

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Posl. broj: 4 St-184/2021

IMMOBILIEN INVEST d.o.o., u stečaju
ROVINJ (Grad Rovinj – Rovigno), Driovier 24
OIB: 98023695204

STEČAJNI PLAN

Izradio:
BOGDAN VESELINOVIĆ, stečajni upravitelj

Rijeka, srpanj 2022.

STEČAJNI PLAN

SADRŽAJ

Uvodne napomene	4
I PRIPREMNA OSNOVA PLANA	2
1. PODACI O IMOVINI I OBVEZAMA PODNOSITELJA PLANA	2
1.1. Osnovni podaci o pravnom statusu stečajnog dužnika	2
1.2. Uzroci nastanka stečaja	3
1.3. Poduzete radnje nakon otvaranja stečaja	4
1.4. Planirane radnje u stečaju	6
2. SPOROVI U TIJEKU	7
2.1. <i>Parnični postupci</i>	7
2.2. Ovršni postupci	8
3. POSTUPAK I NAČIN PRIPREME STEČAJNOG PLANA	8
4. ANALIZA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA VJEROVNICA	8
5. FINACIJSKA IZVJEŠĆA	10
5.1. Kratka analiza RDG	10
5.2. Bilanca	11
5.3. Izračun manjka likvidnih sredstava	13
5.4. Tablica utvrđenih tražbina	13
5.5. Notifikacija razlučnog prava	14
6. GLAVNI CILJEVI STEČAJNOG PLANA	14
II PROVEDBENA OSNOVA PLANA	15
2. POLAZNA OSNOVA	15
2.1. Polazna osnova namirenja tražbina	15
2.2. Uključivanje imovine društva u gospodarsku aktivnost	15
2.3. Razvrstavanje vjerovnika	15
2.4. Prijedlog namirenja vjerovnika	16
2.5. Mjere za ostvarenje Stečajnog plana	16
2.6. Pravo glasa	17
3. UČINCI PRAVOMOĆNO UTVRĐENOG STEČAJNOG PLANA	17
3.1. Djelovanje prema svim vjerovnicima	17
3.2. Prestanak obveza	17
3.3. Troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase	17

3.4.	Obveze nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana.....	17
3.5.	Donošenje akata koji su sastavni dio Stečajnog plana	18
3.6.	Nadzor nad ispunjenjem Stečajnog plana.....	18
III	PRIHVAĆANJE I POTVRDA STEČAJNOG PLANA	19
Privitak:	20

Uvodne napomene

Na Izvještajnom ročištu održanom 27.srpnja 2021.godine, vjerovnici su donijeli odluku da se pristupi izradi stečajnog plana, te je naloženo stečajnom upravitelju da u roku od 60 dana dostavi prijedlog stečajnog plana.

Ovom odlukom skupštine vjerovnika otvorena je zakonska pretpostavka kojom se stečajnom dužniku kroz stečajni plan omogućava i daje prilika za uspostavljanje likvidnosti i solventnosti uz nastavak poslovanja.

Stečajni plan odraz je jednog od temeljnih načela vjerovnika i to načela vjerovničke autonomije. Njime se vjerovnicima omogućava da u konkretnom stečajnom postupku odstupe od pravila zakona koja uređuje unovčenje imovine stečajnog dužnika, te na drugačiji način urede način i visinu svojih tražbina.

Cilj ovog plana je sanirati stečajnog dužnika i tako ukloniti nesposobnost za plaćanje, pa je ovaj stečajni plan u svojoj biti sanacijski.

Nizom financijskih, organizacijskih i pravnih mjera pokušalo se stečajnog dužnika izvući iz nepovoljne pravno ekonomske situacije i osposobiti ga za ostvarivanje dobiti, kako bi vjerovnici, sadašnji i budući svoje tražbine namirili u roku i iz likvidnih sredstava društva.

Stečajni dužnik će nastaviti poslovanje i nakon zaključenja stečajnog postupka će steći pravo slobodnog raspolaganja imovinom koja se nalazi u stečajnoj masi (čl.345.st.1.Stečajnog zakona).

Međutim, ako se Stečajnim planom predvidi nadzor nad njegovim ispunjenjem, dužnik neće biti sasvim neograničen u raspolaganju svojom imovinom.

Ovaj Stečajni plan sadrži prikaz mogućih mjera i postupaka koje bi se trebali poduzeti u sanaciji i restrukturiranju stečajnog dužnika.

Stečajni plan, kako je i propisano člankom 306.Stečajnog zakona, sastoji se od:

- Pripremne osnove, i
- Provedbene osnove

I PRIPREMNA OSNOVA PLANA

1. PODACI O IMOVINI I OBVEZAMA PODNOSITELJA PLANA

U pravnoj normi članka 306. stavka 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“, broj 71/15, 104/17 i 36/22) određeno je da se u pripremnoj osnovi Stečajnog plana navedu mjere koje su poduzete prije otvaranja stečajnog postupka ili se trebaju poduzeti, kako bi se stvorili temelji za planirano ostvarivanje prava sudionika.

Nadalje je u stavku 2. istog članka navedeno da „pripremna osnova mora sadržavati i sve ostale podatke o osnovama i posljedicama stečajnog plana koji su važni za donošenje odluke vjerovnika o stečajnom planu i za njegovu sudsku potvrdu“.

Sukladno navedenom, ovaj dio plana pruža stečajnim vjerovnicima sve podatke o mogućnostima ostvarivanja cilja plana, odnosno informacijsku podlogu za donošenje odluke o njegovu prihvatanju.

1.1. Osnovni podaci o pravnom statusu stečajnog dužnika

Stečajni dužnik IMMOBILIEN INVEST d.o.o., u stečaju, Rovinj, je društvo nastalo Izjavom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od dana 26.06.2015. godine, kao osnivačkim aktom.

Osnovni podaci upisani u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu su:

MBS:

13049708

OIB:

98023695204

TVRKA:

IMMOBILIEN INVEST društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i nekretnine, u stečaju

SKRAĆENA TVRKA:

IMMOBILIEN INVEST d.o.o., u stečaju

SJEDIŠTE/ADRESA:

Rovinj (Grad Rovinj – Rovigno), Driovier 24

TEMELJNI KAPITAL:

20.000,00 kuna

PRAVNI OBLIK:

Društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * kupnja i prodaja robe
- * pružanje usluga u trgovini
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu

- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- * pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- * pružanje usluga smještaja
- * pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- * turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude:
 - seoskom, zdravstvenom, kulturnom, wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom,
- * golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.
- * ostale turističke usluge
- * turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- * djelatnost javnoga cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu:
 - * – (obuhvaća – prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu, – prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu, – autotaksi prijevoz.)
- * javni prijevoz putnika u međunarodnom linijskom cestovnom Prometu
- * prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- * Prijevoz za vlastite potrebe
- * Promidžba (reklama i propaganda)
- * Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * Zastupanje i posredovanje u zastupanju domaćih i stranih tvrtki u okviru registriranih djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Eduard Jakupi, OIB: 06883831920, Rovinj, Driovier 24

Jedini član d.o.o.

UPRAVITELJI / LIKVIDATORI:

Bogdan Veselinović, OIB: 56077684422, Omišalj, Put Stogate 38

Poslovna adresa i sjedište: Rijeka, Marijana Stepčića 34

- Stečajni upravitelj, rješenje TS u Pazinu St-184/2021 od 22.03.2021.

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od dana 26.08.2015.godine

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od dana 26.08.2015.godine, izmijenjena je Odlukom o izmjeni Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od dana 30.10.2017.godine i to: odredbe članka 1.(prvog) – odredbe o osnivaču društva i odredbe članka 6.(šestog) – odredbe o poslovnim udjelima.

Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 30.10.2017.dostavljen je u zbirku isprava-

Odluke suda: otvaranje stečajnog postupka

Trgovački sud u Pazinu rješenjem broj St-184/2021-15 od 22.03.2021.godine otvara stečajni postupak nad dužnikom IMMOBILIEN INVEST društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i nekretnine, Rovinj, Driovier 24.

1.2. Uzroci nastanka stečaja

Stečajni dužnik da je osnovan s ciljem obavljanja nekretninskih i drugih tehničkih poslova za povezana društva, kao projektiranje, gradnju, pribavu 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 aranžmana s poslovnim bankama.

Iako izvan funkcije, kupljene nekretnine su stvarale troškove, opterećene nizom režijskih i drugih daća, na koje prijašnja uprava nije računala, a koji su doveli do blokade računa pa i do nastupanje stečajnog razloga nesposobnost za plaćanje.

Zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je Financijska agencija, dana 4.prosinca 2020.godine, navodeći da dužnik ima u Očevidniku osnova za plaćanje evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 304 dana, u ukupnom iznosu od 380.864,46 kn.

Na javno objavljeni oglas Trgovačkog suda u Pazinu, u skladu s čl.428. i 430.SZ, vjerovnik Republika Hrvatska Ministarstvo financija Porezna uprava Područni ured Pazin, predložila je otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, u kom navodi da ima prema dužniku dospjelo nenamireno potraživanje u iznosu od 370.369,14 kn, a 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 postoji 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 Stečajnog plana.

1.3. Poduzete radnje nakon otvaranja stečaja

Prema svojim zakonskim dužnostima koje su propisane člankom 89.Stečajnog zakona, stečajni upravitelj je poduzeo određene mjere i radnje nakon otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom.

U vrijeme otvaranja stečaja, društvo IMMOBILIEN INVEST d.o.o., je zatečeno bez ikakve poslovne aktivnosti, bez jasnih ciljeva glede kupljenih nekretnina, 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 roza bojom u planu posebnih dijelova zgrade.

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

Stečajni upravitelj smatra da će se morati provesti niz postupaka izvlaštenje da bi se nekretnine uopće mogle privesti svrsi.

Dana 15.travnja 2021.godine stečajni je upravitelj stupio u posjed i preuzeo stečajnu masu na upravljanje.

Sukladno čl.218. Stečajnog zakona otvoren je novi transakcijski račun kod BKS Bank AG Glavna podružnica Hrvatska u Rijeci, IBAN: HR39 2488 0011 1001 4095 0, a istovremeno su zatvoreni ranije otvoreni računi.

Stečajni upravitelj je temeljem uvida u analitičke kartice „kupci“ i „dati zajmovi“, utvrdio postojanje dospjelih nenamirenih obveze i pozvao dužnikove dužnike da utvrđene obveze namire bez odgode.

Dužnikovi dužnici su se odazvali pozivu stečajnog upravitelja, platili svoje obveze u cijelosti, a član uprave prije stečaja vratio je pozajmicu s kamatama, te je tako uprihodovan iznos u stečajnu masu od 531.480,34 kn.

Prijašnja uprava, u suradnji sa stečajnim upraviteljem izradila i predala Poreznoj upravi završnu bilancu sa stanjem na dan prije otvaranja stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj sklopio ugovor s društvom ENDITRADE d.o.o. iz Rovinjskog Sela za vođenje knjigovodstva stečajnog dužnika, koje je izradilo i predalo Poreznoj upravi bilancu početnog stanja, sa stanjem per 21.ožujka2021.godine, dakle na dan koji prethodi danu otvaranja stečaja.

Na Skupštini vjerovnika održanoj 27.srpnja 2021.godine, vjerovnici su donijeli odluku kojom se stečajnom upravitelju nalaže da u roku od 60 dana dostavi prijedlog stečajnog plana.

Prijedlog za izradu stečajnog plana dao je u svom izvješću i na izvještajnom ročištu stečajni upravitelj s obrazloženjem da bi se tako omogućilo stečajnom dužniku da očuva djelatnost, da namiri sve prijavljene obveze u cijelosti i da kroz nastavak djelatnosti uspostavi trajnu likvidnost i solventnost.

Tijekom izrade plana, pismeno se obratilo sudu i stečajnom upravitelju društvo AMOR VICTORIA d.o.o. iz Rovinja, s pismom namjere da namjerava namiriti sve utvrđene tražbine vjerovnika u cijelosti, a glede tražbine Privredne banke Zagreb d.d. da je već pokrenut reprogram kredita iz kojeg proizlazi najveća tražbina stečajnog vjerovnika spram dužnika, zasnovana na jamstvu-sudužništvu za kredit, podnositelja pisma namjere.

Stoga je stečajni upravitelj zatražio i dobio produženje roka za predaju prijedloga plana za dodatnih 30 dana.

U naknadno odobrenom roku, u cilju prolaza Plana, u prvoj verziji Stečajnog plana, određeno se utvrđuje pravni položaj stečajnog vjerovnika Privredne banke Zagreb d.d. prema stečajnom dužniku.

Tražbina banke, koja je nastala po osnovi jamstva, nakon što je potraživanje glavnog dužnika dospjelo i nije plaćeno, aktivirano je jamstvo i obveza dužnika je sada jednaka kao da je dužnik-jamac sam korisnik kredita.

Dakle, tražbina banke nije ni uvjetna ni akcesorna niti je tražbina na osiguranje, ona je tražbina na namirenje.

Vjerovnik Privredne banke Zagreb d.d., bila je ovlaštena prijaviti tražbinu, jer je u trenutku otvaranja stečaja imala imovinsko-pravnu tražbinu prema dužniku.

U prvoj verziji Stečajnog plana, izrađenoj nakon što je društvo AMOR VICTORA d.o.o., iz Rovinja, preuzelo tražbinu drugih vjerovnika te sukladno čl.146.st.2. SZ stupilo u pravni položaj svojih prethodnika, Plan je temeljen na tražbinama vjerovnika drugog višeg isplatnog reda:

- a) AMOR VICTORIA d.o.o., Rovinj, A.Rismondo 35, OIB: 86983221585, s tražbinom u iznosu od 486.208,52 kn, i
- b) PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d., Zagreb, Radnička cesta 50, OIB: 02535697732, s tražbinom od 1.431.725,29 kn.

koje ovi vjerovnici imaju prema stečajnom dužniku IMMOBILIEN INVEST d.o.o. „u stečaju“, Rovinj, Driover 24, OIB: 98023695204.

Preuzimatelj tražbina, ujedno i glavni dužnik po Ugovoru o dugoročnom kreditu, društvo AMOR VICTORIA d.o.o. je kod Privredne banke Zagreb d.d. izvršilo reprogram kredita, u kojem je kreditnom odnosu, umjesto stečajnog dužnika, ponudilo banci jamstvo-sudužništvo druge pravne

osobe u svom vlasništvu, td LJUBAV I POBJEDA d.o.o., iz Rovinja, Driovier 35 (OIB: 79897363675), smatrajući da bi sklapanjem reprograma kreditne obveze Privredna banka Zagreb d.d., mogla povući svoju utvrđenu od 1.431.725,29 kn prema stečajnom dužniku.

Međutim, Banka je podneskom od 23.11.2021.godine, obavijestila dužnika da stečajni dužnik temeljem sklopljenog Općeg sporazuma o osiguranju i dalje ima svojstvo sudužnika u odnosu na obveze iz kreditnog odnosa, da sukladno navedenom tražbina banke da nije prestala, te da Banka i dalje ostaje vjerovnik u odnosnom stečajnom postupku.

Namira stečajnih vjerovnika, u prvoj verziji Plana temeljila se na dvije pretpostavke, prve, da će preuzimatelj tražbina Amor victoria d.o.o., najprije osigurati potvrdu Plana, a namirenje tražbine od 486.208,52 kn, ostvarit će pretvaranjem svojeg potraživanja u ulog u povećanje temeljnog kapitala dužnika, i druge, da će Privredna banka Zagreb, d.d., biti namirena kroz 10 (deset) jednakih polugodišnjih obroka po 143.172,53 kn, sve do ispunjenja obveze glavnog dužnika korisnika kredita, uz zadržavanje osiguranja obveze s instrumentima iz Općeg sporazuma o osiguranju (dvije bjanko vlastite akceptirane mjenica „bez protesta“, uz ovjereno mjenično očitovanje, i zadužnicom sudužnika, koju je stečajni dužnik ovjerio kod JB Mirne Pliško iz Pule, pod posl.br. OV-17370/2018 na iznos od 5.560.000,00 kn).

Usljedilo je pisano očitovanje vjerovnika Privredne Banke Zagreb d.d., od 06.prosinca 2021.godine, u kom se navodi „razmotrili smo vaš prijedlog za namirenje utvrđene tražbine Banke, prema tvrtki Immobilien invest d.o.o. u stečaju, kroz 10 jednakih godišnjih obroka u iznosima po 143.172,53 kn sve do ispunjenja obveze glavnog dužnika po partiji kredita br. 5010693249, te vas izvješćujemo da dostavljeni prijedlog nije prihvatljiv, te stoga Banka nije spremna prihvatiti stečajni plan“.

Na prijedlog dužnika zakazana je i održana skupština vjerovnika na kojoj je odlučivano o daljnjem tijeku stečajnog postupka.

Odlučeno je na skupštini većinom glasova vjerovnika da će sud donijeti rješenje o prodaji nekretnina sukladno čl. 247. Stečajnog zakona, a prethodno da se pribavi procjembeni elaborat vještaka građevinske struke.

Nakon što je 19.05.2022.godine pribavljen Procjembeni elaborat od tvrtke LUMME d.o.o. iz Pule, pod brojem 461/ZGR „F“ Pula-22, izrađen po stalnoj sudskoj vještakinji Ljiljani Mardešić, spec.ing.aedif., na iznos procijenjene tržišne vrijednosti od 4.450.000,00 kn (592.000,00 EUR), Privredna banka Zagreb d.d., je obavijestila stečajnog dužnika i stečajni sud da nema više potraživanja prema stečajnom dužniku.

Stečajna sutkinja je zatražila nastavak postupka oko sastava i predlaganja stečajnog plana, prilagođenog novim okolnostima.

1.4. Planirane radnje u stečaju

1.4.1. Sastaviti sustavni pregled imovine i obveza stečajnog dužnika

Na temelju članka 223.Stečajnog zakona, stečajni upravitelj je sastavio sustavan pregled u kojem su navedeni i uspoređeni predmeti stečajne mase dužnikove obveze i njihova procjena.

Pregled imovine stečajne mase detaljno je dan u izvješću za izvještajno ročište.

Sukladno navedenom stečajna masa se sastoji od slijedeće imovine:

a/ Pregled materijalne imovine

Opis materijalne imovine dužnika	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena 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	4.450.000,00
Pokretna imovina:		
Nema pokretne imovine na stanju	0,00	0,00
SVEUKUPNO	1.151.099,00	4.450.000,00

Utvrđivanje tržišne vrijednosti materijalne imovine (nekretnina) izvršeno u stečaju po Ljiljani Mardešić, struč.spec.ing.aedif, stalnoj sudskoj vještakinji iz Pule.

Dugotrajna materijalna imovina, koja čini stečajnu masu vodi se kao „imovina u pripremi“, sve od trenutka stjecanja iz čega proizlazi da do sastava stečajnog plana nije stavljena u funkciju.

Procijenjena vrijednost je viša od knjigovodstvene pa će se razlika nakon potvrde plana knjižiti kao prihod.

Stečajnim planom bi stečajni dužnik zadržao svu materijalnu imovinu s obzirom da je ista neophodna radi nastavka poslovanja stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj smatra da u konkretnom slučaju ne postoji nefunkcionalna imovina koja bi se mogla izdvojiti i unovčiti bez ugrožavanja poslovanja stečajnog dužnika.

b) *Prihodi od dužnikovih dužnika nakon otvaranja stečaja*

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
3.	Naplata od dužnikovih dužnika	495.402,67	494.852,67	550,00
5.	Prihodi od kamata a'vista	17,54	17,54	0,00
	UKUPNO	532.149,95	531.599,95	550,00

Glede obveza stečajne mase po provedbi stečajnog plana iste se procjenjuju:

PREGLED OBVEZA		
Red.br.	Opis obveze	Procjena vrijednosti obveze
1.	Troškovi stečajnog postupka	
	a/ obveze stečajne mase	23.273,95
	b/nagrada stečajnom upravitelju	378.750,50
	c/putni nalozi stečajnog upr., bruto II	3.165,28
	d/materijalni troškovi-izdaci steč.upr.	41,40
2.	Tražbine vjerovnika II višeg ispl.reda	486.208,52
	U K U P N O	891.439,65

Napomena: - obveze stečajne mase (knjig.usluge 5.250,00 kn - 875 kn /mjesečno; bankarski trošk. 329,50 kn; HEP 644 kn; Grad Pula, kom naknada i NUV 12.164,45 kn - 2.432,89 kn/mjesečno; Vodovod Pula 169,50 – 33,90 kn/mjesečno; Pragrande-odvodnja 56,50 kn – 11,30 kn/mjesečno, rad Povjerenstva za popis imovine i obveza, bruto 4.660,00 kn

2. SPOROV I U TIJEKU

2.1. Parnični postupci

Nema evidentiranih parničnih postupaka

2.2. 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 zemljišnoknjižnom odjelu da izvrši upis uknjižbe založnog prava na mjestu upisa zabilježbe pokretanja postupka Z-4611/21.

3. POSTUPAK I NAČIN PRIPREME STEČAJNOG PLANA

Člankom 303.Stečajnog zakona propisano je da je nakon otvaranja stečajnog postupka dopušteno izraditi stečajni plan u kojem se može odstupiti od zakonskih odredbi o unovčenju i raspodjeli stečajne mase. Isto, da se stečajnim planom dužniku može ostaviti sva imovina ili dio njegove imovine radi nastavljanja poslovanja, te odrediti način namirenja stečajnih vjerovnika.

Analizirajući način poslovanja stečajnog dužnika, njegov gospodarski i financijski položaj, te izričitu želju prijašnje uprave da se sačuva firma i djelatnost dužnika, koja je od bitne važnosti za sva povezana društva, zaključuje se da je najprimjereniji način na koji se mogu ispuniti smjernice vjerovnika izložene na Skupštini od 27.srpnja 2021.godine, ostavljanje dužnika da nastavi s poslovanjem, uz namirenje svih vjerovnika u cijelosti.

Slijedom navedenog, ovaj stečajni plan se temelji na odredbi članka 303.stavka 2.točke 1, 6 i 11.Stečajnog zakona.

4. ANALIZA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA VJEROVNIKA

Stečajni upravitelj je proveo kratku analizu prijavljenih tražbina, koje u totalu, kako su utvrđene na ispitnom ročištu iznose 1.917.933,81 kn, a uglavnom radi se o tražbinama vjerovnika drugog višeg isplatnog reda.

Svrha ove analize je da se realno ocijeni financijski položaj dužnika, a u cilju formiranja zaključka o mjerama koje je potrebno poduzeti kao i da se donese zaključak o redoslijedu radnji.

RED. BROJ	STEČAJNI VJEROVNICI	OSNOV	IZNOS TRAŽBINE	ISPLATNI RED
	1	2	3	4
1.	REPUBLIKA HRVATSKA, MF, POREZNA UPRAVA, Zagreb, Katančičeva 5, zast. Po ŽDO u Puli, OIB: 18683136487	Ovršne i vjerodostojne isprave	279.154,91	II
2.	HRVATSKE VODE, Zagreb, Ulica grada Vukovara 220 OIB: 28921383001	Rješenje, IOS, obračun kamata	923,89	II

3.	GRAD PULA-POLA, Forum 1, OIB: 79517841355	Dug po rješenju o komunalnoj naknadi	67.762,73	II
4.	FINANCIJSKA AGENCIJA ZAGREB, Ulica grada Vukovara 70 OIB: 85821130368	IOS, Troškovi certificiranja	957,50	II
5.	PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., Zagreb, Radnička cesta 50 OIB: 02535697732	Jamac platac po ugovoru o dugoročnom kreditu za povezano društvo	1.431.725,29	II
6.	HEP ELEKTRA d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 37 OIB: 43965974818	IOS, Ovršno rješenje JB Mirne Pliško Pula	136.616,76	II
7.	GRAD ROVINJ – ROVIGNO, Trg Mateotti 2 OIB: 25677819890	Obveza po rješenju o komunalnoj naknadi	792,73	II

U stečajnom postupku održano jedno ispitno ročište, i to; redovno ispitno ročište dana 27.07.2021.godine.

Tijekom ispitnog ročišta utvrđeno je da je prijavljeno ukupno 7 tražbina (drugog višeg isplatnog reda) u ukupnom iznosu od 1.917.933,81 kn.

Stečajni upravitelj je priznao sve prijavljene tražbine u cijelosti, a na ročištu ni jedan od stečajnih vjerovnika nije osporio neku od tražbina, pa je stečajni sudac objavio da se tražbine stečajnih vjerovnika koji su prijavili svoje tražbine, smatraju utvrđenim u prijavljenom iznosu i da se razvrstavaju u drugi viši isplatni red.

Vjerovnik AMOR VICTORIA d.o.o., Rovinj, dostavilo je Sudu i stečajnom upravitelju dana 22.rujna.2021. g., Pismo namjere u kojem je iskazao namjeru otkupiti sve prijavljene tražbine u utvrđenom iznosu, i kao preuzimatelj, sukladno članku 146.stavak 2.Stečajnog zakona stupiti u pravni položaj prednika, te tako osigurati potvrdu i provođenje stečajnog plana.

Vjerovnik **Hrvatske vode**, Zagreb izvijestio je sud da je temeljem čl. 146. st. 2. i st. 3. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15, 104/17, dalje: SZ) izvjestio je sud podneskom da je tražbinu u cijelosti ustupio društvu Amor Victoria d.o.o. Rovinj, A. Rismondo 35, radi čega je sud tražbinu u iznosu od 923,89 kn, prijavljenu kao tražbinu Hrvatskih voda, utvrdio kao tražbinu društva Amor Victoria utvrdio kao tražbinu društva Amor Victoria.

Vjerovnik **Grad Rovinj** izvijestio Sud da je temeljem čl. 146. st. 2. i st. 3. SZ-a tražbinu u cijelosti ustupio društvu Amor Victoria d.o.o. Rovinj, A. Rismondo 35, radi čega je sud tražbinu u iznosu od 792,73 kn, prijavljenu kao tražbinu Grada Rovinja, utvrdio kao tražbinu društva Amor Victoria.

Vjerovnik **Grad Pula** podneskom koji je dostavljen sudu 17. studenog 2021. godine, izvijestio da je temeljem čl. 146. st. 2. i st. 3. SZ-a tražbinu u cijelosti ustupio društvu Amor Victoria d.o.o. Rovinj, A. Rismondo 35, radi čega je sud tražbinu u iznosu od 67.762,73 kn, prijavljenu kao tražbinu Grada Pule, utvrdio kao tražbinu društva Amor Victoria.

Vjerovnik **Financijska agencija** ugovorom koji je dostavljen sudu 26. listopada 2021. godine izvijestila da je temeljem čl. 146. st. 2. i st. 3. SZ-a tražbinu u cijelosti ustupila društvu Amor Victoria d.o.o. Rovinj, A. Rismondo 35, radi čega je sud tražbinu u iznosu od 957,50 kn, prijavljenu kao tražbinu Financijske agencije, utvrdio kao tražbinu društva Amor Victoria.

Vjerovnik **Republika Hrvatska**, podneskom koji je dostavljen sudu 04. listopada 2021. godine izvijestila da je temeljem čl. 146. st. 2. i st. 3. SZ-a tražbinu u cijelosti ustupila društvu Amor Victoria d.o.o. Rovinj, A. Rismondo 35, radi čega je sud tražbinu u iznosu od 279.154,91 kn, prijavljenu kao tražbinu Republike Hrvatske, utvrdio kao tražbinu društva Amor Victoria.

Vjerovnik **HEP ELEKTRA** ugovorom koji je dostavljen sudu 26. listopada 2021. godine izvijestio da je temeljem čl. 146. st. 2. i st. 3. SZ-a tražbinu u cijelosti ustupio društvu Amor Victoria d.o.o. Rovinj, A. Rismondo 35, radi čega je sud tražbinu u iznosu od 136.616,76 kn, prijavljenu kao tražbinu HEP ELEKTRE, utvrdio kao tražbinu društva Amor Victoria.

Dakle, ukupna tražbina vjerovnika Amor Victorie d.o.o., stečenih prijenosom utvrđenih tražbina vjerovnika iznosi 486.208,52 kn, u kojem iznosu ju je sud i utvrdio svojim rješenjem posl.br. 4St-184/2021-38 od 15.prosinca 2021.godine.

Vjerovnik Privredna banka Zagreb d.d., podneskom od 06.lipnja 2022.godine, obavijestila je Sud i stečajnog upravitelja da više nema potraživanja prema stečajnom dužniku.

Iz navedenog slijedi da u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Immobilien invest d.o.o.u stečaju, Rovinj, ima samo jedna tražbina, i to tražbina vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u korist: Amor Victoria d.o.o., Rovinj, A.Rismondo 35, OIB: 86983221585, u ukupnom iznosu od 486.208,52 kn.

5. FINACIJSKA IZVJEŠĆA

Financijska izvješća data su sa stanjem per 31.12.2021.godine.

Od ovih izvješća znatno se ne razlikuju izvješća koja je dužnik podnio kao završno izvješće sa stanjem na dan koji prethodi danu otvaranja stečaja.

5.1. Kratka analiza RDG

Tablica: RDG stanje per 31.12.2021.

Naziv pozicije	Prethodna godina	Tekuća godina
I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)	164.709	0
1. Prihodi od prodaje	100.130	
2. Ostali poslovni prihodi	64.579	0
II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)	4.633	21.950
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda		
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	0	12.927
a) Troškovi sirovina i materijala	0	646
b) Troškovi prodane robe		
c) Ostali vanjski troškovi	0	12.2814
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	0	0
a) Neto plaće i nadnice		
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća		
c) Doprinosi na plaće		
4. Amortizacija	0	0
5. Ostali troškovi	4.663	9.023
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	0	0
7. Rezerviranja	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	0	0
III. FINACIJSKI PRIHODI (132 do 136)	85	146

1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima		
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	85	146
IV. FINANCIJSKI RASHODI (138 do 141)	334	124
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima		
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	334	124
3. Ostali financijski rashodi		0
V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA		
VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA		
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI		
VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI		
IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)	164.794	146
X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)	4.967	22.074
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)	159.827	0
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	159.827	0
XII. POREZ NA DOBIT		
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)	159.827	-21.928
1. Dobit razdoblja (149-151)	159.827	0
2. Gubitak razdoblja (151-148)	0	21.928

Pregled prihoda i rashoda u godini u kojoj su nastali stečajni razlozi, ukazuje na potpuni izostanak prihoda, uz zadržavanja rashoda na razini prethodne godine, što je rezultiralo negativnim završetkom poslovne godine, te se tvrtka nije uspjela izvući iz stanja nelikvidnosti.

5.2. Bilanca

Tablica: Bilanca per 31.12.2021.

Naziv pozicije	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
AKTIVA		
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)	1.181.717	1.151.099
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	1.151.099	1.151.099
1. Zemljište		
2. Građevinski objekti		
3. Ostala materijalna imovina		
4. Materijalna imovina u pripremi	1.151.099	1.151.099
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (021 do 028)	0	0
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	30.618	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA		

C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)	567.773	563.094
I. ZALIHE (036 do 042)	0	0
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	530.075	61.809
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika		
2. Potraživanja od kupaca	530.075	31.191
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)	37698	5.000
1. Dani zajmovi, depoziti i sl. unutar grupe	32.698	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	0	496.285
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI		
E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)	1.749.490	1.714.193
F) IZVANBILANČNI ZAPISI		
PASIVA		
A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)	-1.134.687	-1.156.616
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	20.000	20.000
II. KAPITALNE REZERVE		
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE		
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	-1.314.514	-1.154.687
1. Zadržana dobit	0	0
2. Preneseni gubitak	1.314.514	1.154.687
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	159.827	-21.929
1. Dobit poslovne godine	159.827	0
2. Gubitak poslovne godine	0	21.929
VII. MANJINSKI INTERES		
B) REZERVIRANJA (080 do 082)	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)	0	1.946.703
D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)	2.884.177	924.106
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično		
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama		
4. Obveze za zajmove, povezanim sudjel. interesima	1.933.703	0
5. Obveze za zajmove	13.000	0
6. Obveze prema dobavljačima	641.212	650.200
7. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	296.262	273.906
8. Ostale kratkoročne obveze	0	0
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	0	0
F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)	1.749.490	1.714.193
G) IZVANBILANČNI ZAPISI		

Bilanca prikazuje stanje tvrtke u 2021. godini i to kroz materijalnu imovinu, financijsku imovinu, obveze (dugovanje), kapital. Razvidno je da su kratkoročne obveze tvrtke velike u

odnosu na likvidnu imovinu, što je dovelo do nelikvidnosti pa društvo nije uspijevalo u određenom vremenskom razdoblju servisirati svoje dospjele obveze.

Iz bilance nisu razvidne mjere upravljanje rizikom likvidnosti prije stečaja, posebno ne osiguranje adekvatnosti kapitala.

5.3. Izračun manjka likvidnih sredstava

Tablica: izračun manjka likvidnih sredstava na dan 31.12.2021. godine.

Pozicija	Iznos
1. Ostala potraživanja	30.618
2. Potraživanja od kupaca	499.349
3. Dani zajmovi, depoziti i sl. unutar grupe	32.681
4. NOVAC U BANCIMA I BLAGAJNAMA	0
UKUPNO LIKVIDNA IMOVINA:	562.648
1. Obveze za zajmove, depozite i slično	1.933.703
2. Obveze za zajmove, depozite i sl.	13.000
3. Obveze prema dobavljačima	531.789
4. Obveze prema zaposlenicima	0
5. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	370.823
6. Ostale kratkoročne obveze	158.946
UKUPNO OBVEZE:	3.008.261
MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA:	-2.445.613

Manjak likvidnih sredstava na dan 31.12.2021. godine iznosi 2.445.613,00 kn, a isti je iskazan kao razlika dospjelih obveza i likvidne imovine.

5.4. Tablica utvrđenih tražbina

Tablica: Utvrđene tražbine vjerovnika u iznosu od 486.208,52 kn.

RED. BROJ	STEČAJNI VJEROVNICI	OSNOV	IZNOS UTVRĐENE TRAŽBINE	ISPLATNI RED
	1	2	3	4
1.	AMOR VICTORIA d.o.o., Rovinj – Rovigno, A.Rismondo 35, zast. po Aleksandru Puh, odvjetniku u Puli, OIB: 86983221585	Rješenje o utvrđenim tražbinama Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br.St-184/2022 od 15.12.21., doneseno po čl.146.st.2.i3.SZ-a	486.208,52	II
	UKUPNO		486.208,52	

U odnosu na Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. St-184/2021 od 15.prosinca 2021.godine, ukupan iznos tražbina vjerovnika umanjen za utvrđenu tražbinu Privredne banke Zagreb d.d., nakon što je Banka, podneskom pod brojem PBZ0898845 od 06.lipnja 2022.godine obavijestila Sud i stečajnog upravitelja da je „vjerovnik Privredna banka Zagreb d.d. naplatila svoje potraživanje po predmetnom ugovoru od glavnog dužnika, slijedom čega da više nema potraživanja prema društvu Immobilien Invest d.o.o., u stečaju.

5.5. Notifikacija razlučnog prava

Razlučni vjerovnici

U ovom postupku nema razlučnih vjerovnika.

Notifikaciju razlučnog prava izvršila je Republika Hrvatska i to onog upisanog u zemljišnoknjižni uložak 9539 k.o. Pula kod Općinskog suda u Puli pod posl.br. Z-5541/2021 od 02.04.2021., upisom u listu C (teretovnici) pod 21.3., gdje stoji upisano „uknjižba založnog prava, rješenje o osiguranju posl.br.ovr-130/21, prijedlog za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 03.03.2021.g..., u korist REPUBLIKE HRVATSKE (OIB: 52634238587).“

Sukladno članku 168.st.1.Stečajnog zakona, ovaj upis razlučnog prava na imovini koja ulazi u stečajnu masu, otvaranjem stečajnog postupka prestaje jer je stečeno nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečaja, koji je prijedlog podnesen 22.01.2021.godine.

Na temelju rješenja suda ovo pravo će se brisati iz zemljišne knjige, posebno i za to što je tražbina predlagatelja osiguranja u cijelosti namirena.

6. GLAVNI CILJEVI STEČAJNOG PLANA

Ovaj Stečajni plan je koncipiran kao sanacijski plan zasnovan na očekivanoj podršci svih stečajnih vjerovnika čije su tražbine utvrđene i priznate.

Glavni ciljevi koji se ovim stečajnim planom žele postići jesu:

1. Sanacija stečajnog dužnika radi omogućavanja nastavka poslovanja na profitabilnim osnovama, te radi provođenja mjera konsolidacije nakon čega će dužnik u cijelosti namiriti sve vjerovnike u cijelosti i uspostaviti održivi poslovni model;
2. Nastavak poslovanja stečajnog dužnika sa zadržavanjem društva bez osnivanja novog subjekta upisa;
3. Otvaranje novih radnih mjesta na temelju profitabilnog poslovanja stečajnog dužnika nakon zaključenja stečajnog postupka;
4. Osiguranje investicijskog ciklusa u nove projekte s ciljem osiguranja održivog i profitabilnog modela na srednji i dugi rok;
5. Optimizacija korporativnog upravljanja, utemeljenog na kodeksu i korporativnim standardima, što treba dovesti do prepoznatljivosti na tržištu nekretnina, kao modernog i proaktivnog gospodarskog subjekta čiji temelji i aktivnosti počivaju na konceptu održivog i društveno odgovornog poslovanja.

II PROVEDBENA OSNOVA PLANA

2. POLAZNA OSNOVA

2.1. Polazna osnova namirenja tražbina

Model namirenja vjerovnika putem stečajnog plana temelji se na načelu da provedbom stečajnog plana vjerovnici ne smiju biti manje namireni za svoja potraživanja, nego što bi bili namireni da se stečajni postupak provodi prema standardnom modelu unovčenja imovine stečajnog dužnika i njegovim brisanjem iz registra (likvidacija).

Stečajni plan polazi i od činjenice, višestruko potvrđene u praksi: da se samo izuzetno imovina stečajnog dužnika uspijeva prodati po procijenjenoj tržišnoj cijeni, već najčešće po cijeni znatno ispod 50%, najčešće i ispod 30% od procijenjene vrijednosti.

Nadalje, unovčenje stečajne mase prema redovnom modelu pretpostavlja i dugotrajnost postupka prodaje, što izaziva i dodatne režijske troškove na teret stečajne mase, što izravno umanjuje financijski kapacitet dužnika, a time i mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika.

Suprotno navedenom, stečajni plan omogućava brzo zaključenje stečajnog postupka, uz realne pretpostavke za gospodarski oporavak što i jest jedan od bitnih preduvjeta za uspješno namirenje vjerovnika.

2.2. Uključivanje imovine društva u gospodarsku aktivnost

Nekretnine stečajnog dužnika, po svom mjestu i položaju u prostoru predstavljaju prvorazredni potencijal i važan resurs razvoja društva koji treba staviti u funkciju kroz zakup, upravljati tom imovinom pažnjom dobrog gospodara u cilju postizanja ravnoteže u ulaganju i ostvarivanju koristi za društvo.

Radi se o šesnaest neuređenih praznih uredskih poslovnih prostora, s pratećim prostorima, sanitarnim, čajnom kuhinjom i prostorijom za fotokopiranje, na poziciji, prvi red do mora, neposredno ispod Arene u Puli.

Dakle, paralelno s iznalaženjem prave funkcije poslovnih prostora u vlasništvu dužnika, što ovisi i o dinamici uređenja drugih prostora iz istog zemljišnoknjižnog tijela, staviti u funkciju neuređene uredske prostore, kroz zakupne odnose i ubirati zakupninu što će značajno stabilizirati gospodarsko financijski položaj dužnika.

2.3. Razvrstavanje sudionika u skupine

Jedini stečajni vjerovnik, nakon izvršenog ustupa tražbina i objave Privredne banke Zagreb d.d. da nema potraživanja prema stečajnom dužniku, a obuhvaćen ovim Stečajnim planom je td AMOR VICTORIA d.o.o., iz Rovinja, OIB: 86983221585, i spada u skupinu stečajnih vjerovnika s tražbinama drugog višeg isplatnog reda.

Tražbina stečajnog vjerovnika AMOR VICTORIA d.o.o., iz Rovinja, OIB: 86983221585, utvrđena je je u iznosu od 486.208,52 kune.

Obzirom na okolnost da je društvo AMOR VICTORIA d.o.o., prijenosom tražbina stupilo na mjesto svojih prethodnika, to su učinci predloženog Stečajnog plana jedino mogući prema tom stečajnom vjerovniku pa iz tih razloga nema osnova za razvrstavanje vjerovnika u skupine.

2.4. Prijedlog namirenja vjerovnika

Sukladno odredbama članka 154.stavkom 1. Stečajnog zakona, regulirano je da se iz stečajne mase najprije namiruju troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase.

Stavkom 2. istog članka predviđeno je da se obveze stečajne mase namiruju redom kojim one dospijevaju.

Stečajni plan predviđa namirenje tražbina stečajnog vjerovnika u 100%-tnom iznosu.

Sukladno rješenju Naslovnog suda od 15.prosinca 2021.godine i nakon obavijesti Privredne banke Zagreb d.d. da prema stečajnom dužniku nema tražbina, ostao je kao jedini stečajni vjerovnik AMOR VICTORIA d.o.o., Rovinj, s utvrđenom tražbinom drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 486.208,52 kn.

Obveza prema stečajnom vjerovniku AMOR VICTORIA d.o.o., Rovinj, A.Rismondo 35, OIB: 86983221585, bit će namirena u iznosu utvrđenom rješenjem o utvrđenim tražbinama i stečajnim planom, u roku od tri godine, u šest polugodišnjih obroka, tako da prvi obrok u iznosu od 75.000,00 kn, dospijeva odmah po pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana, a ostali obroci, u iznosima od 82.241,70 kn uvećano za iznos kamata od 4.5% godišnje, koja će biti obračunata za period od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana do plaćanja, s dospijećem obroka u vremenskim intervalima od šest mjeseci do isplate u odnosu na prethodno plaćanje, sve do namirenja vjerovnika.

Namira stečajnog vjerovnika se temelji na dvije ključne pretpostavke, prva, da će Amor victoria d.o.o., najprije osigurati potvrdu Plana, i druge, da će tražbina ovog vjerovnika od 486.208,52 kn biti namirena kroz 6 (šest) polugodišnjih obroka, sve do ispunjenja obveze, uz osiguranje ispunjenja obveze.

Slijedom navedenog, AMOR VICTORIA d.o.o., Rovinj ima pravni interes da glasa za potvrdu Stečajnog plana.

2.5. Mjere za ostvarenje Stečajnog plana

Stečajnim planom predviđene su ove mjere osiguranja ispunjena obveze:

- a) Ispunjenje obveze prema jedinom vjerovniku osigurava se na način da se zastupnik po zakonu dužnika EDUARD JAKUPI, OIB: 06883831920 iz Rovinja, Driovier 24, kao solidarni dužnik i jamac platac, obvezuje ispuniti obveze dužnika ako iste dužnik ne ispuni u roku, o čemu je dana 18.srpnja 2022.godine dao izjavu u obliku ovršnog javnobilježničkog akta pred javnim bilježnikom Rinom Zuićem u Rovinju, pod brojem OU-158/2022.
- b) Istovremeno, a u vezi osiguranja ispunjenja obveza zastupnik po zakonu dužnika EDUARD JAKUPI OIB: 06883831920 iz Rovinja, Driovier 24 izdao je i dvije zadužnice, jednu na iznos od 100.000,00 kn (broj ovjere OV- 3286/2022 kod javnog bilježnika Rine Zuića iz Rovinja, N.Qurantotto 3/A) i jednu na 500.000,00 kn (broj ovjere OV-3285/2022 kod javnog bilježnika Rine Zuića iz Rovinja, N.Qurantotto 3/A).

Napominje se da su izvornici isprava u posjedu stečajnog upravitelja.

Pravne posljedice, ako se obveze ne izvrše u roku:

- a) Ako dužnik ne ispuní svoju obvezu u roku, zakonski zastupnik društva EDUARD JAKUPI: 06883831920 bit će pozvan da kao solidarni dužnik i jamac platac u daljnjem roku od osam dana da ispuní obvezu.
- b) Ako zakonski zastupnik društva EDUARD JAKUPI: 06883831920, kao solidarni dužnik i jamac platac ne ispuní obvezu iz prethodne točke, aktivirat će se zadužnica.

Dužnik je dužan, odmah po izvršenom plaćanju izvijestiti osobu ovlaštenu za nadzor o izvršenom plaćanju i dostaviti dokaze.

2.6. Pravo glasa

Sukladno članku 323. Stečajnog zakona na pravo glasa stečajnih vjerovnika pri glasovanju o Stečajnom planu na odgovarajući se način primjenjuju pravila Stečajnog zakona o utvrđivanju prava stečajnih vjerovnika. Nadalje, da vjerovnici na čije tražbine Stečajni plan ne djeluje nemaju pravo glasa.

Ukupna vrijednost utvrđenih tražbina iznosi 486.208,52 kn.

Pravo glasa stečajnim vjerovnicima daje vrijednost utvrđene tražbine.

AMOR VICTORIA d.o.o., prijenosom tražbina stečajnih vjerovnika, stupajući u pravni položaj svojih prednika, a nakon objave Privredne banke Zagreb d.d. da nema tražbina spram dužnika, kao stečajni vjerovnik ima tražbinu od 486.208,52 kn, što čini 100% glasova.

3. UČINCI PRAVOMOĆNO UTVRĐENOG STEČAJNOG PLANA

3.1. Djelovanje prema svim vjerovnicima

Stečajni plan se odnosi na sve vjerovnike dužnika čije su tražbine utvrđene u stečajnom postupku, i to bez obzira da li su uopće glasovali za plan, odnosno bez obzira da li su glasovali za ili protiv stečajnog plana.

U slučaju potvrde Stečajnog plana, dužnik je dužan poštovati odluku Skupštine vjerovnika stečajnog dužnika uz uvjet da su ispunjene pretpostavke iz članka 333. stavak 1. i 2. Stečajnog zakona.

3.2. Prestanak obveza

Tražbine vjerovnika nižih isplatnih redova prestaju prihvatanjem stečajnog plana

3.3. Troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase

Stečajni upravitelj će prije zaključenja stečajnog postupka namiriti sve obveze stečajne mase sukladno njihovim rokovima dospijeca.

Nagrada i naknada izdataka stečajnog upravitelja namirit će se iz likvidnih novčanih sredstava stečajnog dužnika, u iznosu koji odredi sud a odmah nakon pravomoćnosti rješenja suda.

3.4. Obveze nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana

Po pravomoćnosti rješenje o potvrdi Stečajnog plana stečajni dužnik se oslobađa svih obveze čije ispunjenje nije predviđeno Stečajnim planom, a isto se odnosi i na vjerovnike koji su prijavili svoje tražbine, a onda su tijekom stečajnog postupka izvršili prijenos tražbina, kao i na vjerovnike koji nisu prijavili svoje tražbine.

Nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi Stečajnog plana, te po dostavi sudu dokaza o namirenju tražbina vjerovnika, troškova i ostalih obveza stečajne mase Trgovački sud u Pazinu će donijeti rješenje o zaključenju stečajnog postupka.

Dakle, nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi Stečajnog plana dužnik se oslobađa svih obveza čije ispunjenje nije predviđeno Stečajnim planom.

Po pravomoćnosti Rješenja o zaključenju stečajnog postupka prestat će služba stečajnog upravitelja, te će se tijelima stečajnog dužnika vratiti sva ona ovlaštenja koja su otvaranjem stečajnog postupka prešla na stečajnog upravitelja nakon otvaranja stečajnog postupka.

3.5. Donošenje akata koji su sastavni dio Stečajnog plana

Po potvrdi Stečajnog plana a prije donošenja rješenja o zaključenju stečajnog postupka stečajni upravitelj će pozvati stečajnog vjerovnika Republiku Hrvatsku (OIB: 52634238587), preko Županijskog državnog odvjetništva u Puli, koje zastupa RH, da kod Općinskog suda u Puli Zemljišnoknjižnog odjela Pula, da u zemljišno knjižnom ulošku 9539 k.o. Pula (324256), u listu c (teretovnici), pod red. brojem 21.na suvlasničkom dijelu 6 (udjela 835/10000) izvrši upis brisanja zaloge radi osiguranja, upisanog pod posl.br. Z-5541/2021 od 02.04.2021., u korist Republike Hrvatske, jer je tražbina u cijelosti namirena.

Po pravomoćnosti rješenja o zaključenju stečajnog postupka, tijela dužnika preuzet će upravljanje njime.

3.6. Pristanak na Stečajni plan

Pristanak na Stečajni plan dao je prijašnji član društva dužnika i član Uprave, u smislu čl.333.Stečajnog zakona, Eduard Jakupi, te je u tom smislu kod javnog bilježnika dao izjavu (sastavni dio Plana), ovjerenu dana 15.07.2022. godine pod brojem OV-3283/22.

Pristanak na Stečajni plan dao je i jedini vjerovnik stečajnog dužnika AMOR VICTORIA d.o.o., pa je u om smislu ovjerio Izjavu o suglasnosti dana 15.07.2022.godine, pod posl.brojem OV-3284/22 kod javnog bilježnika Rine Zuića u Rovinju, a koja je sastavni dio Stečajnog plana.

3.7. Nadzor nad ispunjenjem Stečajnog plana

Predlaže se nadzor nad ispunjenjem Stečajnog plana povjeriti stečajnom upravitelju stečajnog dužnika Bogdanu Veselinović iz Rijeke, Marijana Stepčića 34, OIB: 56077684422.

III PRIHVAĆANJE I POTVRDA STEČAJNOG PLANA

Na temelju predloženog Stečajnog plana, a u slučaju njegova prihvatanja, predlaže se sudu donijeti slijedeće

Rješenje

I Potvrđuje se stečajni plan, kojeg je prihvatio jedini vjerovnik AMOR VICTORIA d.o.o. iz Rovinja, A.Rismonda 35, OIB: 86983221585, ovog stečajnog dužnika, na ročištu održanom 08.kolovoza 2022.godine, čija provedbena osnova glasi:

1. Stečajnim planom će se u cijelosti namiriti tražbina vjerovnika AMOR VICTORIA d.o.o. iz Rovinja, A.Rismonda 35, OIB: 86983221585, u iznosu od 486.208,52 kn (četiristoosamdesetšestisućadjestaosamkunaipedesetdvijelipe), i to u roku od tri godine od dana pravomoćnosti ovoga rješenja, u šest polugodišnjih obroka, tako da prvi obrok od 75.000,00 kn (sedamdesetpettisućakuna) dospijeva za plaćanje odmah po pravomoćnosti rješenja o potvrdi plana, a ostali obroci u iznosima po 82.241,70 kn (osamdesetdvijetisućedvjestačetdesetjednakinai sedamdesetlipa), uvećano za iznos kamata od 4,5% (četiricijelapetposto) godišnje, obračunatom za razdoblje od dana pravomoćnosti ovog rješenja do plaćanja, s dospijećem obroka u vremenskim intervalima od šest mjeseci od prethodne isplate, sve do namirenja vjerovnika u cijelosti.
2. Ispunjenje obveze iz točke I.1.) osigurano je jamstvom na način da se Eduard Jakupi iz Rovinja-Rovigno, Drivier 24, OIB: 06883831920, obvezao kao solidarni dužnik i jamac platac ispuniti navedene obveze ako iste dužnik ne ispuni u roku iz točke I.1.). Vezano za navedeno osiguranje Eduard Jakupi je izdao i dvije bjanko zadužnice, jednu na iznos od 100.000,00 kn (broj ovjere OV-3286/2022, javni bilježnik Rino Zuić iz Rovinja) i jednu na iznos od 500.000,00 kn (broj ovjere OV-3285 /2022, javni bilježnik Rino Zuić iz Rovinja).
3. Iz likvidnih sredstava stečajnog dužnika, stečajni upravitelj će podmiriti svoju nagradu i troškove, te sve preostale troškove stečajnog postupka (članak 155.Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17 i 36/22), te ostale obveze stečajne mase (čl.156.Stečajnog zakona)
4. Stečajnom upravitelju Bogdanu Veselinović iz Rijeke, Marijana Stepčića 34, se na ime nagrade priznaje iznos od 378.749,27 kn (tristasedamdesetosamtisućasedamstočetdesetdevetkuna i dvadesetsedamlipa), obračunato na osnovicu od 4.982.132,41 kn, koju čine procijenjena vrijednost imovine dužnika od 4.450.000,00 kn, uvećano za uprihodovan iznos od dužnikovih dužnika u stečaju u svoti od 532.132,41 kn.
5. Na ime troškova koji su nastali, stečajnom upravitelju se priznaje iznos od 3.206,68 kn (tridesućedvjestašestkuna i šezdesetosamlipa), a što se odnosi na putne naloge stečajnog upravitelja u iznosu od 3.165,28 kn i 41,40 kn na materijalne troškove.
6. Po pravomoćnosti ovog rješenja, najkasnije u roku od 8 dana, stečajni upravitelj će iz likvidnih sredstava stečajnog dužnika isplatiti prvi obrok stečajnom vjerovniku AMOR VICTORIA d.o.o. iz Rovinja, A.Rismonda 35, OIB: 86983221585, u iznosu od 75.000,00 kn (sedamdesetpettisućakn)
7. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što postupi po točkama I.3. do I.6., stečajni upravitelj će u daljnjem roku od 8 dana podnijeti izvješće sudu.
8. Pravomoćnošću ovog rješenja, i po ispunjenju obveza iz točke I.3. i I.7. izreke ovog rješenja, tražbine vjerovnika nižih isplatnih redova prestaju.
9. Nadzor nad ispunjenjem Stečajnog plana povjerava se stečajnom upravitelju stečajnog dužnika Bogdanu Veselinović iz Rijeke, Marijana Stepčića 34, OIB: 56077684422.
10. Nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što se izvrše sve radnje navedene u prethodnim točkama ovog rješenja sud će donijeti rješenje o zaključenju stečajnog postupka.

II Ovo rješenje objavit će se na mrežnoj stranici e-Oglasne ploče sudova, djeluje prema svim sudionicima od svoje pravomoćnosti, a dostavit će se registru ovog Suda radi upisa zabilježbe u registarski uložak glavne knjige s MBS: 130049708

Stečajni upravitelj:

Privitak:

- Prilog 1 – Izjava o pristanku na Steč.plan
- Prilog 2 – Izjava o suglasnosti
- Prilog 3 – Izjava o osiguranju ispunjenja
- Prilog 4 – Izjava o prihvatanju postavljenja
- Prilog 5 - Projekcija okvirnih troškova Plana
- Rješenje TS u Pazinu St-184/2021 od 15.12.21.g.
o utvrđivanju tražbina
- Podnesak PBZ d.d. od 6.lipnja 2022. kojim obavještava sud i
Stečajnog upravitelja da je više nema potraživanja prema dužniku
- Zk.ul.9539 k.o. Pula
- Izvadak poslovnog računa br.19/2022
- Prijedlog za sazivanje Skupštine vjerovnika