

I Z V J E Š Ć E
O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA
IMMOBILIEN INVEST d.o.o., u stečaju

Nadležni trgovački sud:	Trgovački sud u Pazinu
Poslovni broj spisa:	4 St-184/2021
Dužnik:	IMMOBILIEN INVEST d.o.o. u stečaju Rovinj (Grad Rovinj-Rovigno), Driovier 24 130049708– 98023695204
MBS-OIB:	130049708– 98023695204
Predlagatelj otv.stečaja:	Financijska agencija, prijedlog od 04.12.2020. Porezna uprava dana 22.01.2021.godine

I Uvodni dio

1.1. Općenito

Stečajni postupak nad IMMOBILIEN INVEST d.o.o., Rovinj, Driovier 24, otvoren je dana 22.ožujka 2021.godine.

Financijska agencija je 04.prosinca 2020.godine podnijela zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom, u kojem je navedeno da dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u ukupnm iznosu od 380.864,46 kn, u neprekinutom razdoblju od 304 dana.

Na oglas objavljen na mrežnoj stranici suda, prijedlog za otvaranje stečaja podnijela je Republika Hrvatska Ministarstvo financija Porezna uprava Područni ured Pazin, u kojem ističe da prema dužniku ima potraživanje u iznosu od 370.369,14 kn, da je dužnik vlasnik nekretnina u Puli.

Skraćeni postupak je obustavljen rješenjem St-330/20-5, a 25.veljače 2021.godine pokrenut je prethodni postupak u kojem je dana 22.ožujka 2021.godine održano ročište za koje dužnik nije pristupio niti dostavio popis imovine i obveza..

Utvrđeno je u prethodnom postupku da je dužnik u neprekidnoj blokadi od 28.01.2020.godine, a koja blokada na dan održanog ročišta iznosi 311.707,71 kn.

Slijedom navedenog, a budući je Sud utvrdio kod dužnika nesposobnost za plaćanje, odnosno okolnost da dužnik ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele novčane obveze, otvoren je stečajni postupak nad dužnikom, a istovremeno je sukladno čl.84.st.1.SZ za stečajnog upravitelja imenovan podnositelj ovog izvješća.

1.2. Radnje nakon otvaranja stečaja

Primopredaja posla je vršena preko Pjetraja Jakupia, opunomoćenika po specijalnoj punomoći po Eduardu Jakupiu, ovjerenoj od JB Rine Zujić iz Rovinja, pod posl.br. OV-1614/2021.

U preuzimanju posjeda nekretnina, 15.travnja 2021.g., u Puli, uz stečajnog upravitelja sudjelovali Aleksandar Puh, odvjetnik iz Pule, te članovi Povjerenstva imenovani Odlukom stečajnog upravitelja: Mladen Seršić i Jelena Brzac.

Preuzimanje dokumentacije vršeno u dva koraka, prvi – tako što je dužnik novom knjigovodstvu ENDITRADE iz Rovinskog Sela dostavio završnu bilancu i početno stanje, a drugi – na dan 08.lipnja 2021.godine u uredu dužnika u Rovinju.

Odmah po otvaranju stečaja, zatraženo od dužnika da dostavi analitičke kartice danih i primljenih zajmova, kartice kupaca i dobavljača, te karticu osnovnih sredstava.

Iz dostavljene analitičke kartice „dani zajmovi“ utvrđeno da dužnik ima prema svojim dužnicima nenamirene tražbine u visini od 532.030,34 kn s osnova danih pozajmica, te s osnova nenamirenih računa, a da su dužnikovi dužnici uglavnom povezane osobe ili povezana društva.

Nakon otvaranja stečajnog računa kod BKS Bank AG Glavna podružnica Hrvatska u Rijeci, IBAN br. HR39 2488 0011 1001 4095 0, zatraženo od prijašnje uprave dužnika žurno namirenje narečenih obveza.

II Zatečeno stanje

U vrijeme otvaranja stečaja, društvo IMMOBILIEN INVEST d.o.o., je zatečeno bez ikakve poslovne aktivnosti, bez jasnih ciljeva glede kupljenih nekretnina, nekretnine etažirane.

Iz javno dostupnih podataka iz zemljišne knjige utvrđeno, uvidom u zk.ul.9539 k.o.Pula da je dužnik suvlasnik suvlasničkog udijela: 835/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo

vlasništva na posebni dio „F“, koji se sastoji od stubišta od prizemlja do II kata f=1,5 (39), stubišta i hodnika II kata (71), 16 ureda (72-74, 83-95), dva predprostora nužnika (75, 78), 4 nužnika (76-77) 79-80), fotokopiranja (81), čajne kuhinje (82) ukupne površine 402,13 m², sve obojeno rozom bojom u planu posebnih dijelova zgrade.

Odnosi s drugim suvlasnicima nekretnina nedefinirani, a dužnik je suvlasnik niza zajedničkih prostora kojeg čine stubišta i hodnici, te nužnici.

Obrazloženje prijašnjih vlasnika za stanje dužnika je da su se vlasnici fokusirali na pripremu sezone kod firmi koje imaju uhodano poslovanje okrenute turizmu, da se jedan od suvlasnika dužnika, koji se najviše zalagao za kupovinu poslovnih prostora u Puli Anton Jakupi, trajno nastanio u Slovačkoj, da su iz tih razloga zapostavili poslovanje dužnika, do završetka turističke sezone, kad bi konačno i definirali namjenu nekretnina.

Iskazali su potpunu spremnost na suradnju, te stavili na raspolaganje cjelokupnu poslovnu dokumentaciju dužnika.

Kad je stečajni upravitelj dužnika suočio s nenamirenim tražbinama od strane dužnikovih dužnika, kao i s nenamirenom pozajmicom člana uprave, zastupnici dužnika prije stečaja obećali su namiru u cijelosti i to prije zakazanog izvještajnog ročišta.

I doista, na dan pisanja ovog izvješća, dužnikovi dužnici su platili svoje obveze u cijelosti, a član uprave prije stečaja vratio je pozajmicu s kamatama.

Slijedom navedenog, stečajni upravitelj je po naređenim osnovama uprihodovao iznos od 531.480,34 kn.

III Imovina i obveze stečajnog dužnika

3.1. Imovina stečajnog dužnika

Utvrđivanje imovine izvršeno kombiniranom metodom, građevinski objekti utvrđeni po zemljišnoknjižnom stanju temeljem knjigovodstvene vrijednosti, a popis opreme s danom koji prethodi danu otvaranja stečaja izvršilo Povjerenstvo za popis imovine i obveza, osnovano po stečajnom upravitelju, u sastavu: Mladen Seršić, predsjednik povjerenstva, Pjeter Jakup, član i Jelena Brzac član. Odlukom je utvrđeno da će provedbu utvrđenog stanja izvršiti Ester Jakovčić iz knjigovodstvenog servisa ENDITRADE d.o.o., iz Rovinjskog Sela.

Knjigovodstvena evidencija, zemljišnoknjižni upisi i osiguranja stavljeni Povjerenstvu na uporabu.

3.1.1. Opis materijalne imovine dužnika

Opis materijalne imovine dužnika	Knjigovodstvena vrijednost
Nekretnine:	
Suvlasnički udijela: 835/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio „F“, koji se sastoji od stubišta od prizemlja do II kata f=1,5 (39), stubišta i hodnika II kata (71), 16 ureda (72-74, 83-95), dva predprostora nužnika (75, 78), 4 nužnika (76-77) 79-80), fotokopiranja (81), čajne kuhinje (82) ukupne površine 402,13 m ²	1.151.099,00
Pokretna imovina:	
Nema pokretne imovine na stanju	0,00
SVEUKUPNO	1.151.099,00

3.1.1. Tržišna vrijednost materijalne imovine

Utvrđivanje tržišne vrijednosti materijalne imovine, u ovoj fazi stečaja, nije bilo opcija, s obzirom da je nepoznato u kojem će smjeru krenuti ovaj stečajni postupak.

3.1.2. Stanje imovine iz bilance početnog stanja

Opis imovine dužnika	Knjigovodstvena vrijednost
A.DUGOTRAJNA IMOVINA	1.181.717,00
I Nematerijalna imovina	
II Materijalna imovina	1.151.099,00
III Dug.financijska imovina	

IV Potraživanja	30.618,00
B.KRATKOTRAJNA IMOVINA	532.030,00
II Potraživanja	499.349,00
III Kratkotrajna financijska imovina	32.681,00
UKUPNO IMOVINA DUŽNIKA	1.713.747,00

Ovdje se ističe da se dugotrajna materijalna imovina vodi kao „imovina u pripremi“, i tako još od trenutka stjecanja. Izvan je funkcije pa nema uvjeta za očuvanje supstancije te imovine, što se postiže amortizacijom, pa dolazi u pitanje njezin integritet.

3.1.3. Novac na računu ili blagajni

Stanje transakcijskog računa na dan 06.07.2021.g., jest 527.464,89 kn, izvod 10/2021.
Nema novčanih sredstava u blagajni stečajnog dužnika.

3.1.4. Druga imovina stečajnog dužnika

Dužnik nema evidentirane udjele (dionice) u povezanim poslovnim subjektima, sudjelujućih interesa, financijskih plasmana u pogledu zajmova povezanim poslovnim subjektima, kao ni ulaganja u vrijednosne papire.

3.1.5. Poslovni prihodi od otvaranja stečaja do podnošenja izvješća

a) Prihodi

R.br.	OPIS	Iznos obveze	Plaćeno	Ostaje za naplatu
1.	Prihod od dane pozajmice s kam.prije stečaja	36.729,74	36.729,74	0,00
2.	Prihodi od najma, zakupa	-	-	-
3.	Naplata od dužnikovih dužnika	495.402,67	494.852,67	550,00
4.	Prihodi od usluga	-	-	-
5.	Prihodi od kamata a'vista	17,54	17,54	0,00
	UKUPNO	532.149,95	531.599,95	550,00

b) Rashodi

R.br.	OPIS	Iznos obveze do 06.07.2021.	Plaćeno	Ostaje za plaćanje
1.	Režijski troškovi HEP	206,76	206,76	0,00
2.	Komunalna naknada i NUV Grad Pula-Pola	5.650,59	0,00	5.650,59
3.	Odvodnja - Pragrande	22,60	0,00	22,60
4.	Bankarski troškovi	58,30	58,30	0,00
5.	Vodne usluge	33,90	0,00	33,90
6.	Pristojba u ovršnom post.	3.870,00	3.870,00	0,00
	UKUPNO	9.842,15	4.135,06	0,00
	SALDO: prihodi – rashodi:	527.464,89		

3.2. Obveze stečajnog dužnika

3.2.1. U utvrđivanju obveza, primijenjene su usporedne metode zasnovane na knjigovodstvenoj evidenciji, te prijavljenih tražbina u stečajnom postupku.

Kao početno stanje obveza, uzete one iz završnog knjigovodstvenog stanja na dan koji prethodi danu otvaranja stečaja.

Iz knjigovodstvenih evidencija proizilazi da dužnik dugoročnih obveza nema.

Kratkoročne obveze su na razini prethodnog obračunskog razdoblja, a po strukturi, kako prikazuje donja tablica:

	2020.	2021.
KRATKOROČNE OBVEZE	2.685.109,00	3.008.261,00

1. Obveze za zajmove društava povezanih sudj.int.	1.933.703,00	1.933.703,00
2. Obveze prema bankama	13.000,00	13.000,00
3. Obveze prema dobavljačima	433.349,00	531.789,00
4. Obveze za poreze, doprinose i drugo	305.027,00	370.823,00
5. Ostale kratkoročne obveze	30,00	158.946,00

3.2.2. Prijavljene obveze u stečajnom postupku

U stečajnom postupku pristiglo 7 prijava tražbina u ukupnoj vrijednosti od 1.917.933,81kn, sve kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.

Notifikaciju razlučnog prava izvršila Porezna uprava, koje je upisano na listu C(teretovnici), na suvlasničkom dijelu 6 (udio 835/10000), upisom pod 21.2. zaprimljenim 02.04.2021. pod brojem Z-5541/2021. Upisom pod 21.3. pod istim brojem i datumom upisa stoji „zabilježba“ – čini se vidljivim da uknjižba založnog prava upisana ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-5541/21 proizvodi pravne učinke s danom 18.ožujka 2021.godine (zabilježbom pokretanja postupka ovrhe pod posl.br. Z-4611/21).

Iako razlučna prava nisu predmet ispitivanja na ispitnom ročištu, jasno proizilazi da je Porezna uprava kao ovrhovoditelj, nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečaja 22.01.2021.g., stekla pravo na namirenje svoje novčane tražbine prema ovršeniku a koja ulazi u stečajnu masu i to s danom upisa zabilježbe ovrhe, odnosno zabilježbe pokretanja postupka (18.03.2021.), pa će stečajni upravitelj u daljnjem tijeku stečajnog postupka, zatražiti, sukladno čl.168.st.1.Stečajnog zakona, obustavu postupka ovrhe, ukidanje svih provedenih radnji u postupku, brisanje upisa u zemljišnoj knjizi i da se ovršeniku naknadi plaćena pristojba u iznosu od 3.870,00 kn.

3.2.2.1. Sporna potraživanja vjerovnika i razlozi osporavanja:

Spornih potraživanja vjerovnika nije evidentirano.

IV Najamni i zakupni odnosi

Otvaranjem stečaja nisu zatečene najamni ili zakupni odnosi ustanovljeni prije stečaja.

V Gospodarski položaj dužnika

Po izjavi prijašnjih vlasnika, stečajni dužnik je osnovan s namjerom obavljanja nekretninskih i drugih tehničkih poslova za povezana društva i povezane osobe, projektiranje, gradnja, pribava pogodnih nekretnina na tržištu, nadzor i certificiranje, te privođenje tih nekretnina turističkoj svrsi.

Htjelo se na taj način osigurati budućnost i razvoj, a istovremeno rasteretiti ostala društva koja drže u vlasništvu članovi obitelji, tehničkih pitanja i ovisnost o tržištu nekretnina.

Kupljene nekretnine u Puli nisu privedene svrsi, najviše zbog dugog vremena pripreme, pregovaranja, izrade i provedbe etažnog elaborata, a što se ispostavilo kao uvjet suvlasnicima za sklapanje kreditnih poslova s poslovnim bankama.

Članovi društva su se stoga fokusirali na pripremu turističke sezone u povezanim društvima koja imaju uhodanu djelatnost okrenutu turizmu.

V Parnični i ovršni postupci

5.1. Parnični postupci

Nema evidentiranih parničnih postupaka

5.2. Ovršni postupci

Ovr-130/2021 Općinski sud u Puli-Pola

Ovršni postupak predlagatelja Republike Hrvatske, Ministarstva financija Porezne uprave Područni ured Pazin, zastupane po ŽDO u Puli, protiv ovršenika Immobilien invest d.o.o. iz Rovinja, Driovier 24.

U predmetnom postupku, ovrhovoditelj kao predlagatelj osiguranja predložio donošenje rješenja o osiguranju prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja, sukladno prijedlogu od 26.02.2021.godine.

Sud u predmetnom, dana 02.travnja 2021.godine donio rješenje o osiguranju, kojim odredio predloženo osiguranje, naložio zk odjelu da izvrši upis uknjižbe založnog prava na mjestu upisa zabilježbe pokretanja postupka Z-4611/21.

VI Prijedlog odluka:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima;
2. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja;
3. Stečajni upravitelj predlaže nastavak rada stečajnog dužnika uz uvjet izrade stečajnog plana;
4. Stečajni vjerovnici nalažu stečajnom upravitelju izradu stečajnog plana

Stečajni upravitelj:

Privitak:

- Tablica prijavljenih tražbina
- Popis predmeta stečajne mase
- Popis vjerovnika
- Pregled imovine i obveza
- Dopis stečajnog upr.
- Poziv dužnikovim dužnicima na plaćanje
- Odluka o osnivanju povjerenstva
- Zapisnik o preuzimanju u posjed nekretnina
- Očevidnik neizvršenih osnova
- Ugovor o vođenju knjig.usluga
- Zapisnik o preuzimanju dok
- Završno fin.izvješće
- Odluka o osnivanju Povjerenstva
- Pregled prometa po računu