

Nadležni sud: **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj: **St-1045/2024**

Stečajni sudac: **Ines Božić**

Stečajni dužnik: **A.O.-GRADNJA d.o.o., OIB: 00204153634, Zagreb, Zagorska ulica 22**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-1045/2024 od 9. svibnja 2024.g. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom A.O.-GRADNJA d.o.o., OIB: 00204153634, Zagreb, Zagorska ulica 22, u kojem sam postupku imenovana stečajnim upraviteljem, te temeljem čl. 227. Stečajnog zakona podnosim:

Izveštaj o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima

1. UVODNE NAPOMENE

Financijska agencija podnijela je dana 23.11.2023.g. Trgovačkom sudu u Zagrebu, na temelju odredbe čl. 429. st. 1. Stečajnog zakona ("Narodne novine" br. 71/15., 104/17., 36/22.), zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom A.O.-GRADNJA d.o.o., OIB: 00204153634, no obzirom da je predlagatelj uz prijedlog dostavio podatke iz kojih proizlazi da je dužnik vlasnik nekretnina, utvrđeno je kako nisu ispunjene pretpostavke za provođenje skraćenog stečajnog postupka te je sud rješenjem broj St-2786/2023 od dana 16.02.2024.g. obustavio skraćeni stečajni postupak nad dužnikom.

Rješenjem broj St-1045/2024-4 od dana 11. travnja 2024.g. Trgovački sud u Zagrebu pokrenuo je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, a dana 06.05.2024.g. održano je ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka te ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka, a na koje ročište se nije odazvao raniji zakonski zastupnik dužnika niti je podnio popis imovine i obveza.

Sud je na osnovu javno dostupnih i pribavljenih podataka temeljem odredbe čl. 5. st. 1. SZ-a utvrdio postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje, pa je na temelju odredbe čl. 128. st. 6. SZ-a donio rješenje o otvaranju stečajnog postupka.

2. OPĆI PODACI O DUŽNIKU

Stečajni dužnik upisan je u sudski registar rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Tt-19/28472-2 od 07.08.2019.g., pod MBS: 081262241, kao BOROVJE DOM d.o.o. za građenje i usluge sa sjedištem u Zagrebu, Zagorska ulica 22.

Dana 18.07.2023.g., dakle neposredno pred blokadu računa društva, poslovni udjeli ranijih članova društva Domagoja Mandića i Slavena Matkovića preneseni su na novog člana društva Osmana Ahmetija koji je danas jedini član društva. Istog dana Osman Ahmeti, OIB: 99106962048, Zagreb, Zagorska ulica 22, postao je jedini zakonski zastupnik društva umjesto dotadašnjih Domagoja Mandića i Slavena Matkovića te je izmijenjena i tvrtka društva i to na ime A.O.-GRADNJA d.o.o.

Temeljni kapital društva iznosi 2.640,00 eura, a registrirano je za brojne djelatnosti, no pretežito je obavljalo djelatnost gradnje stambenih i nestambenih zgrada.

3. TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

U tijeku ovog stečajnog postupka od dana otvaranja pa do izrade ovog izvješća izvršene su slijedeće radnje:

- poslana je obavijest Državnom zavodu za statistiku za razvrstavanje stečajnog dužnika po djelatnosti,
- izvršena je promjena u Registru stvarnih vlasnika
- pribavljeni su podaci o zaposlenicima od HZMO
- pribavljeni su podaci o imovini od Državne geodetske uprave
- pribavljeni su podaci o imovini od Centra za vozila Hrvatska
- pribavljeni su podaci o imovini od SKDD, Ministarstva mora, prometa i infrastrukture te Hrvatske agencije za civilno zrakoplovstvo
- sklopljen je Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih poslova u stečajnom postupku sa društvom FINSENSE d.o.o., Čakovec
- pristupljeno je na adresu sjedišta dužnika (na kojoj ne postoje poslovne prostorije društva) te na adresu nekretnine u vlasništvu dužnika
- kontaktiranjem sa predstavnikom stanara zgrade te upraviteljem BMD d.o.o., Sesvete, utvrđeno je da se nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika nalazi u posjedu treće osobe te je zatražena predaja posjeda nekretnine
- izrađen je pečat društva
- podnesena je kaznena prijava protiv ranijeg zakonskog zastupnika zbog kaznenih djela iz čl. 248. i 249. Kaznenog zakona te 626. Zakona o trgovačkim društvima
- izvršena je analiza dokumentacije na temelju koje je izrađena početna stečajna bilanca te utvrđeno stanje stečajne mase stečajnog dužnika
- zaprimljene su prijave tražbina stečajnih vjerovnika te je izvršena analiza radi utvrđivanja njihove osnovanosti, na temelju čega su izrađene tablice prijavljenih tražbina razvrstane po isplatnim redovima
- utvrđen je popis predmeta stečajne mase sukladno čl. 221. Stečajnog zakona i sačinjen je pregled imovine i obveza sukladno čl. 223. Stečajnog zakona,

- izrađen je popis vjerovnika sukladno čl. 222. Stečajnog zakona,
- izrađena je početna stečajna bilanca.

4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Osnovna djelatnost dužnika bila je gradnja stambenih i nestambenih zgrada. Dužnik je bio poznatiji pod nazivom BOROVIJE DOM d.o.o. kako se tvrtka zvala do sredine prošle godine (18.07.2023. nastupile su statusne promjene društva u pogledu naziva, osnivača te direktora društva).

Može se pretpostaviti da je dužnik osnovan kao projektno poduzeće čije poslovanje se gasi završetkom projekta, u ovom slučaju izgradnjom građevine i prodajom izgrađenih stambeno-poslovnih prostora. Temeljem dostupnih informacija o poslovanju stečajnog dužnika može se ukratko reći sljedeće: dužnik je poslovanje započeo u kolovozu 2019. godine bez vlastite imovine, na način da se je početno zadužio kratkoročnim financijskim obvezama odnosno zajmom od povezane pravne osobe u iznosu od cca. 400 tis. EUR te kod nepovezanih dobavljača za iznos od cca. 600 tis. EUR. Prikupljenih cca. 1 mil. EUR u 2019. godini poslužili su, prema svemu, kao početni kapital za početak izgradnje, a kasnije se je izgradnja financirala iz kredita/zajmova, kapara budućih kupaca stambeno-poslovnih prostora te na teret dobavljača materijala i izvođača radova.

Od osnivanja 2019. godine dužnik s obzirom na poslovni koncept nije ostvarivao značajnije prihode sve do 2022. godine, kada je investicija dovršena te su prodane izgrađene stambene jedinice. Ista logika slijedila je poslovni rezultat budući da su prihodi do 2022. godine bili zanemarivi te je dužnik u periodu od 2019. godine do 2021. godine ostvarivao negativne poslovne rezultate.

U 2022. godini dužnik je ostvario ukupne prihode u iznosu od 16,65 mil. EUR te uz neto dobit iz poslovanja u iznosu od 1,99 mil. EUR

Kako stečajna upraviteljica nije uspjela ostvariti zadovoljavajući kontakt sa odgovornom osobom dužnika do otvaranja stečajnog postupka kao niti sa prethodnim knjigovodstvom nisu do kraja poznati razlozi koji su doveli do trajne blokade računa u srpnju 2023. godine, te posljedično i do stečaja.

Prethodno navedeno razvidno je iz Tabele 1. Račun dobiti i gubitka za razdoblje od 2019. do 2022. godine (za 2023. godinu podaci nisu dostupni).

Tabela 1. – Račun dobiti i gubitka po godinama

Račun dobiti i gubitka (u EUR)	2019.	2020.	2021.*	2022.	2023.
Ukupni prihodi	0	79	63.316	16.646.714	-

	2.282	16.830	68.500	14.225.227	-
Ukupni rashodi					
Dobit/gubitak prije oporezivanja	-2.282	-16.751	-5.184	2.421.487	-
Porez na dobit	0	0	0	431.514	-
Neto dobit/gubitak	-2.282	-16.751	-5.184	1.989.973	-

* - podaci korigirani, ispravljena prijava poreza na dobit za 2021.

Zbog nepodmirivanja poreznih i drugih obveza račun dužnika je do otvaranja stečaja bio u neprekidnoj blokadi od 25.07.2023. godine.

Dužnik prema potvrdi HZMO-a nema zaposlenih na dan otvaranja stečajnog postupka.

Kako dužnik ne obavlja nikakvu djelatnost, niti za obavljanje iste nema uvjete (prostor, zaposlenici, poslovna reputacija), predlažem vjerovnicima donošenje odluke da se poslovanje u stečaju ne nastavlja.

a) STANJE STEČAJNE MASE (IMOVINA)

Uvidom u javno dostupne izvore utvrđeno je da su poslovne knjige uredno vođene do 2022. godine te da su predavana sva propisana financijska izvješća i porezne prijave (za 2022. godinu predana prijava Poreza na dobit sa prilogima).

Za poslovnu 2023. godinu te za poslovnu 2024. do dana koji prethodi danu otvaranja stečajnog postupka niti nakon višekratnih pokušaja nije dostavljena tražena knjigovodstvena dokumentacija prema dopisu poslanom odgovornoj osobi dana 15.05.2024. (točnije rečeno nije dostavljena nikakva dokumentacija). Isto tako bezuspješan je bio i pokušaj da se pribavi poslovna dokumentacija od prethodnog knjigovodstva, dok pak na prijavljenoj adresi sjedišta stečajna upraviteljica nije zatekla nikakve poslovne prostorije dužnika.

Kako je prethodno navedeno, zadnje stanje imovine i obveza datira još s kraja 2022. godine i kao takvo ne odražava stvarno financijsko stanje dužnika na dan koji prethodi danu otvaranju stečaja niti ga možemo uzeti kao relevantno za utvrđivanje početne bilance u stečaju.

Prema potvrdama (u prilogu) stečajni dužnik nije vlasnik ni korisnik vozila, isto tako nije vlasnik plovila ni zrakoplova te nije imatelj vrijednosnih papira.

Jedina imovina koja je utvrđena je nekretnina koja je upisna u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK odjel Zagreb u zk. ul. 223079. k. č. br. 6103/16, k.o. Zagreb i to 165. i 346. suvlasničkog dijela nekretnine koja u naravi predstavlja DVORIŠTE površine 3.184 m² i STAMBENA ZGRADA DAVORA ZBILJSKOG 34, 36, 38 površine 1.791 m², ukupne površine 4.975 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom posebnih dijelova i to :

165. suvlasnički dio: 407/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO(E-151) u naravi dvosobni stan oznake A 6-6 na 6. katu sadržaja: hodnik, kuhinja, dnevni boravak i blagovaonica, kupaonica, soba, ukupne površine 47,72 m², sa loggiom površine 4,1 m²

i

346. suvlasnički dio: 62/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-332), u naravi garažno parkirno mjesto oznake GPM 129 u prizemlju površine 15,45 m².

Predmetne nekretnine bile su predmetom Ugovora o kupoprodaji nekretnina na kojem je potpis ovlaštene osobe dužnika ovjeren po javnom bilježniku Ivani Miloš, pod brojem OV-1889/2022, te se nalazi u posjedu treće osobe Nikoline Jonjić.

Nikolina Jonjić obavijestila je stečajnu upraviteljicu o izlučnom pravu na predmetnim nekretninama, no obzirom da ista nije stekla vlasništvo nekretnina jer nikada nije svoje pravo vlasništva uknjižila u zemljišne knjige, to ista nema izlučno pravo već nenovčanu tražbinu prema stečajnom dužniku, a koja joj je temeljem odredbi Stečajnog zakona i priznata osnovom valjane prijave tražbine.

Dakle, obzirom da su predmetne nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, stečajna upraviteljica zatražila je od Nikoline Jonjić predaju u posjed predmetnih nekretnina, a nakon što je ista to odbila, zatraženo je od suda da istoj sukladno čl. 216. st. 3. Stečajnog zakona naloži predaju nekretnina u posjed stečajnoj upraviteljici. Obzirom da je posjednica odbila predaju posjeda, očekuje se da sud sukladno čl. 216. st. 4. Stečajnog zakona uputi stečajnu upraviteljicu na parnicu radi predaje nekretnine u posjed.

Troškovi predmetnog parničnog postupka procjenjuju se na iznos od 2.106,18 EUR (obuhvaća ukupno 8 odvjetničkih radnji od 200,00 EUR+PDV te sudske pristojbe na tužbu i presudu od 106,18 EUR).

Iako su kao teret predmetnih nekretnina upisana rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu u korist predlagatelja Republike Hrvatske od dana 11.03.2024.g. i 12.03.2024.g., a koji vjerovnik je i temeljem navedenih rješenja prijavio razlučno pravo na predmetnim nekretninama, ističe se kako su predmetna prava stečena nakon podnošenja zahtjeva za provedbu skraćenog stečajnog postupka od strane FINA-e (23.11.2023.g), pa sukladno čl. 168. Stečajnog zakona ta prava prestala su otvaranjem stečajnog postupka.

Ujedno, na nekretnini je upisano i založno pravo pod brojem Z-31706/2022 u korist Erste & Steiermärkische bank d.d. radi osiguranja tražbine koja je u cijelosti namirena, a zbog čega je navedeni založni vjerovnik već i izdao brisovno očitovanje za navedeni teret.. Erste & Steiermärkische bank d.d. nije prijavila nikakvu tražbinu u stečajnom postupku, niti obavijestila stečajnu upraviteljicu o razlučnom ili kakvom drugom pravu te je potvrdila da je tražbina koja je osigurana upisanim založnim pravom u cijelosti podmirena.

Knjigovodstvena vrijednost imovine prema zadnjem dostupnom financijskom izvješću od 31.12.2022. i početno utvrđeno stanje navedeno je u Tabeli 2.

Tabela 2 - Pregled predmeta stečajne mase (imovina)

Rb.	IMOVINA	Knjigovodstvena vrijednost na dan 31.12.2022. (EUR)	Početno procijenjena vrijednost (EUR)
a)	POTRAŽIVANJA	508.772,04	0,00
1.	Potraživanja od kupaca	12.297,03	0,00
2.	Potraživanja od države i drugih institucija	146.675,69	0,00
3.	Ostala potraživanja	349.799,32	0,00
b)	KRA TKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	2.311.407,53	0,00
4.	Dani zajmovi, depoziti i slično (povezane osobe)	2.311.407,53	0,00
c)	FINANCIJSKA IMOVINA	226.079,63	0,00
5.	Novac u banci i blagajni	226.079,63	0,00
d)	ZALIHE	226.079,63	0,00
6.	Dvosobni stan i garažno parkirno mjesto Žitnjak	0,00	84.672,50 EUR
	UKUPNA IMOVINA	3.046.259,20	84.672,50 EUR

Pojašnjenja :

b) Rb. 4 na dan 31.12.2022.

Uvidom u dostavljene obrasce (PD-IPO u prilogu) dužnika za 2022. godinu na stranicama porezne uprave utvrdila sam da se dani zajmovi, depoziti i slično u iznosu od 3.311.407,53 EUR odnose na potraživanja od povezanih osoba i to :

- i. RE.LU. d.o.o. – Slaven Matković, direktor (osnivač i bivši direktor u BOROVJE DOM d.o.o.)

Stanje potraživanja na dan 31.12.2022. iznosi 809.609,13 EUR

- ii. V.D.M. PROMET d.o.o. – Domagoj Mandić , osnivač i direktor (osnivač i bivši direktor u BOROVJE DOM d.o.o.)

Stanje potraživanja na dan 31.12.2022. iznosi 1.501.599,31 EUR

Sveukupno su potraživanja od povezanih osoba na dan 31.12.2022. iznosila 2.311.208,44 EUR, no zbog nedostavljene dokumentacije ne može se utvrditi da li su i na koji način predmetna potraživanja podmirena do otvaranja stečajnog postupka.

Također, zbog nedostavljene poslovne dokumentacije nije bilo moguće utvrditi da li su potraživanja od kupaca i ostala potraživanja navedena pod Rb. 1 i 4 u Tabeli 2 podmirena, a niti je bilo moguće utvrditi na koje kupce i koja točno potraživanja se navedeni iznosi odnose.

c) OBVEZE

U Tabeli 3. daje se usporedni prikaz knjigovodstvene vrijednosti obveza prema bilanci na dan 31.12.2022. i obveza prema prijavljenim tražbinama vjerovnika koje su priznate po stečajnom upravitelju.

Tabela 3. - Pregled obveza

Rb.	OBVEZE	Knjigovodstvena vrijednost na dan 31.12.2022. (EUR)	Početno procijenjena vrijednost (EUR)
	KRA TKOROČNE OBVEZE		
1.	Obveze za zajmove, depozite i slično	131.253,30	
2.	Obveze prema dobavljačima	263.666,20	115.503,86
3.	Obveze za poreze, doprinose i sl.	435.340,77	92.888,03
4.	Ostale kratkoročne obveze	325,04	
	UKUPNE OBVEZE	830.585,31	208.391,89

U propisanom roku od 60 dana od proteka 8 dana od objave Rješenja o otvaranju stečajnog postupka zaprimljeno je **8 prijava tražbina vjerovnika. Ukupan iznos prijavljenih tražbina iznosi 208.391,89 EUR, iste su u cijelosti priznate po stečajnom upravitelju i prema isplatnom redu** svrstane u:

- tražbine **I.** višeg isplatnog reda u iznosu **0,00 EUR**
- tražbine **II.** višeg isplatnog reda u iznosu **208.391,89 EUR.**

5. SUDSKI POSTUPCI

Temeljem uvida u e-Komunikaciju utvrđeno je da je protiv dužnika u tijeku jedan ovršni postupak pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, broj Ovr-94943/2023 ovrhovoditelja HEP ELEKTRA d.o.o.

Obzirom na otvaranje stečajnog postupka očekuje se obustava predmetnog ovršnog postupka, a tražbina koja je predmet postupka obuhvaćena je prijavom tražbine stečajnog vjerovnika u ovom postupku te priznata po stečajnom upravitelju.

6. PRIJEDLOZI ODLUKA

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i do sad poduzetim radnjama stečajnog upravitelja,
2. utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja stečajnog dužnika,
3. daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da, u slučaju upućivanja u parnicu radi predaje u posjed nekretnina protiv Nikoline Jonjić, za pokretanje i vođenje predmetnog postupka opunomoći odvjetnika po vlastitom izboru,
4. Nakon procjene vrijednosti nekretnina po sudskom vještaku, nekretnine će se prodati javnim nadmetanjem putem servisa FINA e-dražbe i to kao jedinstveni predmet prodaje. Uvjeti prodaje - javno nadmetanje će održati se u 3 kruga na način da se u 1. krugu minimalna cijena ispod koje se ne može prodati određuje u iznosu procijenjene vrijednosti. U svakom daljnjem krugu početna cijena će se umanjivati za 10% u odnosu na prethodni krug. Jamčevina za sudjelovanje određuje se u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti. Ukoliko se nekretnine ne unovče niti u 3. krugu način daljnjeg unovčenja će se odrediti odlukom skupštine vjerovnika.

Stečajni upravitelj

U Novom Marofu, 14.08.2024. godine

Prilozi:

1. Tablice prijavljenih tražbina i razlučnih prava
2. Bilanca na dan 31.12.2022. u kunama (izvor ePorezna – prilog predanoj prijavi poreza na dobit)
3. Račun dobiti i gubitka na dan 31.12.2022. u kunama (izvor ePorezna – prilog predanoj prijavi poreza na dobit)
4. Obrazac PD-IPO za 2022. godinu (izvor ePorezna)
5. Potvrda Centra za vozila Hrvatske d.d.
6. Potvrda HZMO-a
7. Potvrda Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture
8. Potvrda Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo
9. Potvrda Državne geodetske uprave
10. Uvjerenje Središnjeg klirinškog depozitarnog društva