 kn.

Dokaz:           financijski izvještaji za razdoblje od 01.01.2019. do 31.12.2019.

Iz bilješke uz financijske izvještaje za razdoblje 01.01.2019. do 31.12.2019. (str. 6/22 bilješki) proizlazi da je društvo Gradnja Borovje d.o.o. u navedenom razdoblju ostvarilo navedeni prihod od prodaje u iznosu 18.597.881,00 kn i ostali poslovni prihod u iznosu 4.854.517,00 kn, ukupno 23.452.398,00 kn.

Iz GFI bilance za 2019. proizlazi da društvo Gradnja Borovje d.o.o. ima kratkotrajnu imovinu – potraživanja u iznosu 23.584.000,00 kn od čega potraživanja od države u iznosu 92.000,00 kn i ostala potraživanja u iznosu 23.492.000,00 kn.

Za razdoblje 01.01.2020. do 31.12.2020. stečajnom upravitelju nisu javno dostupni financijski izvještaji iz razloga što nije istekao rok za njihovu predaju.

Dokaz:           financijski izvještaji za razdoblje od 01.01.2019. do 31.12.2019.  
Bilješke uz financijske izvještaje za razdoblje od 01.01.2019. do 31.12.2019.

**b) Predstečajna nagodba Gradnja Borovje d.o.o.**

Dana 8. ožujka 2021. uvidom u stranice Financijske agencije stečajni upravitelj utvrdio je da je temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj Stpn-197/13 od 23. listopada 2013. odobrena predstečajna nagodba nad društvom Gradnja Borovje d.o.o. Temeljem odobrene nagodbe tražbina Invest Zadar d.o.o. (ovdje stečajnog dužnika) u iznosu 36.090.738,18 kn nije naplaćena već je pretvorena u temeljni kapital Gradnje Borovje d.o.o. unosom prava.

Dokaz:           rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu broj Stpn-197/13 od 23. listopada 2013.

**c) Potraživanje na ime plaćenog komunalnog i vodnog doprinosa**

Dana 8. ožujka 2021. stečajni upravitelj je, uvidom u povijesni zemljišnoknjižni izvadak i zbirku isprava za poslovni broj Z-35063/2019 za nekretnine kat. čest. 6098/170 u naravi Pašnjak Borovje pov. 9281 m<sup>2</sup> i kat. čest. 6098/368 u naravi Pašnjak 49 m<sup>2</sup> ukupne površine 9330 m<sup>2</sup>, upisano u zk. uložak 25877 k.o. Grad Zagreb (ranije u vlasništvu Gradnja Borovje d.o.o.), utvrdio da je OL NEKRETNINE d.o.o. u likvidaciji temeljem ugovora o kupoprodaji od 18. srpnja 2019. kao prodavatelj, prodao nekretnine Tehnikagradnji d.o.o. kao kupcu (ugovor o kupoprodaji uložen u zbirku isprava Z-35063/2019), u kojem se u čl. 1.6. ugovora navodi da predmet kupoprodaje nisu potraživanja na ime plaćenog komunalnog i vodnog doprinosa za nekretninu u svezi čega Gradnja Borovje d.o.o. vodi postupke (radi povrata komunalnog i vodnog doprinosa).

Dokaz:           uvid u čl. 1.6. ugovora o kupoprodaji nekretnine od 18. srpnja 2019.

Imajući u vidu:

- da nije izvršena procjena vrijednosti poslovnih udjela stečajnog dužnika u Gradnja Borovje d.o.o.
- da stečajni upravitelj nema stručnih znanja za procjenu i utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih udjela, uzimajući u obzir sve navedene činjenice
- da se stečajni vjerovnici nisu izričito suglasili i utvrdili vrijednost poslovnog udjela u Gradnja borovje d.o.o. u iznosu 0,00 kn
- da je stečajni upravitelj zaprimio ponudu jednog ponuditelja bez objave oglasa i prikupljanja ponuda radi sklapanja ugovora o prodaji neposrednom pogodbom
- da je nad društvom Gradnja Borovje d.o.o. odobrena predstečajna nagodba temeljem koje je potraživanje stečajnog dužnika pretvoreno u temeljni kapital unosom prava
- da društvo Gradnja Borovje d.o.o. u 2019. ostvarilo poslovni prihod u iznosu 23.452.398,00 kn i dobit u iznosu 275.925,00 kn.
- da stečajni upravitelj ne raspolaže financijskim izvještajima Gradnje Borovje d.o.o. za 2020. godinu
- da iz čl. 1.6. ugovora o kupoprodaji proizlazi da društvo Gradnja Borovje d.o.o. ima potraživanja na ime plaćenog komunalnog i vodnog doprinosa radi kojeg vodi postupke

stečajni upravitelj predlaže da su sud razmotri da li je odluka skupštine vjerovnika kojom se stečajnom upravitelju, bez prethodne procjene poslovnih udjela i bez prikupljanja ponuda, odobrava prodaja udjela u Gradnji Borovje d.o.o. za iznos 15.000,00 kn.

Obzirom na gore iznesene činjenice o kojima stečajni upravitelj nije imao saznanja na dan održavanja skupštine vjerovnika dana 2. ožujka 2021. stečajni upravitelj smatra da je o navedenom potrebno obavijestiti skupštinu vjerovnika koja je temeljem čl. 229. Stečajnog zakona dužna donijeti odluku kojom se utvrđuju uvjeti i način prodaje i to na način da prije sklapanja ugovora o kupoprodaji suglasno utvrdi vrijednost poslovnog udjela koji je predmet prodaje odnosno očituje se o prijedlogu stečajnog upravitelja da se procjeni poslovni udio obzirom na gore naveden financijske izvještaje i utvrdi da li će se ugovor o kupoprodaji sklopiti temeljem dostavljene ponude jednog ponuditelja ili prikupljanjem ponuda temeljem objavljenog oglasa.

Obzirom na gore iznesene činjenice i odredbe Stečajnog zakona koje određuju uvjete i način prodaje stečajni upravitelj temeljem čl. 108. Stečajnog zakona, predlaže da sud na zahtjev stečajnog upravitelja ili po službenoj dužnosti, ukine odluku skupštine vjerovnika iz razloga što je ista protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika i protivna odredbama čl. 229. Stečajnog zakona.

Ako sud ne ukine odluku skupštine vjerovnika i ako skupština vjerovnika ne donese odluku kojom se utvrđuje vrijednost poslovnog udjela i uvjeti i način prodaje, stečajni upravitelj predlaže da sud sukladno čl. 87. Stečajnog zakona zakaže skupštinu vjerovnika na kojoj vjerovnici mogu imenovati drugog stečajnog upravitelja koji će sklopiti ugovor o kupoprodaji poslovnog udjela.

**Stečajni upravitelj**

Domagoj Poljak