

09-01-2018

POLJUD VILE d.o.o. u stečaju  
Zrinsko Frankopanska 64  
SPLIT  
OIB: 88953373589

05.01.18.  
SIBENIK 82158 1980

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

**PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**  
**- dostava dokumentacije -**

Sukladno Odluci vjerovnika s Izvještajnog ročišta od 7. prosinca 2017. godine (točka I. i III. Odluke) stečajni upravitelj u prilogu dostavlja:

1. Dopunjeno Izvješće o gospodarskom položaju dužnika i uzrocima njegovog poslovnog sloma
2. Dopunjen Predračun troškova stečajnog postupka (integralni tekst)

U Šibeniku, 5. siječnja 2018. godine

Stečajni upravitelj:

Ivan Rude, odvjetnik

POLJUD VILE d.o.o.  
- u stečaju -  
Sinj, Z.Frankopanska 64  
OIB: 88953373589



POLJUD VILE d.o.o. u stečaju  
Zrinsko Frankopanska 64  
SPLIT  
OIB: 88953373589

## TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Temeljem članka 227. Stečajnog zakona, za dužnika POLJUD VILE d.o.o. u stečaju i točke I. Odluke vjerovnika sa Izvještajnog ročišta od dana 7. prosinca 2017. godine, stečajni upravitelj za Dužnika dostavlja sljedeće

**D O P U N J E N O I Z V J E Š Ć E**  
**o gospodarskom položaju dužnika i uzrocima njegovog poslovnog sloma**  
**(dopuna Izvješća od 20. studenoga 2017. godine)**

Dopuna Izvješća temelji se na primjedbama i sugestijama koje su od strane vjerovnika iznijete na Izvještajnom ročištu održanom dana 7. prosinca 2017. godine.

Dopuna se dijelom koristi i činjenicama konstatiranim u Izvješću privremene stečajne upraviteljice (Ankica Čenić). To Izvješće, u širem i užem smislu, potvrđuje tezu stečajnog upravitelja:

- da je Dužnik bez ikakve poslovne perspektive;
- da raspolaže imovinom ograničenog vrijednosnog kapaciteta u komparaciji s obvezama prema vjerovnicima;
- da je poslovni sustav Dužnika po svim segmentima zapušten, poglavito u dijelu knjigovodstvene i ine dokumentacije;
- i konačno, da uz iznimku prijašnjeg zakonskog zastupnika (Ana Petrić) nije moguće uspostaviti komunikaciju s ostalim relevantnim osobama koje bi mogle dati kvalitetne informacije o poslovanju Dužnika u razdoblju od nekoliko zadnjih godina.

Ana Petrić bila je zakonski zastupnik Dužnika u njegovoj zadnjoj fazi i to u razdoblju od 30. rujna 2014. godine do neopozive ostavke od dana 29. siječnja 2016. godine.

Uz ovo dopunjeno Izvješće (radi potpunije informacije vjerovnika) prilaže se i pismena Izjava Ane Petrić koju je dana 13. listopada 2017. godine dala u uredu stečajnog upravitelja u Šibeniku.

Izjava Ane Petrić jeste i podloga za razjašnjenje nekih dilema koje su vjerovnici iznijeli na Izvještajnom ročištu.

Postavilo se pitanje (punomoćnik vjerovnika Tončija Kovačića): *"zašto je nastala enormna razlika, odnosno drastičan pad aktive u bilanci Dužnika u razdoblju od 2014. do 2016. godine"*?

Iz Izvješća privremene stečajne upraviteljice i Izjave koju je stečajnom upravitelju dala Ana Petrić jasno je i neprijeporno zašto je došlo do velikog poremećaja u bilanci Dužnika tijekom navedenog razdoblja. Dužnik je posjed poslovne zgrade u Splitu, tzv. "Globus centar" stekao putem financijskog leasinga. U ovakvoj pravno-finanicijskoj transakciji takva imovina bilančno se vodi kao aktiva, s protustavkom kao kredit (pasiva).

Dužniku je konkretno zgrada bila de facto jedini izvor prihoda putem zakupa poslovnog prostora. Zbog trajnih i neotklonjivih problema u likvidnosti (nedostatak drugih prihoda osim zakupnine) Dužnik nije mogao ispunjavati financijske obveze prema davatelju leasinga. Konačno, davatelj leasinga (Reiffeisen leasing) je preuzeo zgradu od Dužnika i to je bio njegov "početak kraja".

I prije gubitka (oduzimanja) poslovne zgrade Dužnik je imao problem likvidnosti, što egzaktno potvrđuje i dugotrajno vrijeme blokade računa Dužnika koja počinje od 2013. godine.

Pokušaj stvaranja dodatnih prihoda radom tzv. hostela u Zagrebu pokazao se neuspješnim. To je bio samo jedan poslovni pokušaj koji se nije zasnivao na realnim temeljima. Po gabaritima i uvjetima, stambeni prostor u Zagrebu nema nikakve atribucije hostela – to je samo manji i loše uređen dvoetažni dijelom podrumski stambeni prostor. I sama organizacija iznajmljivanja soba (prostora) koji je dislociran od sjedišta Dužnika jeste zahtjevnija i skupa i sigurno neisplativa. Prostor nema kapaciteta da bi se iz njega namirio eventualni zakupnik koji bi iz djelatnosti iznajmljivanja soba mogao servisirati sve obveze, odnosno zaraditi za sebe i za vlasnika prostora. Iz tog razloga prostor jeste izvan funkcije – prazan je i zapušten.

Građevinska djelatnost koja je jedno vrijeme bila glavni izvor prihoda Dužnika u međuvremenu je potpuno zamrla. Loše ugovoreni radovi (dumping cijena), neizvršenje obveza iz Ugovora, loš odnos s kooperantima, organizacijska i ina zapuštenost, konačno nemar i neodgovornost doveli su Dužnika u poziciju da je izgubio kredibilitet na tržištu.

Prethodni osvrt ukazuje na glavne razloge koji su doveli do urušavanja poslovnog sustava Dužnika. I subjektivni faktor nije zanemariv – ponašanje rukovodeće garniture u Dužniku, poglavito one prije dolaska Ane Petrić kao direktora.

Domino efekt urušavanja Dužnika nastupa gubitkom poslovne zgrade i time nestankom jedinog stabilnog prihoda Dužnika (zakupnina). Ovaj poslovni udar Dužnik nije mogao amortizirati. Nije imao kapaciteta (financijskog, kadrovske, tehničkog i sl.) ili nekih skrivenih rezervi koje bi preokrenule negativnu poslovnu tendenciju. Dugotrajnost blokade računa (cca 5 godina) najbolje potvrđuje prethodne tvrdnje.

U međuvremenu (do izrade dopunjenog Izvješća) izvršen je uvid na nekretnini u vlasništvu Dužnika položene u Zagrebu. U dokumentaciji Dužnika ova nekretnina spominje se kao hostel, a u naravi, to je etažno vlasništvo zgrade (prizemlje, suteran i garaža) izvan funkcije. Izraz "hostel" jeste krajnje neprimjeren u odnosu na faktično stanje. Istina, u prostoru se nalazi nekoliko kreveta, kuhinja s odgovarajućom opremom, ali je vidljivo da se prostor duže vrijeme ne koristi (prema kazivanju susjeda bilo je pokušaja da se prostor koristi za iznajmljivanje, ali bezuspješno).

Nije bilo moguće uspostaviti kontakt s osobom koja ima ključeve od "hostela" i zbog toga je stečajni upravitelj uz pomoć stručne osobe prostor otvorio nasilno i promijenio sve brave na ulaznim vratima (ukupno troje vrata). Dogovoreno je i vještačenje o vrijednosti prostora koje će izraditi vještak iz Zagreba i plaćanje vještaka nakon prodaje nekretnine.

Nema uvjeta za davanje u zakup prostora u Zagrebu iz razloga što bi zakupnik morao investirati da bi se prostor doveo u stanje funkcionalne sposobnosti, što objektivno ne bi bilo isplativo investitoru (zakupniku). Ova tvrdnja temelji se na realnoj pretpostavci da će prostor biti uskoro u postupku prodaje i da će se u relativno kratkom roku i prodati – i gdje je tu interes zakupnika da ulaže u prostor koji mora napustiti za nekoliko mjeseci, najduže za godinu dana.

Već je u osnovnom Izvješću naglašeno da je razlog totalnog urušavanja poslovanja Dužnika prestanak prihoda po osnovi zakupnine (gubitak poslovne zgrade), iščitavajući Izvješće privremene stečajne upraviteljice može se zaključiti da Dužnik u zadnje vrijeme (prije stečaja) i nije imao drugih prihoda osim zakupnine.

Opisane knjigovodstvene stavke iz Izvješća privremene stečajne upraviteljice o potraživanju Dužnika, u pravilu, dokazuju da su potraživanja u zastari ili su realno nenaplativa. Dakle, ne može se knjigovodstveno virtualna imovina u vidu potraživanja Dužnika tretirati kao stečajna masa.

Potencijalna imovina Dužnika (pored nekretnina) moguća je u vidu naplate potraživanja iz tekuće parnice koja se vodi protiv tuženika EGZODUS GRADNJA (Trgovački sud u Splitu, parnica broj: 13 P-730/13).

Ova parnica je dobivena u prvom stupnju, dakle presuda nije pravomoćna. Tuženik je izjavio žalbu na presudu i nastupio je prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad Dužnikom.

Parnicu bi trebalo nastaviti jer postoji realna podloga za parnični uspjeh i uvećanje stečajne mase za iznos od 150.000,00 kuna uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja teče od 26. ožujka 2013. godine. To je i pismeni prijedlog odvjetnika koji je zastupao Dužnika (Tomislav Krka) iz dopisa od 11. prosinca 2017. godine kojeg je uputio stečajnom upravitelju.

Ostale sudske postupke (ukupno 10) u svojstvu punomoćnika, Dužnika je zastupao Boro Rajić odvjetnik iz Splita. Na okolnost procjene uspjeha u parnicama, na zahtjev stečajnog upravitelja odvjetnik smatra da Dužnik nema pravnog interesa za nastavak tih parnica (niti jedne). To vrijedi u slučaju da je Dužnik u svojstvu tužitelja ili tuženika. Isto mišljenje dijeli i stečajni upravitelj. Odvjetnik se pismeno očitovao putem e-maila od dana 5. siječnja 2018. godine o svim parnicama i ističe da nastavak svih postupaka "neće dovesti do bilo kakve koristi za povećanje stečajne mase".

Svaka daljnja i dublja analiza o poslovanju Dužnika tijekom posljednjih godina ne bi bila svrsishodna jer bi se dobio isti nalaz odnosno rezultat koji potvrđuje i Izvješće privremene stečajne upraviteljice i informacije do kojih je došao stečajni upravitelj. I u slučaju da je knjigovodstvena i ostala dokumentacija Dužnika dostupna i sređena i podobna za ekspertnu analizu pitanje je koliko bi takva skupa i tehnički zahtjevnja analiza bila od koristi za vjerovnike. Sama dugotrajnost blokade računa Dužnika (od 2013. godine, dakle skoro 5 godina) dokazuje da njegova poslovna agonija traje nekoliko godina. Sigurno, i period prije blokade računa jeste krizno razdoblje u poslovanju Dužnika. Blokada računa je samo formalni dokaz i potvrda da je Dužnik pred poslovnim kolapsom i da mu prijeti stečaj.

Osobe za kontakt koje je stečajnom upravitelju dala Ana Petrić (prijašnji zakonski zastupnik Dužnika) nisu bile od posebne koristi. Iznimno, uspostavljen je koristan kontakt s odvjetnikom Borom Rajićem koji je profesionalno obrazložio zašto je nepotrebno i potencijalno štetno preuzimanje parnica u kojima je on bio punomoćnik Dužnika.

Zoran Mandac je osoba izvan poslovne strukture Dužnika (samo je neformalno preuzeo ključeve od prostora gdje se nalazio dio dokumentacije Dužnika). Ova osoba nema nikakve informacije o poslovanju Dužnika kod kojeg nikada nije bio zaposlen.

S Milenom Jurkovićem (prokurist i vlasnik Dužnika) nije uspostavljen nikakav kontakt. Brojevi njegovog mobitela koje je dobio stečajni upravitelj nisu u funkciji.

Polazeći od objektivnih saznanja koja potvrđuju dugotrajnost urušavanja poslovnog sustava Dužnika (preko 5 godina) daljnje insistiranje na informacijama koje bi eventualno mogao dati Milenko Jurković ili netko treći, s aspekta interesa vjerovnika, ne bi bilo od nikakve koristi u vidu povećanja stečajne mase.

Stečajni upravitelj došao je do zaključka kojeg potvrđuje i Izvješće privremene stečajne upraviteljice – Dužnik nema poslovnu perspektivu i ima relativno oskudnu vrijednost stečajne mase.

Stečajni vjerovnici imaju izgleda za namirenje minornog dijela svojih potraživanja.

Osim nekretnine na predjelu Kukuzovac (nije opterećena razlučnim pravom) i novčanog iznosa koji potencijalno može uvećati stečajnu masu u slučaju parničnog uspjeha protiv tuženika EGZODUS GRADNJA, stečajni vjerovnici ne mogu računati na drugu imovinu za namirenje svojih potraživanja. Ističe se, nekretnina na predjelu Kukuzovac nije posebno tržišno atraktivna jer joj cjenovno konkuriraju susjedne nekretnine u vlasništvu Grada Sinja. Ova nekretnina položena je u poslovnoj zoni u kojoj Grad Sinj preferira investitore davanjem zemljišta po povoljnim uvjetima (jeftino).

Relativno malu vrijednost stečajne mase slobodne za namirenje stečajnih vjerovnika treba umanjiti i za troškove stečajnog postupka, što dodatno pogoršava poziciju za namirenje tih vjerovnika.

Zaključno, s aspekta namirenja utvrđenih tražbina aktualni stečaj je za stečajne vjerovnike objektivno nepovoljan.

Razlučni vjerovnik ima mogućnost barem djelomičnog namirenja jer ima prioritetnu poziciju naplate od prodaje nekretnine u Zagrebu.

#### **Prijedlog stečajnog upravitelja**

Zbog činjenice da bi imovini Dužnika koja je već evidentirana i koja se sastoji od nekretnina (etažno vlasništvo u Zagrebu i zemljište pokraj Sinja, predio Kukuzovac) trebalo kao potencijalnu stečajnu masu pridodati i novčani iznos iz parnice protiv tuženika EGZODUS GRADNJA, predlaže se da odvjetnik Tomislav Krka koji je dubinski, činjenično i pravno involviran u konkretnu parnicu, nastavi zastupati Dužnika u istoj parnici.

Nakon vještačenja (procjene) nekretnine u Zagrebu stečajni upravitelj uputit će prijedlog sudu za pokretanje procesa prodaje iste nekretnine

U Šibeniku, 4. siječnja 2018. godine

Stečajni upravitelj

Ivan Rude, odvjetnik

*PRILOG:*

*- izjava Ane Petrić, od dana 13. listopada 2017. godine*

**POLJUD VILE d.o.o.**  
- u stečaju -  
Sinj, Z. Frankopanska 64,  
OIB: 88953373589

Na današnji dan (13. listopada 2017. godine) u ured stečajnog upravitelja za dužnika "Poljud vile" d.o.o. u stečaju, u Šibeniku, Stjepana Radića 6/II u 10:30 sati, pristupila je pozvana Ana Petrić iz Solina, Put Mira 41 (identitet utvrđen uvidom u osobnu iskaznicu broj: 103685775, izdane od PP Solin).

Navedena osoba pozvana je iz razloga što je u registru Trgovačkog suda u Splitu upisana kao zakonski zastupnik Dužnika, temeljem čega proizlazi i njezina obveza da surađuje sa stečajnim upraviteljem i dade sve nužne podatke o stvarima koje su joj poznate i vezane su za poslovanje Dužnika.

Upoznata s činjenicom da je obvezna dati stečajnom upravitelju sve informacije o Dužniku o kojima ima saznanja, Ana Petrić daje sljedeću

### I Z J A V U

Istina je da sam ja u Registru suda upisana kao direktor društva Dužnika, da sam ja formalno zakonski zastupnik tog Dužnika, ali faktički ja na toj funkciji nisam zadnjih godina i to konkretno i formalno od dana 29. siječnja 2016. godine, tj. od dana kada sam Trgovačkom sudu u Splitu uputila pismenu obavijest da raskidam radni odnos s Dužnikom, te istovremeno i podnosim neopozivu ostavku na mjesto direktora tvrtke "Poljud vile" d.o.o.

U prilogu dostavljam podneske koje sam predala sudu, s pečatom suda o primitku istih.

Također sam i iste isprave (izjava o izvanrednom otkazu radnog odnosa i neopoziva ostavka na mjesto direktora) uputila i Dužniku, i predala to radniku u tvrtci Mariji Šošo koja je isti dokument i potpisala kao dokaz da je predano.

Iz prednjih dokumenata smatram da ja od toga dana, dakle, od 29. siječnja 2016. godine nemam nikakve formalne i stvarne veze sa tvrtkom u kojoj sam prije radila.

Napominjem da sam u međuvremenu zaključila radni odnos u drugoj firmi.

Prije mogeg odlaska iz društva Dužnika, radila sam, mislim približno dvije i pol godine.

U trenutku mogeg dolaska u društvo Dužnika, zatekla sam tekuće probleme, najviše u povremenoj krizi likvidnosti.

Glavni prihod društva svodio se na zakupninu od zakupa poslovne zgrade u Splitu, Zrinsko-Frankopanska 64 ("Globus Centar") u vlasništvu Reifeisen Leasinga, kao i povremeni prihodi od građevinske djelatnosti, a vezano za što je tvrtka imala sklopljene ugovore prije mog dolaska.

Nedostatak prihoda od zakupnine doveli su posljedično do toga da je konačno leasing kuća preuzela nekretninu i predala drugome.

Napominjem da sam ja dosta unaprijedila poslovanje vezano za zakupninu, ali sve to nije bilo dovoljno da bi se sačuvala stabilnost tvrtke zbog problema u dijelu koji se odnosi na građevinsku djelatnost.

Sve to zajedno dovelo je do poslovnog urušavanja društva, nisam čak više dobivala niti plaću i na kraju sam otišla iz firme.

Od imovine društvo koliko ja znam ima u vlasništvu kuću u Zagrebu, cca 100 m<sup>2</sup> površine, na adresi Bašćanska 14, Trešnjevka, to je u naravi bio hostel nakon adaptacije od strane Dužnika (zalog: Banka Splitsko Dalmatinska).

Druga imovina je također nekretnina položena na predjelu Kukuzovac, u naravi neizgrađeno zemljište, kupljeno od grada Sinja.

To je uglavnom sve što ja mogu kazati o poslovanju Dužnika i uzrocima njegove poslovne krize.

Prema mome saznanju kontakt osobe koje mogu dati informaciju stečajnom upravitelju jesu:

1. Zoran Mandac, koji posjeduje ključ skladišta gdje se trenutno nalazi dokumentacija tvrtke (091/265-1153)
2. Odvjetnik Boro Rajić, iz Splita koji je vodio sporove za Dužnika (098/264-283)
3. Milenko Jurković (broj ove osobe, a to je i prokurist i vlasnik Dužnika, za sada nemam, ali ću naknadno dostaviti)

Sve što sam kazala je istina, a prema potrebi, ako budem imati saznanja, dat ću i dodatne podatke stečajnom upravitelju.

Ovu izjavu vlastoručno potpisujem u 2 primjerka.

U Šibeniku, 13. listopada 2017. godine

Ana Petrić



Stečajni upravitelj  
Ivan Ruđe, odvjetnik



**POLJUD VILE d.o.o.**  
- u stečaju -  
Sinj, Z/ Frankopanska 64  
OIB: 68953373589

U prilogu dajem stečajnom upravitelju fotokopije i to:

- Podnesak koji je Poljud vile uputilo trgovačkom sudu 17. ožujka 2017. godine
- Podneske koje sam ja osobno vezano za ostavku uputila Trgovačkom sudu
- Dopis Trgovačkom sudu nakon što me je sud obavijestio da je pokrenut stečajni postupak



POLJUD VILE d.o.o. u stečaju  
Zrinsko Frankopanska 64  
SPLIT  
OIB: 88953373589

## TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Temeljem članka 89. stavak 1. točka 2. Stečajnog zakona i točke III. Odluke vjerovnika sa Izvještajnog ročišta od dana 7. prosinca 2017. godine, stečajni upravitelj za dužnika „Poljud vile“ d.o.o u stečaju, sačinio je sljedeću

### DOPUNU PREDRAČUNA TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA (dopuna Predračuna troškova od 20. studenog 2017. godine)

Ova dopuna predračuna daje se u integralnom tekstu koji u sebi sadržava prijašnji predračun i korekciju (nadopunu) troškova sukladno Odluci vjerovnika.

**Osnovica za obračun:** očekivana vrijednost stečajne mase – **1.430.000,00 kuna**

#### I. SPECIFIKACIJA TROŠKOVA

##### 1. Nagrada stečajnog upravitelja

(članak 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima)

**Ukupno bruto nagrada: 130.100,00 kuna**

##### 2. Izdaci (troškovi) stečajnog upravitelja

a) Izrada pečata.....	120,00 kuna
b) Povijesni izvadak iz registra trgovačkog suda.....	15,00 kuna
c) Otvaranje žiro-računa (Obavijest o razvrstavanju).....	55,00 kuna
f)	
d) Putni troškovi (Ispitno i izvještajno ročište u Splitu na dan 7.12.2017. god.).....	402,00 kuna
e) Putni troškovi (buduća dva ročišta).....	804,00 kuna
f) Putni troškovi (Šibenik-Zagreb-Šibenik) radi pregleda zgrade u Zagrebu (etažno vlasništvo) – 2x.....	3.700,00 kuna

**UKUPNO (brutto): 7.693,24 kuna.....(5.096,00 kuna neto)**

#### II. Obrazloženje obračuna putnih troškova za pristup ročištu u Splitu ( 86 km u jednom smjeru)

- Naknada za korištenje autoputa (Šibenik – Dugopolje)..... 29,00 kuna  
- Troškovi goriva (2 kn po 1 km).....,172,00 kuna

**UKUPNO:.....201,00 kuna**

**Obrazloženje kilometraže u jednom smjeru (86 km):**

*Šibenik do ulaza na autoput: 6 km; Šibenik - Dugopolje (autoput): 60 km; Izlaz s autoputa do Splita - sud: 20 km.*

**Napomena:** putni troškovi za Split u jednom smjeru iznose 201,00 kunu, dakle, putni troškovi svakog ročišta (Šibenik-Split i Split-Šibenik) **iznose 402,00 kune.**

U troškove za put u Zagreb nije uračunata gradska vožnja i hotel (samo troškovi autoputa, gorivo i jedna dnevnicu) i konačni obračun izvršit će se na temelju stvarnih troškova (moguće odstupanje okvirno 1.000,00 kuna).

### **III. Ostali očekivani troškovi (procjena)**

a) utvrđivanje vrijednosti nekretnine u Zagrebu (vještačenje) .....	3.000,00 kuna
b) arhiviranje dokumentacije Dužnika.....	5.000,00 kuna
c) knjigovodstvene usluge (500 kuna mjesečno x 12).....	6.000,00 kuna
d) tekući troškovi zgrade u Zagrebu (trošak električne energije, vode, plina, odvoza smeća, pričuve, komunalne naknade i sl.).....	5.000,00 kuna
e) različiti (manji) materijalni troškovi .....	3.000,00 kuna

---

**UKUPNO:.....22.000,00 kuna**

**Ukupni pretpostavljeni troškovi iznose: 159.793,24 kuna**

U Šibeniku, 5. siječnja 2018. godine

Stečajni upravitelj  
Ivan Rude, odvjetnik

**POLJUD VILE d.o.o.**  
- u stečaju -  
Sini. Z. Frankopanska 64  
OIB: 88963373589