

Opr. št. St 556/2025

OKROŽNO SODIŠČE V MARIBORU
Sodna ulica 14
2000 Maribor

Upnik: OIKOS RESORTS d.o.o. – v stečajju
Ulica Krešimira Filića 36, 42000 Varaždin, Hrvatska
OIB: 27525201144,
ki ga zastopa stečajni upravitelj Slaven Gavrič
ki ga zastopa Odvetniška pisarna Devetak in partnerji d.o.o. iz Nove Gorice

ODVETNIŠKA PISARNA DEVETAK IN PARTNERJI d.o.o.
ODVETNIKI:
DR. HELENA DEVETAK
MAG. NATASA ŠIGRIJ
PRVOMAJSKA ULICA 23, 5000 NOVA GORICA
TEL: +386 (0)5 300 1400
GSM: +386 (0)40 433 345
FAX: +386 (0)5 300 1404
INFO@DEVETAK.SI WWW.DEVETAK.SI

Dolžnik: OIKOS HOUSING, modularne hiše, projektiranje in storitve, d.o.o. - v stečajju
Spodnje Hoče, Miklavška cesta 67, 2311 Hoče
Matična št.: 8331626000
IDDV: SI 17484367

- zaradi prijave terjatve v stečajnem postopku 10.338.065,4 EUR

PRIJAVA TERJATVE V STEČAJNEM POSTOPKU

- 1x s prilogami
- pooblastilo priloženo

Odvetniška pisarna Devetak in partnerji d.o.o.
Prvomajska ulica 23, 5000 Nova Gorica
Podružnica Ljubljana, Trdinova 7, 1000 Ljubljana
T: 05 3001400, F: 05 3001404, M.: 040 438345
E: info@devetak.si, W: www.devetak.si
TRR: IBAN SI56 0444 4000 1811 485
M.Š.: 3884422000

Zoper dolžnika **OIKOS HOUSING, modularne hiše, projektiranje in storitve, d.o.o., Hoče** je bil dne 27.3.2025 začet stečajni postopek, ki se vodi pred naslovnim sodiščem pod opr. št. St 556/2025.

Na podlagi določil ZFPPIPP upnik **OIKOS RESORTS d.o.o. – v stečaju** v odprtem roku

prijavlja:

terjatve do stečajnega dolžnika in sicer:

I. terjatev v višini 5.848.710,05 EUR iz naslova nepovrnjenih vlaganj, ki jih je upnik, družba OIKOS RESORTS d.o.o., v stečaju, izvedla v nepremičnine v lasti ali najemu stečajnega dolžnika v Republiki Hrvaški,

z obrestmi po predpisani obrestni meri po 256. čl. ZFPPIPP od 27.3.2025 dalje do plačila.

II. pogojni regresni terjatvi v skupni višini 4.489.355,35 EUR na podlagi 2. odst. 296. čl. ZFPPIPP

1. Terjatev v višini 2.870.545,08 EUR (družba Damfin d.o.o.)

Upnik družba Damfin d.o.o. Tržaška cesta 37 a, 2000 Maribor s prijavo terjatve z dne 17.6.2025 v stečajnem postopku, ki zoper upnika teče pod št. St-59/2025-21 pred sodiščem v Varaždinu (HR), od upnika kot poroka zahteva plačilo terjatve v znesku 2.870.545,08 EUR, ki izvira iz posojilne pogodbe št. KZ7F6429091 z dne 16.11.2023, sklenjene med Gorenjsko banko d.d kot kreditodajalcem in stečajnim dolžnikom kot kreditojemalcem, k pogodbi pa je pristopil tudi upnik kot porok. Družba Damfin d.o.o. je terjatev prevzela od kreditodajalca in od upnika kot poroka zahteva plačilo terjatve v višini 2.870.545,08 EUR.

Če bo terjatev družbe Damfin d.o.o. v stečajnem postopku pod št. St-59/2025-21 v celoti ali delno poplačana, bo upnik pridobil regresno terjatev do stečajnega dolžnika, v višini izvedenih plačil.

Upnik terjatev prijavlja skladno z določno 2. odst. 296. čl. ZFPPIPP, določa, da mora upnik, ki je odgovoren za obveznost stečajnega dolžnika kot solidarni sodolžnik, porok ali zastavitelj, v stečajnem postopku prijaviti tudi svojo morebitno regresno terjatev, ki do začetka stečajnega postopka še ni nastala, pod odložnim pogojem, da bo na podlagi plačila te terjatve, ki ga bo opravil po začetku stečajnega postopka, pridobil regresno terjatev do stečajnega dolžnika.

2. Terjatev 1.618.810,27 EUR (družbe PRVA Skladi, upravljanje alternativnih investicijskih fondova d.o.o.)

Družba PRVA Skladi, upravljanje alternativnih investicijskih fondova d.o.o. je v stečajnem postopku, ki teče zoper upnika pod št. St-59/2025-21 pred sodiščem v Varaždinu prijavila svojo terjatev v višini 1.618.810,27 EUR in zahteva plačilo neplačanih obveznosti od upnika kot solidarnega poroka.

Upnik se je s kreditno pogodbo, povzeto v notarski zapis SV 213/23 z dne 1.2.2023 in dodatka h Kreditni pogodbi, povzetega v notarski zapis SV 1719/23 z dne 16.11.2023, kot solidarni dolžnik stečajnega dolžnika zavezal za plačilo obveznosti stečajnega dolžnika do družbe PRVA Skladi, upravljanje alternativnih investicijskih fondova d.o.o.. Stečajni dolžnik svojih obveznosti po pogodbi očitno ni izpolnjeval, zato sedaj kreditodajalec PRVA Skladi, upravljanje alternativnih investicijskih fondova d.o.o. plačilo zahteva tudi od upnika kot poroka.

V kolikor bo terjatev upnika PRVA Skladi, upravljanje alternativnih investicijskih fondova d.o.o. v stečajnem postopku št. St-59/2025-21 v celoti ali delno poplačana, bo upnik kot porok pridobil terjatev do stečajnega dolžnika kot glavnega dolžnika.

Upnik terjatev prijavlja skladno z določeno 2. odst. 296. čl. ZFPPIPP, določa, da mora upnik, ki je odgovoren za obveznost stečajnega dolžnika kot solidarni sodolžnik, porok ali zastavitelj, mora v stečajnem postopku prijaviti tudi svojo morebitno regresno terjatev, ki do začetka stečajnega postopka še ni nastala, pod odložnim pogojem, da bo na podlagi plačila te terjatve, ki ga bo opravil po začetku stečajnega postopka, pridobil regresno terjatev do stečajnega dolžnika.

Obrazložitev:

Upnik uvodoma pojasnjuje, da je edini družbenik upnika stečajni dolžnik (izpisek iz sodnega registra za upnika).

I) Glede terjatev iz naslova vlaganj v višini 5.848.710,05 EUR

Upnik je s stečajnim dolžnikom sklenil najemno pogodbo z dne 7.3.2024 z namenom izvedbe projekta gradnje in upravljanja turističnega kampa na otoku Pagu.

Iz najemne pogodbe med strankama je razvidno, da je bila sklenjena za najem parcel v lasti ali najemu stečajnega dolžnika, in sicer za nepremičnine:

- parc. št. 4058/3, 4058/4, 4058/5, vpisanih v zk. vložek št. 2047, k.o. Novalja Nova, pri Občinskem sodišču v Gospiću,
- parc. št. 4088/9, 4088/10, vpisanih v zk. vložek št. 5785, k.o. Novalja Nova, pri Občinskem sodišču v Gospiću,
- parc. št. 4088/2, vpisano v zk. vložek št. 5691, k.o. Novalja Nova, pri Občinskem sodišču v Gospiću,
- parc. št. 4085/2, vpisano v zk. vložek št. 90, k.o. Novalja Nova, pri Občinskem sodišču v Gospiću,
- par. št. 4084, vpisano v zk. vložek št. 4598, k.o. Novalja Nova, pri Občinskem sodišču v Gospiću,
- par. št. 4086, vpisano v zk. vložek št. 2149, k.o. Novalja Nova, pri Občinskem sodišču v Gospiću,
- par. št. 4088/1, vpisano v zk. vložek št. 5847, k.o. Novalja Nova, pri Občinskem sodišču v Gospiću,
- par. št. 4088/6, 4088/7, 4088/8, vpisanih v zk. vložek št. 2062, k.o. Novalja Nova, pri Občinskem sodišču v Gospiću
- par. št. 4081, vpisano v zk. vložek št. 4358, k.o. Novalja Nova, pri Občinskem sodišču v Gospiću,
- par. št. 4085/1, vpisano v zk. vložek št. 5689, k.o. Novalja Nova, pri Občinskem sodišču v Gospiću,

Zemljišča iz prve, druge, tretje, četrte, pete in šeste alineje tega so bila predana v dolgoročni najem družbi Olkos Resorts, zemljišča iz sedme, osme, devete, desete, enajste in dvanajste alineje tega člena (v nadaljnjem besedilu "Nepremičnina") v dolgoročni podnajem upniku, družbi Olkos Resorts.

Pogodba je bila sklenjena za obdobje do 31. 12. 2042.

S sklenitvijo pogodbe je upnik s strani stečajnega dolžnika prejel posebno pooblastilo za postavitev turističnega naselja »01 Concept Village Pag« na nepremičninah, ki so bile predmet najemne pogodbe, ter za upravljanje le-tega. Dogovorjeno je bilo, da bo upnik na najetih nepremičninah postavljaj, upravljal in oddajal v najem turistične objekte, kot so mobilne hiške in glamping enote.

Upnik je na svoje ime in za potrebe vlaganja v nepremičnine pridobil gradbeno dovoljenje št. 2125-06-02/14-22-0021 z dne 15. 11. 2022 ter dopolnitev gradbenega dovoljenja. Iz priloženih gradbenih dovoljenj je razviden predmet naložbe.

Skladno z dogovorom s stečajnim dolžnikom in po pridobitvi potrebnih dovoljenj je upnik pričel z naložbami, ki so se nanašale na gradnjo in opremljanje nepremičnin, saj je bil končni namen zagotavljanje storitev kampa. V tem delu je stečajni dolžnik izvedel obsežna dela, potrebna za pridobitev kategorizacije kampa. Obsežna dela so potekala v letih 2023 in 2024 ter so obsegala tudi:

- izgradnjo infrastrukture (ceste, elektrika, voda, optični kabli, gradnja transformatorske postaje),
- gradnjo dveh objektov (recepција in prostor za rekreacijo – savna),
- izgradnjo in opremo bazena.

Iz uporabnega dovoljenja št. 2125-06-02/14-24-0010 z dne 02. 9. 2024 izhaja, da je investitor upnik in da so bila dela dokončana.

Stečajni dolžnik je bil ves čas seznanjen in je spremljal celotno investicijo upnika ter bil ažurno obveščen o opravljenih vlaganjih, opravljenem delu in vrednosti teh del. Prav tako je stečajni dolžnik z vlaganji soglašal, medtem ko upnik nikoli ni privolil v kakršnokoli lastno prikrajšanje.

Znesek vlaganj je izhaja iz podatkov iz poslovnih knjig upnika, tj. iz bruto bilance upnika za obdobje 1.1.2024 do 31.10.2024 je razvidna višina izvedenih investicij s strani upnika nepremičnine za izgradnjo kampa vložil 5.712.419,16 EUR, za izgradnjo bazena pa dodatnih 136.291,00 EUR, skupaj torej 5.848.710,05 EUR.

Ob odpovedi najemne pogodbe stečajni dolžnik upniku ni povrnil vrednosti opravljenih investicij, nepremičnine pa so ostale v njegovi lasti, pri čemer se je njihova vrednost zaradi obsežnih vlaganj upnika bistveno povečala. Vrednost nepremičnin v lasti stečajnega dolžnika se je na račun upnikovih vložkov povečala za najmanj 5.848.710,05 EUR.

Ker stečajni dolžnik upniku vrednosti investicij, s katerimi je soglašal, ob prekinitvi najemnega razmerja ni povrnil, je na račun vlaganj upnika neupravičeno obogaten. Upnik vztraja, da je stečajni dolžnik brez vsake pravne podlage obdržal povečano vrednost nepremičnin na račun vlaganj upnika in je zato neupravičeno obogaten. Upnik iz tega naslova prijavlja terjatev v višini 5.848.710,05 EUR.

Skladno s 256. členom Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) upnik zahteva tudi zamudne obresti po predpisani obrestni meri, ki tečejo od začetka stečajnega postopka, torej od dne 27. 3. 2025, dalje do popolnega plačila.

Dokaz:

- bruto bilanca (skupina 25, str. 2)
- najemna pogodba z dne 7.3.2024
- odpoved najemne pogodbe z dne 19.4.2024
- izpisek iz sodnega registra za upnika
- gradbeno dovoljenje št. 2125-06-02/14-22-0021 z dne 15.11.2022
- dopolnitev gradbenega dovoljenja št. 2125-06-02/14-24-0014 z dne 12.4.2024
- uporabno dovoljenje št. 2125-06-02/14-24-0010 z dne 02.9.2024

II) Pogojni regresni terjatvi v skupni višini 4.489.355,35 EUR

Na podlagi drugega odstavka 296. člena ZFPPIPP je upnik dolžan prijaviti svojo regresno terjatev v stečajnem postopku glavnega dolžnika tudi v primeru, ko ta še ni nastala do začetka stečajnega postopka, vendar lahko nastane v prihodnosti, če upnik kot solidarni sodelnik (porok) izpolni obveznost namesto glavnega dolžnika.

V obravnavanem primeru sta družbi Damfin d.o.o. in PRVA Skladi, upravljanje alternativnih investicijskih fondova d.o.o. v stečajni postopek St-59/2025, prijavili terjatve v stečajnem postopku, ki teče zoper upnika kot poroka za dolgove stečajnega dolžnika. V kolikor bosta oba upnika tekom stečajnega postopka delno ali v celoti poplačani, bo upnik pridobil regresno terjatev do glavnega dolžnika v znesku, ki ga bo plačal.

Družba Damfin d.o.o. je prevzela terjatev iz posojilne pogodbe št. KZ7F6429091 z dne 16.11.2023, sklenjene med Gorenjsko banko d.d kot kreditodajalcem in stečajnim dolžnikom kot kreditjemalcem, h kateri je upnik pristopil kot porok. Iz specifikacije v prijavi terjatve izhaja, da stečajni dolžnik na podlagi navedene posojilne pogodbe dolguje 2.870.545,08 EUR, navedeni znesek pa sedaj terja od upnika kot poroka.

Če bo upnik primoran karkoli plačati kot porok, bo upnik pridobil pravico zahtevati povračilo (regres) od stečajnega dolžnika kot glavnega dolžnika. Zaradi varstva upnikovih pravic in preprečitve izgube možnosti uveljavljanja regresnega zahtevka v tem postopku, upnik terjatev pravočasno in ustrezno prijavlja že sedaj, kot to določa 2. odstavek 296. člena ZFPPIPP.

Družba PRVA Skladi, upravljanje alternativnih investicijskih fondova d.o.o. v stečajni postopek St-59/2025 je svojo terjatev do upnika prijavila in zahteva plačilo na podlagi kreditne pogodbe z dne 1.2.2023 in Dodatka h kreditni pogodbi z dne 16.11.2023. Iz specifikacije v prijavi terjatve izhaja, da stečajni dolžnik na podlagi navedene posojilne pogodbe dolguje 1.618.810,27 EUR, navedeni znesek pa sedaj terja od upnika kot poroka.

Če bo upnik primoran karkoli plačati kot porok, bo upnik pridobil pravico zahtevati povračilo (regres) od stečajnega dolžnika kot glavnega dolžnika. Zaradi varstva upnikovih pravic in preprečitve izgube možnosti uveljavljanja regresnega zahtevka v tem postopku, upnik terjatev pravočasno in ustrezno prijavlja že sedaj, kot to določa 2. odstavek 296. člena ZFPPIPP.

Dokaz:

- prijava upnika PRVA Skladi, upravljanje alternativnih investicijskih fondova d.o.o. v stečajni postopek St-59/2025 z dne 17.6.2025 s prilogami
- prijava upnika Damfin d.o.o. v stečajni postopek St-59/2025 z dne 17.6.2025 s prilogami

Nova Gorica, dne 26.6.2025

OIKOS RESORTS d.o.o. – v stečaju