

**EURO HABITAT za poslovanje nekretninama d.o.o.**

Opatija, Sveti Florijan 5

Nada Barišić, privremena stečajna upraviteljica

Mirka Jengića 33

51000 Rijeka

nadabariscic50@net.hr

Rijeka, 19. rujna 2017.g.

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

22-09-2017

Neposredno - predano pošti:  
Obično-preporučeno: 20  
Pošta: R  
Primjeraka: 16 St  
Pristojbe: kn. državnim biljezima  
Primio

Nadležni trgovački sud : **TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

**Sutkinja: Liljana Ugrin**

Poslovni broj spisa : **St-53/2017**

Dužnik : **EURO HABITAT za poslovanje nekretninama d.o.o.**

**OIB:89100940248, Opatija, Sveti Florijan 5**

**IZVJEŠĆE**

o izvršenom uvidu u knjige i poslovnu dokumentaciju

**EURO HABITAT za poslovanje nekretninama d.o.o., Opatija, Sveti Florijan 5**  
s mišljenjem postoje li pretpostavke za otvaranje stečajnog postupka

**1. UVOD**

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 7 St-53/2017-0 od 21. srpnja 2017. godine pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom **EURO HABITAT za poslovanje nekretninama d.o.o., Opatija, Sveti Florijan 5, (MBS 040169416 – OIB 89100940248)**. Istim rješenjem sam imenovana privremenim stečajnim upraviteljem.

Navedenim rješenjem naloženo je privremenom stečajnom upravitelju da ispita postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka i ima li dužnik imovine za pokriće troška stečajnog postupka, te je privremeni stečajni upravitelj ovlašten stupiti u poslovne prostorije dužnika i ondje provesti potrebne radnje, te uvid u knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika i nakon toga podnijeti izvješće. Također je naloženo osobama koje vode poslove dužnika da predaju sudu pisano izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika.

Prijedlog za otvaranje skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je Financijska agencija temeljem članka 444. stavak 1. Stečajnog zakona, a kako u skraćenom stečajnom postupku nisu ispunjeni uvjeti za istovremeno otvaranje i zaključenje skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom, sud je obustavio skraćeni stečajni postupak i donio rješenje o pokretanju prethodnog postupka u skladu sa člankom 433. Stečajnog zakona (NN 71/15). Naime, Vjerovnici H-ABDUCO d.o.o. i EUROCONSULTING d.d., podnijeli su sudu na propisanim obrascima prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, a prijedlozima je priložena i dokumentacija kojom su učinili vjerojatnim postojanje svoje novčane tražbine prema dužniku.

**2. UZROCI GOSPODARSKOG STANJA**

Uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci, proizlazi da je dužnik osnovan temeljem Društvenog ugovora o osnivanju društva koji je zaključen dana 17. prosinca 2001. godine,

48

koji je Odlukom članova društva od 20. siječnja 2003.godine izmijenjen u odredbama o temeljnom kapitalu, temeljnim ulozima, poslovnim udjelima i zastupanju.

Dužnik je upisan u glavnu knjigu trgovačkog registra Trgovačkog suda u Rijeci pod matičnim brojem, MBS: 040169416 – OIB 89100940248, sa sjedištem u Opatiji, Sveti Florijan 5

Temeljni kapital društva je 2.850.000,00 kn.

Odlukom članova društva od 20. siječnja 2003. godine povećan je temeljni kapital društva sa iznosa od 2.139.000,00 kn za iznos od 711.000,00 kn za iznos od 2.850.000,00 kn.

Djelatnost društva je :

Građenje, projektiranje i nadzor, te pripremni radovi na gradilištu i instalacijski radovi

Završni radovi u građevinarstvu

Izgradnja objekata visokogradnje i niskogradnje

Kupnja i prodaja robi te posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu

Osnivači društva su:

-PANNORICA S.R.L., Italija, Broj iz registra: 03059310270, Naziv registra: Registar trgovačkih društava, Nadležno tijelo: Komora trgovina, industrije, obrtništva i poljoprivrede Venezia, OIB: 56312422522 , Italija, Venezia (VE) San Marco, 2065 CAP 30124 , član društva i

-Radovan Žigulić, OIB: 83578709173, Opatija, Stubište Baredi 5, član društva.

Osobe ovlaštene za zastupanje su:

Mladen Žigulić, OIB: 83578709173 Opatija, Stubište Baredi 5, član uprave, zastupa skupno i s predsjednikom uprave i

Gianni Francescato, Italija, Campordarsego, Via Caltana 233, predsjednik uprave, zastupa samostalno i pojedinačno.

Radi udovoljenja rješenju stečajnog suca, a iz razloga da mogu ispitati da li postoji razlog za otvaranje stečajnog postupka i mogu li se imovinom dužnika pokriti troškovi postupka trebala sam izvršiti pregled dužnikovog poslovnog prostora, te uvid u poslovne knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika. Stupila sam u kontakt sa članom uprave Mladenom Žigulićem i Euroconsalting d.o.o., koji je za potrebe dužnika vodio knjigovodstvo, izvršila uvid u sudski registar i zemljišne knjige.

Dana 31. kolovoza 2017.g., od FINE Rijeka, pribavljen je **Očevidnik o redoslijedu plaćanja sa obračunatom kamatom (ORP)** te je utvrđeno da društvo EURO HABITAT d.o.o., iz Opatije, Sv. Florijana **na dan 31. kolovoza 2017.godine i nadalje ima blokiran račun sa evidentiranim neizvršenim osnovama za plaćanje od 8.103.2018,02 kn što uključuje glavnice i kamate.**

Dužnik je pretežno obavljao djelatnost izgradnje nekretnina za prodaju na tržištu, a jedini projekt koji je u tijeku su „Ville Bregi“ u sklopu kojeg je dužnik kao investitor gradio četiri vile sa devet stanova, garažama i bazenom u Bregima. Svi radovi su obustavljeni. Za dvije vile je ishodovana i uporabna dozvola, dok su preostale dvije nezavršene.

Dužnik ne obavlja nikakvu djelatnost, nema zaposlenih i zapao je u financijske poteškoće , jer uslijed krize na tržištu nije uspio prodati nekretnine te nije bio u mogućnosti podmirivati svoje obveze pa ni vraćati kredit Hypo Alpe –Adria banci d.d., , što je dovelo i do blokade dužnikovog računa.

Prema Računu dobiti i gubitka za razdoblje od 01.01.-31.12.2016.g. i od 01.01.-30.06.2017. dužnik je ostvario sljedeće poslovne rezultate:

	01.01.-31.12.2016.	
<b>Ukupni prihod</b>	<b>67.603</b>	<b>29.330</b>
Poslovni prihodi	0	29.330
Financijski prihodi	67.603	0
<b>Ukupni rashodi</b>	<b>7.641</b>	<b>3.041</b>
Poslovni rashodi	7.352	2.991
Financijski rashodi	289	50
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	59.962	26.289
Dobit ili gubitak razdoblja	<b>59.962</b>	<b>26.289</b>

Iskazani prihod u prvih šest mjeseci ove godine u iznosu od 26.289,00 kn odnosi se na prihod od otpisa obveza prema dobavljačima radi nastupanja zastare.

### 3. IMOVINA DUŽNIKA

Prema financijskim izvještajima i to bilanci na dan 31.12.2016., i 30.06.2017. dužnik iskazuje sljedeću imovinu

	01.01.-31.12.2016.	01.01.- 30.06.2017
DUGOTRAJNA IMOVINA	0	0
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	<b>9.475.500</b>	<b>9.475.828</b>
Zalihe	9.432.594	9.432.670
- proizvodnja u tijeku	9.384.660	9.384.736
- predujmovi za zalihe	47.934	47.934
Potraživanja	42.906	43.158
- potraživanja od kupaca	22.126	22.126
- potraživanja od države i dr. institucija	15.473	15.725
- ostala potraživanja	5.307	5.307
KAPITAL I REZERVE	1.337.095	1.363.384
Temeljni (upisani) kapital	2.850.000	2.850.000
Kapitalne rezerve	5.057	5.057
Preneseni gubitak	-1.577.924	1.517.962
Dobit ili gubitak poslovne godine	59.962	26.289
-dobit poslovne godine	59.962	26.289

Dužnik ne iskazuje dugotrajnu imovinu, jer je ista u potpunosti amortizirana i ne iskazuje se knjigovodstvena vrijednost.

**Kratkotrajna imovina odnosi se na zalihe i potraživanja.**

**Vrijednost zaliha na dan 30.06.2017.** godine iznosi **9.432.620,35 kn**, a ista se odnosi na započetu gradnju građevina u Bregima u iznosu od 9.384.736,00 kn i dane predujmove za nabavku zaliha u iznosu od 47.934,35 kn.

Potraživanja u iznosu od 43.158,00 kn odnose se na potraživanja od kupaca, države i ostala potraživanja.



50

Iz zemljišnoknjižnih izvadaka utvrđeno je da je dužnik vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, na

k.č.br. 1956/3, u naravi šuma, 474 m<sup>2</sup>,

k.č.br. 1957/1 u naravi kuća kbr. 51/ D i dvorište, površine 444m<sup>2</sup>,

k.č.br. 1957/2, kuća kbr. 51/E i dvorište, površine 350m<sup>2</sup>

k.č.br.1958, šuma, površine 448m<sup>2</sup> sve upisano u **zk.ul.br. 1554 k.o. Bregi**

kč.br. 1956/2, šuma, površine 245 m<sup>2</sup> u **zk.ul.br. 1553 k.o., Bregi**, i to suvlasnički dio 1/4

Na svim navedenim nekretninama je **upisano založno pravo** u korist treće osobe.

Temeljem Ugovora o kreditu broj:331-41/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava koji ima snagu javnobilježničkog akta OV-7307/08 na nekretnini na **k.č.1957/2 u iznosu od 174.000,00 EUR-a** zajedno sa pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sve sukladno predmetnom Ugovoru, za korist: **HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. ZAGREB, Podružnica Opatija, Maršala Tita 108.**

Temeljem Ugovora o kreditu broj:331-51004546 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 16. lipnja 2009. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta OU-4619/09 od 29. lipnja 2009.g., ukinjiženo je založno pravo na nekretnini na **k.č.1957/1 zk.ul. br. 1554 k.o. Bregi** radi osiguranja tražbine banke po osnovi **kredita od 165.000,00 EUR-a** u kun. protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sukladno odedbama ktreditnog ugovora, za korist: **HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. ZAGREB, Podružnica Opatija, Maršala Tita 108.**

Temeljem Ugovora o kreditu broj:331-51004548 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 16. lipnja 2009. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta OU-4620/09 od 29. lipnja 2009.g., ukinjiženo je založno pravo na nekretnini na **k.č.1956/3 zk.ul. br. 1554 k.o. Bregi** radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice **od 205.000,00 EUR-a** u kun. protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sukladno odedbama ktreditnog ugovora, za korist: **HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. ZAGREB, Podružnica Opatija, Maršala Tita 108.**

Temeljem Ugovora o kreditu broj:331-51004549 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 16. lipnja 2009.g. koji ima snagu javnobilježničkog akta OU-4621/2009 ukinjiženo je pravo zaloga na **k.č.br. 1958 zk.ul. br. 1554 u iznosu od 185. 000,00 EUR-a** zajedno sa pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sve sukladno predmetnom Ugovoru, za korist: **HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. ZAGREB, Podružnica Opatija, Maršala Tita 108.**

Na svim naprijed navedenim nekretninama upisana je **glavna hipoteka** u korist Hypo Alpe Adria bank d.d., dok je **sporedna hipoteka** upisana na nekretnini iz **zk.ul.br.1553 k.č. 1952/2 k.o. Bregi.**

Založni vjerovnik HYPO-ALPE- ADRIA BANK d.d. ZAGREB, Slavenska avenija 6, je **prenio svoje potraživanje na H-ABDUCO d.o.o., iz Zagreba, Slavenska 6a**, koji je i podnio prijedlog za stečaj.

Međutim, u zemljišnim knjigama još uvijek nije izvršen prijenos založnih prava u korist novog vjerovnika- H-Abduco d.o.o. iz Zagreba.

#### 4. OBVEZE DUŽNIKA

Prema brutto bilanci na dan 31.12.2016.g. i 30.06.2017. dužnik iskazuje sljedeće obveze:

	31.12.2016.	30.06.2017.
DUGOROČNE OBVEZE	<b>1.151.437</b>	<b>1.151.437</b>
Obveze za zajmove, depozite i sl.poduzetnika unutar grupe	1.151.437	1.151.437
Obveze za zajmove, depozite i sl.	48.000	48.000
KRATKOROČNE OBVEZE	<b>6.986.358</b>	<b>6.960.178</b>
Obveze za zajmove, depozite i sl.	530.000	530.000
Obveze prema bankama i dr.financ.institucijama	8.764	8.764
Obveze prema dobavljačima	152.991	125.119
Obveze prema zaposlenima	15.788	15.788
Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja	11.826	13.518
Ostale kratkoročne obveze	6.266.989	6.266.989
ODGOĐENO PL. TROŠKOVA I PRIHOD		
BUĐUĆEG RAZDOBLJA	610	829

Od naprijed navedenih obveza ( pod ostale kratkoročne obveze) iznos od 6.251.644,66 kn odnosi se na obveze dužnika prema H-Abduco d.o.o.

#### 5. MIŠLJENJE

Nakon provedenog prethodnog postupka, te uvidom u financijska izvješća koja su javno objavljena, kao i Očevidnik o redoslijedu plaćanja na dan 31.08..2017., te iz Izvješća o financijsko-gospodarskom stanju dužnika koje je dostavio dužnik, vidljivo je da je dužnik nesposoban za plaćanje jer je iz izlista Očevidnika o redoslijedu plaćanja vidljivo da dužnik ima jednu ili više evidentiranih osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez pristanka dužnika naplatiti s njegovog računa, pa slijedom toga kod dužnika postoje uvjeti za otvaranje stečajnog postupka, a to je postojanje stečajnog razloga iz čl.6. st. 2. Stečajnog zakona, **nesposobnost za plaćanje.**

Nadalje, dužnik je vlasnik imovine koja je dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka, kao i za namirenje razlučnog vjerovnika, te se predlaže da sud donese odluku o otvaranju stečajnog postupka.

Nada Barišić, priv.steč.upraviteljica

**Prilog:** - bilanca na dan 31.12.2016., plan prihoda i rashoda na dan 31.12.2016.  
- e zemljišno knjižni izvadak  
- bruto bilanca na dan 31.07.2017.  
- Očevidnik o redoslijedu plaćanja sa obračunatom kamatom FINA Rijeka od 31.08.2017.