

13 -09- 2017

Neposredno - predano pošti:
 Obično-preporučeno: 20
 Pošta: 3
 Primjerak: 2X 1.23 priloga 102
 Pristojbe: 2 - za državnim biljezima
 Primio:

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci
Poslovni broj spisa: 7 St-236/2012
Dužnik: MALIŠA društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo, usluge i putnička agencija, u stečaju, Senj, (Grad Senj), Obala dr.Franje Tuđmana 8, MBS: 020040727 OIB: 40637568400
Stečajni upravitelj: Bogdan Veselinović, Rijeka, Marijana Stepčića 34

Izvješće izrađeno na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 7 St-236/2012-114, od 05.rujna 2017.godine, o sazivanju Skupštine vjerovnika za dan 28.rujna 2017.godine.

I Tijek stečajnog postupka

Glavna obilježja razdoblja ovog Izvješća su:

- dana 13.srpnja 2017.održano ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika koje se vode kao kuća br.34/34 u nutarnjem gradu površine 13 čhv, izgrađene na k.č.430/367 a upisane u z.k.ul.br. 1417 k.o.Senj. Zatražen predujam od razlučnog vjerovnika za podmirenje troškova vještaka geodetske struke, kako bi sud odredio vještačenje na okolnost identifikacije katastarske čestice broj 430/367K i građevinsko vještačenje na okolnost vrijednosti objekta izgrađenog na istoj čestici.
- zaprimljeno rješenje o prekidu parničnog postupaka pred Trgovačkim sudom u Rijeci, posl.br. 11P-72/2012-29 od 13.rujna 2016.g., zbog nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečaja nad tuženikom, tužitelja Hrvatsko društvo skladatelja, Zagreb, Berislavićeva 9, radi isplate iznosa od 156.170,10 kn spp. Stečajni upravitelj podnio izjavu o preuzimanju postupka, predložio nastavak postupka i obustavu jer tužitelj u stečajnom postupku nije prijavio ovu tražbinu, zanemarujući pri tom zakonskuj odredbu čl.167.SZ (prijašnji SZ imao istu odredbu u čl.96.) da „stečajni vjerovnici nakon otvaranja stečaja mogu svoje tražbine ostvarivati prema dužniku samo u stečajnom postupku“,
- nakon podnesenog prijedloga za nastavak postupka i izjave stečajnog upravitelja da preuzima postupak u pravnoj stvari tužitelja Hrvatsko društvo skladatelja, Zagreb, Trgovački sud u Rijeci je donio rješenje da se nastavlja postupak posl.br. 11P-72/2012-32. U nastavku postupka stečajni upravitelj treba predložiti obustavu postupka, pozivom na čl.167.SZ,
- u predmetu tužitelja Ivana Vukelića vlasnika zanatske radnje „JAVOR“ iz Bjelovara, Patkovac 83, koji se vodi pod posl.br.10-P2477/2014 i u predmetu tužitelja Željka Krmpotića vl.obrta „PEKOTHERM“ iz Senja, Stara cesta 3, koji se postupak vodi pod posl.br.11 P-1024/2013-21. Stečajni upravitelj obavjestio trgovački sud o

preuzimanju ovih parničnih postupaka i predložio nastavak. Istovremeno, stečajni upravitelj je predložio da sud odredi obustavu, kod Željka Krmpotića zato što je njegova tražbina obuhvaćena priznatom tražbinom drugog višeg isplatnog reda, a postupak u predmetu Ivana Vukelića da se obustavi jer nije podnio prijavu tražbine u stečajnom postupku zanemarujući pri tom zakonsku odredbu čl.167.SZ (prijašnji SZ imao istu odredbu u čl.96.) da „stečajni vjerovnici nakon otvaranja stečaja mogu svoje tražbine ostvarivati prema dužniku samo u stečajnom postupku“,

- Trgovački sud u Rijeci je donio rješenje u predmetu Željka Krmpotića vl.obrta PEKOTHERM iz Senja, da se nastavlja postupak posl.br. 11P-1024/2013-24. U nastavku postupka stečajni upravitelj treba predložiti obustavu postupka, pozivom na čl.167.SZ,

1. Unovčenje stečajne mase

1.1. Nekretnine

U izvještajnom razdoblju nije došlo do unovčenja nekretnina stečajnog dužnika.

Unovčenje nekretnina provodi se u ovršnom postupku na prijedlog ovrhovoditelja BKS Bank AG, Klagenfurt, Austrija, koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci Stalnom službi u Crikvenici, pod posl.br.Ovr-995/2015, a trenutno je u fazi utvrđivanja pojedinačnih vrijednosti nekretnina glavnog dužnika i nekretnina jamaca.

Za potrebe ovog postupka naručene su po razlučnom vjerovniku BKS Bank AG i izrađene procjene tržišne vrijednosti za hotel „Libra“ i zgradu u nutarnjem gradu, koje nekretnine predstavljaju stečajnu masu stečajnog dužnika.

Red br.	k.č. katastar	z.č. grunt.	Zk.ul. ko Senj	Poslovni objekat	Korisna površina	Procijenjena vrijednost €	Procjena u HRK	Razlučno Pravo
1.	544	387/13	592	Hotel „Libra“	1819,75	2.329.000	17.474.487	BKS Bank AG
2.	537/2	430/367 K	1417	Zgrada u nutarnjem gradu	88,14	68.000	510.136	BKS Bank AG
							17.984.623	

Sudski vještak građevinske struke Jasminka Lilić je Elaboratom procjene vrijednosti nekretnine 27-10-2016 na strani 27, pod napomenom konstatirala da je: za točno utvrđenje vrijednosti neophodna geodetska identifikacija radi utvrđenja zemljišnih čestica u odnosu na izgrađeni objekt jer da je izmjerom objekta utvrđeno da je bruto površina objekta veća od površine samog zemljišta, iz čega da se može zaključiti da je objekat pozicioniran i na susjednim česticama.

1.2. Pokretnine

1.2.1. Pokretnine na kojima postoji razlučno pravo - unovčene

Sredstvo	Naziv	Procijenjena vrijednost	Unovčeni iznos
vozilo	Osobni auto Mercedes klasa E 220 CDI	65.000,00	65.000,00
vozilo	L1-TGB Moped Spedy	4.556,25	3.125,00
Ukupno		69.556,25	68.125,00

Stečajni upravitelj primio ponudu tvrtke K.A.Immobiliare d.o.o. iz Senja za kupnju Mopeda u iznosu od 2.500,00 kn + pdv 25%.

Stečajni upravitelj, sukladno čl.165.SZ izvjestio Poreznu upravu koja ima upisano razlučno pravo na opremi koja se nalazi u posjedu stečajnog upravitelja, o namjeri unovčenja slobodnom pogodbom ili da razlučni vjerovnik predloži način unovčenja koji bi za razlučnog vjerovnika bio povoljniji.

Porezna uprava, podneskom od 31.srpnja 2017. g.klasa: 423-05/15-01/173 urbr.: 513-07-09/17-31 dala suglasnost stečajnom upravitelju da moped proda tvrtki K.A.IMMOBILIARE d.o.o.za ponuđeni iznos od 2500,00 kn, uvećan za pdv.

Cjelokupni novčani iznos po naplati odmah isplaćen na račun i po instrukcijama razlučnom vjerovniku Poreznoj upravi.

O unovčenju osobnog vozila Mercedes, pisano u prethodnim izvješćima na koje se upućuje da ih se ne ponavlja.

1.2.2. Pokretnine neopterećene razlučnim pravom - neunovčena

Sredstvo	Naziv	Procijenjena vrijednost	Razlučno pravo
Oprema hotela LIBRA	Oprema prema popisu popisnog povjerenstva	956.025,00	
	Ukupno	956.025,00	

Stečajni upravitelj nije pristupao unovčenju pokretnina hotela iz razloga što je računao da bi kupac mogao zahtijevati sadašnju opremljenost objekta, te bi pokretnine u tom slučaju bile najpovoljnije unovčene. Računao je i na mogućnost da Skupština odobri produženje zakupa jer bez ove opreme hotel ne bi mogao funkcionirati.

Ukoliko bi došlo do prodaje pokretne imovine, procjena je stečajnog upravitelja da se ne bi postigla niti jedna trećina novčane vrijednosti pokretne imovine iz ove tablice.

1.3. Ulaganja u tuđe nekretnine

Red.br.	Naziv	Procijenjena vrijednost	Napomena
1.	Ulaganja u izgradnji plaže Banja	150.000,00	
2.	Ulaganja u nadogradnji objekta PIZZA	2.399,40	
3.	Nadogradnja - Terasa I	412.450,00	
4.	Nadogradnja – Terasa II	332.933,33	
	Ukupno	897.782,73	

Mišljenja je stečajnog upravitelja da se ovdje radi o neunovčivoj imovini, odnosno imovini koja za sad figurira samo kao knjigovodstvena kategorija.

1.4. Potraživanja

Potraživanja stečajnog dužnika odnose se samo na potraživanja iz postojećeg zakupnog odnosa s tvrtkama K.A.IMMOBILIARE d.o.o., Senj i AURO DOMUS d.o.o, Kastav.

AURO DOMUS d.o.o., u vrijeme podnošenja ovog izvješća duguje stečajnom dužniku dio zakupnine za rujan 2017.godine u iznosu od 5.778,98 kn.

Iz analitičke kartice partnera (konto 120-kupca) tvrtke K.A.IMMOBILIARE d.o.o., proizilazi da potraživanje prema ovom zakupniku iznosi 12.422,49 kn, i to po računima: dio rn.9/2017 a radi se o računu koji je u vrijeme podnošenja ovog izvješća u valuti.

Tražbina osigurana ovršnom ispravom i bjanko zadužnicama.

2. Ostale radnje

U razdoblju obuhvaćenom ovim dopunskim izvješćem, poduzimane su ove radnje:

- knjižene sve poslovne promjene i poslovni događaji
- evidentirane prijave poreza i doprinosa i u roku dostavljene nadležnim državnim tijelima.

II Stanje stečajne mase

2.1. Novčani tijek

Ostvareni prihodi i troškovi

Red.b r	OPIS	Iznos			
		2015	2016	2017	UKUPNO
I	NOVČANI PRIMICI				
1.	Primici od prodaje opreme		65.000,00	3.125,00	68.125,00
2.	Primici od prodaje nekretnina				
3.	Primici od zakupnina	84.265,32	343.805,08	226.960,51	655.030,91
4.	Primici od kamata		51,27		51,27
5.	Ostali primici – povrat pdv	3.257,68	11.784,39	1.690,00	16.732,07
	UKUPNO PRIMICI	87.523,00	420.640,74	234.900,51	743.064,25
II	NOVČANI IZDACI				
1.	Plaćanje pdv.	15.454,58	88.619,37	26.542,35	130.616,30
2.	Isplate stvarnih troškova stečajnog upravitelja	1.345,00	1.276,00	1.684,00	4.305,00
3.	Isplate mat. troškova	2.502,83	61.223,14	20.239,67	83.965,58
4.	Odvjetničke usluge		1.907,50		1.907,50
5.	Usluge procjenitelja u bruto iznosu	14.912,26	4.210,52		19.122,78
6.	Izdaci za knjigovodstvene usluge	2.451,61	24.000,00	18.000,00	44.451,61
7.	Sudske pristojbe i parnični troškovi			274,51	274,51
8.	Troškovi oglašavanja		11.330,76	970,00	12.300,76
9.	Bankarske usluge	82,96	922,65	424,42	1.430,03
	UKUPNO IZDACI	36.749,24	193.489,94	68.134,95	298.374,13
	Novac na početku razdoblja	0,00	50.773,76	277.924,56	
	Novac na kraju razdoblja	50.773,76	277.924,56	441.565,12	

*novčani primici i izdaci su prikazani u bruto iznosu prema načelu blagajne

3. Ostvareni troškovi

Red. br	OPIS TROŠKA	Ostvareni troškovi			
		2015	2016	2017	UKUPNO
1.	Materijalni troškovi -trošak uredskog materijala	1.200,84	3.144,41	3.536,43	7.210,94
2.	Knjigovodstvene i druge usluge	2.451,61	24.000,00	18.000,00	44.451,61
3.	Oglasi - troškovi oglašavanja		11.330,76	970,00	12.300,76
4.	Ostalo -usluge platnog prometa -bankarske usluge	82,96	922,65	424,42	1.430,03
5.	Naknade stvarnih troškova stečajnog upravitelja -putni troškovi, loko vožnja, tel. trošk.	1.345,00	1.276,00	1.684,00	4.305,00
6.	Plaće radnika	2.596,13	0,00	0,00	2.596,13
7.	Ostali troškovi	16.982,21	152.816,12	43.520,10	213.318,43

*troškovi su prikazani u bruto iznosu

Novčani tijek i analitike kupaca sa stanjem na dan 06.09.2017.godine.

3.1. Novac na računu

Stanje računa stečajnog dužnika, na dan podnošenja ovog izvješća je 453.535,12 kn Izvod Erste & Steiermarkische Bank d.d. br. 060 od 13.09.2017.g.).

Kod izrade GFI za 2016.godinu, stečajni upravitelj predvidio rezerviranje iznosa od 240.000,00 kn za pokrivanje anticipiranih rizika, troškova stečajnog postupka, sudskih troškova, odvjetničkih i knjigovodstvenih usluga.

Rezerviranja u 2016.godini čine trošak, a ako se ne ostvare u 2017.godini će predstavljati prihod.

Uslijed velike amortizacije, koja uzrukuje gubitak ova rezerviranja ne utječu na poslovni rezultat.

III Ostale radnje

3.1. Zakup i najam opreme

Na objektu hotel LIBRA u Senju, stečajni upravitelj je zasnova dva zakupna odnosa:

Jedan s tvrtkom K.A.IMMOBILIARE d.o.o., Senj koja je bila u zakupnom odnosu prije otvaranja stečaja, a onda je stečajni upravitelj taj odnos nastavio, najprije do izvještajnog ročišta a nakon tog po odobrenju vjerovnika. Ovaj zakupac temeljem ugovora o zakupu plaća zakupninu u protuvrijednosti 3.000 EUR mjesečno, obračunato po srednjem tečaju na dan ispostavljanja računa, uvećano za pripadajući pdv. Pored zakupnine Zakupac je u obvezi plaćati sve zavisne troškove poslovanja, kao električne energije, telekomunikacijske usluge, komunalne vodovodne i ostale naknade, spomeničku rentu. Zakupac je u obvezi snositi troškove tekućeg održavanja nekretnine, opreme i uređaja, servisa, certifikata, održavanje protupožarne opreme i uređaja, što sve čini troškove zakupa.

Drugi zakupni odnos je s tvrtkom AURO DOMUS d.o.o., Kastav, koji je zakupni odnos također zatečen u trenutku otvaranja stečajnog postupka. Međutim, prethodno navedeni zakupac, ovdje se pojavio kao zakupodavatelj, što je stečajni upravitelj odmah osporio i uspostavio izravni zakupni odnos za zakup poslovnog prostora u prizemlju hotela. Zakupnina za ovaj prostor iznosi protuvrijednost od 670 EUR, uvećano za pdv a plaća se mjesečno unaprijed.

Na Skupštini održanoj 23.ožujka 2017.godine na prijedlog da se Zakupcu produži ugovor o zakupu tvrtki K.A:IMMOBILIARE d.o.o. na rok duži od šest mjeseci, Skupština je donijela odluku da se taj prijedlog ne prihvaća.

Razgovaralo se da bi neki drugi zakupac bio prihvatljiv a ne i ovaj.

Što se tiče drugog zakupca AURO DOMUS d.o.o., on nije bio sporan pa se nije niti tražilo da mu se ugovor otkaže.

Međutim, kad je stečajni upravitelj obavješten da zakupac namjerava otvoriti hotel i bez suglasnosti, te da je 19.05.2017. u večernjim satima primio prve goste – bajkere, stečajni upravitelj je, u skladu s dužnostima iz članka 25.SZ, odlučio produžiti zakupni odnos na četiri mjeseca koji zakupni odnos ističe 30.rujna 2017. godine.

Ovim postupkom stečajni upravitelj je samo u 2017.godini od zakupa uprihodovao neto iznos od 241.961,51 kn.

Stečajni upravitelj smatra da je u zastupanju dužnika postupao savjesno i u skladu s dužnostima iz članka 25.SZ, da nije nastala šteta, odnosno da je spriječio nastanak štete.

Prije Skupštine vjerovnika stečajni upravitelj će pozvati zakupce, prvoga na istek ugovora o zakupu s danom 30.rujna 2017.godine a drugog na otkaz ugovora na isti dan.

3.2. *Nezadovoljstvo najvećeg vjerovnika suradnjom sa stečajnim upraviteljem*

Početkom kolovoza mjeseca punomoćnik vjerovnika BKS Bank AG, Klagenfurt prenio je stečajnom upravitelju stav da je taj vjerovnik nezadovoljan suradnjom sa stečajnim upraviteljem te a otvoreno zagovara povlačenje stečajnog upravitelja.

Stečajni upravitelj nije upoznat ni sa kakvim pismenim podneskom u kom se traži povlačenje stečajnog upravitelja i razlozi nezadovoljstva.

Stečajni upravitelj smatra da je u svom radu postupao savjesno i uredno, u skladu sa zakonom i pravilima struke.

Stečajni upravitelj postavlja pitanje kako najveći vjerovnik može biti nezadovoljan suradnjom sa stečajnim upraviteljom koji je:

- u stečajnu masu s osnova zakupnih odnosa fakturirao i naplatio cca 100.000 EUR
- organizirao zakupne odnose da nije bilo potrebno organizirati fizičko tehničku zaštitu objekata stečajne mase, te je na taj način stečajnoj masi uštedio daljnjih cca 100.000 EUR
- održao funkciju hotela i kategorizaciju, te sva ispitivanja i ateste, MTU, ispitivanja instalacija, liftova i opreme,
- što je unovčio opremu koja nije potrebna za djelatnosti hotela, osobni auto Mercedes i Moped, te je na taj način u stečajnu masu doprinio novih 68.000,00 kn.

Kako najveći vjerovnik može biti nezadovoljan suradnjom sa stečajnim upraviteljem koji u vrijeme podnošenja ovog izvješća ima na poslovnom računu dužnika novčani iznos od 453.535,12 kn (Izvod Ertste Bank dd br.60/13.09.2017. a to je upravo iznos kojim bi se namirili troškovi stečajnog postupka jer bi se u protivnom postignuta cijena u ovršnom postupku umanjila za očekivane troškove stečajnog postupka.

Novčani iznos na poslovnom računu stečajnog dužnika, preostali je iznos nakon plaćanja svih obeza poreza, plaća radnika, doprinosa, te iznosa mjesečnih naknada knjigovodstvu za vođenje poslovnih knjiga.

BKS Bank AG bi se trebala koncentrirati na ovršni postupak, u kojem postupku se ima unovčiti najvrednija imovina stečajnog dužnika jer su za vrijeme trajanja stečaja održana samo dva ročišta. Slijedeće ročište nije zakazano, požurnica za zakazivanje ročišta nema pa ispada da Banci odgovara Status Quo, glede unovčenja imovine u ovršnom postupku.

Stečajni upravitelj je podnio zahtjev za razrješenje na osobni zahtjev jer ne želi biti smetnja postupka.

Međutim, stečajni upravitelj traži objašnjenje BKS Bank AG na Skupštini vjerovnika za razloge nezadovoljstva suradnjom.

IV PRIJEDLOG ODLUKA

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.
2. Prihvaćaju se do sad poduzete radnje.
3. Da stečajni vjerovnik iznese na skupštini razloge zbog kojih smatraju da stečajni upravitelj ne surađuje s najvećim vjerovnikom.
4. Ako se prihvati razriješenje stečajnog upravitelja da se odluči o nagradi, razmjerno poduzetim radnjama te da se taj iznos isplati ili da se rezervira za isplatu i da se odobri i isplati naknad učinjenih stvarnih troškova

U Rijeci, 13.rujna 2017.g.

Stečajni upravitelj:
Bogdan Veselinović, dipl.iur

Privitak:

- izvadak br.060/2017 Erste & Steiermarkische Bank d.d.
- novčani tijek
- analitika zakupa po zakupcima
- kartica prihoda od usluga
- kartica troškova za službeno putovanje
- sudske pristojbe
- članarina
- potrošni mat. po kontima
- kartica ostali troškovi
- platni promet