

Stečajni upravitelj
Damir Majstorović
OIB: 49931983367

1 St-990/2016-23

210

tel: 099/2184092

Koparska 37 52100 Pula

e-mail: damirmajstorovic1@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)

31.3. 20 17. god. u 1 primjeraka sa 4 priloga
i _____ rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana _____ 20 ____ god.

Pismeno taksirano sa _____ kuna u taksenim markama

- nedostaje takse _____ kuna - pismeno primljeno bez takse.

Primljene vrijednosti (novac, taksene marke i sl.) _____

Potpis radnika:

Jua

Poslovni broj: 1 St-990/16

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIH UZROCI

STEČAJNA MASA IZA OPUS MIXTUM d.o.o. u stečaju

Izveštajno ročište

Pula, 13.04.2017.

1. UVOD

Stečajni postupak nad stečajnom masom brisanog društva OPUS MIXTUM d.o.o. Pula, Valdemuška 14, OIB:11449122426 nastavljen je pred Trgovačkim sudom u Pazinu temeljem rješenja broj St-990/16 dana 03. veljače 2017. godine. Postupak je nastavljen nakon što je rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu broj St-840/15 od 18. travnja 2016. godine otvoren i zaključen stečajni postupak nad dužnikom.

Postupajući po odredbama Stečajnog zakona i nalogu stečajnog suca, a nakon poduzetih radnji radi što kvalitetnijeg utvrđivanja stanja podnosim slijedeće **IZVJEŠĆE**

2. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA

Stečajni upravitelj je nastojao sveobuhvatno utvrditi gospodarski položaj dužnika kao i uzroke koji su doveli do otvaranja stečajnog postupka:

2.1. TEMELJNI PODACI

Matični broj subjekta: 130023506

Registarski sud: Trgovački sud u Pazinu

Tvrtka: OPUS MIXTUM društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i turistička agencija

Osobni identifikacijski broj: 11449122426

Novi osobni identifikacijski broj : 85958856370

Status: Trgovački sud u Pazinu brisao je ovaj subjekt dana 22.11.2016. rješenjem Tt-16/7712-2.

Djelatnost: U sudskom registru navedene su čak 44 djelatnosti društva. U registru poslovnih subjekata koji se vodi pri Državnom zavodu za statistiku još društvo još uvijek ima aktivan status sa slijedećim podacima: Naziv/tvrtka: OPUS MIXTUM D.O.O. ZA TRGOVINU I TURISTIČKA AGENCIJA Sjedište i adresa: Pula, Valdemuška 14. Novo sjedište : Pula, Koparska 37, Pravnoustrojbeni oblik: d.o.o. prema Zakonu o trgovačkim društvima. Brojčana oznaka: 92. Djelatnost: Gradnja gradnja stambenih i nestambenih zgrada. Šifra djelatnosti prema NKD 2007: 41.20 NKD 2002: 70.11.0

Članovi društva: Društvo je imalo tri osnivača/-člana društva i to:

OPERA MIXTA INTERNATIONAL ENTERPRISE LLC, Sjedinjene Američke Države, broj iz registra: 4487395 080179333, naziv registra : Registar Države Delaware, nadležno tijelo : Registar Države Delaware, OIB : 65003228975

STIPO PETROVIĆ, OIB : 88821885608, Pula, Valdemuška 14

GABRIELE TREVISAN, OIB : 73973684810, Italija, Cinto Caomaggiore (VE), Via Basedat 15

Radnopravni odnosi dužnika Društvo je od osnivanja dana 21.11.2007. godine imalo samo jednog zaposlenog radnika i to tijekom 2010. godine.

2.2. STANJE DUŽNIKA

Sjedište društva nalazilo se u Puli, Valdemuška 14, no na navedenoj adresi nema nikakve naznake o postojanju društva već se na toj adresi nalazi hotel SPORT. Stečajni upravitelj je uspio ostvariti telefonski kontakt s bivšim članom Uprave Stipom Petrovićem koji mu je rekao kako je gotovo stalno u inozemstvu no da nema nikakvu dokumentaciju o poslovanju društva.

2.3. UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DUŽNIKA

Dužnik je bio u neprekidnoj blokadi od 05.03.2013. godine. Do prve blokade žiro računa došlo je 20.02.2011. godine i ta je blokada trajala 35 dana. Do druge blokade računa došlo je 11.10.2011. godine i ista je trajala do 27.12.2013. godine, odnosno 443 dana. Nakon kratkotrajne deblokade računa došlo je do blokade računa dana 05.03.2013. godine i društvo više nikada nije odblokirano. Zadnja financijska izvješća sastavljena su i predana u Poreznu upravu za poslovnu 2013. godinu, a iz istih je razvidno kako društvo u toj godini uopće nije poslovalo. Uvidom u podatke s portala Poslovna Hrvatska može se utvrditi kako je zadnja godina poslovanja društva bila 2010., no u toj godini je zabilježen gubitak u poslovanju od 146.000,00 kn što s prenesenim gubitkom iz 2009. godine u iznosu od 176.800,00 kn iznosi najveći dio ukupnog gubitka od 354.651,00 kn, a koji se navodi u Bilanci za poduzetnike s danom 31.12.2013. godine

3. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA - PREDMETI STEČAJNE MASE

Imovina stečajnog dužnika po popisu predmeta stečajne mase iznosi **3.395.088,77 kn** i sastoji se od **nekretnina**. Nekretnine su upisane u zemljišne knjige kao vlasništvo stečajnog dužnika.

Uvidom u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli od 10.02.2016. godine utvrđeno je da imovinu dužnika čine nekretnine upisane na **kč.br. 709/3 k.o. Medulin** i to

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1	709/3	OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE	763			

10. Suvlasnički dio: 1129/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

1. s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom smještenim u dijelu prizemlja zgrade u Planu posebnih dijelova oznake "A" površine 44,47 m², a sastoji se od: hodnika, kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, dvije spavaće sobe, kupaoalice i terase, kojem posebnom dijelu pripada sporedni dio, kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake "56", površine 13,23 m². Na planu je posebni dio označen žutom bojom.

CUNDER ROK, OIB: 67843055100, SLOVENIJA, STRANSKA VAS 48, 1356 DOBROVA-POLHOV GRADEC

11. Suvlasnički dio: 759/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

1. s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom smještenim u dijelu prizemlja zgrade u Planu posebnih dijelova oznake "B" površine 35,62 m², a sastoji se od: hodnika, kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaoalice i terase, kojem posebnom dijelu pripada sporedni dio, kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake "57", površine 3,16 m². Na planu je posebni dio označen crvenom bojom.

1/2 ERIĆ JELA, OIB: 43634300392, GRADEČKI PAVLOVEC, GRADEČKI PAVLOVEC 151 A

1/2 ERIĆ IVO, OIB: 94694918450, GRADEČKI PAVLOVEC, GRADEČKI PAVLOVEC 151 A

12. Suvlasnički dio: 2097/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)

1. s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom smještenim u dijelu prizemlja zgrade u Planu posebnih dijelova oznake "C" površine 91,57 m², a sastoji se od: hodnika, kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, dvije spavaće sobe, kupaoalice i terase, kojem posebnom dijelu pripada sporedni dio, kućni vrt, u Planu posebnih dijelova oznake "58", površine 15,58 m². Na planu je posebni dio označen plavom bojom.

OPUS MIXTUM D.O.O., OIB: 11449122426, PULA, VALDEMUŠKA 14

12.1 Zaprimljeno 06.02.2017.g. pod brojem Z-3322/2017

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. 1 St-990/16-18 (ranije: St-840/15) od 3. veljače 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Opus Mixtum d.o.o., OIB: 11449122426.

13. Suvlasnički dio: 1424/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)

1. s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom smještenim u dijelu I kata zgrade u Planu posebnih dijelova oznake "D" površine 72,73 m², a sastoji se od: hodnika, kuhinje, blagovaonice, dnevne sobe, spavaće sobe, kupaoalice i dvije terase. Na planu je posebni dio označen ljubičastom bojom.

OPUS MIXTUM D.O.O., OIB: 11449122426, PULA, VALDEMUŠKA 14

3.1 Zaprimljeno 06.02.2017.g. pod brojem Z-3322/2017

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. 1 St-990/16-18 (ranije: St-840/15) od 3. veljače 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Opus Mixtum d.o.o., OIB: 11449122426.

14. Suvlasnički dio: 1006/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) 1.

s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom smještenim u dijelu I kata zgrade u Planu posebnih dijelova oznake "E" površine 51,41 m², a sastoji se od: kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, dvije spavaće sobe, kupaoalice i terase. Na planu je posebni dio označen rozom bojom. BORRA ALESSANDRO, OIB: 65189637258, MONTEGROTTO TERME, VIA NERONIANA 4, ITALIJA 2.1 Zaprimljeno 23.07.2014. broj Z-7446/14 Zabilježuje se odbačen prijedlog Borra Alessandro, R. Italija, Montegrotto Terme, Via Neroniana 4, OIB: 65189637258, za uknjižbu prava vlasništva na kč.br. 709/3, podložak 14, upisane u zk.ul. 3742 k.o. Medulin, a temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 22. ožujka 2014. godine.

15. Suvlasnički dio: 917/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) 1.

s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom smještenim u dijelu I kata zgrade u Planu posebnih dijelova oznake "F" površine 46,86 m², a sastoji se od: hodnika, kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaoalice i terase. Na planu je posebni dio označen zelenom bojom. OPUS MIXTUM D.O.O., OIB: 11449122426, PULA, VALDEMUŠKA 14 15.1 Zaprimljeno 06.02.2017.g. pod brojem Z-3322/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. 1 St-990/16-18 (ranije: St-840/15) od 3. veljače 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Opus Mixtum d.o.o., OIB: 11449122426.

16. Suvlasnički dio: 925/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) 1.

s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom smještenim u dijelu II kata zgrade u Planu posebnih dijelova oznake "G" površine 47,27 m², a sastoji se od: hodnika, kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaoalice i lođe. Na planu je posebni dio označen narančastom bojom. 1/2 PERGER TEREZIJA, ROĐENA 06. SIJEČNJA 1955. GODINE, OIB: 13640728663, REPUBLIKA SLOVENIJA, ROGAŠKA SLATINA, ŠLANDROVA ULICA 29 1/2 PERGER FRANC, ROĐEN 24. RUJNA 1944. GODINE, OIB: 76966182473, REPUBLIKA SLOVENIJA, ROGAŠKA SLATINA, ŠLANDROVA ULICA 29

17. Suvlasnički dio: 1635/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) 1.

s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom smještenim u dijelu II kata zgrade u Planu posebnih dijelova oznake "H" površine 79,82 m², a sastoji se od: hodnika, kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, dvije spavaće sobe, kupaoalice i dvije lođe, kojem posebnom dijelu pripada sporedni dio, ostava, u Planu posebnih dijelova oznake "47", površine 3,69 m². Na planu je posebni dio označen sivom bojom. OPUS MIXTUM D.O.O., OIB: 11449122426, PULA, VALDEMUŠKA 14 17.1 Zaprimljeno 06.02.2017.g. pod brojem Z-3322/2017

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. 1 St-990/16-18 (ranije: St-840/15) od 3. veljače 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Opus Mixtum d.o.o., OIB: 11449122426.

18. Suvlasnički dio: 108/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) 1.

s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom smještenim u dijelu prizemlju zgrade u Planu posebnih dijelova oznake "I" površine 5,50 m², a sastoji se od: spremišta. Na planu je posebni dio označen maslinasto-zelenom bojom. OPUS MIXTUM D.O.O., OIB: 11449122426, PULA, VALDEMUŠKA 14

18.1 Zaprimljeno 06.02.2017.g. pod brojem Z-3322/2017

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. 1 St-990/16-18 (ranije: St-840/15) od 3. veljače 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Opus Mixtum d.o.o., OIB: 11449122426.

Teretovnica:

2. Na suvlasnički dio: 12 (2097/10000)

2.1 Zaprimljeno 21.12.2012. broj Z-13637/12 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 20. prosinca 2012. godine i Opće punomoći koja se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl. br. Z- 9009/12; uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 427.700,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58

2. Na suvlasnički dio: 13 (1424/10000)

2.1 Zaprimljeno 21.12.2012. broj Z-13637/12 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 20. prosinca 2012. godine i Opće punomoći koja se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl. br. Z- 9009/12; uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 427.700,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58

2. Na suvlasnički dio: 15 (917/10000)

2.1 Zaprimljeno 21.12.2012. broj Z-13637/12 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 20. prosinca 2012. godine i Opće punomoći koja se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl. br. Z- 9009/12; uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 427.700,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58

1. Na suvlasnički dio: 16 (925/10000)

1.1 Zaprimljeno 26.03.2008. broj Z-4011/08 Na temelju Ugovora o dugoročnom okvirnom kreditu broj 7710000103 sa Sporazumom stranaka o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 19. ožujka 2008., dvije Izjave o istovjetnosti od 18. ožujka 2008. i Izvotka iz sudskog registra od 26. ožujka 2008., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 500.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti, te ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: VENETO BANKA D.D., ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58

2. Na suvlasnički dio: 17 (1635/10000)

2.1 Zaprimito 21.12.2012. broj Z-13637/12 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 20. prosinca 2012. godine i Opće punomoći koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z- 9009/12; uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 427.700,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58

1. Na suvlasnički dio: 18 (108/10000)

1.1 Zaprimito 26.03.2008. broj Z-4011/08 Na temelju Ugovora o dugoročnom okvirnom kreditu broj 7710000103 sa Sporazumom stranaka o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 19. ožujka 2008., dvije Izjave o istovjetnosti od 18. ožujka 2008. i Izvotka iz sudskog registra od 26. ožujka 2008., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 500.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti, te ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: VENETO BANKA D.D., ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58.

Nekretnine su tijekom godina više puta bile predmetom procjene no zadnja procjena koju je izvršilo društvo PSC ANTARES d.o.o. iz Rijeke u ožujku 2015. godine iznosi navedenih **3.395.088,77 kn.**

Predmetne nekretnine predstavljaju četiri stana- apartmana u višestambenoj zgradi u Medulinu, Livadice 45. Stečajni dužnik je također vlasnik dijela nekretnine u prizemlju površine 5,50m², u naravi spremište, koja nije bila predet procjene no ista ne može značajnije utjecati na povećanje vrijednosti stečajne mase. Stečajni dužnik je bio vlasnik i preostala četiri stana- apartmana u stambenoj zgradi no iste je prodao tijekom vremena s time da je na stanu E-16 i dalje ostala upisana hipoteka VENETO BANKE d.d. iako stečajni dužnik nije više vlasnik predmetnog stana.

4. OBVEZE

Potencijalne obveze stečajnog dužnika iznose **4.513.264,90 kn.**

U stečajnom postupku tražbine je prijavilo ukupno 3 vjerovnika, s ukupno prijavljenim iznosom od **4.447.208,70 kn.** Potraživanja su ispitana. Sva potraživanja su priznata i svrstana u drugi viši isplatni red. Utvrđeno je postojanje jednog vjerovnika s pravom odvojenog namirenja i to VENETO BANKA d.d. U zemljišnim knjigama bilo je upisano i založno pravo u korist HEP-a, Elektroistra Pula no isto je u međuvremenu brisano. Troškovi stečajnog postupka za period od 03.02.2017. do 03.02.2018. godine procijenjeni su u iznosu **49.806,20 kn**, a ostale obveze stečajne mase u iznosu **16.250,00.** Nijedan vjerovnik nije prijavio izlučno pravo. Sve prijave tražbina pristigle su u propisanom roku i ispitane su, tako da nema neispitanih tražbina.

5. PODUZETE RADNJE

Odmah po otvaranju stečajnog postupka

- Popisani su predmeti stečajne mase,
- Izrađen je popis svih vjerovnika,

- Pripremljen je popis imovine i obveza,
- Ispitane su sve prispjele tražbine.
- Popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika te pregled imovine i obveza izloženi su u sudskoj pisarnici sukladno SZ,

6. POTENCIJALNI IZVORI PRIHODA

Društvo ne obavlja djelatnost. Nekretnine su u naravi nenamješteni stanovi- apartmani, te u ovom trenutku ne postoji mogućnost najma. Jedini izvor prihoda je unovčenje stečajne mase prodajom nekretnina. Stečajni upravitelj predlaže da se pristupi prodaji nekretnina stečanog dužnika na način da se svaka etaža prodaje zasebno s time da bi početna cijena bila cijena iz Procjene vrijednosti nekretnine, a da se E-12 prodaje zajedno s E-18 na način da se vrijednost E-18 utvrdi u visini od 33.522,00 kn. Slijedom toga prodavale bi se četiri zasebne cjeline kako slijedi :

E-12 – procijenjena vrijednost 1.149.695,91 kn

E-13 . procijenjena vrijednost 826.987,22 kn

E-15 – procijenjena vrijednost 516.791,78 kn

E-17 – procijenjena vrijednost 935.135,86 kn

7. ZAKLJUČAK

Na temelju iznesenog smatram da nema izgleda da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi, te predlažem donošenje slijedećih odluka:

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i odobravaju poduzete radnje u dosadašnjem tijeku postupka.

Privitak

1 Procjena vrijednosti nekretnine PSC ANTARES d.o.o.

Stečajni upravitelj

Damir Majstorović

Stečajna masa iz
OPUS MIXTUM d.o.o. u stečaju
OIB: 11449122426