

MALA VALA d.o.o. u stečaju, Split

Frana Supila 30

O/B: 30541904537

Broj: 11. St-498/2013

Republika Hrvatska
 TRGOVAČKI SUD U SPLITU
 SPLIT
 Datum: 11-01-2016
 Podnositelj: [illegible]
 Prilog: [illegible]
 Podnositelj: [illegible]
 Podnositelj: [illegible]

**Početno stečajno izvješće trgovačkog društva MALA VALA d.o.o.
u stečaju, Split**

- prilog: tablica prijavljenih tražbina vjerovnika

Stečajni upravitelj:
Mira Hajdić

Ch. 6

Temeljem odredbi Stečajnog zakona, te rješenja Trgovačkog suda u Splitu (dalje: Sud) broj: 11. St-498/2013 od 26. studenoga 2015. godine, stečajni upravitelj društva MALA VALA d.o.o. u stečaju (dalje Dužnik) podnosi slijedeće

I. IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIIM UZROCIMA

Financijska agencija, Regionalni centar Zagreb, podnijela je Trgovačkom sudu u Splitu dana 9. prosinca 2013. godine prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom MALA VALA d.o.o. Split, Frana Supila 30, OIB: 30541904537, sukladno odredbama čl. 27. st. 5. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ("Narodne novine" broj 108/12, 144/12 i 81/13).

Nakon provedenog prethodnog postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad Dužnikom, Sud je dana 26. studenoga 2015. godine dionio Rješenje o otvaranju stečajnog postupka broj: 11. St-498/2013, kojeg dana je isto i istaknuto na e-Oglasnoj ploči Suda.

1. Pravni i vlasnički status

1.1. Pravni status

Društvo ograničene odgovornosti MALA VALA iz Splita osnovano 2005. godine od strane jedinog osnivača Tomislava Mamića, OIB: 47797165208 Kaštel Lukšić, Cesta K.Lukšić 22, te registrirano u Trgovačkom sudu u Splitu s MBS 060208758 kao trgovačko društvo za promet nekretninama, te još za građenje, projektiranje, rekonstrukciju, adaptaciju i uklanjanje građevine ili njezina dijela.

Šifra djelatnosti prema NKD iz 2007. godine je 41.10 Organizacija izvedbe projekata za zgrade.

Zadnje sjedište Društva prije otvaranja stečajnog postupka nalazilo se u ulici Frana Supila 30 u Splitu.

Struktura vlasništva u temeljnom kapitalu prije otvaranja stečaja, a nakon zadnje izmjene odlukom članova Društva od 30. siječnja 2013. godine, te upisom iste u Registar Trgovačkog suda 4. ožujka 2013. godine je:

Ante Bejo, OIB: 62901356197 Split, Lovački put 11, član društva s udjelom od 90%,

Ivica Vulić, OIB: 82671688314 Split, Frana Supila, član društva s udjelom od 10%.

Vrijednost temeljnog kapitala: **20.000,00 kn.**

Prema čl. 17. Zakona o računovodstvu društvo se svrstava u male poduzetnike i upisano je u registar PDV-a. Društvo ne drži udjele u kapitalu drugih društava.

Na dan 30. rujna 2015. godine u društvu nije bilo zaposlenih radnika.

1.2. Uprava Društva prije otvaranja stečaja

Prije otvaranja stečaja dužnost jedinog člana uprave Društva u svojstvu direktora obnašao je Dino Vulić, OIB: 79228808660, Split, Varaždinska 51.

2. Poslovanje dužnika, trenutni gospodarski položaj, te njegovi uzroci i posljedice

Prema očitovanju bivšeg Z.Z. Dužnika, društvo MALA VALA iz Splita osnovano je 2005. godine s namjerom kupnje i okrupnjivanja zemljišta na području Općine Marina (tzv. Stari Trogir), u to doba poljoprivrednog s izglednom prenamjenom u turističko, a u svrhu izgradnje turističkog naselja na objedinjenom zemljištu od oko 2,7 milijuna m².

Bivši Z.Z. Dužnika dalje navodi da su na projektu uređenja zemljišta u navedene svrhe bili angažirani brojni stručnjaci, koji su najprije formirali parcele po posjednicima, s kojima je potom Dužnik sklopio ugovore o kupoprodaji tih zemljišta uz isplatu kapare istima od 10-50% od ugovorene kupoprodajne cijene. Dužnik da je, između ostalih, angažirao odvjetnički ured koji je u cijelosti sredio vlasničko stanje na tim nekretninama uz zabilježbu u zemljišnim knjigama zabrane otuđenja tih nekretnina u korist Dužnika do konačne realizacije tih ugovora. Uvjeti za isplatu cjelokupnog kupoprodajnog iznosa da su bili sređivanje vlasničkog stanja na opisanim nekretninama, što je riješeno, te prenamjena zemljišta iz poljoprivrednog u turističko, koja je zapela i traje do danas, iako su u međuvremenu postignuti na tom polju pozitivni pomaci u vidu donošenja Županijskog prostornog plana, koji donesen je 23. listopada prošle godine i njime je zaista područje prenamijenjeno u turističku zonu. No, da bi bila moguća realizacija projekta, Općina Marina još treba svoje prostorne planove uskladiti sa Županijskim, što je u tijeku.

Uz probleme vezane za posljedice globalne recesije, dodatni problem dužniku nastao je kad je Ministarstvo financija na sklopljene kupoprodajne ugovore razrezalo porez na promet nekretninama prema vrijednosti sklopljenih ugovora, a na koji trošak u toj fazi dužnik nije računao, pa je temeljem tog terećenja i blokiran poslovni račun dužnika.

Društvo se 2013. godine pokušalo restrukturirati kroz postupak predstečajne nagodbe, ali ista nije prihvaćena, pa je FINA dana 3. prosinca 2013. godine sukladno članku 49. stavak 2. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi podnijela prijedlog za pokretanje stečajnog postupka nad dužnikom.

Poslovne knjige Dužnika do otvaranja stečaja vodilo je društvo DOHODAK j.d.o.o. iz Splita, Rovinjska 6.

3. Radnje poduzete od strane stečajnog upravitelja do dana otvaranja stečajnog postupka

1. Preuzeta je dokumentacija od knjigovodstvenog servisa bivšeg zakonskog zastupnika i sređen očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka temeljem dostupne dokumentacije
2. Izrađen je predračun troškova stečajnog postupka za godinu dana i podnesen na odobrenje stečajnom sucu
3. Sastavljeno je početno stanje imovine dužnika
4. Izrađen je novi pečat društva sa sufiksom 'u stečaju'
5. Zatvoren je stari žiro račun Društva kod Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. i otvoren novi kod Splitske banke d.d.

4. Financijski izvještaji

Dužnik je uredno i na vrijeme predavao godišnje financijske izvještaje, pa je temeljem istih sastavljen pregled podataka o poslovanju dan u nastavku.

4.1. Račun dobiti i gubitka (u 000 kn) za razdoblje 2007. – 2014. godine

	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.
POSLOVNI PRIHODI	-	-	-	-	-	0	-	-
POSLOVNI RASHODI	2	62	3	2	1	31	17	1
<i>Materijalni troškovi</i>	2	62	3	2	1	31	17	1
FINANCIJSKI PRIHODI	0	67	1	0	0	-	0	-
FINANCIJSKI RASHODI	-	-	0	-	-	-	1	3.999
IZVANREDNI PRIHODI	-			-	-	-	-	-
IZVANREDNI RASHODI	-			-	-	-	-	-
UKUPNO PRIHODI	0	67	1	0	0	0	0	-
UKUPNO RASHODI	2	62	3	2	1	31	18	4.000
Neto dobit/gubitak nakon oporezivanja	-2	5	-2	-2	-1	-31	-18	-4.000

Gubitak koji Dužnik bilježi u 2014. godini nastao je kao posljedica preknjižavanja terećenja za kamate po obračunatom porezu na promet nekretnina sa privremenog konta troškova budućih razdoblja na konto troškova za kamate, te u konačnici prikazanog kroz financijske rashode.

3.2. Bilanca (u 000 kn) pregled 2007.-2014.

	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.
Dugotrajna imovina	11.462	12.771	13.967	21.404	20.498	20.498	20.498	20.498
<i>Materijalna imovina u pripremi</i>	11.462	12.771	13.967	21.404	20.498	20.498	20.498	20.498
Kratkotrajna imovina	832	3.300	0	39	40	40	2	2
<i>Potraživanja</i>	120	-	-	1	2	2	2	2
<i>Kratkotrajna financijska imovina</i>	-	3.300	-	38	38	38	-	-
Novac i ekvivalent novca	711	4	0	-	0	0	-	-
Unaprijed plaćeni troškovi budućeg razdoblja	27	27	27	27	2.133	2.737	3.368	-
UKUPNO AKTIVA	12.321	16.098	13.994	21.470	22.671	23.275	23.868	20.501
Kapital i rezerve	17	21	19	17	16	-15	-33	-4.032
<i>Upisani kapital</i>	20	20	20	20	20	20	20	20
<i>Preneseni dobitak/gubitak</i>	1	3	1	-1	-3	-4	-35	-53
<i>Dobit/gubitak tekuće godine</i>	-2	5	-2	-2	-1	-31	-18	-4.000
Ukupno dugoročne obveze	11.700	14.600	3.650	-	15.287	15.287	15.287	15.287
Ukupno kratkoročne obveze	604	1.477	10.325	21.453	7.368	8.003	8.614	9.246
UKUPNO PASIVA	12.321	16.098	13.994	21.470	22.671	23.275	23.868	20.501

Za sam iznos poreza na promet nekretnina uvećana je dugotrajna nematerijalna imovina, a terećenje

za kamate u 2014. godini, nakon utvrđenja imovine i tražbina kroz predstečajnu nagodbu, proknjiženo je u trošak, pa Društvo na kraju 2014. godine bilježi gubitak iznad visine upisanog kapitala u iznosu od 4.032.000,00 kn (zaokruženo na tisuću).

II. PREGLED IMOVINE I OBVEZA STEČAJNOG DUŽNIKA U VRIJEME OTVARANJA STEČAJA

5. Pregled imovine društva per 26. studenog 2015. godine

5.1. Račun dobiti i gubitka za razdoblje 1. siječnja do 26. studenog 2015. godine

POSLOVNI PRIHODI	0,00
POSLOVNI RASHODI	5.035.773,33
<i>Ostali poslovni rashodi</i>	462,00
FINANCIJSKI PRIHODI	0,00
FINANCIJSKI RASHODI	5.035.311,33
<i>Kamate na pozajmice</i>	4.543.166,81
<i>Kamate na poreze</i>	492.144,52
IZVANREDNI PRIHODI	0,00
IZVANREDNI RASHODI	0,00
UKUPNO PRIHODI	0,00
UKUPNO RASHODI	5.035.773,33
Neto dobit/gubitak nakon oporezivanja	-5.035.773,33

Za razdoblje od početka poslovne godine u kojoj je otvoren stečajni postupak do danja njegovog otvaranja stečajni upravitelj do dana sastavljanja ovog izvješća nije uspio pronaći nikakve dokaze o poslovnoj aktivnosti Dužnika, a poslovne knjige za navedeno razdoblje nisu vođene, pa tako, kako je već naprijed spomenuto, nisu knjiženi ni troškovi koji na mjesečnoj osnovi terete Dužnika temeljem postojanja dugotrajne imovine (napr. komunalne naknade, režijski troškovi i sl.), čije postojanje su potvrdile prijave tražbina nekoliko stečajnih vjerovnika.

5.2. Početna Bilanca stečajnog dužnika - pregled imovine i obveza stečajnog dužnika na dan 13.11.2015. godine

iskaz u kn	26.11.2015.
Dugotrajna imovina	20.498.372,39
<i>Materijalna imovina u pripremi</i>	20.498.372,39
Kratkotrajna imovina	2.412,06
<i>Potraživanja</i>	2.412,06
<i>Novac i ekvivalent novca</i>	-
<i>Unaprijed plaćeni troškovi narednih razdoblja</i>	-
UKUPNO AKTIVA	20.500.784,45
Kapital i rezerve	-9.067.977,49
<i>Upisani kapital</i>	20.000,00

<i>Preneseni gubitak</i>	-4.052.204,16
<i>Gubitak tekuće godine</i>	-5.035.773,33
<i>Ukupno dugoročne obveze</i>	19.830.069,61
<i>Obveze prema financijskim institucijama</i>	19.830.069,61
<i>Ukupno kratkoročne obveze</i>	9.738.692,33
<i>Obveze za zajmove, depozite i slično</i>	15.000,00
<i>Obveze prema dobavljačima</i>	7.173,21
<i>Obveze za poreze i doprinose</i>	9.716.519,12
UKUPNO PASIVA	20.500.784,45

5.3. Pregled imovine Dužnika

Na temelju podataka iz privremene bilance stanja per 26. studenog 2015. godine društvo MALA VALA d.o.o. iz Splita iskazuje slijedeće predmete stečajne mase i njihove vrijednosti:

Dugotrajna imovina **20.498.372,39 kuna**

Dugotrajnu imovinu društva sačinjavaju predmeti imovine knjigovodstveno iskazani u klasi 0 bilance društva, i to:

I. Materijalna imovina u pripremi **20.498.372,39 kuna**

Koja se vrijednost sastoji od:

Predujmova za ulaganja u zemljište 11.011.168,67 kuna

Troškova povezanih s ulaganjem u nekretnine 9.487.203,72 kuna

od čega *Geodetski i sl. troškovi* 196.453,51 0,00 kn

Kapitalizirane kamate 4.031.503,79 0,00 kn

Porez na nekretnine 5.259.246,42 0,00 kn

Mišljenja sam da kapitalizirane kamate i porez na nekretnine ne bi trebali uvećavati knjigovodstvenu vrijednost imovine, ali i kako je svejedno potrebno procijeniti sadašnju vrijednost navedene imovine.

Kratkotrajna imovina **2.412,06 kuna**

I. Potraživanja

- *Potraživanja od države za razliku većeg pretporeza u razdoblju i sl.* 2.412,06 kuna

Kratkoročna potraživanja su privremeni iskaz potraživanja od države za preplaćene pozicije pojedinih poreza, koja se tek imaju uskladiti i eventualno prebiti s dugovanjima za iste ili slične pozicije.

5.4. Obveze društva u stečaju sa stanjem na dan 26. studenog 2015. godine

Temeljem već opisane knjigovodstvene dokumentacije, proizlaze slijedeće obveze Dužnika do dana otvaranja stečaja:

Dugoročne obveze: **19.830.069,61 kn**

- *Obveze prema davateljima pozajmica fizičkim osobama* 19.830.069,61 kn

Kratkoročne obveze: **9.738.632,74 kn**

- Obvez. s osnove krat. financ. zajmova od društava	15.000,00 kn
- Obveze prema dobavljačima:	2.926,28 kn
- Obveze za plaćanja obavljena u gotovini	4.187,50 kn
- Obveze za porez na promet nekretnina	9.709.184,44 kn
- Obveze za ostale poreze, doprinose i slična davanja	7.334,68 kn

UKUPNE OBVEZE

29.568.702,35 kuna

5.5. Podaci o sudskim postupcima

Nema sudskih sporova koje društvo vodi, bilo kao tužitelj ili kao tuženik.

III. POPIS VJEROVNICA

6. Prijavljene tražbine za ispitno ročište dana 25.01.2016. godine

Za ispitno ročište do dana predaje ovog izvješća prijavljeno je tražbina u ukupnoj vrijednosti od 32.700.279,80 kuna od strane 4 stečajna vjerovnika, sva za razvrstavanje u II viši isplatni red.

Sustavan popis dužnikovih vjerovnika s navedenom osnovom i iznosom tražbine nalazi se u tablicama koje su prilog ovom izvješću.

7. Zaključci i prijedlozi

S obzirom na to da se jedina imovina Dužnika sastoji od imovinskih prava, odnosno potraživanja za dane kapare prema sklopljenim ugovorima o kupnji zemljišta u svrhu gradnje turističkog naselja, dakle da Dužnik nema likvidne imovine unovčenjem koje bi se dobila sredstva za vođenje ovog stečajnog postupka, Sud je pozvao osobe koje eventualno imaju pravni interes da uplate sredstva za otvaranje i vođenje ovog stečajnog postupka, što je jedan od vjerovnika Dužnika i uradio.

Ovaj stečajni postupak moguće je, sukladno odredbama članka 2. Stečajnog zakona, nastaviti u dva smjera:

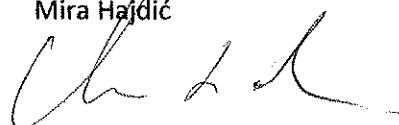
1. Prodati imovinska prava temeljem prava na realizaciju ugovora s vlasnicima zemljišta, procjenu vrijednosti kojih bi trebalo povjeriti stručnjacima, ili
2. Pristupiti izradi stečajnog plana radi uređivanja pravnoga položaja dužnika i njegova odnosa prema vjerovnicima, a kojim bi vjerovnici namirili svoje tražbine u puno većem obimu nego ad. 1., a možda i u cijelosti

Stečajna upraviteljica predlaže da se na ovoj skupštini vjerovnici izjasne o opciji daljnjeg vođenja ovog stečajnog postupka sukladno navedenim mogućnostima.

Iz svega naprijed navedenog, stečajna upraviteljica predlaže da na ročištu vjerovnici usvoje slijedeće zaključke:

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima,
2. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja,
3. Prihvaćaju se prijedlozi stečajnog upravitelja o načinu nastavka ovog stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj
Mira Hajdić



MALA VALA d.o.o.
Split, Frana Supila 30
OIB: 30541904537

Privremena stečajna upraviteljica

Mira Hajdić

Split, Smiljanićeva 2

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ RUKA

Prihvaćeno

11-01-2016

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
STEČAJNI SUDAC ANA GOLUB GRUJC
Broj: 11. St-498/2013

Predmet za posudu obično prep. dana
POSUDA
Prilog
Tlačanje
KN
Prilog
Prilog

Split, 11. siječnja 2016. godine

U skladu s čl. 25 st. 1, t. 2 Stečajnog zakona stečajni upravitelj podnosi na odobrenje

PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Predvidljivi troškovi za prvih 12 mjeseci vođenja **stečajnog postupka** u ovom predmetu iznose:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Knjigovodstveni servis za 12 mjeseci (500,00 + PDV
= 625,00 kn mjesečno x 12 mjeseci ukupno | 7.500,00 kn |
| 2. Troškovi stečajnog upravitelja (gorivo, telefon) | 1.500,00 kn |
| 3. Bankarski troškovi vođenja i otvaranja računa | 1.000,00 kn |
| 4. Poštanski troškovi | 1.000,00 kn |
| 5. Sudski troškovi | 2.000,00 kn |
| 6. Ostalo (troškovi arhiviranja i sl.) | 2.000,00 kn |

UKUPNO:

15.000,00 kn*

***Napomena:** U troškove stečajnog postupka nije uključen

- iznos za nagradu stečajnom upravitelju, kojeg je s obzirom na stanje predmeta u ovom trenutku nemoguće procijeniti, a koji bi se odredio od vrijednosti eventualno unovčene imovine, ili od knjigovodstvene ili pak procijenjene vrijednosti imovine ukoliko se pristupi izradi stečajnog plana
- iznos za naknadu eventualnih troškova procjene vrijednosti imovine
- Iznos odvjetničkih troškova u slučaju opcije unovčenja imovine

Stečajni upravitelj će podneskom dopuniti ovaj predračun nakon odluke skupštine vjerovnika o načinu nastavka stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj:

Mira Hajdić

