

ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju
 Opatija, Andrije Štanger 19
 OIB: 75520764503

Stečajni upravitelj
 Ljiljana Blagojević

Rijeka, 11.08.2017.g.

REPUBLIKA HRVATSKA
 TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

14-08-2017

~~Neposredno~~ - predano pošti:
 Obično-preporučeno: 20
 Pošta: 115 R
 Primjeraka: 115 priloga
 Pristojbe: kn, državnim biljezima
 Primio:

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
 Stečajni sudac u predmetu 14 St-878/2016-3
 Vera Jelenović

PREDMET; Izvješće o radnjama poduzetim vezano za preuzimanje u posjed nekretnina stečajnog dužnika

Ovime vas izvještavam da mi do podnošenja ovog izvješća zakonski zastupnik stečajnog dužnika do otvaranja stečajnog postupka, nije predao u posjed nekretnine u vlasništvu ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju.

Po otvaranju stečajnog postupka, odnosno nakon što sam imenovana za stečajnog upravitelja ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. Opatija, odmah sam kontaktirala zakonskog zastupnika dužnika do otvaranja stečajnog postupka gđu. Brankicu Nujić te zatražila da mi dostavi poslovnu dokumentaciju dužnika koja mi je potrebna radi vođenja stečajnog postupka (preslika tražene dokumentacije u privitku), te da mi preda u posjed nekretnine – vile upisane u z.k.ul.11629, k.o. Štokovci.

Od gđe Nujić zaprimila sam tek manji dio tražene dokumentacije odnosno financijske izvještaje za 2016.g., (račun dobiti i gubitka, bilancu i porezu bilancu), bruto bilancu za 2016.g. te Ugovor o dugoročnom kreditu sklopljenom između Nove KBM d.d. Podružnica Maribor kao zajmodavca i Sanus Aqua d.o.o. Poreč kao zajmoprimca prema kome je jedan od zalogodavaca i ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. Opatija.

Dana 12.07.2017.g. prema prethodnom dogovoru sastala sam se s suprugom gđe. Nujić s obzirom da me je gđa. Nujić obavijestila da je bolesna, te utvrdila da se nekretnine – vile iznajmljuju turistima.

Gosp. Nujić me je izvjestio da su vile iznajmljene društvu ASTORIA d.o.o. Mate Vlašića 20, Poreč OIB: 72496936454 (čiji je vlasnik i zakonski zastupnik Jozo Nujić) temeljem Ugovora o najmu nekretnina Vila-kuća sklopljenog 15.03.2017.g. između Astoria d.o. kao najmprimca i ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. Opatija kao najmodavca.

S obzirom na ovako zatečenu situaciju, u jeku turističke sezone, te prisutnost turista u vilama, kako bi se izbjegle neugodne posljedice poduzimanja bilo kakvih radnji, dogovorila sam se s gos. Nujićem da mi odmah dostavi predmetni Ugovor o najmu, kako bi mogli sačiniti novi ugovor o najmu između ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju Opatija kao najmodavca

i Astoria d.o.o. kao najmoprimca s rokom do održavanja ispitnog izvještajnog ročišta 20.09.2017.g., kada će vjerovnici donijeti odluke vezane za daljnje upravljanje navedenim nekretninama.

Ugovor o najmu nekretnina Vila-kuća koji je sklopljen 15.03.2017.g. između Astoria d.o.o. kao najmoprimca i ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. Opatija kao najmodavca, dostavila mi je tek dana 26.07.2017.g. odvjetnica ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. Opatija, koja je ujedno i odvjetnica supružnika Nujić, Asja Piplović iz Buja, Istarska 22, s obrazloženjem da mi isti dostavlja kako bi mogla pripremiti novi te da u buduću s njom komuniciram kako bi mi uvijek mogli pravovremeno dostavljati traženu dokumentaciju.

Navedeni Ugovor o najmu vila-kuća zaključen je na određeno vrijeme odnosno od 15.03.2017.g. do zaključno 14.03.2020.g., a najamnina za navedene nekretnine (22 kuće-vile s bazenom) ugovorena je kompenzacijom s troškovima opremanja vila, stavljanja u funkciju bazena i dr. Dakle bez obzira na način plaćanja –odnosno kompenzaciju nije poznat iznos najma vila, niti mi je poznato s obzirom da nisam dobila traženu dokumentaciju za 2017.g. do otvaranja stečaja da li su se ispostavljali računi za najam.

Sačinjen je novi Ugovor o zakupu nekretnina između ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju Opatija kao zajmodavca i Astoria d.o.o. kao najmoprimca, te 27.07.2017.g. dostavljen prema dogovoru, odvjetnici ASTORIE d.o.o. Poreč, Asji Piplović iz Buja, Istarska 22, radi potpisivanja istog. Prema navedenom ugovoru isti se zaključuje na određeno vrijeme i traje od 20.06.2017.g. do 20.09.2017.g., a svi ugovori između ugovornih strana koji su regulirali zakup nekretnina prestaju važiti s danom 20.06.2017.g., dok je iznos mjesečne zakupnine 90.000,00 kuna uvećano za PDV, a zakupoprimac je obavezan snositi i sve troškove tekućeg održavanja, čišćenja, odvoza smeća, vode, struje, komunalne naknade, vodne naknade osiguranja objekta, odnosno sva propisana davanja koja proizlaze iz upotrebe predmeta zakupa.

Odvjetnica Astorie d.o.o. (najmoprimca), me je izvijestila da je njezina stranaka u inozemstvu te da nije u mogućnosti potpisati navedeni ugovor, a ona nema punomoć za potpisivanje istog.

S obzirom na sve iznijeto, te činjenicu da Astoria d.o.o. neovlašteno je u posjedu navedenih nekretnina te iste iznajmljuje turistima, bila sam prisiljena radi zaštite stečajne mase ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju angažirati odvjetnika.

Dana 02.08.2017.g. odvjetnik ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju Opatija, dostavio je ugovor o zakupu nekretnina odvjetnici Astoria d.o.o. (zakupcu) Asji Piplović iz Buja s naznakom da isti treba potpisati dana 07.08.2017.g. u 16 h, kod javnog bilježnika Zorana Vrsalovića iz Rijeke.

U dopisu upućenog odvjetnici uz ugovor o zakupu nekretnina navedeno je da ukoliko se ugovor ne potpiše 07.08.2017.g. ovaj dopis treba smatrati kao otkaz ugovora o zakupu koji je zaključen 15.03.2017.g. između Astoria d.o.o. kao najmoprimca i ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. Opatija kao najmodavca, te da uputi svoju stranku da preda predmetne nekretnine u posjed stečajnom upravitelju najkasnije do 10.08.2017.g., te da u protivnom ćemo biti prisiljeni protiv Astorie d.o.o. Opatija pokrenuti sudske postupke, kojima će se zaštititi stečajna masa stečajnog dužnika.

Do podnošenja ovog izvješća niti je potpisan predmetni ugovor o zakupu nekretnina niti su nekretnine predane u posjed stečajnom dužniku- vlasniku nekretnina, te s obzirom na odgovor odvjetnice Asije Piplović punomoćenika Astorie d.o.o. da rješenje o stečaju nije pravomoćno

(dana 20.06.2017.g. zaprimljena je na Trgovačkom sudu u Rijeci žalba na rješenje o otvaranju stečajnog postupka), kao i da sada nema tko potpisati Ugovor o zakupu nekretnina, proizlazi da društvo Astoria d.o.o. koja se nalazi u posjedu navedenih nekretnina te ih koristi za iznajmljivanje turistima ne namjerava niti potpisati dostavljen im ugovor o zakupu nekretnina, niti nekretnine predati u posjed vlasniku.

S toga je radi zaštite prava i interesa ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju Opatija neophodno pokrenuti sudski postupak odnosno tužbu za predaju nekretnina u posjed vlasniku.

Ujedno vas izvještavam da je Rješenjem općinskog suda u Puli, Stalna služba u Poreču poslovni broj OVR-110/2016 od 05.07.2017.g. utvrđen prekid postupka ovrhovoditelja NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. protiv ovršenika ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. , te je sukladno navedenom FINA 13.07.2017.g. prekinula postupak provedbe prodaje nekretnina.

Stečajni upravitelj

Ljiljana Blagojević



Prilog:

-Ugovor o najmu nekretnina Vila-kuća sklopljenog 15.03.2017.g. između Astoria d.o. kao najmoprimca i ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. Opatija kao najmodavca.

- Novi Ugovor o zakupu nekretnina. Između ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju Opatija kao zajmodavca i Astoria d.o.o. kao zajmoprimca

-

ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju
Opatija, Andrije Štanger 19
OIB: 75520764503

Stečajni upravitelj
Ljiljana Blagojević
Rijeka, Markovići 21
fax 051 628 310, tel 098 284574
e-mail blagojevic@iris-nova.hr

Rijeka, 29.06.2017.

BRANKICA NUJIĆ
Poreč,
Ulica Tridesetog travnja 3

Predmet: dostava poslovne dokumentacije dužnika, davanje obavijesti potrebnih za
vođenje stečajnog postupka

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj 14 St-878/2016-13 od 07.06. 2017.g. otvoren je
stečajni postupak nad dužnikom ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. u stečaju Opatija,
Andrije Štanger 19, OIB: 75520764503.

Rješenjem navedenog suda broj 14 St-878/ 2016 od 19.06.2017.g. imenovan sam za
stečajnog upravitelja.

Nastavno na iznijeto a pozivom na odredbe Stečajnog zakona koje zakonskog zastupnika
dužnika **obvezuju na suradnju i pružanje svih informacija** potrebnih za vođenje stečajnog
postupka molim Vas da mi kao zakonski zastupnik dužnika do otvaranja stečaja pripremite
slijedeću dokumentaciju:

1. Financijska izvješća za 2016.g. i za razdoblje od 01.01.2017. do 07.06.2017.g.. (bilanca, račun dobiti i gubitka, porezna bilanca, pregled poreznih gubitaka, PDV i bilješke uz financijska izvješća koja se predaju Poreznoj upravi, kao i analitičke bruto bilance za navedena razdoblja.
2. Potpisanu bruto bilancu (po zakonskom zastupniku) sa stanjem na dan 31.12. 2016. i 07.06. 2017.g.
3. Analitičke knjigovodstvene evidencije kupaca i dobavljača na dan 07.06.2017.g.
4. Popis i stanje pokrenutih postupaka prisilne naplate potraživanja koja ČABRUNIĆI VILA JEDAN d.o.o. ima prema svojim dužnicima.
5. Analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine sa stanjem 07.06.2017.g.
6. Analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne i kratkotrajne financijske imovine, 07.06.2017.g..
7. popis nekretnina u vlasništvu dužnika, sa naznakom broja k.č.; z.k.ul.; katastarske općine te kratkim opisom nekretnine (zemljište, namjena, postojanje lokacijske i građevinske dozvole, započeta gradnja, izgrađena građevina i sl.)
8. popis pokretne imovine,
9. popis potraživanja sa naznakom osnove tražbine (račun, ugovor), dospijeća svake pojedine tražbine te radnjama koje su da sada poduzete radi naplate,
10. Navedi da li dužnik, trenutačno obavlja bilo kakvu poslovnu djelatnost odnosno ako je istu obustavio naznačiti od kada datira trajna obustava djelatnosti.

Ukoliko djelatnost nije obustavljena navesti poslove (ugovore) čija je realizacija u tijeku kao i one koji se planiraju realizirati u narednom razdoblju.

11. Ako dužnik ima zaposlenike dostaviti popis svih zaposlenika (ako nema, naznačiti datum kada je raskinut zadnji ugovor o radu) sa naznakom broja godina radnog staža (ukupno, posebno kod dužnika), stručnom osposobljenošću, i nazivom radnog mjesta na koje je zaposlenik raspoređen kod dužnika.

Posebno sastaviti pregled obveza prema sadašnjim kao i bivšim zaposlenicima po osnovu neisplaćenih plaća (otpremnina, odnosno tražbina po bilo kojem drugom osnovu) po svakom zaposleniku u bruto – neto iznosu.

12. Popis svih sudskih sporova (parnica, ovršnih postupaka) koje dužnik vodi bilo kao tuženik ili tužitelj odnosno ovrhovoditelj ili ovršenik sa naznakom punomoćnika (odvjetnika) koji ih vodi,

11. Popis svih Ugovora koji dužnika obvezuju (HT, HEP, Komunalije, najam i ostalo) ili po njima ostvaruje određena prava,

12. Kratko naznačite razloge koje su društvo dovele u sadašnje stanje insolventnosti.

13. Za slučaj da je dužnik . jedini osnivač ili ima udjele u nekom drugom trgovačkom društvu potrebno je i za ta društva dati prethodno (točka 1. do 7.) tražene obavijesti.

14. Za slučaj da je osnivač dužnika osnivač i drugih društava navesti njihove nazive te brojeve OIB-a.

15. Naznačiti gdje se nalazi poslovna dokumentacija društva kao i odgovornu osobu (društvo-knjigovodstveni servis) koja vodi dužnikove poslovne knjige.

16. Navesti sve poslovne račune (banka kod koje je otvoren, broj računa) preko kojih je dužnik obavljao poslovanje.

Molim vas da navedenu dokumentaciju pripremite do 05.07. 2017.g. kad bi istu i preuzela kao i u vašoj nazočnosti obišla nekretnine dužnika i preuzela ključeve. O točnom vremenu i mjestu sastanka dogovorit ćemo se u ponedjeljak 03.07.2017.g.

Sa poštovanjem,

Stečajni upravitelj

Ljiljana Blagojević