



**ODVJETNIČKI URED
TEA GATTERNIG**

Šemovečki žrtava 18, Varaždin
tel: +385 (0) 42 561 102
fax: +385 (0) 42 561 958
mob: +385 (0) 91 595 9761
e-mail: tea.gatternig@gmail.com

U Varaždinu, 26.03.2024.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Pazinu
Poslovni broj spisa: St- 33/2024
Dužnik: Stečajna masa iza PANSION MIRNA j.d.o.o. u stečaju
Varaždin, Šemovečkih žrtava 18. OIB: 59166439963

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu od 09.02.2024. godine nastavljen je stečajni postupak u odnosu na stečajnu masu iza brisanog trgovačkog društva Pansion Mirna j.d.o.o., Opatija 20, Buzet, OIB: 19785002440 te određen upis stečajne mase u sudski rgistar sa sjedištem prema poslovnoj adresi stečajnog upravitelja, a koji upis je proveden rješenjem Tt-24/1247-2 od 13.02.2024. godine upisom stečajnog dužnika: Stečajna masa iza PANSION MIRNA j.d.o.o. u stečaju, Varaždin, Šemovečkih žrtava 18., OIB: 59166439963.

Za potrebe izvještajnog ročišta, u skladu sa čl. 227. Stečajnog zakona (NN.71/2015,104/2017,36/2022; nadalje: SZ), a prema raspoloživoj dokumentaciji dužnika, stečajni upravitelj daje prikaz općih podataka i stanja stečajne mase (stanje imovine i obveza) stečajnog dužnika, sve kako slijedi.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA
O GOSPODARSKOM POLOŽAJU
STEČAJNOG DUŽNIKA**

I. OPĆI PODACI

Stečajni sud je dana 13.03.2023. godine donio rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka nad trgovačkim društvom PANSION MIRNA j.d.o.o Buzet, Opatija 20., OIB:19785002440 kao dužnikom, imenovao stečajnog upravitelja te po pravomoćnosti istog naložio upis brisanja dužnika iz sudskog registra, a sve temeljem čl. 431. St.1. i st.2. u svezi čl. 131. I 132. SZ obzirom da je nakon podnošenja prijedloga Fine za pokretanje skraćenog stečajnog

postupka od 29.12.2022. stečajni sud u skadu sa čl. 430. SZ objavio oglas kojim poziva osobe ovlaštene za zastupanje dužnika da u roku od 15 dana podnesu od javnog bilježnika ovjerenjeni PPI te vjerovnike da u roku od 45 dana predlože otvaranje stečajnog postupka, ali po istom nije postupljeno.

Stečajni dužnik je po pravomoćnosti rješenja o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka (pravomoćno dana 09.08.2023. donošenjem rješenja VTS RH broj PŽ-2394/2023-3 kojim se odbija žalba dužnika kao neosnovana i potvrđuje prvostupanjsko rješenje od 13.03.2023.) brisan iz sudskog registra dana 21.10.2023. temeljem rješenja stečajnog suda broj Tt-23/6758-2 o prestanku i brisanju dužnika.

Kako iz dokumentacije koju je stečajni upravitelj pribavio od bivšeg direktora dužnika (GFI za 2022. godinu) i iz zemljišne knjige proizlazi da je brisano društvo PANSION MIRNA j.d.o.o. u stečaju vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje u k.o. Zrenj i to:

» u zk.ul.1130 kao čkbr. 1060/1 oranica, kuća i dvorište ukupne površine 2500 m²;

» u zk.zl.971 kao čkbr. 1037/2 vinograd, 1037/3 šuma, 1037/4 oranica, 1037/5 livada, 1037/6 livada, 1037/7 vinograd i 1062/2 livada te

» u zk.ul.1112 kao čkbr. 1037/13 oranica i 1060/2 livada

sve bez tereta, a u naravi ugostiteljsko-turistički objekt naziva Pansion Mirna (restoran sa smještajem) i bungalovi sa zemljištem na adresi sjedišta brisanog društva – Opatija 20, Buzet, stečajni upravitelj je dana 24.01.2024. podneskom predložio donošenje rješenja o nastavku stečajnog postupka nad dužnikom Stečajna masa iza PANSION MIRNA j.d.o.o. u stečaju.

U svrhu izrade ovog Izvješća stečajni upravitelj je poduzeo slijedeće radnje:

- izrađen je novi štambilj stečajne mase,
- otvoren je novi račun stečajnog dužnika kod HPB d.d. Zagreb,
- članu uprave/direktoru brisanog dužnika i knjigovodstvenom uredu istog upućen zahtjev za predajom poslovne dokumentacije dužnika,
- obavljen očevid dana 27.10.2023.,
- angažirano trgovačko društvo Biro plus d.o.o. Čakovec za obavljanje knjigovodstvenih usluga stečajnog dužnika tijekom stečajnog postupka,
- obavljena je financijska i pravna analiza dostavljene poslovne dokumentacije na temelju koje, zajedno sa prijavljenim tražbinama vjerovnika, je izrađena Početna stečajna bilanca, popis predmeta stečajne mase te pregled imovine i obveza stečajnog dužnika, u skladu sa čl. 221. i 223. SZ, kao sastavni dio ovog Izvješća i
- na temelju zaprimljenih prijava tražbina stečajnih vjerovnika izrađena je Tablica prijavljene tražbine II. višeg isplatnog reda (Tablica I. više gisplatnog reda prazna jer nema tražbine tog reda) u skladu sa čl. 222. i 259.SZ kao sastavni dio ovog Izvješća.

Na temelju pribavljene dokumentacije, za potrebe ispitnog i izvještajnog ročišta zakazanog za dan 10.04.2024., podnosi se ovo Izvješće.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Na temelju rješenja Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Buje broj Z-2424/2024 od 14.02.2024. proveden je u zemljišnoj knjizi za sve nekretnine vlasništvo brisanog društva PANSION MIRNA j.d.o.o. u stečaju (zk.ul.971, 1112 i 1130 sve k.o. Zrenj) upis zabilježbe otvaranja predmetnog stečajnog postupka.

Iz poslovne dokumentacije dužnika (GFI za 2022., Bruto bilanca za 2022., Bruto bilanca za 2023., Kartice kupaca i Kartice dobavljača) te prema zaprimljenim prijavama tražbina stečajnih vjerovnika izrađena je Početna stečajna bilanca koja sadrži popis imovine koja čini stečajnu masu te popis obveza stečajne mase, a sve kako je to prikazano u Tabeli broj 1.

Tabela 1.

R.b r.	Opis imovine	Knjigovodstvena vrijednost po Bruto Bilanci na dan 31.12.2023. u EUR	Procijenjeno/ knjigovodstvena vrijednost iskazana u Početnoj stečajnoj bilanci na dan 09.02.2024. u EUR
1.	Nekretnine upisane u zk.ul.971, 1112, i 1130 k.o. Zrenj, u naravi građevinski – ugostiteljski objekt sa smještajnim kapacitetima (bungalovi) na adresi: Opatija 20, 52420 Buzet	354.579,01	354.579,01
2.	Potraživanje prema kupcu Sara Tours j.d.o.o.	1.413,90	2.409,32
A)	Imovina (r.br. 1+2)	355.992,91 EUR	356.988,33 EUR
4.	Obveze prema dobavljačima i za dane posudbe	351.084,56	36,71
5.	Obveze za poreze i dr. javna davanja	4.058,00	129,92
6.	Ostale obveze (Fina)	0,00	132,73
B)	Obveze (r.br.4+5+6)	355.142,56 EUR	299,36 EUR

IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

1. Nekretnine

Stečajna masa iza PANSION MIRNA j.d.o.o. u stečaju vlasnik je nekretnina upisanih u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje, u k.o. Zrenj i to:

- » u zk.ul.1130 kao čkbr. 1060/1 oranica, kuća i dvorište ukupne površine 2500 m²;
- » u zk.zl.971 kao čkbr.1037/2 vinograd, 1037/3 šuma, 1037/4 oranica, 1037/5 livada, 1037/6 livada, 1037/7 vinograd i 1062/2 livada te
- » u zk.ul.1112 kao čkbr. 1037/13 oranica i 1060/2 livada.

Sve nekretnine upisane su bez tereta, a u naravi su ugostiteljsko-smještajni objekti (restoran sa smještajnim kapacitetom i bungalovi na građevinskom zemljištu, sve na adresi: Opatija 20, Buzet.

Vrijednost svih nekretnina iskazana u Bruto bilanci na dan 31.12.2023. jednaka je iskazanoj vrijednosti svih nekretnina u Početnoj stečajnoj bilanci, pri čemu je nabavna vrijednost u 2020. godini temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog i ovjerenog kod javnog bilježnika Zorana Vrsalovića, Rijeka, Korzo 40. od 19.02.2020. između Stečajna masa iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju, Rijeka, Marijana Stepčića 34. kao

prodavatelja i PANSION MIRNA j.d.o.o. kao kupca prema ugovorenoj i procijenjenom vrijednosti svih nekretnina od 2.950.000,00 kn umanjena za stopu otpisa (2,29 % u 2020, a 2,50 % u 2021., 2022. i 2023.) u ukupnom iznosu od 36.953,27 EUR (278.424,40 kn), tako da knjigovodstvena vrijednost nekretnina na dan 31.12.2023. iznosi 354.579,01 EUR (2.671.575,60 kn). U poslovnim knjigama, uključivo i Bruto Bilanci za 2023., iskazana je vrijednost nekretnina skupno temeljem ukupne procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina iz Nalaza sudskog vještaka i procjenitelja mr.sc. Ivana Grgesina, dipl.ing. od 11.08.2019. (sadrži i pojedinačne tržišne vrijednosti). Kupoprodajna cijena u cijelosti je podmirena Izjavom o prijeboju koju su obje ugovorne strane po ovlaštenim osobama potpisale i pečatirale dana 19.02.2020.

2. Potraživanja

Sastavni dio imovine Stečajne mase iza PANSION MIRNA j.d.o.o. je i potraživanje koje je u poslovnim knjigama iskazano kao **potraživanje prema kupcu** – trgovačkom društvu SARA TOURS j.d.o.o. po osnovi zakupa nekretnina.

Knjigovodstvena vrijednost ovog potraživanja u Bruto Bilanci na dan 31.12.2023. iskazana je u iznosu od 1.413,90 EUR (10.653,00 kn) a odnosi se na neplaćenu zakupninu temeljem Ugovora o zakupu sklopljenog dana 01.08.2020. između PANSION MIRNA j.d.o.o. kao zakupodavca i SARA TOURS j.d.o.o., Opatija 20, Buzet kao zakupnika, i to:

- 1) za neplaćeni zakup u 2022. godini prema računu broj 01/01/2022 od 20.12.2022. u iznosu od 995,42 EUR (500,00 kn mjesečno x 12 mjeseci + PDV i
- 2) za preostali neplaćeni zakup u 2021. godini u iznosu od 862,70 EUR.

Kako je predmetni Ugovor o zakupu sklopljen na određeno razdoblje i to od 01.08.2020. pa sve do 31.12.2023. te je odredom članka 9. utvrđeno da istekom posljednjeg dana trajanja zakupa dolazi do prestanka zakupa, a obavljenim očevidom dana 27.10.2023. utvrđeno da je objekt korišten u 2023. godini, to je u Početnoj stečajnoj bilanci potraživanje po osnovi zakupa UVEĆANO za zakupninu u 2023. godinu prema izmijenjenoj i u računu za 2022. godinu obračunatoj zakupnini od 500,00 kn/66,36 EUR mjesečno + PDV) što ukupno za 2023. godinu iznosi 995,42 EUR (12 mjeseci x 500,00 kn/66,36 EUR + PDV), tako da je sveukupan iznos potraživanja po osnovi zakupa u **Početnoj stečajnoj bilanci iskazan iznosom od 2.409,32 EUR.**

Temeljem navedenog, **stečajnu masu čine nekretnine i potraživanje prema kupcu Sara Tours j.d.o.o. koja se u Početnoj stečajnoj bilanci na dan nastavka stečajnog postupka iskazuju u ukupnoj vrijednosti od 356.988,33 EUR.**

U svrhu naplate potraživanja od kupca SARA TOURS j.d.o.o. u pripremi je poziv za plaćanje, a ukoliko kupac po Pozivu ne postupi, protiv istog kao dužnika pokrenut će se postupak prisilne naplate sukladno zakonu.

OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

Obveze brisanog društva evidentirane u Bruto Bilanci za 2023. (na dan 31.12.2023.) iznose ukupno 355.142,56 EUR, od toga obveze za dane posudbe prema jedinom članu i direktoru Gurbanu Naghiyevu u iznosu od 351.084,56 EUR i obveze za poreze i druga javna davanja u iznosu od 4.058,00 EUR. Obveza prema jedinom članu i bivšem direktoru u Bruto Bilanci za 2023. vodi se na Konto kartici 2500, a radi se o obvezi za izvršena ulaganja – osigurana sredstva za kupnju nekretnina prvotnog vlasnika KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o., a koja obveza je prenijeta na društvo Pansion Mirna j.d.o.o.. Međutim, sukladno čl.5. Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 19.02.2020. između Stečajne

mase iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju kao prodavatelja i PANSION MIRNA j.d.o.o. kao kupca, kupac je u prijeboj sa tražbinom po osnovi isplate kupoprodajne cijene stavio svoju tražbinu prema prodavatelju u iznosu kupoprodajne cijene, a koju tražbinu je kupac stekao ugovorom o otkupu/prijenosu tražbine između Gurbana Naghiyeva kao prenositelja i društva PANSION MIRNA j.d.o.o. kao primatelja, a sve sukladno Izjavi o prijeboju od 19.02.2020.

Kako ova obveza iskazana u poslovnim knjigama kao posudba od jedinog člana i predstavlja potraživanje jedinog člana NIJE prijavljena u stečajni postupak, to u Početnoj stečajnoj bilanci ista nije iskazana.

Razlika u pogledu drugih obveza iskazanih u Bruto Bilanci za 2023. i u Početnoj stečajnoj bilanci na dan 09.02.2024. postoji jer stanje u Bruto Bilanci nije usklađeno sa stvarnim stanjem i zaprimljenim prijavama tražbina vjerovnika (RH, Ministarstva financija, Porezna uprava i Fina) pa su stoga u Početnoj stečajnoj bilanci sve obveze iskazane sukladno zaprimljenim i ispitanim prijavama tražbina vjerovnika.

Stečajni upravitelj zaprimio je ukupno 3 (tri) prijave tražbina stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od 299,36 EUR, koje su po stečajnom upravitelju **priznate u cjelokupnom prijavljenom iznosu od 299,36 EUR** (tražbine vjerovnika RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, HEP ELEKTRA d.o.o. i Fina).

U odnosu na redove isplate iz čl. 138. SZ, sve priznate tražbine razvrstane su kao:

- **tražbine II. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 299,36 EUR**

U početnoj stečajnoj bilanci iskazane su obveze prema prijavljenim tražbinama stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od 299,36 EUR, time da su u Tabeli 1. za Početnu stečajnu masu obveze specificirane prema vrsti i to: obveze prema dobavljaču (HEP ELEKTRA d.o.o.) u iznosu 36,71 EUR, obveze za poreze i doprinose (RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava) u iznosu od 129,92 EUR i ostale obveze (Fina) u iznosu od 132,73 €.

U skladu sa čl. 259. SZ sačinjene su Tablice prijavljenih tražbina I. viši isplatni red (prazna tablica), II. viši isplatni red i I. i II. viši isplatni red zajedno te se iste nalaze u prilogu ovog Izvješća.

Tablica razlučnih prava i izlučnih prava NIJE sačinjena jer ne postoje razlučna i izlučna prava.

III. PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni upravitelj **predlaže** da se na izvještajnom ročištu donesu slijedeće odluke:

- o prihvaćanju Izvješća stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika,
- o davanju suglasnosti stečajnom upravitelju da u slučaju da dužnik SARA TOURS j.d.o.o. ne podmiri potraživanje po osnovi neplaćenog zakupa u iznosu gl. od 2.409,42 EUR da se protiv istog poduzmu radnje za prisilnu naplatu i pokrene ovršni postupak na temelju vjerodostojne isprave i
- o načinu unovčenja nekretnina koje čine stečajnu masu (bez tereta) uz prethodnu raspravu o mogućnosti

davanja nekretnina u zakup uz određenje minimalne cijene mjesečne zakupnine i načina njene isplate te zaključenja ugovora o zakupu na određeno vrijeme do unovčenja nekretnina ili drugog načina zaključenja stečajnog postupka sukladno SZ (pri čemu SARA TOURS j.d.o.o kao dosadašnji zakupnik može biti novi zakupnik pod uvjetom prethodnog podmirenja cjelokupnog iznosa obveza za zakup).

Za stečajnog dužnika :
Tea Gatternig, stečajni upravitelj

Napomena:

Zaprimljene prijave tražbina vjerovnika (ukupno 3 prijave) u izvorniku se dostavljaju stečajnom sudu prep.poštom.

Prilozi: ✓ Popis predmeta stečajne mase
✓ Pregled imovine i obveza
✓ Tablica II. viši isplatni red
✓ Tablica I. i II. višeg isplatnog reda
✓ Tablica I. viši isplatni red (prazna jer nema tražbine tog reda namirenja)
✓ Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 19.02.2020. i Izjava o prijeboju od 19.02.2020.
✓ Zk. Izvadci za nekretnine – stanje na dan 26.03.2024.
✓ Ugovor o zakupu od 01.08.2020. sa računom za zakupninu za 2022. godinu
✓ Bruto bilanca za 2023. (od 01.01. do 31.12.) sa iskazanim stanjem u EUR
✓ Kartica kupaca (konto 1200) na dan 31.12.2023.
✓ Kartica partnera (konto 2500) na dan 31.12.2023.
✓ Prijave tražbina vjerovnika