

IVA PINJUH STJEPOVIĆ  
Draškovićeva 4a, 10000 Zagreb  
stečajna upraviteljica za  
ISTARSKI DVORI d.o.o. u stečaju  
Ilica 93, 10000 Zagreb  
OIB: 46793843613

87-625/17-26  
TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA  
U KARLOVCU  
PRIMLJENO  
dana 20. 6. 2018.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Na posl. br. St. 625/17

**Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika  
ISTARSKI DVORI d.o.o. u stečaju  
i njegovim uzrocima**

**Za izvještajno ročište zakazano za 05. srpnja 2018.g.**

**Uvod**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu od 16. ožujka 2018. godine pod poslovnim brojem St-625/17 otvoren je stečajni postupak nad društvom ISTARSKI DVORI d.o.o. iz Zagreba.

Traženu poslovnu dokumentaciju predala mi je zakonska zastupnica gđa Marija Dorotić i gđa Larisa Vuk iz društva AGENCIJA MALA d.o.o. iz Zagreba koje je za stečajnog dužnika vodilo poslovne knjige.

**Uzroci gospodarskog položaja dužnika i nastavak poslovanja**

Osnovna djelatnost društva bila je iznajmljivanje nekretnina (luksuznih vila) u vlasništvu društva ISTARSKI DVORI 2 d.o.o. iz Svetog Lovreča, OIB:16230240622. Poslovanje društva obustavljeno je krajem 2016.g. kada je vjerovnik ZAGREBAČKA BANKA d.d. iz Zagreba, OIB:92963223473 zatražila naplatu temeljem zadužnice što je dovelo do blokade računa i naposljetku do otvaranja stečajnog postupka.

Poslovnu godinu 2017.g. društvo je završilo sa financijskim gubitkom u iznosu od 168.685.701,00 kn. Započetih, a nedovršenih poslova na današnji dan nema. Konstatiram da ne postoje uvjeti za nastavak poslovanja stečajnog dužnika.

**Nekretnine**

Stečajni dužnik nije vlasnik nekretnina.

**Pokretnine**

Pokretnu imovinu društva prema knjigovodstvenoj evidenciji čini;

- bazenska strojarinica knjigovodstvene vrijednosti 19.820,92 kn

- samsung galaxy S6 knjigovodstvene vrijednosti 1.499,62 kn
- samsung galaxy S7 knjigovodstvene vrijednosti 1.902,75 kn
- standard madrac 200\*90 knjigovodstvene vrijednosti 0,00 kn
- sustav klima uređaja knjigovodstvene vrijednosti 9.747,38 kn
- phantom 3 par 5 4k camera knjigovodstvene vrijednosti 1.425,00 kn
- kosilica H R152SV knjigovodstvene vrijednosti 0,00 kn
- multimedijalni set knjigovodstvene vrijednosti 0,00 kn
- TV LCD 42" LG Flat TV 42LK430 knjigovodstvene vrijednosti 0,00 kn
- Samsung led TV knjigovodstvene vrijednosti 0,00 kn
- Nadstrešnica knjigovodstvene vrijednosti 820,00 kn
- Čelična nadstrešnica (Pergola) knjigovodstvene vrijednosti 12.656,25 kn
- Čelična nadstrešnica (Pergola) knjigovodstvene vrijednosti 13.125,00 kn
- Čelična dvorišna ograda knjigovodstvene vrijednosti 5.541,67 kn
- pokućstvo knjigovodstvene vrijednosti 29.825,00 kn
- Slika Bogadi ulje na staklu knjigovodstvene vrijednosti 3.000,00 kn
- Slika M. Tropšek ulje na staklu 15\*22 knjigovodstvene vrijednosti 900,00 kn

Navedene pokretne odnose se na opremu i pokućstvo koje se nalazi u nekretninama ISTARSKI DVOR 2 d.o.o. iz Svetog Lovreča. Veći dio navedene opreme ugrađen je u same nekretnine i neće se moći prodavati kao pokretna imovina (sustav klima uređaja, ugrađene kamere, čelična nadstrešnica, bazenska strojarnica) te konstatiram da su sve pokretne neunovčive.

## **Potraživanja**

Stečajni dužnik prema knjigovodstvenoj evidenciji ima potraživanja u ukupnom iznosu od 15.135.582,71 kn i to iznos od 14.756.780,20 kn prema društvu ISTARSKI DVORI 2 d.o.o. iz Svetog Lovreča, OIB:16230240622 po osnovi potraživanja od ulaganja u nekretnine u vlasništvu dužnika ISTARSKI DVORI 2 d.o.o. iz Svetog Lovreča, OIB: 16230240622 te ostala potraživanja u iznosu od 378.802,51 kn. Konstatiram da će potraživanje prema društvu ISTARSKI DVORI 2 d.o.o. biti teško naplatiti obzirom da ISTARSKI DVORI 2 d.o.o. osporavaju predmetno potraživanje, dok su ostala potraživanja nenaplativa radi insolventnosti dužnikovih dužnika ili nastupanja zastare.

## **Imovina na kojoj postoje izlučna prava**

Stečajni dužnik nije u posjedu imovine koja bi bila predmet izlučnih prava.

## **Financijska imovina**

Iako na današnji dan u vlasništvu nema nikakve poslovne udjele drugih društva, ovdje smatram bitnim napomenuti da je stečajni dužnik sve do svibnja 2016.g. bio vlasnik 100% udjela u kapitalu (55.490.700,00 kn) društva ISTARSKI DVORI 2 d.o.o. iz Svetog Lovreča, OIB:16230240622 knjigovodstvene vrijednosti 147.749.720,00 kn. Ugovorom o prijenosu poslovnog udjela od 29.04.2016.g. ovjerenim pred JB Nives Mirčetić iz Velike Gorice pod posl.br. OV-2997/16, navedeni udjel prenesen je bez naknade na društvo PONTGRAD d.o.o. iz Zagreba, OIB:53055184922, a čiji je zakonski zastupnik gosp. Hrvoje Dorotić, suprug gđe Marije Dorotić, ranije ZZ ovog stečajnog dužnika.

## **Sudski postupci**

Prema dostupnim informacijama, stečajni dužnik ne vodi nikakve parnice niti druge sudske ili upravne postupke radi imovine koja ulazi u stečajnu masu.



## Pobojne pravne radnje

Nakon uvida u poslovnu dokumentaciju, s posebnim osvrtom na kretanje imovine u posljednje tri godine, utvrdila sam da je stečajni dužnik tijekom 2016.g. i 2017.g. poduzeo niz pravnih radnji kojima je oštetio svoje vjerovnike. Tim pravnim radnjama sa dužnika je na druge, uglavnom s njime povezane pravne osobe, prenesena imovina, u naravi su to poslovni udjeli knjigovodstvene vrijednosti 147.749.720,00 kn te nekoliko motornih vozila, nešto uredske opreme te pokušstvo ukupne knjigovodstvene vrijednosti cca 500.000,00 kn.

Pobijanje pravnih radnji kojima su sa stečajnog dužnika na druge pravne osobe prenesene pokretnine kao što su vozila i oprema, a kupoprodajna je cijena plaćena prijebojem, prema mojoj vlastitoj procjeni, čak i da se u tim parnicama uspije, u konačnosti neće rezultirati takvom financijskom koristi iz koje bi se dalje namirili stečajni vjerovnici. Naime, i u slučaju uspjeha u takvim parnicama, odnosno u slučaju vraćanje tih pokretnina stečajnom dužniku, a što bi se eventualno moglo očekivati tek nakon vođenja parnica 3-5 godina, u konačnosti ne bi rezultiralo financijskom koristi iz jednostavnog razloga što te pokretnine za 3-5 godina neće imati skoro pa nikakvu uporabnu i tržišnu vrijednost.

Međutim, uspješno pobijanje pravne radnje prijenosa 100% poslovnog udjela u društvu ISTARSKI DVORI 2 d.o.o. iz Svetog Lovreča, u smislu interesa stečajnih vjerovnika, definitivno bi rezultiralo financijskim priljevom u stečajnu masu koji bi bio dostatan barem za djelomično namirenje stečajnih vjerovnika.

Sukladno iznesenom, mišljenja sam da treba pokrenuti parnicu radi pobijanja pravne radnje zaključenja Ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 29.04.2016.g. ovjerenog kod javnog bilježnika Nives Mirčetić iz Velike Gorice pod posl.br. OV-2997/16, kojim Ugovorom je 100% udjela u društvu ISTARSKI DVORI 2 d.o.o., knjigovodstvene vrijednosti 147.749.720,00 kn, sa ovog stečajnog dužnika preneseno na društvo PONTGRAD d.o.o. iz Zagreba, OIB:53055184922, i to bez ikakve novčane naknade. Zakonski zastupnik društva PONTGRAD d.o.o. iz Zagreba u trenutku sklapanja gornjeg Ugovora bio je gosp. Hrvoje Dorotić, suprug gđe Marije Dorotić, ranije ZZ ovog stečajnog dužnika. Tijekom 2017.g. navedeni udjel dalje sa društva PONTGRAD d.o.o. prenesen na gosp. Hrvoja Dorotića osobno, a koji je i danas njihov vlasnik.

Ovdje dodatno naglašavam da je Trgovački sud u Pazinu dana 12. srpnja 2016.g. donio rješenje pod posl. br. 10 Stpn-10/16-8 kojim je odobrio predstečajnu nagodbu nad dužnikom ISTARSKI DVORI 2 d.o.o. iz Svetog Lovreča, OIB 16230240622. Društvo ISTARSKI DVORI 2 d.o.o. na današnji dan u svom vlasništvu ima cca 60 luksuznih vila u Istarskoj županiji.

Obzirom da stečajni dužnik na današnji dan od novčanih sredstava na računu ima iznos od svega 15.000,00 kn uplaćenih kao predujam za pokriće troškova stečajnog postupka te obzirom na činjenicu da u budućnosti ne očekujem nikakav drugi novčani priljev, trenutno ne postoje uvjeti za vođenje gornje parnice radi pobijanja pravne radnje, osim u slučaju da vjerovnici prethodno osiguraju nužna novčana sredstva, i to u ukupnom iznosu od **27.065,00 kn**

Konkretno, ukoliko pretpostavimo da će vrijednost predmeta spora biti 201.000,00 kn potrebno je osigurati sljedeće novčane iznose;

- iznos od 9.440,00 kn za sudske pristojbe (2.360,00 tužba + 2.360,00 presuda + 4720,00 žalba)
- iznos od 20.000,00 kn za potencijalne troškove po osnovi sudskih vještačenja,
- iznos od 15.625,00 kn (pet radnji po 2.500,00 kn + PDV) za pokriće dosuđenih sudskih troškova protivnoj strani u slučaju eventualnog gubitka sudskog spora

Nagrada odvjetniku koji će po potrebi zastupati ovog stečajnog dužnika ovisiti će isključivo o uspjehu, odnosno biti će mu isplaćena samo u slučaju uspjeha u sporu i to u iznosu od 20% od iznosa koji se uspije naplatiti od protivne strane.



Sukladno svemu iznesenom, predlažem da sud pozove stečajne vjerovnike na žiro račun stečajnog dužnika ISTARSKI DVORI d.o.o. u stečaju, IBAN broj HR5324070001300000568, uplatiti predujam za pokriće troškova pokretanja parnice radi pobijanja pravne radnje zaključenja Ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 29.04.2016.g. ovjerenog kod javnog bilježnika Nives Mirčetić iz Velike Gorice pod posl.br. OV-2997/1 u iznosu od 27.065,00 kn.

## **Kaznena prijava**

Dana 16. lipnja 2018.g. Općinskom državnom odvjetništvu u Zagrebu podnijela sam kaznenu prijavu protiv osumnjičenika Marije Dorotić iz Zagreba, Nikole Šopa 36, OIB:60568106231, ranije ZZ ovog stečajnog dužnika, te njezinog supruga, Hrvoja Dorotića iz Zagreba, Nikole Šopa 36, OIB:14505768906, direktora društva PONTGRAD d.o.o. iz Zagreba, OIB:53055184922, zbog osnove sumnje da su dana 29.04.2016.g. Marija Dorotić kao direktorica društva ISTARSKI DVORI d.o.o. iz Zagreba, protivno obvezi o načinu vođenja poslova društva, u nakani da trgovačkom društvu PONTGRAD d.o.o. iz Zagreba, OIB:53055184922 čiji je zakonski zastupnik njezin suprug, gosp. Hrvoje Dorotić, (povezano društvo), pribavi znatnu nepripadnu dobit, a društvu ISTARSKI DVORI d.o.o. i njegovim vjerovnicima prouzroči znatnu štetu, potpisali Ugovor o prijenosu poslovnog udjela od 29.04.2016.g. te isti ovjerali kod javnog bilježnika Nives Mirčetić iz Velike Gorice pod posl.br. OV-2997/16, kojim ugovorom je 100% udjela u društvu ISTARSKI DVORI 2 d.o.o. iz Svetog Lovreča, OIB:16230240622 knjigovodstvene vrijednosti 147.749.720,00 kn, sa ovog stečajnog dužnika prenesen na društvo PONTGRAD d.o.o. iz Zagreba, OIB:53055184922, bez ikakve novčane naknade. Tijekom 2017.g. navedeni je udjel dalje sa društva PONTGRAD d.o.o. prenesen na gosp. Hrvoja Dorotića i na njegovom se imenu vodi i danas.

Time su Marija Dorotić kao direktor društva ISTARSKI DVORI d.o.o. i Hrvoje Dorotić kao direktor društva PONTGRAD d.o.o. dogovorno i zajednički počinili kazneno djelo, a sve u cilju da gosp. Hrvoje Dorotić stekne imovinsku korist u ukupnom iznosu od 147.749.720,00 kn, a na štetu stečajnih vjerovnika ovog stečajnog dužnika.

## **Namirenje stečajnih vjerovnika**

Za ispitno ročište prijavljeno je ukupno 605.506.931,82 kn, od čega je iznos od 180.000,00 kn priznat kao tražbina vjerovnika 1. višeg isplatnog reda, dok je iznos od 310.144.969,65 kn priznat kao tražbina vjerovnika 2. višeg isplatnog reda. Osporeno je ukupno 295.181.962,15 kn.

Ukoliko stečajni dužnik u narednim godinama uspije u parnici radi pobijanja pravnih radnji u stečajnu će se masu vratiti imovinske koristi čime bi se stvoriti uvjeti za znatno namirenje tražbina stečajnih vjerovnika.

## **Nedostatnost stečajne mase po članku 293. Stečajnog zakona**

Dana 15. lipnja 2018.g. sudu sam podnijela prijavu nedostatnosti stečajne mase po članku 293. Stečajnog zakona iz razloga jer stečajna masa u ovom trenutku nije dostatna niti za namirenje troškova stečajnog postupka.

Naime, troškovi stečajnog postupka koji će dospjeti do zaključenja stečajnog postupka iznose ukupno **54.500,00 kn** i to kako slijedi;

1. nagrada privremenom upravitelju od 15.000,00 kn,
2. nagrada stečajnom upravitelju od 20.000,00 kn,
3. ostale obveze stečajne mase u ukupnom iznosu od 19.500,00 kn kao što su troškovi knjigovodstvenog servisa u iznosu od cca 18.000,00 kn, troškovi izrade pečata, troškovi bankarskih naknada, troškovi uredskog materijala, poštarina i sl. u iznosu od cca 1.500,00 kn.

Uzmemo li u obzir činjenicu da unovčiva stečajna masa na današnji dan iznosi 0,00 kn, te činjenicu da se na računu dužnika nalazi iznos od svega 15.000,00 kn uplaćen kao predujam za pokriće troškova stečajnog postupka, zatim činjenicu da očekivani troškovi stečajnog postupka iznose **54.500,00 kn**, konstatiram da za podmirenje svih troškova stečajnog postupka nedostaje ukupno **39.500,00 kn**.

## Prijedlog odluka

Shodno naprijed iznesenom, predlažem da vjerovnici na današnjem ročištu donesu sljedeću odluku:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
2. Ovlašćuje se stečajni upravitelj ako to ocijeni opravdanim, pokrenuti parnicu veće vrijednosti spora te opunomoćiti odvjetnika radi zastupanja stečajnog dužnika

Također, predlažem da sud na današnjem ročištu pozove vjerovnike očitovati se o prijedlogu stečajnog upravitelja o obustavi i zaključenju stečajnog postupka po članku 293. Stečajnog zakona.

U Zagrebu, 16. lipnja 2018. god.

Stečajni upravitelj  
Iva Pinjuh Stjepović

  
**ISTARSKI DVORI d.o.o.**  
u stečaju, Zagreb