

VILA SAVUDRIJA d.o.o. u stečaju

A.Vivode 22., Umag

OIB: 38602604042, MBS: 130011816 rubrika.

Stečajni upravitelj Ljubica Juranović Skočić

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Prijeto neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
- 5 - 01 - 2017 20 god. u 4 primjeraka sa 1 priloga

Pismo sigurno pečatom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana 4. 1. 2017 god.

Pismo taksirano sa _____

- nedostaje takse _____

Primljeno vijednosc _____

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Na Posl. br. St-827/16-29
Dršćevka 1., 52000 PazinIZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM
UZROCIMA

Nadležni Trgovački sud:

Poslovni broj spisa:

Dužnik:

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

1 St-827/16-29

VILA SAVUDRIJA d.o.o. u stečaju d.o.o. za poslovanje
nekretninama u stečaju

I. OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Društvo VILA SAVUDRIJA d.o.o. je osnovano i upisano u Trgovački sud u Pazinu za obavljanje različitih djelatnosti, prvenstveno u svezi sa nekretninama, kupnja novih nekretnina, građenje objekata namjenjenih za prodaju ili iznajmljivanje u turističke svrhe i sl.

Osnivači / članovi društva su Imos Holding d.d. Ljubljana, Slovenija i Milan Kepic OIB : 62810457098, Slovenija, Kranj, Vopovlje 5A.

Temeljni kapital društva iznosi 4.753.000,00 kuna.

Trgovački sud u Pazinu donio je Rješenje posl. br. 1 St-827/16-29 od 10. listopada 2016. o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom VILA SAVUDRIJA d.o.o. Umag, A. Vivode 22, OIB 38602604042, MBS 130011816, temeljni kapital 4.753.000,00 kuna.

II. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU od otvaranja 10. listopada 2016.godine do 03.siječnja 2017.godine.

Stečajni upravitelj preuzeo je dužnost danom otvaranja stečajnog postupka, te su nakon toga poduzete slijedeće aktivnosti.

- Obavljene su aktivnosti vezano za zatvaranje i otvaranje žiro računa u stečaju (promjene kod Državnog zavoda za statistiku, izrada pečata)
- Obavljene su aktivnosti od osobe ovlaštene za zastupanje na prikupljanu obavijesti i suradnje koje se odnose na predmetni stečajni postupak
- Obavljene su aktivnosti radi prikupljanja i preuzimanja dokumentacije,
- Obavljen je očevid predmetne nekretnine dana 27. prosinca 2016.godine u mjestu Savudrija /Crveni Vrh/, /u privitku Ovog izvješća prilažem fotografije o zatečenom stanju predmetne nekretnine/, očevid i obilazak je obavljen u prisustvu bivšeg zakonskog zastupnika Društva g.Jože Novak.

Prema dostavljenim podacima i dobivenim informacijama od strane zakonskog zastupnika društva prije stečaja dužnik na dan 10. listopada 2016.godine nema zaposlenika.

Uvidom u FINA-a (javna objava – Registar godišnjih financijskih izvještaja) vidljivo je da je poduzetnik dana 13.07.2015.godine predao financijske Izvještaje Društva za 2014.godine u isti registar. Temeljem provjerene dobivene dokumentacije utvrđeno je da je Društvo sastavilo financijske izvještaje za poslovnu 2015.godinu ali isti nisu predani u registar javne objave od FINA-e.

S obzirom da Društvo nema zaposlenih, nema tražbina radnika i prijašnjih dužnikovih radnika dospjelih do otvaranja stečajnog postupka.

Sastavljena je tablica imovine i obveza.

III. POSTUPCI U KOJIMA JE SUDJELOVAO STEČAJNI UPRAVITELJ

U predmetnom razdoblju od imenovanja stečajnog upravitelja društva dužnikom VILA SAVUDRIJA d.o.o. Umag, A. Vivode 22, OIB 38602604042, MBS 130011816., od dana 10. listopada 2016.godine pa sve do dana 03.siječnja 2017.godine ovog Izvješća stečajni upravitelj zaprimio je do dana isteka roka za prijavu potraživanja sedam prijava tražbina vjerovnika.

IV. RADNICI STEČAJNOG DUŽNIKA

Prema dostavljenim podacima od strane zakonskog zastupnika društva prije stečaja dužnik na dan 10. listopada 2016.godine nema zaposlenika.

V. RAZLOZI OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Predlagatelji Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Istra, Hrvatsko primorje, Gorski kotar i Lika, GRAD UMAG, Umag, G. Garibaldi 6, OIB: 84097228497, NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d. Ljubljana, Trg Republike 2, Slovenija, OIB: 17719334242 i SGP GRADITELJ d.d. Kamnik, Maistrova ulica 7, Slovenija, predložili su otvaranje stečajnog postupka nad VILA SAVUDRIJA d.o.o. Umag, A. Vivode 22, OIB 38602604042, navodeći u bitnome da dužnik prema njima ima neizmirenih dospjelih obveza i to Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Istra, Hrvatsko primorje, Gorski kotar i Lika, u iznosu od 10.232.343,63 kn, GRAD UMAG, u iznosu od 608,86 kn, NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d. Ljubljana, u iznosu od 19.054.012,85 EUR, te SGP GRADITELJ d.d. u iznosu od 10.883.077,68 EUR.

U prethodnom postupku utvrđeno je postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje, kojeg je već predlagatelj dokazao temeljem podataka FINA-e, prema kojima je na dan 14. siječnja 2016. g. dužnik imao evidentirane nepodmirene obveze u Očevidniku redoslijeda plaćanja u iznosu od 10.636.649,21 kn i trajanje neprekidne blokade dulje od 120 dana (čl. 5. st. 2. u svezi s čl. 6. st. 1., st. 2.t.1. i st. 4. SZ-a).

Predmetno društvo ima imovinu, a radi čega su ispunjene pretpostavke za otvaranje stečajnog postupka. Imovina Društva sastoji se od sljedećih nekretenina:

Nekretnine KO Savudrija:

- k.č. br. 120/1 i 120/34 u z.k. ul. 1735,
- k.č. br. 128/1 u z.k. ul. 1637,
- k.č. br. 128/5 i 128/82 u z.k. ul. 1504,
- k.č. br. 128/78 u z.k. ul. 1505,
- k.č. br. 128/2 u z.k. ul. 112,
- k.č. br. 128/81 u z.k. ul. 1114,
- k.č. br. 128/79 u z.k. ul. 1507,
- k.č. br. 128/80 u z.k. ul. 1506,
- k.č. br. 128/39 u z.k. ul. 1132,
- k.č. br. 57 ZGR. 73/5, 113/2, 119, 120/2 i 120/35.

Na navedenom zemljištu površine 86.656 m² sve k.o. Savudrija, na predjelu Alberi – područje Grada Umaga, predviđena je izgradnja turističkog naselja - hotelskog kompleksa i vila te drugih objekata ugostiteljske turističke namjene. Pristup parcelama je osiguran s javnih prometnica naselja Alberi, Crveni Vrh, Valfontane i ceste Savudrija - Plovanija. Udaljenost parcela do mora iznosi cca 300- 700 m.

Grad Umag prihvatio je Urbanistički plan uređenja (UPU) turističkog područja Alberi, koji određuje cilj, opseg i druge pojedinosti u vezi građevinskih radova na zemljištu u vlasništvu Vile Savudrija d.o.o. S ciljem predstavljanja projekta na tržištu, odnosno zainteresiranim trećim osobama na dan 01.06.2010. godine ocijenjena vrijednost, odnosno ulog u projekt VILA SAVUDRIJA d.o.o. jest 22.000.000,00 EUR. Radi realizacije projekta društvo je tijekom prethodnog razdoblja nastojalo pronaći odgovarajućeg kupca, (su)investitora ili partnera, ali očito da nije došlo do planirane realizacije.

Društvo u prethodnim razdobljima svog poslovanja prije otvaranja stečajnog postupka nije ostvarivalo prihode već je isključivo vrijednost uložених sredstava u projekt VILA SAVUDRIJA osiguravalo putem kredita i uplatama dodatnog kapitala vlasnika Društva.

VI. UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DUŽNIKA I MOGUĆI NASTAVAK POSLOVANJA

Društvo VILA SAVUDRIJA d.o.o. je osnovano i upisano u Trgovački sud u Pazinu za obavljanje različitih djelatnosti, prvenstveno u svezi sa nekretninama, kupnja novih nekretnina, građenje objekata namjenjenih za prodaju ili iznajmljivanje u turističke svrhe i sl.

Temeljni kapital društva iznosi 4.753.000,00 kuna.

Po prijedlogu Uprave društva radi nemogućnosti plaćanja dospjelih obveza i prezaduženosti FINA, Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće HR03 donijelo je dana 14. ožujka 2013. godine Rješenje Klasa: UP-I/110/07/13-01/1590, Ur.br:04-06-13-1590-9 o otvaranju postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom VILA SAVUDRIJA d.o.o., OIB: 38602604042, A. Vivode 22, Umag.

Trgovački sud u Rijeci donio je Rješenje posl. br. 8 Stpn-116/13-25 od 24. lipnja 2015. godine o odbacivanju prijedloga za sklapanje predstečajne nagodbe od 11. lipnja 2013.g., kod dužnika VILA SAVUDRIJA društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama, Umag, A. Vivode 22, OIB: 38602604042, MBS: 130011816.

VII. GOSPODARSKO STANJE DUŽNIKA NA DAN 31.12.2015.GODINE

Društvo u svojoj Bilanci na dan 31.12.2015. godine iskazuje slijedeće pozicije:

/AKTIVA/

Proizvodnja u tijeku- građ. zemljište	171.740.632,00 kn
Potraživanja od kupaca	302,00 kn
Potraživanja od države i drugih institucija	2.980,00 kn
Ukupno aktiva	171.743.914,00 kn

/PASIVA/

UKUPNO kapital i rezerve	/6.939.114,00 kn/
Upisani kapital	4.753.000,00 kn
Preneseni gubitak	/9.612.691,00 kn/
Gubitak poslovne godine	/2.079.423,00 kn/
Obveze prema bankama	108.685.321,00 kn
Obveze prema povezanim poduzetnicima	55.665.605,00 kn
Obveze za zajmove, depozite i slično	116.094,00 kn
Kratkoročne obveze prema bankama i dr. financijskim institucijama	4.072.893,00 kn
Obveze prema dobavljačima	67.433,00 kn
Obveze za poreze i doprinose i sl. davanja	10.074.932,00 kn
Ostale obveze	750,00 kn
Ukupno pasiva	171.743.914,00 kn

Kratkotrajna imovina /zaliha/ proizvodnja u tijeku

Društvo raspolaže sa građevinskim zemljištem vrijednosti u bilanci na dan 31.12. 2015. godine u iznosu 171.740.632,18 kuna:

- građevinski objekti u iznosu 58.589.082,40 kn
- Zemljište Savudrija – 86.861m² u iznosu 113.151.549,78 kn.
- Na svim nekretninama su upisana založna prava hipoteke:
- Hipoteke:

NLB d.d.	Hipoteka 17.000.000,00 EUR	124.800.706,00 kn
POREZNA UPRAVA RH	Hipoteka	6.109.371,54 kn
UKUPNO		130.910.077,54 kn

- Jamstva:

IMOS HOLDING d.d.	JAMAC	109.555.918,40 kn
SGP GRADITELJ d.d.	JAMAC	54.777.959,20 kn
UKUPNO		164.333.877,60 kn

Stečajni upravitelj nema saznanja o aktivnim sudskim postupcima u kojima Društvo sudjeluje bilo kao tuženik ili tužitelj.

VIII. STANJE STEČAJNE MASE /pregled imovine i obveza/

Pregled predmeta stečajne mase nad stečajnim dužnikom VILA SAVUDRIJA d.o.o. Umag, A. Vivode 22, OIB 38602604042, MBS 130011816, sukladno članku 223. Stečajnog zakona:

IMOVINA/građevinsko zemljište/	IZNOS /KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST/	OBVEZE	IZNOS
-k.č. br. 120/1 i 120/34 u z.k. ul. 1735, -k.č. br. 128/1 u z.k. ul. 1637, - k.č. br. 128/5 i 128/82 u z.k. ul. 1504, - -k.č. br. 128/78 u z.k. ul. 1505, k.č. br. 128/2 u z.k. ul. 112, -k.č. br. 128/81 u z.k. ul. 1114, -k.č. br. 128/79 u z.k. ul. 1507, - k.č. br. 128/80 u z.k. ul. 1506, - k.č. br. 128/39 u z.k. ul. 1132, - k.č. br. 57 ZGR. 73/5, 113/2, 119, 120/2 i 120/35.	171.740.632,18 kuna	Troškovi stečajnog postupka (čl. 155. SZ-a): Nagrada stečajnom upravitelju Izdaci stečajnog upravitelja	(prema odluci stečajnog suca) (prema odluci stečajnog suca)
		Ostale obveze stečajne mase (čl. 156. SZ-a):	
		1.Procjene sudskih vještaka za navedenu nekretninu	20.000,00 kn
		2. Odvjetnički troškovi	-
		3.Bankovne usluge, telefon, poštarina, oglašavanje i ostali troškovi (uredski materijal)	50.000,00 kn
		4.Vođenje poslovnih knjiga	30.000,00 kn
		Vjerovnici prvog višeg isplatnog reda:	nema
		Vjerovnici drugog višeg isplatnog reda / prijavljeno:	92.499.721,03
		Razlučni vjerovnici (ujedno i vjerovnici II. višeg isplatnog reda	10.542.188,38
			Iznos ovisan o odlukama stečajnog suca

Stečajni upravitelj zaprimio je od dva (2) vjerovnika /NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d. Ljubljana, Trg Republike 2, Slovenija, OIB: 17719334242 i Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Istra, Hrvatsko primorje, Gorski kotar i Lika/ obavijest o postojanju razlučnog prava na nekretninama stečajnog dužnika.

Stečajni vjerovnici (7 vjerovnika) prijavili su tražbine stečajnom upravitelju u roku od 60 dana od dana 10. listopada 2016. godine u ukupnom iznosu od 92.499.721,03 kn, a koje se odnose na glavnice i kamate.

Popis predmeta stečajne mase

Prema Izvadku iz zemljišnih knjiga, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, katastarska Općina Savudrija, imovinu dužnika čine nekretnine:

- k.č. br. 120/1 i 120/34 u z.k. ul. 1735,
- k.č. br. 128/1 u z.k. ul. 1637,
- k.č. br. 128/5 i 128/82 u z.k. ul. 1504,
- k.č. br. 128/78 u z.k. ul. 1505,
- k.č. br. 128/2 u z.k. ul. 112,
- k.č. br. 128/81 u z.k. ul. 1114,
- k.č. br. 128/79 u z.k. ul. 1507,
- k.č. br. 128/80 u z.k. ul. 1506,
- k.č. br. 128/39 u z.k. ul. 1132,
- k.č. br. 57 ZGR. 73/5, 113/2, 119, 120/2 i 120/35.

Na svim nekretninama upisana su založna prava vjerovnika:

NLB d.d. Ljubljanska d.d./ Ljubljana	/Nova banka	Hipoteka 15.500.000,00 EUR	/Glavnica Kredita u iznosu od 106.893.968,55/ /Redovne kamate u iznosu od 1.529.029,72/ /Zatezne kamate u iznosu od 36.160.524,30/ /Sudski troškovi u iznosu od 528.028,46/
POREZNA UPRAVA RH	Hipoteka		10.542.188,38 kn

IX. OBAVIJESTI O RAZLUČNOM PRAVU I JAMSTVU

- Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom

NLB d.d.	19.054.012,85 Eur	145.111.551,03 kn
POREZNA UPRAVA RH		10.542.188,38 kn

- Jamstva:

IMOS HOLDING d.d.	20.443.501,33 Eur	- kn
IMOS - G LJUBLJANA	4.897.634,76 Eur	36.928.166,09 kn

X. IZLUČNA PRAVA

Stečajni upravitelj nije zaprimio obavijest o postojanju izlučnog prava niti stečajni upravitelj ima saznanja o postojanju izlučnog prava na bilo kojem predmetu stečajne mase.

XI. VJEROVNICI STEČAJNE MASE

Izvjeshni vjerovnici stečajne mase biti će sudski vještak koji će biti angažiran za izradu procjene vrijednosti nekretnine. Nadalje knjigovođa na ime vođenja poslovnih knjiga, te ostalih troškovi dobavljača kancelarijskog materijala, te je moguće da vjerovnik bude i odvjetnik koji će zastupati stečajnog dužnika u eventualnim sudskim radnjama, te troškovi vezani uz unovčenje /prodaju/ nekretnina.

XII. ZAKLJUČAK

Iz Izvješća je razvidno da se imovina stečajnog dužnika odnosno stečajna masa sastoji isključivo od nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisana u zemljišnim knjigama, Zemljišnoknjižnog odjela Savudrija, Općinski sud Buje:

- k.č. br. 120/1 i 120/34 u z.k. ul. 1735,
- k.č. br. 128/1 u z.k. ul. 1637,
- k.č. br. 128/5 i 128/82 u z.k. ul. 1504,
- k.č. br. 128/78 u z.k. ul. 1505,
- k.č. br. 128/2 u z.k. ul. 112,
- k.č. br. 128/81 u z.k. ul. 1114,
- k.č. br. 128/79 u z.k. ul. 1507,
- k.č. br. 128/80 u z.k. ul. 1506,
- k.č. br. 128/39 u z.k. ul. 1132,
- k.č. br. 57 ZGR. 73/5, 113/2, 119, 120/2 i 120/35.

Nekretnine su opterećene založnim pravom.

Stečajni dužnik nema likvidne imovine iz koje bi se trenutno mogli podmiriti dospjeli troškovi kao niti sada predvidivi troškovi. Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase moći će se namiriti nakon unovčenja unovčenja stečajne mase.

Dužnik nema izgleda za nastavak poslovanja. Ovaj postupak ima likvidacijski karakter.

XIII. PRIJEDLOZI ODLUKA

- a) Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja,
- b) Predlaže se prisutpiti procjeni vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka, radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

U Rijeci, 03.siječnja 2017.godine,

U privitku:

1. Fotografije zatečenog stanja nekretnine

VILA SAVUDRIJA d.o.o.
u stečaju
UMAG

Stečajni upravitelj:

Ljubica Juranović - Skočić



