

BOREALIS GRADNJA d.o.o.
za graditeljstvo i trgovinu u stečaju
ZAGREB, Vurovčica 7
OIB: 00749201298

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Na poslovni broj: 14 St-669/2020

I Z V J E Š Ć E

STEČAJNOG UPRAVITELJA U STEČAJNOM POSTUPKU NAD STEČAJNIM DUŽNIKOM BOREALIS GRADNJA d.o.o. u stečaju, ZAGREB - IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE od 21. rujna 2021.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 14 St-669/20-19 od 19. travnja 2021. godine otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom **BOREALIS GRADNJA d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu**, ZAGREB, OIB: 00749201298, Vurovčica 7, kojim sam imenovan za stečajnog upravitelja.

Istim Rješenjem su pozvani vjerovnici da u roku od 60 dana od dana objave rješenja na e-oglasnoj ploči suda, prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju u skladu s pravilima Stečajnog zakona o prijavi tražbina (članak 257. Stečajnog zakona), i to u dva primjerka sa ispravama iz kojih tražbine proizlaze, a izlučne i razlučne vjerovnike da obavijeste stečajnog upravitelja o svom izlučnom i razlučnom pravu, pravnoj osnovi i predmetu tih prava, sukladno čl. 258. SZ. Pozvani su i svi dužnikovi dužnici da svoje obveze bez odgode ispune stečajnom dužniku.

STEČAJNI RAZLOZI

Na prijedlog Financijske agencije, Regionalni centar Zagreb, od 19. listopada 2020. godine, Trgovački sud u Osijeku je, kao drugi stvarno nadležni sud, donio Rješenje broj St-669/20-3 od 12. siječnja 2021. godine, kojim je pokrenut prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom. Kao privremeni stečajni upravitelj sam, u pisanom izvješću, između ostalog, tada utvrdio slijedeće:

- 1) tvrtka je upisana u upisnik Trgovačkog suda u Zagrebu od 18. svibnja 2006. g., te je registrirana za obavljanje djelatnosti gradnje stambenih i nestambenih zgrada;
- 2) od mjeseca prosinca 2019. godine dužniku su blokirani poslovni računi;
- 3) prema Uvjerenju Stanice za tehnički pregled vozila „Euroosijek“ iz Osijeka, Drinska 123, broj: H126-U-00010-21 od 14.01.2021. godine, dužnik je evidentiran kao vlasnik slijedećih cestovnih motornih vozila:
 - osobno vozilo marke VOLKSWAGEN POLO GOAL 1.9 SDI, god. proizvodnje: 2006., broj šasije: WVWZZZ9NZ6Y256792, reg. oznaka: ZG 9188 BN;
 - dostavno vozilo marke OPEL VIVARO 2.9T, COMBI B16DIE, god. proizvodnje: 2017., broj šasije: W0LJ7D609HV646939, reg. oznaka: ZG 7945 GH; i
 - dostavno vozilo marke VOLKSWAGEN CADDY 1.6 TDI, god. proizvodnje: 2011., broj šasije: WV1ZZZ2KZCX048155, reg. oznaka: ZG 2755 HB.

- 4) prema očitovanju zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 19.01.2021. godine, dužnik nije vlasnik nikakvih nekretnina na području nadležnosti ovog zemljišnoknjižnog odjela.
Prema Uvjeranju Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove grada Zagreba, klasa: 935-08/21-01/742, ur. broj: 251-15-02-1-21-2 od 25.01.2021.g., dužnik nije upisan u katastarskom operatu na području za koje evidenciju vodi ovaj ured;
- 5) prema evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, utvrđeno je da dužnik ima jednog prijavljenog zaposlenika;
- 6) prema Potvrdi Financijske agencije – RC Osijek, ur. broj: 08-6012-21, klasa: 120-11/21-01/43 od 14.01.2021. godine, žiro račun dužnika je imao evidentirane nepodmirene obveze u ukupnom iznosu od 96.021,76 kuna, te blokirane sve račune neprekidno 402 dana.

Na temelju pribavljenih podataka, stečajni je sud utvrdio da postoje stečajni razlozi i uvjeti za otvaranje stečajnog postupka, te donio navedeno Rješenje.

ZATEČENO GOSPODARSKO STANJE DUŽNIKA

Odmah po donošenju Rješenja o otvaranju stečajnog postupka, utvrdio sam sadašnje gospodarsko stanje stečajnog dužnika, kako slijedi:

- sjedište stečajnog dužnika je registrirano u Zagrebu, na adresi Vurovčica 7, gdje se nalazi višekatna zgrada, u kojoj nisam pronašao poslovni prostor dužnika, niti bilo kakav trag da se na toj adresi posluje. U toj zgradi nisam zatekao ni dosadašnjeg zakonskog zastupnika dužnika, niti drugog djelatnika dužnika;
- dosadašnji zakonski zastupnik dužnika Damir Feist iz Zagreba, Borčec 89, OIB: 84191290966, se prvi put javio na moj telefonski poziv u tijeku prethodnog postupka, te obećao suradnju u dostavi potrebne dokumentacije i drugih podataka, međutim, nakon toga razgovora nije se javljao na pozive stečajnog upravitelja. Isto tako, nije ga se uspjelo pronaći niti na njegovom prijavljenom prebivalištu u Zagrebu, Borčec 89;
- nakon otvaranja stečajnog postupka, početkom mjeseca lipnja, zaprimio sam Obavijest o tekućoj obvezi stečajnog dužnika za priključak na elektroenergetsku mrežu građevinskog objekta prema distributeru HEP ELEKTRI d.o.o., te su priloženi računi za mjesečne paušale u iznosima od po 19,66 kuna od dana otvaranja stečajnog postupka, pa na dalje. U postupku utvrđivanja činjenica temeljem ovih informacija, ishodio sam zemljišnoknjižni izvadak u Zemljišnoknjižnom odjelu grada Paga, Općinskog suda u Zadru, koji potvrđuje da je stečajni dužnik vlasnik nekretnine u Staroj Novalji na otoku Pagu, i to:

- stambene zgrade i dvorišta u Staroj Novalji, Brajdica 6, ukupne površine os 567 m², upisana u evidenciji Zemljišnoknjižnog odjela Pag, Općinskog suda u Zadru, k.o. Novalja Nova, k.č. broj 7713, zk uložak broj 5278.

Na ovom građevinskom objektu, kao **razlučni vjerovnik** je upisana osoba: Wooster Michael Robert, OIB: 65036856354, 27 Millers way, Houghton Regis, Dunstable Lut 5FH, United Kingdom, i to temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.09.2014. godine ovjerenog po javnom bilježniku Vesni Kelečić iz Zagreba, broj: OV-13007/14 od 24.10.2014. godine, radi osiguranja povrata tražbine u iznosu od 100.000,00 GBP (stotisuća britanskih funti), uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove sudskog postupka.

Potom sam, dana 24. lipnja, otišao u Staru Novalju, gdje sam utvrdio da se na toj zemljišnoj čestici nalazi novosagrađena zgrada sa devet neetažiranih apartmana i zajedničkim prostorima. Zgrada je skoro u potpunosti dovršena, izuzev instalacije električnih brojila u svakom pojedinačnom apartmanu, kao i radova na uređenju prostora oko zgrade. Budući da za zgradu nije ishodaena uporabna dozvola, potrebna su dodatna ulaganja, kako bi se postupak gradnje dovršio do kraja.

Poslovne knjige dužnika vodi knjigovodstveni servis BIRO KVAKA d.o.o. Zagreb, Zelinska ulica 7, OIB: 52561639795, ali od siječnja mjeseca 2019. godine do danas nije dostavljena poslovna dokumentacija knjigovodstvenom servisu, na temelju koje bi se nastavilo daljnje vođenje knjigovodstvene evidencije. Na njihove pozive, zakonski zastupnik dužnika se nije javljao, niti je, na bilo koji drugi način, kontaktirao sa servisom.

Neposredno pred održavanje Ispitnog i Izvještajnog ročišta, koje je bilo zakazano za 07. srpnja 2021. godine, bivši zakonski zastupnik dužnika me telefonski kontaktirao i ispričao se zato što nije bio u mogućnosti da se ranije javi, iz razloga boravka u bolnici radi liječenja. Obecao je punu suradnju u ovom stečajnom postupku.

Na samom ročištu pred stečajnim sudom, iznio je navedene razloge koji su ga spriječili da do sada aktivno surađuje sa stečajnim upraviteljem, te je zatražio odgodu ročišta, budući da ima nekih primjedbi na javno objavljenu Tablicu prijavljenih i ispitanih tražbinja vjerovnika, jer je uvjeren da su, neke od tih tražbina, ranije plaćeni.

Stečajni je sud, potom, donio odluku o odgodi Ispitnog i Izvještajnog ročišta za 21. rujna 2021. godine.

Kako je obveza stečajnog upravitelja da, sa stanjem na dan otvaranja stečajnog postupka, napravi inventurni popis imovine stečajnog dužnika, to je i učinjeno.

Na temelju završnog računa sa danom koji prethodi danu otvaranja stečajnog postupka i utvrđenog stvarnog stanja imovine stečajnog dužnika, otvorene su poslovne knjige sa početnim stanjem za razdoblje nakon otvaranja stečajnog postupka.

ZAPOSLENICI STEČAJNOG DUŽNIKA

Na dan otvaranja stečajnog postupka, stečajni dužnik je imao jednu zaposlenu osobu sa prebivalištem u Zagrebu.

U cilju utvrđivanja prava zaposlenika temeljem neisplaćenih plaća zaposleniku i otpremnine, pokušao sam stupiti u kontakt sa zaposlenicom, međutim, preporučena poštanska pošiljka se vratila neuručena (oznaka „nepoznat“). Stoga sam, kao stečajni upravitelj sukladno članku 357. st. 3. i 4. Stečajnog zakona, izvršio konačan obračun radničkih potraživanja, te prijavio tražbinu zaposlenice u stečajnom postupku, što je i uvršteno u predanu Tablicu ispitanih tražbina vjerovnika prvog višeg isplatnog reda.

Nakon toga sam, početkom mjeseca srpnja, temeljem dobivene informacije o novom mjestu boravka bivše zaposlenice u Staroj Novalji (Brajdica 6), pokušao da joj poštom dostavim istu dokumentaciju, ali se i ta pošiljka vratila neuručena. Prema povratnim informacijama od zaposlenice, pošta ju nije ni obavijestila o prispjeću pošiljke.

Budući da nema uvjeta za nastavak poslovanja dužnika, kao stečajni upravitelj sam, sukladno odgovarajućim odredbama Stečajnog zakona i Zakona o radu, donio Odluku o redovitom poslovno uvjetovanom otkazu Ugovora o radu zbog otvaranja stečajnog postupka.

Otkazni rok u trajanju od 30 dana je istekao 30. lipnja 2021. godine, kada joj je prestao radni odnos kod stečajnog dužnika. Zaposlenica je, u međuvremenu, preko svoga supruga, upoznata sa svojim radničkim pravima i rokovima.

Obveze stečajnog dužnika prema zaposlenici se odnose na otpremninu sukladno odredbama Stečajnog zakona i Zakona o radu, kao i neisplaćene plaće za šest mjeseci i četiri dana tijekom 2019. godine, cijela 2020. godina, i tri mjeseca i osamnaest dana u 2021. godini. Ostaju još obveze za plaće tijekom stečajnog postupka do isteka otkaznog roka.

Stečajni upravitelj je tražbine zaposlenice do dana otvaranja stečajnog postupka uvrstio u Tablicu prijavljenih i ispitanih tražbina vjerovnika prvog višeg isplatnog reda, a tražbine nakon otvaranja stečajnog postupka će biti namirene kao obveze stečajne mase.

STANJE STEČAJNE MASE

Na temelju dostupne dokumentacije, na početku ovog Izvješća navedeno je da je stečajni dužnik evidentiran kao vlasnik građevinskog objekta u izgradnji sa pripadajućim zemljištem u Staroj Novalji (Otok Pag), i to:

- stambene zgrade i dvorišta u Staroj Novalji, Brajdica 6, ukupne površine os 567 m², upisana u evidenciji Zemljišnoknjižnog odjela Pag, Općinskog suda u Zadru, k.o. Novalja Nova, k.č. broj 7713, zk uložak broj 5278, a radi se o novosagrađenoj i nedovršenoj zgradi sa devet neetažiranih apartmana i zajedničkim prostorima ukupne knjigovodstvene vrijednosti od 3.160.822,42 kuna.

Pored toga, stečajni dužnik je vlasnik transportnih sredstava, i to:

OPIS MATER. IMOVINE	Količina	Knjigovodstvena vrijednost – stanje sa 31.12.2018.g.
Dostavno vozilo marke OPEL VIVARO 2.9 T	-	153.953,24
Osobna vozila marke VOLKSWAGEN POLO i CADDY	-	65.540,00
U k u p n o		219.493,24

Kada se radi o stanju novčanih sredstava stečajnog dužnika, Financijske agencije je dostavila stečajnom sudu podnesak (klasa: 120-11/21-01/28, ur. broj: 08-2012-21 VP od 20.04.2021.), koji ga je prosljedio stečajnom upravitelju na očitovanje (Zaključak stečajnog suda broj 14 St-669/2020-23 od 22. travnja 2021. godine), a radi se o postupku sa ranije zaplijenjenim novčanim sredstvima stečajnog dužnika.

Nakon telefonskog razgovora sa odgovornim osobama iz nadležne službe Financijske agencije, uputio sam im pisani dopis 05. svibnja 2021. godine, te dao naputak za povrat zaplijenjenih sredstava dužnika iz 2013. godine u iznosima od 14.875,74 kuna i 56.322,76 kuna.

Financijska agencija me obavijestila da će odmah dati nalog poslovnoj banci (RBA Zagreb), na čijem računu se nalaze novčana sredstva, da, po otvaranju novog žiro računa stečajnog dužnika, izvrše povrat ranije zaplijenjenih sredstava.

Kada je novi žiro računa stečajnog dužnika otvoren (IBAN broj: HR31 2340 0091 1900 2874 8), dana 08. lipnja 2021. godine uputio sam pisani Zahtjev poslovnoj banci za prijenos zaplijenjenih sredstava stečajnog dužnika na novootvoreni žiro račun.

Poslovna banka je, dana 09. lipnja 2021. godine, izvršila povrat ranije zaplijenjenih novčanih sredstava u korist žiro računa stečajnog dužnika u ukupnom iznosu od 71.198,50 kuna, tako da će se troškovi stečajnog postupka i dospjele obveze stečajne mase sukcesivno namirivati iz tih novčanih sredstava.

PRIJAVLJENE TRAZBINE VJEROVNICA U STEČAJNOM POSTUPKU

Do isteka roka za dostavljanje prijava tražbina stečajnih vjerovnika, ukupno je pristiglo **jedanaest prijava. Dvije prijave u ukupnom iznosu od 383.571,81 kuna** se odnose na prvi viši isplatni red, a preostalih **devet prijava u ukupnom iznosu od 46.419,74 kuna** na drugi viši isplatni red.

Zbog naknadne predaje JOPPD obrazaca nakon otvaranja stečajnog postupka od strane stečajnog dužnika, a koje se odnosi na obračun plaća tijekom 2019., 2020. i 2021. godine, Porezna uprava, Područni ured Zagreb je dopunila svoju Prijavu tražbine za iznose javnih davanja za to razdoblje, tako da je izvršena ispravka ranije objavljenih Tablica prijavljenih i priznatih tražbina vjerovnika. Sve pristigle prijave tražbina su ispitane, tako da je za:

- I viši isplatni red priznato 351.928,71 kuna, a osporeno 31.643,10 kuna;
- II viši isplatni red su u cijelosti priznate tražbine vjerovnika.

Nije zaprimljena **ni jedna prijava razlučnog vjerovnika** o pravu odvojenog namirenja na imovini stečajnog dužnika.

Međutim, temeljem uvida u zemljišnoknjižni izvadak zk odjela Pag, Općinskog suda u Zadru, k.o. Novalja Nova, k.č. broj 7713, zk uložak broj 5278, **utvrđeno je postojanje upisanog založnog prava** od 30.10.2014. pod brojem Z-2977/14, temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.09.2014. godine, ovjerenom po javnom bilježniku Vesni Kelečić iz Zagreba, broj OV-13007/14 od 24.10.2014. godine, u iznosu od 100.000,00 GBP (stotisuća britanskih funti), uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove sudskog postupka, u korist:

WOOSTER MICHAEL ROBERT, OIB: 65036856354, 27 Millers way, Houghton Regis, Dunstable Lus 5FH, United Kingdom.

Upisani razlučni vjerovnik svoje razlučno pravo nije prijavio stečajnom upravitelju, ali budući da je upisano u javne knjige, neovisno što nije prijavljeno, razlučni vjerovnik ne gubi svoje pravo odvojenog namirenja u slučaju unovčenja nekretnine u stečajnom postupku.

Na temelju prikupljene dokumentacije, te prijavljenih tražbina vjerovnika, sastavio sam slijedeće Tablice i dostavio stečajnom sudu u spis:

1. Popis predmeta stečajne mase (sukladno čl. 221. SZ),
2. Popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ),
3. Pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ),
4. Tablica prijavljenih tražbina višeg isplatnog reda,
5. Tablica razlučnih prava,
6. Tablica izlučnih prava

PRIJEDLOZI ODLUKA SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Neposredno pred sastavljanje ovog Izvješća, obratio mi se bivši zakonski zastupnik dužnika g. Damir Feist, te predložio da se na Izvještajnom ročištu vjerovnika od 21.09.2021. godine uvrsti njegov prijedlog o izradi stečajnog plana na razmatranje vjerovnicima i donošenje odgovarajuće odluke.

Kao stečajni upravitelj smatram da je Prijedlog opravdan iz razloga što vrijednost ukupne imovine stečajnog dužnika višestruko nadmašuje njegove ukupne obveze, te bi, stoga, bilo svrsishodno da se iznađe odgovarajući model namirenja tražbina vjerovnika, a koji bi bio prihvatljiv predlagatelju stečajnog plana.

Uzimajući u obzir naprijed navedeno, predlažem da Skupština vjerovnika donese slijedeće odluke:

1. Da se **prihvća Izvješće stečajnog upravitelja** za izvještajno ročište;
2. Da se donese odluka o **obustavi poslovanja stečajnog dužnika** (prema čl. 217. st. 2. SZ);
3. Razmatranje prijedloga bivšeg zakonskog zastupnika dužnika o izradi stečajnog plana i donošenje odluke o istom;
4. Da se za poslove vođenja knjigovodstvene evidencije u stečajnom postupku, odobri stečajnom upravitelju **angažiranje knjigovodstvenog servisa CEKIN**, vl. Ivica Grabovac, matični broj: 92262848, na adresi Miroslava Krleže 1, Gunja. Visina mjesečne naknade bi iznosila 600,00 kuna uvećano za PDV.

Ukoliko se **ne prihvati Prijedlog o izradi stečajnog plana**, tada predlažem slijedeće:

5. Da se donese **odluka o utvrđivanju vrijednosti nekretnine** u Staroj Novalji (k.o. Novalja Nova, zk.ul. broj 5278, kč. br. 7713, stambena zgrada i dvorište u Staroj Novalji, Brajdica 6, ukupne površine od 567 m²), uz angažiranje ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke;
6. Da se donese **odluka o načinu i uvjetima unovčenja utvrđene i pronađene imovine stečajnog dužnika** – stambena zgrada i dvorište u Staroj Novalji, Brajdica 6, na čestici upisanoj u k.o. Novalja Nova, zk.ul. broj 5278, kč.br. 7713, ukupne površine od 567 m²), i to **primjenom članka 247. Stečajnog zakona (unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo).**

ZAKLJUČAK

Budući da se u ovom stečajnom postupku radi o velikoj vrijednosti imovine stečajnog dužnika u odnosu na ukupne obveze prema vjerovnicima, ukoliko dođe do unovčenja u očekivanom iznosu, razliku iznad namirene vrijednosti svih tražbina i obveza u stečajnom postupku do ukupno unovčenog iznosa stečajne mase bi se isplatila svakoj osobi koja ima udjela u dužniku na koji bi imala pravo u slučaju likvidacije izvan stečajnog postupka (članak 285. Stečajnog zakona).

S obzirom na činjenicu da je jedan stečajni vjerovnik (MF RH, Porezna uprava) ima udio u ukupnim tražbinama svih vjerovnika sa preko 65 %, predlažem da Skupština vjerovnika ne osniva Odbor vjerovnika sukladno članku 107. stavak 1. točka 1., već da njegova ovlaštenja preuzme sama.

U Zagrebu, 07. rujna 2021. godine

Stečajni upravitelj: