

ST-620/17-28

258

DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.

OIB: 93101089495

Trg javne vage 8

52215 Vodnjan

Trgovački sud u Pazinu

Dršćevka 1

52000 Pazin

Br. Predmeta: 10 St-620/2017-27

Dostava izmijenjenog plana

Poštovani,

ovim putem dostavljamo izmijenjeni Plan financijskog i operativnog restrukturiranja za tvrtku DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o., OIB: 93101089495, Trg javne vage 8, 52215 Vodnjan.

U Vodnjanu, 29.05.2018.

DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.

Marko Kukuljinski
DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.
Vodnjan, Trg javne vage 8
OIB: 93101089495

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
5-06-2018 20 god. u 4 primjeraka sa 4 priloga
rubrika.
Pismeno stiglo poštom otvoreno
Predano na poštu preporučeno
Pismeno taksirano sa
- redovito
Priloge: 4
Šenim očetom.
4-6-2018 god.
na u taksenim markama
eno primljeno bez takse.
Potpis radnika:

DOMUS AUREA ISTRA d.o.o.



Prijedlog plana finansijskog i operativnog
restrukturiranja
(2017. - 2022.)

29.05.2018.

SADRŽAJ:

POPIS PRILOGA	2
OBAVIJEST VJEROVNICIMA O PODNOŠENJU ZAHTJEVA ZA POKRETANJE PREDSTEČAJNOG POSTUPKA	3
1. UVOD	4
1.1. OPĆI PODACI.....	5
1.1.1. <i>Predmet poslovanja</i>	5
1.1.2. <i>Uprava tvrtke</i>	5
1.1.3. <i>Vlasnička struktura</i>	6
1.1.4. <i>Operativno poslovanje i tržišna situacija</i>	6
1.1.5. <i>Analiza zaposlenih</i>	7
1.1.6. <i>Financijsko izvješće na 30.11.2017. godine</i>	7
1.1.7. <i>Opis činjenica i okolnosti iz kojih proizlazi postojanje prijeteće nesposobnosti za plaćanje</i>	12
1.1.8. <i>Opis činjenica i okolnosti iz kojih proizlazi postojanje uvjeta za otvaranje predstečajnog postupka</i>	12
1.1.9. <i>Ukupne obveze društva</i>	13
2. IZRAČUN MANJKA LIKVIDNIH SREDSTAVA NA DAN PRILOŽENIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA	14
3. OPIS MJERA FINANCIJSKOG RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA NA MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA	15
3.1. IZRAČUN FINANCIJSKIH MJERA NA MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA	18
4. OPIS MJERA OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA NA POSLOVANJE	19
4.1 IZRAČUN UČINKA OPERATIVNIH MJERA NA POSLOVANJE	20
5. PLAN POSLOVANJA ZA NAREDNIH 5 GODINA	20
6. PLANIRANA BILANCA NA ZADNJI DAN PETOGODIŠNJEG RAZDOBLJA	22
7. PONUDA VJEROVNICIMA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU	23
8. ROKOVI ZA DOBROVOLJNO ISPUNJENJE	30
9. PLANIRANI TROŠKOVI RESTRUKTURIRANJA	31

POPIS PRILOGA**A) Popis imovine i obveza dužnika:**

1. Popis pojedinačnih obveza prema svim vjerovnicima
2. Popis dužnikovih dužnika
3. Popis tražbina radnika
4. Izjava da sklapanje predstečajnog postupka neće utjecati na tražbine radnika
5. Popis nekretnina dužnika + zk izvaci
6. Popis pokretnina dužnika
7. Popis razlučnih prava
8. Popis izlučnih prava
9. Visina prosječnih mjesečnih troškova

B) Ostalo

10. Obavijest vjerovnicima o podnošenju zahtjeva za pokretanje predstečajnog postupka
11. Opis pregovora s vjerovnicima
12. Popis svih postupaka pred sudovima ili javnopravnim tijelima u kojima je dužnik stranka + dokazi
13. GFI – podaci

**OBAVIJEST VJEROVNICIMA O PODNOŠENJU ZAHTJEVA ZA POKRETANJE
PREDSTEČAJNOG POSTUPKA**

Uprava društva DOMUS AUREA ISTRAD.d.o.o., ovom izjavom, koja će biti objavljena putem javne objave na internet stranicama Ministarstva pravosuđa na e-oglasnoj ploči, obavještava sve vjerovnike o podnošenju zahtjeva za pokretanje predstečajnog postupka. Cilj pokretanja predstečajnog postupka je nastavak poslovanja i namirenje vjerovnika sukladno pravilu jednakosti i pravednosti poštujući sve odredbe Stečajnog zakona.

Sve obavijesti i dokumentacija vezane uz predstečajni postupak tvrtke DOMUS AUREA ISTRAD.d.o.o. bit će javno dostupne na internet stranicama Ministarstva pravosuđa na e-oglasnoj ploči. Ovim putem pozivamo sve vjerovnike tvrtke DOMUS AUREA ISTRAD.d.o.o. da podrže naš Plan restrukturiranja, a sve u svrhu nastavka poslovanja i namirenja tražbina vjerovnika te omogućavanja poslovanja našeg Društva.

Nakon prihvaćanja Prijedloga za otvaranje predstečajnog postupka za tvrtku DOMUS AUREA ISTRAD.d.o.o. od strane Trgovačkog suda, kontaktirat će se vjerovnici kako bi se pribavila zakonom propisana većina potrebna za prihvaćanje Plana financijskog i operativnog restrukturiranja.

U Vodnjanu, 30.11.2017.

DOMUS AUREA ISTRAD.d.o.o.

Marko Kuftić, direktor

1. UVOD

Tvrtka DOMUS AUREA ISTRA d.o.o. pokreće predstečajni postupak radi pristizanja nenaplativih potraživanja i nelikvidnosti poslovanja, te blokade poslovnog računa. Daljnja blokada računa uzrokovala bi dugoročnu nelikvidnost što bi nedvojbeno imalo dalekosežne negativne posljedice za nastavak poslovanja, a u konačnici bi vjerojatno dovelo i do prekida poslovanja, odnosno stečaja.

DOMUS AUREA ISTRA d.o.o. planira pokretanjem predstečajnog postupka prema Stečajnom Zakonu (NN 71/15, 104/17) deblokirati svoj poslovni račun, što je ujedno i preduvjet za nastavak redovnog poslovanja. Deblokada računa omogućit će nastavak dosadašnjeg poslovanja, odnosno nastavak s iznajmljivanjem svojih nekretnina.

Deblokada računa i odgoda plaćanja starih obaveza za vrijeme trajanja postupka te reprogram istih. vratit će tvrtku u stanje likvidnosti, a kroz program operativnog i financijskog restrukturiranja stvorit će se preduvjeti za uspješan nastavak poslovanja i nakon završetka predstečajnog postupka.

Glavni cilj pokretanja postupka je nastavak poslovanja i podmirenje dugovanja prema vjerovnicima u najvećoj mogućoj mjeri.

Dodatni argument za donošenje Rješenja o otvaranju predstečajnog postupka kao preduvjeta za nastavak poslovanja je i činjenica da je dužnik DOMUS AUREA ISTRA d.o.o. i u blokadi nastavio poslovati te i u blokadi svakim danom smanjuje svoje obaveze. No, bez provođenja predstečajnog postupka dužnik nije u mogućnosti restrukturirati tvrtku i podmiriti obaveze vjerovnicima.

Svi podaci u daljnjem tekstu usklađeni su s financijskim izvješćima na dan 30.11.2017. godine.

1.1. Opći podaci.

DOMUS AUREA ISTRA d.o.o. poduzeće je sa sjedištem na adresi Vodnjan, Trg javne vage 8, OIB: 93101089495, MB: 130005060.

Naziv: DOMUS AUREA ISTRA d.o.o. za trgovinu i poslovanje nekretninama

Sjedište: Vodnjan, Trg javne vage 8

MBS: 130005060

OIB: 93101089495

Godina osnivanja: 2006. godine

Temeljni kapital: 210.000,00 kuna

Osoba ovlaštena za zastupanje:

Marko Kuftić, OIB: 24216368943, Butkovići, Stancija Paradiž 98, član uprave, zastupa samostalno i pojedinačno

Broj zaposlenih na dan 30.11.2017. godine: nema zaposlenih

1.1.1. Predmet poslovanja

- * poslovanje nekretnostima
- * kupnja i prodaja robe
- * trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- * pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane: pripremanje i usluživanje pica i namiraka i pružanje usluga smještaja
- * prijevoz putnika i tereta u unutarnjim i međunarodnim putovima cestovnom prijevozom
- * projektiranje, građenje i nadzor u građevinarstvu
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem

1.1.2. Uprava tvrtke

Osoba ovlaštene je zastupanje je Marko Kuftić, član uprave, zastupa samostalno i pojedinačno. Nakon restrukturiranja uprava tvrtke neće se mijenjati.

1.1.3. Vlasnička struktura

Tvrtka DOMUS AUREA ISTRA d.o.o. je u 100%-tnom privatnom vlasništvu, a vlasnik je IVAN KUFTIĆ. Nakon restrukturiranja vlasnička struktura tvrtke neće se mijenjati. U nastavku se nalazi grafički prikaz vlasničke strukture prije i nakon mjera restrukturiranja.



Vlasnička struktura prije i nakon mjera restrukturiranja

1.1.4. Operativno poslovanje i tržišna situacija

Tvrtka DOMUS AUREA ISTRA d.o.o. bavi se iznajmljivanjem svojih nekretnina u naselju Kaštelir. Tvrtka trenutno ima 9 villa od kojih iznajmljuje 5, a ostale su u postupku dobivanja dokumentacije. Glavni kupci su Austrijanci i Nijemci koji čine 93 % naših gostiju.

Tvrtka DOMUS AUREA ISTRA d.o.o. kvalitetna je tvrtka s profesionalnim pristupom poslovnim zadacima. Radno i životno iskustvo vlasnika, odnosno direktora i ostalih suradnika neosporan su dokaz kvalitete njihovih usluga te dobre prihvaćenosti na tržištu, no ekonomska kriza je utjecala na smanjenje prometa, a na poslijetku, blokada računa je potpuno onemogućila redovno poslovanje.

Tvrtka u uvjetima nelikvidnosti, nesolventnosti i u konačnici s blokadom računa, nije u mogućnosti poslovati i podmirivati dugove. Svejedno, tvrtka uvijek nastoji ići u korak s vremenom i osluškivati želje i potrebe tržišta. Poduzimaju sve moguće mjere kako bi povećali promet, vratili dugove i nastavili s redovnim poslovanjem.

1.1.5. Analiza zaposlenih

Tvrtka prije pokretanja predstečajnog postupka nema zaposlenih. Nakon restrukturiranja planiraju zaposliti jednog dodatnog radnika i to u naredne dvije poslovne godine.

Planirano kretanje broja zaposlenih prikazano je grafičkim prikazom u nastavku, a odnosi se na period od 2017. g. - 2022. g. Grafički prikaz prikazuje povećanje broja zaposlenih u odnosu na prethodne godine (prosječan broj zaposlenih) što je rezultat restrukturiranja tvrtke i povećanja prodaje do kojeg se došlo kroz projekciju budućeg poslovanja tvrtke.



Grafički prikaz: Plan kretanja broja zaposlenih po godinama

1.1.6. Financijsko izvješće na 30.11.2017. godine

Bilanca na dan 30.11.2017. pokazuje da je potraživanje tvrtke ukupno 1.583.162 kn, dok su obveze koje sudjeluju u predstečajnom postupku 19.810.682,60 kn. Istovremeno tvrtka ima dugotrajnu imovinu u vrijednosti 19.508.830 kn, što je dobra osnova za nastavak uspješnog poslovanja.

Rezultati poslovanja dati su u računu dobiti i gubitka (30.11.2017.) u nastavku, dok grafički prikazi pokazuju komparaciju prihoda i rashoda, potraživanja i obaveza.

RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje 01.01.2017. do 30.11.2017.

Obrazac
POD-RDG

Obveznik: 93101089495; DOMUS AUREA ISTRADOMUS		
Naziv pozicije	Prethodna godina	Tekuća godina
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 126 do 130)	164.335	220.429
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	158.755	220.429
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	5.580	0
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 132+133+137+141+142+143+146+153)	378.313	299.989
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 134 do 136)	115.323	144.941
a) Troškovi sirovina i materijala	23.125	34.994
b) Troškovi prodane robe	0	0
c) Ostali vanjski troškovi	92.198	109.947
3. Troškovi osoblja (AOP 138 do 140)	116.490	0
a) Neto plaće i nadnice	75.716	0
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	23.678	0
c) Doprinosi na plaće	17.096	0
4. Amortizacija	115.349	109.168
5. Ostali troškovi	20.096	45.880
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 144+145)	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	0	0
7. Rezerviranja (AOP 147 do 152)	0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	0	0
f) Druga rezerviranja	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	11.055	0
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 155 do 164)	8	484
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	8	9
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	0	475
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	0	0
10. Ostali financijski prihodi	0	0
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 166 do 172)	4.681	1.915.830
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	3.702	1.885.330
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	979	30.500
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	0	0

6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	0	0
7. Ostali financijski rashodi	0	0
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJ ELUJ UČIM INTERESOM	0	0
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJ EDNIČKIH POTHVATA	0	0
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJ ELUJ UČIM INTERESOM	0	0
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJ EDNIČKIH POTHVATA	0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 125+154+173 + 174)	164.343	220.913
X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)	382.994	2.215.819
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)	-218.651	-1.994.906
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 177-178)	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 178-177)	218.651	1.994.906
XII. POREZ NA DOBIT	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)	-218.651	-1.994.906
1. Dobit razdoblja (AOP 179-182)	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 182-179)	218.651	1.994.906

U nastavku slijedi bilanca tvrtke na dan 30.11.2017.

BILANCA
stanje na dan 30.11.2017.

**Obrazac
POD-BIL**

Obveznik: 93101089495; DOMUS AUREA ISTRA D.O.O.		
Naziv pozicije	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
AKTIVA		
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI I NEUPLACENI KAPITAL	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	18.547.998	19.508.830
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	0	0
1. Izdaci za razvoj	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	0	0
3. Goodwill	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	18.547.998	19.508.830
1. Zemljište	6.822.541	6.822.541
2. Građevinski objekti	11.725.457	11.616.289
3. Postrojenja i oprema	0	0
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	0	0
5. Biološka imovina	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	0	1.070.000
8. Ostala materijalna imovina	0	0
9. Ulaganje u nekretnine	0	0
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	0	0

4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	0	0
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	0	0
3. Potraživanja od kupaca	0	0
4. Ostala potraživanja	0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	0	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	1.848.023	2.040.549
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	0	0
1. Sirovine i materijal	0	0
2. Proizvodnja u tijeku	0	0
3. Gotovi proizvodi	0	0
4. Trgovačka roba	0	0
5. Predujmovi za zalihe	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	0	0
7. Biološka imovina	0	0
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	1.571.289	1.583.162
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	0	0
3. Potraživanja od kupaca	21.136	21.135
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	0	9.717
5. Potraživanja od države i drugih institucija	6.856	9.013
6. Ostala potraživanja	1.543.297	1.543.297
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	132.024	303.024
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	132.024	303.024
9. Ostala financijska imovina	0	0
IV. NOVAC U BANCIMA I BLAGAJNAMA	144.710	154.363
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	0	0
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	20.396.021	21.549.379
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	0	0
PASIVA		
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	3.399.968	1.405.063
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	3.822.971	3.822.971
II. KAPITALNE REZERVE	0	0
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	0	0

1. Zakonske rezerve	0	0
2. Rezerve za vlastite dionice	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	0	0
4. Statutarne rezerve	0	0
5. Ostale rezerve	0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (AOP 078 do 080)	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	-204.352	-423.003
1. Zadržana dobit	0	1.098.499
2. Preneseni gubitak	204.352	1.521.502
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	-218.651	-1.994.905
1. Dobit poslovne godine	0	0
2. Gubitak poslovne godine	218.651	1.994.905
VIII. MANJ INSKI (NEKONTROLIRAJ UČI) INTERES	0	0
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	0	0
6. Druga rezerviranja	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 096 do 106)	16.339.119	18.223.418
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	16.339.119	18.223.418
7. Obveze za predujmove	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	0	0
11. Odgođena porezna obveza	0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 108 do 121)	656.934	1.920.898
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	149.929	229.181
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	0	0
7. Obveze za predujmove	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	458.047	1.579.506
9. Obveze po vrijednosnim papirima	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	21.421	10.716
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	27.537	62.068
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	0	39.427
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	0	0

F) UKUPNO - PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	20.396.021	21.549.379
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	0	0

1.1.7. Opis činjenica i okolnosti iz kojih proizlazi postojanje prijetee nesposobnosti za plaćanje

Sukladno čl. 4. Stečajnog Zakona, u uvjetima nastupa nelikvidnosti koje se ogleda u nemogućnosti da DOMUS AUREA ISTRATRA d.o.o. poduzetim mjerama financijskog restrukturiranja izvan predstečajnog postupka sam uspostavi stanje likvidnosti, tvrtka DOMUS AUREA ISTRATRA d.o.o. pokreće predstečajni postupak. Prijeteća nesposobnost za plaćanje evidentna je, a ogleda se u činjenici da:

- ☐ Dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje, odnosno da je na dan predaje Prijedloga za pokretanje predstečajnog postupka do 60 dana u blokadi što je dokazao potvrdom sa Fine o danima blokade i Očevidnikom o redosljedu plaćanja, priloženom Prijedlogu za pokretanje predstečajnog postupka.

Bez provedba mjera financijskog i operativnog restrukturiranja, tvrtka neće biti u mogućnosti podmirivati obaveze u skladu sa zakonskim rokovima.

1.1.8. Opis činjenica i okolnosti iz kojih proizlazi postojanje uvjeta za otvaranje predstečajnog postupka

Ključni događaj koji je doveo tvrtku DOMUS AUREA ISTRATRA d.o.o. do predstečajnog postupka je taj što smo mi samu tvrtku DOMUS AUREA ISTRATRA d.o.o. kupili od gospodina Paolo Quiaggia. Gospodin Paolo je prije prodaje nekretnine napravio sam sebi zadužnicu i njome blokirao tvrtku DOMUS AUREA ISTRATRA d.o.o. iz nama nepoznatih razloga jer je on navedeni prodavatelj isplaćen u cijelosti i nema drugih potraživanja.

Također je tu i još jedan razlog zbog kojeg idemo u restrukturiranje, a to je bila nemogućnost dobivanja uporabne dozvole za 4 ville, no to smo sada riješili.

Sve ovo uzrokovalo je nelikvidnost i nesolventnost, a u konačnici i blokadu računa. Tvrtka DOMUS AUREA ISTRATRA d.o.o. nije u mogućnosti uz svoje redovne obveze podmirivati obveze prema vjerovnicima, a u uvjetima blokade nemoguće je dalje poslovati te zbog toga pokreće predstečajni postupak.

1.1.9. Ukupne obveze društva

Ukupne obveze društva DOMUS AUREA ISTRA d.o.o. na dan 30.11.2017. iznose kako slijedi:

Tablica 1: Obveze koje sudjeluju u predstečajnom postupku

RB	OIB	NAZIV VJEROVNIKA	IZNOS OBVEZE	STRUKTURA
1	58442680749	BIBI, Poljoprivredno gospodarstvo & prijevoz robe, VL. Ivan Kuftić	384.230,38	1,94%
2	41662203751	CAPITAL SOLUTION d.o.o.	1.070.000,00	5,40%
3	81945359894	CENTAR ZA ULAGANJA EURO KONZALTING d.o.o.	2.500,00	0,01%
4	26660877424	ERS d. o. o.	1.250,00	0,01%
5	85821130368	FINA (Financijska agencija)	5.523,65	0,03%
6	43965974818	HEP ELEKTRA d.o.o.	15.687,13	0,08%
7	46830600751	HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o.	42.296,61	0,21%
8	68419124305	Hrvatska radiotelevizija	1.920,00	0,01%
9	28921383001	Hrvatske vode	1.900,90	0,01%
10	81793146560	Hrvatski Telekom d.d.	3.364,48	0,02%
11	58442680749	IVAN KUFTIĆ	17.980.000,00	90,76%
12	41419871295	JAVNI BILJEŽNIK NANSI KOPIĆ	5.231,25	0,03%
13	64546066176	NARODNE NOVINE d.d.	400,00	0,00%
14	67294322519	ODVODNJA POREČ d.o.o.	5.973,60	0,03%
15	92974208191	OPĆINA KAŠTELIR - LABINCI	2.341,40	0,01%
16	71187583048	OROBANCHE KONZALTING d.o.o.	187.847,89	0,95%
17	49123988873	PSC ANTARES d. o. o.	3.156,25	0,02%
18	24422054683	QUADRATUM d.o.o.	11.520,00	0,06%
19	18683136487	RH. MINISTARSTVO FINACIJA	62.068,00	0,31%
20	42404440	S.D. COMPANY d.o.o.	20.000,00	0,10%
21	31073587765	USLUGA POREČ d. o. o.	3.471,06	0,02%
		Ukupno:	19.810.682,60	100,00%

Tablica 2: Razlučna prava

RB	OIB	NAZIV VJEROVNIKA	IZNOS OBVEZE	STRUKTURA
22	81712716992	VENETO BANKA d.d.	18.237.199,00	100,00%
		Ukupno:	18.237.199,00	100,00%

Tablica 3: Prioritetne tražbine

RB	OIB	Ime i prezime radnika	Iznos obveze
1	24216368943	Marko Kuftić	10.716,00
		Ukupno:	10.716,00

2. IZRAČUN MANJKA LIKVIDNIH SREDSTAVA NA DAN PRILOŽENIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

U nastavku je prikazan izračun manjka likvidnih sredstava na dan 30.11.2017. godine.

Pozicija	Iznos
1. Građevinski objekti	11.616.289
2. Materijalna imovina u pripremi	1.070.000
3. Potraživanja od kupaca	21.135
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	9.717
5. Potraživanja od države i drugih institucija	9.013
6. Ostala potraživanja	1.543.297
7. Dani zajmovi, depoziti i slično	303.024
8. Novac	154.363
UKUPNO LIKVIDNA IMOVINA:	14.726.838
1. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	18.223.418
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	229.181
3. Obveze prema dobavljačima	1.579.506
4. Obveze prema zaposlenicima	10.716
5. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	62.068
6. Ostale kratkoročne obveze	39.427
UKUPNO OBVEZE:	20.144.316
MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA:	-5.417.478

Tablica 1: Izračun manjka likvidnih sredstava

Manjak likvidnih sredstava na dan 25.06.2017. godine prema bilančnim pozicijama iznosi **5.417.478 kn**, a isti je iskazan kao razlika obveza i likvidne imovine (brzo unovčive).

3. OPIS MJERA FINANCIJSKOG RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA NA MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA

Vjerovnici koji sudjeluju u predstečajnom postupku, svrstani su u jednu grupu vjerovnika i čine ukupne obveze društva.

Tablica 1: Financijsko restrukturiranje

Vjerovnik	Visina tražbine	Prijedlog izmirenja	Struktura
		Rok	
NEOSIGURANI VJEROVNICI	19.571.328,15	1+4	48,96%
OSIGURANI VJEROVNICI	20.218.199,15	1+108	50,57%
OSPORENE TRAZBINE	187.847,89	1+4	0,47%
UKUPNO BEZUVJETNE OBVEZE:	39.977.375,19		100,00 %
Razlučni vjerovnici	0,00	-	-
Izlučni vjerovnici	0	-	-
Prioritetne tražbine	10.716,00	PRIORITETNO	-
UKUPNO:	10.716,00		
SVEUKUPNO:	39.988.091,19		

U svrhu financijskog restrukturiranja društva potrebno je poduzeti određene mjere financijskog restrukturiranja, sukladno prijedlogu predstečajnog postupka. Na taj način tvrtka će stabilizirati poslovanje, te će joj se omogućiti provedba mjera operativnog restrukturiranja s ciljem uspostave održivog modela poslovanja. Mjere financijskog restrukturiranja odnose se na otpis dijela obaveza i reprogram ostatka duga.

Prijedlog predstečajnog postupka po grupama vjerovnika:

- Dug prema grupi **VJEROVNICI** na temelju rješenja o utvrđenim tražbinama iznosi 39.789.527,30 kn. Predlaže se otpis tražbina za 70%. Preostalih 30% tražbina otplatiti će se na 48 mjeseci uz dodatnih 12 mjeseci počeka, bez kamata, u jednakim mjesečnim anuitetima, počevši od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom postupku, svakog 15-tog u mjesecu.

RB	NAZIV VJEROVNIKA	ADRESA	OIB	UTVRĐENA TRAŽBINA	OTPIS	PREOSTALO ZA OTPLATU	STRUKTURA
1.	CAPITAL SOLUTION d.o.o.	Vodnjan, Trg javne vage 8	41662203751	1.070.000,00	749.000,00	321.000,00	5,47%
2.	CENTAR ZA ULAGANJA EURO KONZALTING d.o.o.	Pula, Mletačka 6	81945359894	2.500,00	1.750,00	750,00	0,01%
3.	ERS d.o.o.	Pazin, Kastavska 16	26660877424	1.250,00	875,00	375,00	0,01%
4.	FINANCIJSKA AGENCIJA	Zagreb, Ulica grada Vukovara 70	85821130368	5.523,65	3.866,56	1.657,10	0,03%
5.	HEP ELEKTRA d.o.o. za opskrbu električnom energijom	Zagreb, Ulica grada Vukovara 37	43965974818	11.179,45	7.825,62	3.353,84	0,06%
6.	HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. za distribuciju i opskrbu električne energije	Zagreb, Ulica grada Vukovara 37	46830600751	42.296,61	29.607,63	12.688,98	0,22%
7.	Hrvatska radiotelevizija, Zagreb	Prisavlje 3	68419124305	1.920,00	1.344,00	576,00	0,01%
8.	Hrvatske vode, pravna osoba za upravljanje vodama	Zagreb, Grada Vukovara 220	28921383001	1.853,82	1.297,67	556,15	0,01%
9.	Hrvatski Telekom d.d.	Zagreb, Roberta Frangaša Mihanovića 9	81793146560	3.364,48	2.355,14	1.009,34	0,02%
10.	ISTARSKI VODOVOD d.o.o.	Buzet, Sv. Ivan 8	13269963589	15.074,72	10.552,30	4.522,42	0,08%
11.	NANSI KOPIĆ, javni bilježnik	Pula, Gradinski uspon 4	41419871295	5.231,25	3.661,88	1.569,38	0,03%
12.	IVAN KUFTIĆ, BIPI Poljoprivredno gospodarstvo & prijevoz robe	Butkovići, Stancija Paradiž 98	58442680749	18.364.230,38	12.854.961,27	5.509.269,11	93,83%
13.	REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija		18683136487	41,48	29,04	12,44	0,00%
14.	NARODNE NOVINE d.d.	Zagreb, Savski Gaj XIII. put 6	64546066176	400,00	280,00	120,00	0,00%
15.	ODVODNJA POREČ d.o.o.	Poreč, Mlinska 1	67294322519	5.973,60	4.181,52	1.792,08	0,03%
16.	OPĆINA KAŠTELIR - LABINCI - CASTELLIERE - S. DOMENICA	Kaštelir, Kaštelir 113	92974208191	2.341,40	1.638,98	702,42	0,01%
17.	Poslovno Servisni Centar ANTARES d.o.o.	Kostrena, Žuknica 2	49123988873	3.156,25	2.209,38	946,88	0,02%
18.	QUADRATUM d.o.o.	Sesvete, B. Zadre 14	24422054683	11.520,00	8.064,00	3.456,00	0,06%
19.	S.D. COMPANY d.o.o.	Pula, Kolodvorska 4	42404440	20.000,00	14.000,00	6.000,00	0,10%
20.	USLUGA POREČ d.o.o.	Poreč, Mlinska 1	31073587765	3.471,06	2.429,74	1.041,32	0,02%
			UKUPNO	19.571.328,15	13.699.929,71	5.871.398,45	100,00%

- **Osigurani vjerovnici:** Dug prema osiguranim vjerovnicima na temelju rješenja o utvrđenim tražbinama iznosi 20.218.199,15 kuna. Predlaže se poček od 12 mjeseci te otplata u 108 jednakih mjesečnih rata uz kamatu od 6%, počevši od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom postupku, svakog 15-tog u mjesecu.

RB	NAZIV VJEROVNIKA	ADRESA	OIB	UTVRĐENA TRAZBINA	OTPLIS	PREOSTALO ZA OTPLATU	STRUKTURA
1.	VENETO BANCA SPA IN LIQUID	Italija	ino	20.218.199,15	0,00	20.218.199,15	100,00%
			UKUPNO	20.218.199,15	0,00	20.218.199,15	100,00%

- **Osporene tražbine:** U slučaju nastanka obveze plaćanja vjerovnika s osporenim tražbinama, Dužnik će vjerovnike osporenih tražbina isplatiti u utvrđenom iznosu tražbina pod jednakim uvjetima kao i vjerovnike s utvrđenim tražbinama svake pojedine grupe (skupine).

RB	NAZIV VJEROVNIKA	ADRESA	OIB	UTVRĐENA TRAZBINA	OTPLIS	PREOSTALO ZA OTPLATU	STRUKTURA
1.	OROBANCHE KONZALTING d.o.o.	Poreč, Partizanska 41	71187583048	187.847,89	131.493,52	56.354,37	100,00%
			UKUPNO	187.847,89	131.493,52	56.354,37	100,00%

Prioritetne tražbine: Obveze po osnovu prioritetnih tražbina ne sudjeluju u predstečajnom postupku i iste će se prioritetno namiriti.

RB	OIB	Ime i prezime radnika	Iznos obveze
1	24216368943	Marko Kuftić	10.716,00
		Ukupno:	10.716,00

Efekt financijskog restrukturiranja očekuje se kroz poček od 12 mjeseci, čime će se društvu omogućiti ponovno uspostavljanje likvidnosti kroz dovršetak ugovorenih poslova i naplatu potraživanja. Kroz otpis obveza očekuje se financijsko rasterećenje u iznosu od 13.831.423,23 kn. Sve ovo omogućit će tvrtci lakše vraćanje ostatka obveza.

3.1. Izračun financijskih mjera na manjak likvidnih sredstava

Nakon provedenih mjera financijskog restrukturiranja, društvo će sanirati manjak likvidnih sredstava tako da će nastati višak likvidnih sredstava u iznosu od **8.450.000 kn**, što će uz provedbu operativnih mjera omogućiti dugoročnu financijsku likvidnost jer će sve kratkoročne obveze dijelomočno otpisati, a razliku pretvoriti u dugoročne obveze.

Tablica:

Pozicija	Iznos
1. Građevinski objekti	11.616.289
2. Materijalna imovina u pripremi	1.070.000
3. Potraživanja od kupaca	21.135
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	9.717
5. Potraživanja od države i drugih institucija	9.013
6. Ostala potraživanja	1.543.297
7. Dani zajmovi, depoziti i slično	303.024
8. Novac	154.363
UKUPNO LIKVIDNA IMOVINA:	14.726.838
1. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	18.223.418
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	229.181
3. Obveze prema dobavljačima	1.579.506
4. Obveze prema zaposlenicima	10.716
5. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	62.068
6. Ostale kratkoročne obveze	39.427
UKUPNO OBVEZE:	20.144.316
MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA:	-5.417.478
UTJECAJ FINACIJSKOG RESTRUKTURIRANJA NA MANJAK LIKVIDNIH SREDSTAVA	13.867.477.82
VIŠAK LIKVIDNIH SREDSTAVA NAKON MJERA FINACIJSKOG RESTRUKTURIRANJA:	8.450.000

4. OPIS MJERA OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA NA POSLOVANJE

Osim financijskog restrukturiranja tvrtke DOMUS AUREA ISTRADarius u predstečajnom postupku, čime će se obveze društva reprogramirati na duži vremenski period te time društvo dovesti u stanje likvidnosti, tvrtka planira poduzeti i slijedeće mjere operativnog restrukturiranja:

☐ Povećanje broja zaposlenih

Sukladno planovima, tvrtka će zaposliti 1 djelatnika u naredne dvije poslovne godine.

☐ Optimizacija radnih procesa

Odnosi se na smanjenje troškova u svim segmentima poslovanja (nabava, prodaja, administracija...) i povećanje iskorisćenosti radne snage, ulaganje u nova stručna i upravljačka znanja te kao posljedica svega ovog povećanje efikasnosti.

☐ Povećanje prihoda

Tvrtka će tražiti dodatne izvore prihoda i usmjeriti nove napore na tržišta koja imaju interes za njihovu usluge.

☐ Povećanje profitabilnosti

Sukladno povećanju prodaje planira se i povećanje profitabilnosti koja će imati značajan učinak na poslovanje poduzeća.

☐ Oglašavanje

Najvažnija stavka u poslovanju je oglašavanje i informiranje klijenata o vlastitim proizvodima i uslugama, što već intenzivno provode, te će nastaviti u tom smjeru.

4.1 Izračun učinka operativnih mjera na poslovanje

Kroz segment operativnih mjera restrukturiranja, društvo će povećati profitabilnost za ukupno **720.310,00 kn**, u odnosu na prethodno razdoblje, čime će se postići optimalno, profitabilno poslovanje.

R.b.	Opis	Iznos
1	Povećanje profitabilnosti kroz Optimizaciju radnih procesa	432.700,00
2	Povećanje profitabilnosti kroz novi segment nabave	198.300,00
3	Povećanje profitabilnosti kroz operativne poslovne procese	89310
	Ukupno:	720.310,00

5. PLAN POSLOVANJA ZA NAREDNIH 5 GODINA

Ključne pretpostavke projekcije poslovanja:

- ☐ Projekcija računa dobiti i gubitka utvrđena je za pet godina poslovanja, a podlogu za izračun čine utvrđene kategorije u Planu restrukturiranja (tržišne okolnosti, utjecaj na prodajnu i troškovnu učinkovitost, utjecaj financijskog restrukturiranja).
- ☐ Prihodi i bruto marža - Projekcija prihoda unutar prikazanog računa dobiti i gubitka temelji se na projekcijama za sve djelatnosti kojima se Društvo bavi, a interpretira se kroz ključne pokazatelje ekonomske efikasnosti od kojih su najvažniji:
 - o Stabilizacija prihoda, povećanje bruto marže i poboljšanje naplate dodatnim instrumentima osiguranja, a zasnivaju se na predviđenom utjecaju projekta restrukturiranja kao i na likvidnom poslovanju do kojeg se došlo putem reprograma obveza
 - o Rast prihoda kroz povećanje kanala prodaje (novi kupci, povećanje suradnje s postojećim kupcima, nova tržišta)

- Troškovi - projekcija troškova unutar prikazanog računa dobiti i gubitka temelji se na projiciranju svake pojedine stavke troškova, od kojih su ključni:

- o smanjenje operativnih troškova koje će se ostvariti kroz povećan opseg posla i veće marže.

Projekcija poslovanja (2017. - 2022.)

Planirani prihod

R.b.	Opis	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Prihod	455.000	2.350.000	4.550.000	4.850.000	6.100.000	7.430.000
	Ukupno Prihod	455.000	2.350.000	4.550.000	4.850.000	6.100.000	7.430.000

Planirani troškovi poslovanja

R.b.	Opis	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Sirovina i materijal	18.200	94.000	182.000	194.000	244.000	297.200
2	Bruto plaće	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
3	Financijski izdaci (kta)	2.100.000	0	1.982.000	1.924.272	1.868.225	1.813.811
4	Amortizacija	109.168	1.742.443	1.829.566	1.921.044	2.017.096	2.117.951
5	Ostalo	13.650	70.500	136.500	145.500	183.000	222.900
	Ukupni troškovi	2.283.018	1.948.943	4.172.066	4.226.816	4.354.321	4.493.862

Projekcija računa dobiti i gubitka

R.b.	Opis	2017	2018	2019	2020	2021	2022
I	Prihod	455.000	2.350.000	4.550.000	4.850.000	6.100.000	7.430.000
II	Rashod	2.283.018	1.948.943	4.172.066	4.226.816	4.354.321	4.493.862
a	Materijalni troškovi	31.850	164.500	318.500	339.500	427.000	520.100
b	Bruto plaće	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
c	Amortizacija	109.168	1.742.443	1.829.566	1.921.044	2.017.096	2.117.951
d	Rashod financiranja	2.100.000	0	1.982.000	1.924.272	1.868.225	1.813.811
III	Dobit prije oporezivanja	-1.828.018	401.057	377.934	623.184	1.745.679	2.936.138
IV	Porez na dobit	0	0	0	0	550.000	528.505
V	Neto dobit	-1.828.018	401.057	377.934	623.184	1.195.679	2.407.634

Tablica 1: Projekcija budućeg poslovanja

Projicirani račun dobiti i gubitka iskazuje održivost predloženog poslovnog modela na razini neto dobiti. Tvrtka prihode temelji na povećanju prodaje.

U 2017. godini uz stabilizaciju prihoda te povećanje bruto marže i smanjenjem operativnih troškova, poslovanje tvrtke biti će pozitivno.

U nastavku prikazujemo prosječne mjesečne troškove za nesmetano poslovanje, a odnose se na osnovne troškove poslovanja tvrtke. U navedene troškove uključeni su samo minimalni troškovi bruto plaća, režijski troškovi (plin, struja, voda, naknade, telefoni i sl.) i ostali osnovni troškovi nužni za poslovanje. Navedeni troškovi ne uključuju financiranje materijala potrebnih za obavljanje poslovanja kao i ostale direktne troškove.

Tablica 3: Minimalni mjesečni troškovi

RB	Opis	Iznos
1	Režijski troškovi	4.771
2	Bruto plaće	11.980
3	Ostali troškovi	6.808
	Ukupno:	23.559

6. PLANIRANA BILANCA NA ZADNJI DAN PETOGODIŠNJEG RAZDOBLJA

Tvrtka će ostvarenjem navedenog Plana operativnog i financijskog restrukturiranja biti dovedena u stanje stabilnog, održivog i neograničenog poslovanja, sa stanjem obveza kako je prikazano u Bilanci na dan 31.12.2022. godine, kao zadnjeg dana za koji je sastavljen plan.

NAZIV POZICIJE	30.11.2017.	31.12.2022.
1. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	18.223.418	9.896.110
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	229.181	105.230
3. Obveze prema dobavljačima	1.579.506	891.470
4. Obveze prema zaposlenicima	10.716	0
5. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	62.068	35.354
6. Ostale kratkoročne obveze	39.427	15.788
UKUPNO	20.144.316	10.943.952

7. PONUDA VJEROVNICIMA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

Sukladno prethodno opisnom modelu, prijedlog predstečajnog postupka bazira se na otpisu dijela tražbina.

Tražbine vjerovnika:

- Dug prema grupi **VJEROVNICI** na temelju rješenja o utvrđenim tražbinama iznosi 19.571.328,15 kn. Predlaže se otpis tražbina za 70%. Preostalih 30% tražbina otplatiti će se na 48 mjeseci uz dodatnih 12 mjeseci počeka, bez kamata, u jednakim mjesečnim anuitetima, počevši od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom postupku, svakog 15-tog u mjesecu.

1. CAPITAL SOLUTION d.o.o., OIB: 41662203751, utvrđeni iznos tražbine iznosi 1.070.000,00 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 749.000,00 kn. Preostali iznos tražbine od 321.000,00 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 6.687,50 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

2. CENTAR ZA ULAGANJA EURO KONZALTING d.o.o., OIB: 81945359894, utvrđeni iznos tražbine iznosi 2.500,00 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 1.750,00 kn. Preostali iznos tražbine od 750,00 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 15,63 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

3. ERS d.o.o., OIB: 26660877424, utvrđeni iznos tražbine iznosi 1.250,00 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 875,00 kn. Preostali iznos tražbine od 375,00 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 7,81 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

4. FINANCIJSKA AGENCIJA, OIB: 85821130368, utvrđeni iznos tražbine iznosi 5.523,65 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 3.866,55 kn. Preostali iznos tražbine od 1.657,10 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 34,52 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

5. HEP ELEKTRA d.o.o. za opskrbu električnom energijom, OIB: 43965974818, utvrđeni iznos tražbine iznosi 11.179,45 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 7.825,61 kn. Preostali iznos tražbine od 3.353,84 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 69,87 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

6. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. za distribuciju i opskrbu električne energije, OIB: 46830600751, utvrđeni iznos tražbine iznosi 42.296,61 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 29.607,63 kn. Preostali iznos tražbine od 12.688,98 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka

iznosi 264,35 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

7. Hrvatska radiotelevizija, Zagreb, OIB: 68419124305, utvrđeni iznos tražbine iznosi 1.920,00 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 1.344,00 kn. Preostali iznos tražbine od 576,00 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 12,00 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

8. Hrvatske vode, pravna osoba za upravljanje vodama, OIB: 28921383001, utvrđeni iznos tražbine iznosi 1.853,82 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 1.297,67 kn. Preostali iznos tražbine od 556,15 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 11,59 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

9. Hrvatski Telekom d.d., OIB: 81793146560, utvrđeni iznos tražbine iznosi 3.364,48 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 2.355,14 kn. Preostali iznos tražbine od 1.009,34 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 21,03 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom

predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

10. ISTARSKI VODOVOD d.o.o., OIB: 13269963589, utvrđeni iznos tražbine iznosi 15.074,72 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 10.552,30 kn. Preostali iznos tražbine od 4.522,42 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 94,22 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

11. NANSI KOPIĆ, javni bilježnik, OIB: 41419871295, utvrđeni iznos tražbine iznosi 5.231,25 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 3.661,87 kn. Preostali iznos tražbine od 1.569,38 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 32,70 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

12. IVAN KUFTIĆ, BIPI Poljoprivredno gospodarstvo & prijevoz robe, OIB: 58442680749, utvrđeni iznos tražbine iznosi 18.364.230,38 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 12.854.961,27 kn. Preostali iznos tražbine od 5.509.269,11 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 114.776,44 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

13. REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, OIB: 18683136487, utvrđeni iznos tražbine iznosi 41,48 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 29,04 kn. Preostali iznos tražbine od 12,44 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 0,26 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.
14. NARODNE NOVINE d.d., OIB: 64546066176, utvrđeni iznos tražbine iznosi 400,00 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 280,00 kn. Preostali iznos tražbine od 120,00 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 2,50 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.
15. ODVODNJA POREČ d.o.o., OIB: 67294322519, utvrđeni iznos tražbine iznosi 5.973,60 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 4.181,52 kn. Preostali iznos tražbine od 1.792,08 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 37,34 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.
16. OPĆINA KAŠTELIR - LABINCI - CASTELLIÈRE - S. DOMENICA, OIB: 92974208191, utvrđeni iznos tražbine iznosi 2.341,40 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 1.638,98 kn. Preostali iznos tražbine od 702,42 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 14,63 kn,

računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

17. Poslovno Servisni Centar ANTARES d.o.o., OIB: 49123988873, utvrđeni iznos tražbine iznosi 3.156,25 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 2.209,38 kn. Preostali iznos tražbine od 946,88 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 19,73 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

18. QUADRATUM d.o.o., OIB: 24422054683, utvrđeni iznos tražbine iznosi 11.520,00 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 8.064,00 kn. Preostali iznos tražbine od 3.456,00 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 72,00 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

19. S.D. COMPANY d.o.o., OIB: 42404440, utvrđeni iznos tražbine iznosi 20.000,00 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 14.000,00 kn. Preostali iznos tražbine od 6.000,00 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 125,00 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

20. USLUGA POREČ d.o.o., OIB: 31073587765, utvrđeni iznos tražbine iznosi 3.471,06 kn. Predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 2.429,74 kn. Preostali iznos tražbine od 1.041,32 kn otplatiti će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 21,69 kn, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

OSIGURANE TRAZBINE

1. VENETO BANKA d.d., OIB: 81712716992, utvrđeni iznos tražbine iznosi 20.218.199,15 kn. Ukupan iznos tražbine će se otplatiti nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 108 jednakih mjesečnih anuiteta, uz kamatu od 6%, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu. Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci, računajući od pravomoćnosti Rješenja Trgovačkog suda o sklopljenom predstečajnom sporazumu, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

OSPORENE TRAZBINE - U slučaju nastanka obveze plaćanja vjerovnika s osporenim tražbinama, Dužnik će vjerovnike osporenih tražbina isplatiti u utvrđenom iznosu tražbina pod jednakim uvjetima kao i vjerovnike s utvrđenim tražbinama svake pojedine grupe (skupine).

1. Vjerovniku osporene tražbine OROBANCHE KONZALTING d.o.o., OIB: 71187583048, će u slučaju otklanjanja osporavanja, tražbina biti namirena na način da predstečajni vjerovnik otpušta dužniku dio utvrđene tražbine, što iznosi 131.493,52 kn. Preostali iznos tražbine od 56.354,37 kn otplatit će se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 48 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata, od kojih svaka iznosi 1.174,05 kn, računajući od pravomoćnosti rješenja kojim se odobrava sklapanja predstečajnog sporazuma ili pravomoćne odluke kojom se otklanja osporavanje, ovisno o tome što nastupi kasnije.

Prvi anuitet će se platiti 15-tog u mjesecu, nakon isteka počeka od 12 mjeseci. računajući od pravomoćnosti rješenja kojim se odobrava sklapanja predstečajnog sporazuma ili pravomoćne odluke kojom se otklanja osporavanja, ovisno o tome što nastupi kasnije, dok će se svaki naredni anuitet platiti mjesečno, najkasnije do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

8. ROKOVI ZA DOBROVOLJNO ISPUNJENJE

- ☐ **Vjerovnici koji imaju neosiguranu tražbinu.** Za njih je predložena otplata 30% od utvrđenih tražbina u 48 jednakih mjesečnih anuiteta, nakon isteka 12 mjeseci počeka, bez kamata.
- ☐ **Vjerovnici koji imaju osiguranu tražbinu.** Za njih je predložena otplata 100% od utvrđenih tražbina u 108 jednakih mjesečnih anuiteta, nakon isteka 12 mjeseci počeka, uz kamatu od 6%.
- ☐ **Vjerovnici koji imaju osporenu tražbinu.** U slučaju nastanka obveze plaćanja vjerovnika s osporenim tražbinama, Dužnik će vjerovnike osporenih tražbina isplatiti u utvrđenom iznosu tražbina pod jednakim uvjetima kao i vjerovnike s utvrđenim tražbinama svake pojedine grupe (skupine).
- ☐ **Prioritetne tražbine** – Tražbine po osnovi bruto plaća radnika nisu predmet predstečajnog postupka i iste će se namiriti prioritetno.

9. PLANIRANI TROŠKOVI RESTRUKTURIRANJA

Troškovi restrukturiranja podijeljeni su u skupine koji uključuju sljedeće grupe troškova:

- 1) Administrativni troškovi - 10.000 kn
- 2) Operativni troškovi restrukturiranja - 10.000 kn
- 3) Ostali troškovi – 7.000 kn

Ukupno očekivani troškovi postupka restrukturiranja procijenjuju se na 27.000,00 kn.

Plan financijskog i operativnog restrukturiranja tvrtke DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o. za 2017. - 2022. godinu usvojio je i odobrio zakonski zastupnik tvrtke DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o. dana 29.05.2018. godine.

DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.

Marko Kuftić, direktor



DOMUS AUREA ISTRRA d.o.o.
Vodnjan, Trg javne vage 8
OIB: 93101089495