

PRIMLJENO:

14-08-2017

POLJANE NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje
nekretninama u stečaju, Rijeka, Supilova 6/III
OIB: 21759791746, MBS: 040235102

Obično preporučeno: 20
Pošta: R
Primjeraka: 1 (8) priloga
Pristojbe: kn, državnim bilježima
Primo:

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Posl. Br. 15 St-27/17

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA
I NJEGOVIH UZROCIMA**

Nadležni Trgovački sud:
Poslovni broj spisa:

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Posl. Br. 15 St-27/17

Dužnik:

POLJANE NEKRETNINE društvo s ograničenom
odgovornošću za poslovanje nekretninama u stečaju,
Rijeka, Supilova 6/III
OIB: 21759791746, MBS: 040235102

I. OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Naziv trgovačkog društva: POLJANE NEKRETNINE društvo s ograničenom
odgovornošću za poslovanje nekretninama u stečaju,
Rijeka, Supilova 6/III

MBS: 040235102 OIB: 21759791746

Pravni oblik: Društvo sa ograničenom odgovornošću;

Upisani temeljni kapital 25.000,00 kuna;

Osobe ovlaštene za zastupanje Ljubica Juranović-Skočić, OIB: 88499470397
Kastav, Čikovići 26
Poslovna adresa i sjedište: Kastav, Čikovići 26/11
- stečajni upravitelj
- Rješenjem broj St-27/2017 od 15.05.2017.
godine imenovan za stečajnog upravitelja.

Osnivači/članovi Društva Pierangelo Damolin, OIB:
57530278362
Italija, Ziano di Fiemme, Del Prenner 4
- član društva
Marcello Zorzi, OIB:
24591934043 Italija, Trst, Via Plinio 32
- član društva
Nicola Zorzi, OIB: 85195649286
Italija, Trst, Via Udine 87

- član društva
Franco Janeselli, OIB: 23124336973
Italija, Trento-Cognola, Via Alle Aste
35/1
- član društva

II. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU od otvaranja stečajnog postupka 15.svibnja 2017.godine do dana 07. kolovoza 2017.godine

Stečajni upravitelj preuzeo je dužnost danom otvaranja stečajnog postupka , te su nakon toga poduzete slijedeće aktivnosti.

- Obavljene su aktivnosti vezano za zatvaranje i otvaranje žiro računa u stečaju (promjene kod Državnog zavoda za statistiku , izrada pečata),
- Obavljene su aktivnosti od osobe ovlaštene za zastupanje na prikupljanu obavijesti i suradnje koje se odnose na predmetni stečajni postupak,
- Obavljene su aktivnosti radi prikupljanja i preuzimanja dokumentacije, sa opunomoćenikom odvjetnikom Davor Pindulić;
- Izvršen je uvid u raspoloživu dokumentaciju koja je proučena radi poduzimanja daljnjih radnji u stečajnom postupku i utvrđivanju početnog stanja stečajnog dužnika;
- Otvaranjem stečaja zatečene su neažurirane knjigovodstvene evidencije, prema podacima Porezne uprave nisu podnesene godišnje prijave poreza na dobit za 2015., 2016. godinu., kao niti prijave poreza na dodanu vrijednost od od 4mj/2016 do otvaranja stečajnog postupka. Zadnja financijska izvješća predana su za 2014. godinu , te su poduzete aktivnosti radi prikupljanja dokumentacije i angažiranja tvrtke Eurokonsulting d.d. Rijeka radi ažuriranja i podnošenja obrazaca .
- Poduzete su aktivnosti radi preuzimanja nekretnine u posjed koja se sastoji od kč.br. 1368/1 kuća , 2 peradarnika, 3 spremišta , dvorište i šuma 7039 m2 k.o. Puharska , zk. odjel Opatija u naravi stambeno gospodarski kompleks Poljane 111A , vlasništvo stečajnog dužnika. Upućeni su pisani pozivi članovima uprave radi predaje nekretnine, stvarno stanje je da u kući stanuje gosp. Pavlović Hinko , i da postoji nekakav dogovor sa članovima uprave da on tamo ostane , čuva nekretninu. Nekretnina nije preuzeta od strane stečajnog upravitelja, OBILAZAK NEKRETNINE IZVRŠEN JE DANA 03. 08. 2017. GODINE, UZ PRISUTNOST g. Pavlović Denis.
- Prema podacima od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje društvo na dan otvaranja stečajnog postupka 15. svibnja 2017. godine nema zaposlenih , niti ih je imalo.
- Prema izvršenom uvidu o blokadi računa , evidentirana je kontinuirana blokada koja traje neprekidno od 25.04. 2016. Godine;
- S obzirom da Društvo nema zaposlenih, nema tražbina radnika i prijašnjih dužnikovih radnika dospjelih do otvaranja stečajnog postupka.

Sastavljena je tablica imovine i obveza.

VII. GOSPODARSKO STANJE DUŽNIKA

a) Imovinsko stanje društva

Društvo u svojoj Bilanci na dan 31.12.2014. godine iskazuje slijedeće pozicije:

/AKTIVA/

Zalihe – Proizvodnja u tijeku (građevinski objekt - stambeno gospodarski kompleks Poljanje 111A Ičići kč. 1368/1 k.o. Puharska	7.583.725 kn
Kratkotrajna potraživanja	73.705
Kratkotrajna financijska imovina - zajam	360.000
Novac na računu i u blagajni	1.000
Ukupno aktiva	8.018.430

/PASIVA/

UKUPNO kapital i rezerve	
Upisani kapital	25.000
Zadržana dobit	832.703
Gubitak poslovne godine	(2.693)
Dugoročne obveze za zajmove Janeselli Franco	1.149.221
Dugoročne obveze za zajmove Marcelo Zorzi	72.856
Dugoročne obveze za zajmove Nicola Zorzi	1.636.931
Kratkoročne obveze za zajmove Nicola Zorzi	213.592
Kratkoročne obveze prema bankama (VENETO BANKA d.d.)	3.603.600
Ostale kratkoročne obveze	487.220
Ukupno pasiva	8.018.430 kn

Proizvodnja u tijeku prikazna u fin. izvještajima društva na dan 31.12.2014. anepromjenjeno do dana otvaranja stečajnog postupka odnosi se na nekretninu – građevinski objekt - stambeno gospodarski kompleks Poljanje 111A Ičići kč. 1368/1 k.o. Puharska ukupne vrijednosti 7.583.725 kn., kojoj prema procjeni od ovlaštenog procjenitelja iz 2010. godine utvrđena vrijednost u iznosu od 9.795.044 kn.

Na nekretnini su upisana založna prava VENETO BANKA d.d. u iznosu od 6.998.000 kn i 435.000 EUR uvećano za kamate, troškove i naknade. Navedena nekretnina nije slobodna od osoba i stvari te samim time za sada nije bilo moguće izvršiti primopredaju navedene nekretnine.

b) Sudski postupci u tijeku

Stečajni upravitelj ima saznanja o tri aktivna sudska postupka u kojima Društvo sudjeluje kao tuženik, a odnose se na slijedeće: P-4071/2015, Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, P-2177/2013 Općinski sud u Rijeci i P-5266/2013 Općinski sud u Rijeci, svi zastupani do otvaranja stečajnog postupka po Odvjetničkom društvu Kovačević, Koren i partneri d.o.o. Stečajni upravitelj nije u mogućnosti dati očitovanje o stanju i tijeku sudskih sporova do očitovanja zatraženog od strane odvjetničkog ureda koji je zastupao stečajnog dužnika u navedenim predmetima.

III. POSTUPCI U KOJIMA JE SUDJELOVAO STEČAJNI UPRAVITELJ

U predmetnom razdoblju od imenovanja stečajnog upravitelja društva dužnikom POLJANE NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama u stečaju, Rijeka, Supilova 6/III, OIB: 21759791746, MBS: 040235102, od dana 15. svibnja 2017. godine pa sve do dana 07. kolovoza 2017. godine ovog Izvješća stečajni upravitelj zaprimio je do dana isteka roka za prijavu potraživanja 6 (šest) prijava tražbina vjerovnika.

IV. RADNICI STEČAJNOG DUŽNIKA

Prema pribavljenim podacima od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje društvo na dan 17.03. 2017. godine nema zaposlenih niti ih je imalo.

V. RAZLOZI OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Vjerovnik Veneto bankad.d. Zagreb, Draškovićeve 58. dana 11. studenoga 2016. godine podnijela je sudu prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom. U prijedlogu je vjerovnik naveo da ima tražbinu prema dužniku u iznosu od 4.066.225,15 kn koja se temelji na Ugovoru o dugoročnom kreditu broj KS-03-2012 od 09. veljače 2012. godine i Aneksa broj 1 od 29. ožujka 2012. godine, te Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine solemniziranog dana 09. veljače 2012. godine pod posl. brojem OV-1316/12 kod javnog bilježnika Darka Paravića iz Rijeke. Naime, prema potvrdi Financijske agencije od 5. travnja 2017. godine proizlazi da dužnik na dan 5. travanj 2017.g. u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 345 dana u ukupnom iznosu od 4.764.983,52 kn. Predmetno društvo ima imovinu, a radi čega su ispunjene pretpostavke za otvaranje stečajnog postupka. Imovina Društva sastoji se od sljedećih nekretenina:

- kč.br. 1368/1 kuća, 2 peradarnika, 3 spremišta, dvorište i šuma 7039 m² k.o. Puharska zk. odjel Opatija u naravi stambeno gospodarski kompleks Poljane 111A, vlasništvo stečajnog dužnika.

VI. UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DUŽNIKA I MOGUĆI NASTAVAK POSLOVANJA

Društvo nije niti obavljalo djelatnost, već se radi o osnivanju društva radi stjecanja nekretnine, a što je vidljivo iz pregleda bilančnih pozicija kao i računa dobiti i gubitka unazad četiri godine u kojem razdoblju od 2011. do 2014. godine nisu ostvarivani prihodi već samo troškovi koji se u najvećem dijelu odnose na financijske rashode – kamate.

Djelatnost društva: 4110- Organizacija izvedbe projekata za zgrade. Društvo je naručilo studiju izvodljivosti radova za predmetnu nekretninu prema kojoj je planiranana izgradnja apartmanskog naselja, koja nije realizirana.

Temeljni kapital Društva iznosi 20.000,00 kn.

VIII. STANJE STEČAJNE MASE /pregled imovine i obveza/

Pregled predmeta stečajne mase nad stečajnim dužnikom POLJANE NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama u stečaju, Rijeka, Supilova 6/III
OIB: 21759791746, MBS: 040235102, sukladno članku 223. Stečajnog zakona:

IMOVINA/građevinski objekti/	IZNOS /KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST/	OBVEZE	IZNOS
▪ KUĆA, 2 PERADARNIKA, 3 SPREMIŠTA, DVORIŠTE I ŠUMA, broj zemljišta (kat. čestica)1368/1, površine 7039m2, Katastarska općina: 320064, PUHARSKA, broj ZK uložka: 125, / stambeno gospodarski kompleks Poljanje 111A Ičići/.	7.583.725 kn /knjig.vrijednost/ 9.795.044 kn /procjenjena vrijednost iz 2010.godine/	Troškovi stečajnog postupka (čl. 155. SZ- a): Nagrada stečajnom upravitelju Izdaci stečajnog upravitelja	(prema odluci stečajnog suca) (prema odluci stečajnog suca)
		Ostale obveze stečajne mase (čl. 156. SZ-a):	
		1.Procjene sudskih vještaka za navedenu nekretninu	10.000,00 kn
		2. Odvjetnički troškovi	60.000,00kn
		3.Bankovne usluge, telefon, poštarina, oglašavanje i ostali troškovi (uredski materijal)	30.000,00 kn
		4.Vođenje poslovnih knjiga	10.000,00 kn
		Vjerovnici prvog višeg isplatnog reda:	-
		Vjerovnici drugog višeg isplatnog reda / prijavljeno:	4.352.302,57 kn
		Razlučni vjerovnici (ujedno i vjerovnici II. višeg isplatnog reda	4.231.011,43 kn
			Iznos ovisan o odlukama stečajnog suca

Stečajni upravitelj zaprimio je od jednog (1) vjerovnika / VENETO BANKA d.d., Draškovićeve 1. Zagreb, OIB: 81712716992/ obavijest o postojanju razlučnog prava na nekretninama stečajnog dužnika.

Stečajni vjerovnici (6 vjerovnika) prijavili su tražbine stečajnom upravitelju u roku od 60 dana od dana 15. svibnja 2017. godine u ukupnom iznosu od 4.352.302,57 kn, a koje se odnose na glavnice i kamate.

Stečajni upravitelj zaprimio je putem Trgovačkog suda u Rijeci podnesak Radmile Rojnić o prijavi izlučnog prava na strojeve i uređaje u protuvrijednosti kuna i tražbine o kojima se vodi parnični postupak uz koju nisu priložene isprave iz kojih tražbina proizlazi, odnosno kojima se tražbina dokazuje.

Popis predmeta stečajne mase

Prema Izvadku iz zemljišnih knjiga, Zemljišnoknjižnog odjela Rijeka, katastarska Općina Rijeka, imovinu dužnika čine nekretnine:

- KUĆA, 2 PERADARNIKA, 3 SPREMIŠTA, DVORIŠTE I ŠUMA, Broj zemljišta (kat. čestice) 1368/1, Katastarska općina: 320064, PUHARSKA Broj ZK uloška: 125, površine 7039 m2, vlasnički udio 1/1.
- Na nekretninama je izvršena zabilježba spora temeljem Rješenja Općinskog suda u Rijeci posl. br. P-5266/15 od 23. studenog 2015. godine, do pravomoćnog okončanja parnice koja se vodi kod Općinskog suda u Rijeci Posl. br. P-5266/15 tužitelja Rojnić Radmila spram tuženika Pavlović Hinka i Poljane nekretnine d.o.o. radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji.

Na svim nekretninama upisana su založna prava vjerovnika:

Rbr.	Sadržaj upisa			Iznos
2.1	Zaprimljeno	05.12.2011.	broj	Z-11168/11 3.674.000 KN
Temeljem Ugovora o kratkoročnom kreditu broj 5096000205 sa Sporazumom stranaka o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine, solemniziran kod javnog bilježnika Darka Paravića iz Rijeke dana 23.12.2009.godine pod posl.br.Ov-19658/2009, Aneks br.1 cit.Ugovoru solemniziran kod javnog bilježnika Darka Paravića iz Rijeke dana 28.04.2010.g. pod posl.br.Ov-6102/2010, Aneks br.2 cit.Ugovoru solemniziran kod javnog bilježnika Darka Paravića iz Rijeke dana 02.09.2010.g.pod posl.br.Ov-12545/2010, Aneks br.3 cit. Ugovoru solemniziran kod javnog bilježnika Darka Paravića iz Rijeke dana 17.02.2011.g.pod posl.br.Ov-1456/2011 i Aneksa br.4 cit.Ugovoru solemniziran kod javnog bilježnika Darka Paravića iz Rijeke dana 24.11.2011.godine pod posl.br.Ov-12872/2011, uknjižuje se založno pravo na nekretnini u A tj. k.č.1368/1 u iznosu od 3.674.000,00 kuna, sa ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom u visini utvrđenoj cit.Ugovorom i aneksima, za korist:				
VENETO BANKA D.D. , OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58				
3.1	Zaprimljeno	15.02.2012.	broj	Z-1630/12 3.324.000 KN

Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 09. veljače 2012. koji ima snagu

javnobilježničkog akta i ovršne isprave br. OV - 1316/12 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 3.324.000,00 Kn, uvećano za kamate, troškove i naknade, sukladno predmetnom Sporazumu, u korist:

VENETO BANKA D.D. , OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58

4.1 Zaprimljeno 28.01.2015. broj Z-598/15 435.000 EUR

Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 13. siječnja 2015., solemiziranog 27. siječnja 2015. od jav.bilj. Marija Grozdanić Dekleva pod posl.br. OV-638/15 i Ugovora o kreditu broj: KS-006-2015, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 435.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uvećano za ugovorene kamate, zakonske zatezne kamate, naknade, provizije i troškove, s dospijećem i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu, na ime:

VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58

IX. OBAVIJESTI O RAZLUČNOM PRAVU

-Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom

VENETO BANKA d.d., Draškovićeve 1. 4.231.011,43 kn
Zagreb, OIB: 81712716992

Napomena: razlučni vjerovnik prijavio je svoju tražbinu osiguranu razlučnim pravom kao stečajni vjerovnik jer je neizvjesno za koji iznos će se prodati založene nekretnine, vjerovnik procjenjuje da kao razlučni vjerovnik neće biti naplaćen u iznosu od 4.231.011,43 kn.

X. IZLUČNA PRAVA

Stečajni upravitelj zaprimio je putem Trgovačkog suda u Rijeci podnesak Radmile Rojnić o prijavi izlučnog prava na strojeve i uređaje u protuvrijednosti 1.800.000,00 kuna uz koji podnesak nije priložena dokumentacija kojima se dokazuje osnovanost prijave izlučnog prava.

XI. VJEROVNICI STEČAJNE MASE

Izvjeshni vjerovnici stečajne mase biti će sudski vještak koji će biti angažiran za izradu procjene vrijednosti nekretnine. Nadalje knjigovođa na ime vođenja poslovnih knjiga, te ostalih troškovi dobavljača kancelarijskog materijala, te odvjetnik koji će zastupati stečajnog dužnika u sudskim sporovima koji su u tijeku i eventualnim radnjama koje će biti nužno poduzeti u daljnjem tijeku stečajnog postupka, te troškovi vezani uz unovčenje /prodaju/ nekretnina.

XII. ZAKLJUČAK

- Iz Izvješća je razvidno da se imovina stečajnog dužnika odnosno stečajna masa sastoji isključivo od nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika na kojima je upisana zabilježba spora na nekretninama temeljem Rješenja Općinskog suda u Rijeci posl. br. P-5266/15

od 23. studenog 2015. godine , do pravomoćnog okončanja parnice koja se vodi kod Općinskog suda u Rijeci Posl, br. P-5266/15 tužitelja Rojnić Radmila spram tuženika Pavlović Hinka i Poljane nekretnine d.o.o. radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji.

- **KUĆA, 2 PERADARNIKA, 3 SPREMIŠTA, DVORIŠTE I ŠUMA, Broj zemljišta (kat. čestice) 1368/1, Katastarska općina: 320064, PUHARSKA Broj ZK uložka: 125,** nekretninu – građevinski objekt - stambeno gospodarski kompleks Poljanje 111A.
- Nekretnine su opterećene založnim pravom za korist VENETO BANKA d.d.
- Stečajni dužnik nema likvidne imovine iz koje bi se trenutno mogli podmiriti dospjeli troškovi kao niti sada predvidivi troškovi. Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase moći će se namiriti nakon unovčenja predmetne nekretnine.
- Dužnik nije niti započeo s planiranom aktivnostima sukladno izrađenoj studiji izvodljivosti za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika , nema izgleda za nastavak poslovanja, te nema mogućnosti da se pristupi izradi stečajnog plana.

XIII. PRIJEDLOZI ODLUKA

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja,
2. Predlaže se pristupiti procjeni vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine i nastavku unovčenja predmetne nekretnine, jer nema mogućnosti da se pristupi izradi stečajnog plana,
3. Obzirom da stečajni upravitelj nije dobio Izvješće o stanju i tijeku sudskih sporova i njihovim izgledima o opravdanosti nastavljanja , stečajni upravitelj će se naknadno očitovati o prijedlogu odluka radi poduzimanja daljnjih radnji vezanih za sudske sporove u tijeku i eventualno poduzimanje novih.

U Rijeci, 14 kolovoza 2017.godine,

Stečajni upravitelj:

Ljubica Juranović - Skočić

POLJANE NEKRETNINE
d.o.o.
u stečaju
RIJEKA