

HABITATIO d.o.o. „u stečaju“
Buje, Istarska 4
OIB: 32869125668

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Posl.br. 2 St-835/2016

**Izvešće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika
HABITATIO d.o.o. „u stečaju“ i njegovim uzrocima**

Izveštajno ročište 14. studeni 2016.g.

I. UVOD

Trgovački sud u Pazinu, rješenjem posl.br. 2 St-835/2016 od 19. srpnja 2016. godine, otvorio je stečajni postupak nad dužnikom HABITATIO društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, građenje, ugostiteljstvo i putnička agencija, Buje, Istarska 4, OIB: 32869125668, MBS: 040195610. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka objavljeno je na mrežnoj stranici e-Oglasne ploče suda dana 19. 07. 2016. godine.

Rješenjem Suda od 23. kolovoza 2016. godine razrješen je raniji stečajni upravitelj na vlastiti zahtjev, a primopredaja dužnosti izvršena je zapisničkim putem dana 28.08. 2016. godine.

Stečajni dužnik žalio se protiv oba prvostupanjska rješenja, a VTS Zagreb je rješenjima Pž-6037/2016 od 6. rujna 2016. i Pž-6277/2016 od 27. rujna 2016. odbio žalbe kao neosnovane i potvrdio pobijana rješenja.

II. PODUZETE RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA OD OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su slijedeće aktivnosti:

- i. **Pečati.** Izrađen je novi pečat sa oznakom „u stečaju“, a dosadašnji pečati povučeni su iz upotrebe i nalaze se kod stečajnog upravitelja.
- ii. **Promjene pri nadležnim tijelima.** U svezi činjenice otvaranja stečajnog postupka izvršene su odgovarajuće promjene kod sudskog registra i Državnog zavoda za statistiku, te su dane odgovarajuće obavijesti prema poreznoj upravi, Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje i Hrvatskom zavodu za zdravstveno osiguranje.
- iii. **Poslovni računi.** Otvoren je novi poslovni račun dužnika „u stečaju“ IBAN: HR8924020061100799725 kod Erste&Steiermaerkische Bank d.d. Rijeka preko kojeg se sada odvijaju sve transakcije. Prijašnji računi dužnika zatvoreni su od ranije.
- iv. **Dokumentacija.** Dosadašnji zakonski zastupnik dužnika učinio je dostupnom svu relevantnu poslovnu dokumentaciju. Zapisnik o prijelazu prava tijela dužnika pravne osobe na stečajnog upravitelja nalazi se u prilogu ovog izvješća i čini njegov sastavni dio.
- v. **Računovodstveni poslovi.** Tvrtki CAPITAL MEDIA d.o.o. za poslovno savjetovanje, Karlovac, B. Šuleka 11, OIB:65048843011, povjereni su poslovi izrade inventurnog popisa, početne stečajne bilance, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova za vrijeme trajanja stečajnog postupka.
- vi. **Ovlasti i dužnosti stečajnog upravitelja.** Preuzeto je zastupanje dužnika s ovlastima zakonskog zastupnika, doveden je u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka, izvršen je popis imovine i uspostavljeno početno stanje imovine dužnika. Sastavljeni su popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika i pregled imovine i obveza te dostavljeni sudskoj pisarnici na uvid sudionicima.

III. UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DUŽNIKA I MOGUĆI NASTAVAK POSLOVANJA

Društvo dužnika osnovano je i upisano u sudski registar od 2004. godine kao društvo kapitala veličine mikropoduzetnik, sa jednim poslovnim udjelom od 20.000,00 kn. Glavna djelatnost bila je poslovanje nekretninama. Pogrešne procjene poslovnih odluka uprave društva uz istodobno prekomjerno zaduživanje doveli su do neadekvatnosti kapitala, nelikvidnosti i konačno do trajne nesposobnosti servisiranja dospjelih obveza (insolventnosti). Poslovni računi dužnika bili su blokirani u neprekidnom razdoblju duljem od sedam godina. Zbog nastupa trajne nesposobnosti za plaćanje nema izgleda za nastavak poslovanja.

IV. RADNICI I UGOVORI O RADU

U trenutku nastupa pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka u radnom odnosu sa skraćenim radnim vremenom od 2 sata nalazio se jedan radnik (predsjednik uprave društva). Kako je otvaranje stečajnoga postupka posebno opravdani razlog za otkaz ugovora o radu, isti je otkazan uz otkazni rok od 30 dana zaključno sa 31. listopada 2016.

V. IMOVINA I OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

Stanje imovine iskazano je u početnoj stečajnoj bilanci na dan 19.07.2016. i ista je sačinjena na temelju provedenih inventurnih popisa.

Imovina se sastoji od:

1. dugotrajne materijalne imovine: zemljišta, građevinskih objekata i transportne imovine (vozila). Nekretnine se nalaze upisane u:

- z.k.ul. br. 5086 k.o. Buje, kč. br. 438/3 i kč.br. 445/1, pašnjak u površini od 4358 m²,
- z.k.ul.br. 745 k.o. Kršete, kč.br. 130/8, kamenolom u površini od 2025 m²,
- z.k.ul. 2689 k.o. Buje, suvlasnički dio 2/20 na kč. 562/14, pašnjak u površini 264 m², kč. 563/2, hala (234 m²) i dvorište (278 m²), ukupne površine 512 m², kč. 617/1 ZGR. , kuća, kč. 617/2 ZGR., kantina
- z.k.ul. 3171 k.o. Buje, suvlasnički dio 2/20 na kč.br. 554/2, pašnjak u površini od 860 m².

Na nekretninama postoje različna prava (pravo odvojenog namirenja) u korist više razlučnih vjerovnika, kao što je iskazano u posebnoj tablici razlučnih vjerovnika.

Ostalu dugotrajnu materijalnu imovinu čini pokretnina – osobni automobil HONDA FR-V 2.2 I-CTDI COMFORT/B, godina proizvodnje 2007, broj šasije: JHMBE57407S204052.

Prema izjavi bivšeg člana uprave društva vozilo je karambolirano do razine totalne štete, a ostaci se nalaze deponirani kod tvrtke Klobučar auto d.o.o. Buje. U upisniku koji vodi MUP, PP Buje, evidentirana je zabrana otuđenja ovog vozila u korist razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska.

2. Nakon provedenih usklađivanja temeljem inventurnih popisa, dužnik nema knjigovodstveno iskazanog stanja vrijednosti kratkotrajne imovine (zalihe, potraživanja, novac u banci i blagajni).

Društvo nema dugotrajne i kratkotrajne financijske imovine (dionica i/ili udjela u drugim trgovačkim društvima, datih zajmova, depozita i slično niti je ulagalo u vrijednosne papire).

Obveze

Obveze stečajnog dužnika iskazane su na pasivnoj strani početne stečajne bilance i u tablici ispitanih tražbina.

Tražbine vjerovnika s pravom odvojenog namirenja (razlučnih vjerovnika) iznose 2.227.576,12 kn.

Prema izričitoj izjavi bivšeg zakonskog zastupnika dužnik se nije dodatno zaduživao izdavanjem mjenica ili drugih vrijednosnih papira.

Popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika i pregled imovine i obveza dostavljen je pravovremeno radi izlaganja u sudskoj pisarnici na uvid sudionicima.

VI. SUDSKI I OSTALI POSTUPCI PRED NADLEŽNIM TIJELIMA

Sudski i ostali postupci koji su bili u tijeku prekinuti su i zatim obustavljeni. Stečajni dužnik nije pokretao niti vodio postupke u kojima bi bio tužitelj ili ovrhovoditelj.

VII. ZAKLJUČAK

U do sada provedenom otvorenom stečajnom postupku utvrđeno je da dužnik ima imovinu dostatnu za pokrivanje troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase. Istodobno nema izgleda za nastavak poslovanja pa ovaj stečajni postupak ima likvidacijski karakter.

Imovina stečajnog dužnika sastoji se isključivo od nekretnina na kojima postoji pravo odvojenog namirenja u korist više razlučnih vjerovnika, pa se iste trebaju prodati u stečajnom postupku primjenom odredbe čl. 247. Stečajnog zakona i to elektroničkom javnom dražbom koju provodi Financijska agencija. Pri tome se u cilju ekonomičnosti postupka kao utvrđena vrijednost nekretnina upisanih u z.k.ul. 5086 k.o. Buje može uzeti iznos od 2.134.840,00 kn, a koji iznos je utvrđen kao osnovica poreza na promet nekretnina u poreznom rješenju koje je postalo izvršno dana 25.01.2013. godine.

Porezno rješenje nalazi se u prilogu ovom izvješću i čini njegov sastavni dio.

Za ostale nekretnine potrebno je izvršiti procjenu od strane ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo u cilju utvrđivanja vrijednosti nekretnina sukladno odredbi čl. 92. Ovršnog zakona, a koja odredba o ovrši na nekretninama se primjenjuje u stečajnom postupku.

U svezi suvlasničkih dijelova od 2/20 na nekretninama upisanim u z.k.ul. 2689 i 3171 k.o. Buje potrebno je istaknuti da se kao suvlasnik u 18/20 nalazi upisano trgovačko društvo SOLD0 d.o.o Buje. Prema raspoloživim podacima, Trgovački sud u Pazinu rješenjem posl.br. 1 St-342/16 pokrenio je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Soldo d.o.o. Buje i taj postupak je u tijeku. U slučaju otvaranja stečaja nad tim trgovačkim društvom bilo bi svrsishodno da se ova dva odvojena stečajna postupka spoje u cilju efikasnije prodaje opisanih nekretnina kao jedinstvene cjeline.

VIII. PRIJEDLOZI ODLUKA

Predlažem da skupština vjerovnika na današnjem ročištu donesu slijedeće odluke:

1. Prihvaćaju se u cijelosti Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima i do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
2. Prihvaća se prijedlog stečajnog upravitelja da se nekretnine opterećene razlučnim pravima oznake kč. br. 438/3 i kč.br. 445/1, pašnjak u površini od 4358 m², upisane u z.k.ul. 5086 k.o. Buje, prodaju u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom koju provodi Financijska agencija uz utvrđenu (početnu) vrijednost od 2.134.840,00 kn.
3. Ovlašćuje se stečajni upravitelj da pribavi nalaz i mišljenje ovlaštenog sudskih vještaka za građevinarstvo u svrhu procjene i utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravima upisanih u z.k.ul. 2689, z.k.ul. 3171 k.o. Buje i z.k.ul. 745 k.o. Kršete, a radi prodaje elektroničkom javnom dražbom koju provodi Financijska agencija.

STEČAJNI UPRAVITELJ

HABITATIO d.o.o. Zdravko Tešić
 "U STEČAJU"
 BUJE, ISTARSKA 4
 OIB: 32869125668

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Poslovni broj spisa: 2 St-835/2016

Dužnik: HABITATIO d.o.o. Buje, Istarska 4 OIB: 32869125668

TABLICA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA, RAZLUČNIH I IZLUČNIH PRAVA

I. TABLICA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA

PRVI VIŠI ISPLATNI RED:

Redni broj prijavljene tražbine	Ime i prezime/tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa/sjedište vjerovnika	Iznos prijavljene tražbine (kn)	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos priznate tražbine (kn)	Pravna osnova priznate tražbine
1.	Djek Merdita	61485249566	Buje, Belvedere 2	173.168,76	Bruto plaća i otpremnina	173.168,76	Obračun prema čl. 128. SZ-a

DRUGI VIŠI ISPLATNI RED:

Redni broj prijavljene tražbine	Ime i prezime/tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa/sjedište vjerovnika	Iznos prijavljene tražbine (kn)	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos priznate tražbine (kn)	Pravna osnova priznate tražbine
1.	REPUBLIKA HRVATSKA	18683136487		306.944,90	Porezne obveze, doprinosi, članarine, pristojbe	306.944,90	Ovršna porezna rješenja
2.	ISTARSKA KREDITNA BANKA d.d.	65723536010	Umag, Ernesta Miloša 1	279.483,22	Ugovori o kreditu, Ugovor o vođenju računa	279.483,22	Ovršna isprava

DRUGI VIŠI ISPLATNI RED (NASTAVAK):

Redni broj prijavljene tražbine	Ime i prezime/tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa/sjedište vjerovnika	Iznos prijavljene tražbine (kn)	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos priznate tražbine (kn)	Pravna osnova priznate tražbine
3.	GRAD BUJE-BUIE	19611257971	Buje, Istarska 2	53.878,74	Komunalna naknada, porez na tvrtku i sl.	53.878,74	Ovršna isprava
4.	HRVATSKE VODE	28921383001	Zagreb, Grada Vukovara 220	18.057,68	Naknada za uređenje voda	18.057,68	Izvršna upravna rješenja
5.	TRIGLAV OSIGURANJE D.D.	29743547503	Zagreb, Antuna Heinza 4	16.725,12	Ugovori o osiguranju neplaćene premije	16.725,12	Ovršna isprava
6.	HRVATSKO DRUŠTVO SKLADATELJA	56668956985	Zagreb, Berislavićeva 9	8.792,95	naknada za javno korištenje autorskih glazbenih djela	8.792,95	Ovršna isprava
7.	HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA	68419124305	Zagreb, Prisavlje 3	7.066,98	Pristojba RTV pretplate	7.066,98	Ovršna isprava
8.	ISTARSKI VODOVOD d.o.o.	56668956985	Buzet, Sv. Ivan 8	1.011,51	Dugovanje za vodu prema dospjelim računima	1.011,51	Ovršna isprava

Iznos osporene tražbine (kn)	Razlog osporavanja tražbine	Oznaka ovršne isprave ako se tražbine zasniva na ovršnoj ispravi

II. TABLICA RAZLUČNIH PRAVA

1) z.k.ul. 5086 k.o. Buje:

Redni broj	Ime i prezime/ tvrtka ili naziv razlučnog vjerovnika	OIB razlučnog vjerovnika	Adresa/sjedište razlučnog vjerovnika	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravna osnovu tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
1.	REPUBLIKA HRVATSKA	18683136487		Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje, z.k.ul. 5086 k.o. Buje	69.680,87	Rješenje o osiguranju Ovr-754/11	kč.br. 438/3 445/1 Pašnjak 4358 m2
2.	REPUBLIKA HRVATSKA	18683136487		Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje, z.k.ul. 5086 k.o. Buje	124.756,77	Rješenje o osiguranju Ovr-871/13	kč.br. 438/3 445/1 Pašnjak 4358 m2
3.	Mauricio Sinković		Buje, Momjan Grmunija 96	Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje, z.k.ul. 5086 k.o. Buje	120.000 EUR	Ugovor o pozajmici od 30.11.2007.	kč.br. 438/3 445/1 Pašnjak 4358 m2
4.	Spomenka Harazim	04927118505	Umag, 1.svibnja bb	Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje, z.k.ul. 5086 k.o. Buje	46.845,84	Rješenje o osiguranju Ovr-723/14	kč.br. 438/3 445/1 Pašnjak 4358 m2

5.	Istarska kreditna banka d.d.	65723536010	Umag, E. Miloša 1	Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje,z.k.ul. 5086 k.o. Buje	148.288,88	Rješenje o osiguranju Ovr- 7230/15	kč.br. 438/3 445/1 Pašnjak 4358 m2
6.	Grad Buje	19611257971	Buje, Istarska 2	Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje,z.k.ul. 5086 k.o. Buje	17.969,79	Rješenje o ovrsi Ovr- 534/16	kč.br. 438/3 445/1 Pašnjak 4358 m2

2) z.k.ul. 745 k.o. Kršete:

Redni broj	Ime i prezime/ tvrtka ili naziv razlučnog vjerovnika	OIB razlučnog vjerovnika	Adresa/sjedište razlučnog vjerovnika	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
1.	REPUBLIKA HRVATSKA	18683136487		Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje,z.k.ul. 745 k.o. Kršete	69.680,87	Rješenje o osiguranju Ovr- 754/11	kč.br. 130/8 kamenolom 2025 m2
2.	REPUBLIKA HRVATSKA	18683136487		Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje,z.k.ul. 745 k.o. Kršete	124.756,77	Rješenje o osiguranju Ovr- 871/13	kč.br. 130/8 kamenolom 2025 m2

3.	Spomenka Harazim	04927118505	Umag, 1.svibnja bb	Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje,z.k.ul. 745 k.o. Kršete	46.845,84	Rješenje o osiguranju Ovr-723/14	kč.br. 130/8 kamenolom 2025 m2
4.	Istarska kreditna banka d.d. Umag	65723536010	Umag, E. Miloša 1	Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje,z.k.ul. 745 k.o. Kršete	148.288,88	Rješenje o osiguranju Ovr-7230/15	kč.br. 130/8 kamenolom 2025 m2

3) z.k.ul. 2689 k.o. Buje:

Redni broj	Ime i prezime/ tvrtka ili naziv razlučnog vjerovnika	OIB razlučnog vjerovnika	Adresa/sjedište razlučnog vjerovnika	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
1.	Škerjanec Vladimir Škerjanec Marinšek Majda	68015060775 32930773395	IZOLA, KORTE 140, R.SLOVENIJA IZOLA, ŠARED 31/A, R.SLOVENIJA	Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje,z.k.ul. 2689 k.o. Buje	115.000 EUR	Ugovor o pozajmici od 25. kolovoza 2010. (Z-4365/10) i Aneks ugovora o pozajmici od 17. srpnja 2015. (Z-2925/15)	Suvlasnički dio 2/20 kč. 562/14 kč. 563/2 kč. 617/1 kč. 617/2

2.	REPUBLIKA HRVATSKA	18683136487		Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje,z.k.ul. 2689 k.o. Buje	69.680,87	Rješenje o osiguranju Ovr- 754/11	Suvlasnički dio 2/20 kč. 562/14 kč. 563/2 kč. 617/1 kč. 617/2
3.	REPUBLIKA HRVATSKA	18683136487		Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje,z.k.ul. 2689 k.o. Buje	124.756,77	Rješenje o osiguranju Ovr- 871/13	Suvlasnički dio 2/20 kč. 562/14 kč. 563/2 kč. 617/1 kč. 617/2
4.	Spomenka Harazim	04927118505	Umag, I.svibnja bb	Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje,z.k.ul. 2689 k.o. Buje	46.845,84	Rješenje o osiguranju Ovr- 723/14	Suvlasnički dio 2/20 kč. 562/14 kč. 563/2 kč. 617/1 kč. 617/2
5.	Istarska kreditna banka d.d. Umag	65723536010	Umag, E. Miloša 1	Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje,z.k.ul. 2689 k.o. Buje	148.288,88	Rješenje o osiguranju Ovr- 7230/15	Suvlasnički dio 2/20 kč. 562/14 kč. 563/2 kč. 617/1 kč. 617/2

4) z.k.ul. 3171 k.o. Buje:

Redni broj	Ime i prezime/ tvrtka ili naziv razlučnog vjerovnika	OIB razlučnog vjerovnika	Adresa/sjedište razlučnog vjerovnika	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
1.	REPUBLIKA HRVATSKA	18683136487		Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje, z.k.ul. 3171 k.o. Buje	69.680,87	Rješenje o osiguranju Ovr-754/11	Suvlasnički dio 2/20 kč.broj 554/2 pašnjak od 860 m2
2.	REPUBLIKA HRVATSKA	18683136487		Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje, z.k.ul. 3171 k.o. Buje	124.756,77	Rješenje o osiguranju Ovr-871/13	Suvlasnički dio 2/20 kč.broj 554/2 pašnjak od 860 m2
3.	Spomenka Harazim	04927118505	Umag, 1.svibnja bb	Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje, z.k.ul. 3171 k.o. Buje	46.845,84	Rješenje o osiguranju Ovr-723/14	Suvlasnički dio 2/20 kč.broj 554/2 pašnjak od 860 m2
4.	Istarska kreditna banka d.d. Umag	65723536010	Umag, E. Miloša 1	Općinski sud u Puli z.k. odjel Buje, z.k.ul. 3171 k.o. Buje	148.288,88	Rješenje o osiguranju Ovr-7230/15	Suvlasnički dio 2/20 kč.broj 554/2 pašnjak od 860 m2

5) POKRETNINE:

Redni broj	Ime i prezime/ tvrtka ili naziv razlučnog vjerovnika	OIB razlučnog vjerovnika	Adresa/sjedište razlučnog vjerovnika	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
1.	REPUBLIKA HRVATSKA	18683136487		Upisnik MUP RH PP BUJE	138.141,16	Rješenje o ovrsi od 25.11.2013	Osobni automobil HONDA FR-V 2.2I-CTDI

III. TABLICA IZLUČNIH PRAVA

Redni broj	Ime i prezime/ tvrtka ili naziv razlučnog vjerovnika	OIB razlučnog vjerovnika	Adresa/sjedište razlučnog vjerovnika	Pravna osnova izlučnog prava	Predmet izlučnog prava

Ogulin, 28. listopada 2016.

Stečajni upravitelj

Zdravko Tešić

HABITATIO d.o.o.
 "U STEČAJU"
 BUJE, ISTARSKA 4
 OIB: 32869125668