

ST - 1037/16-45

363

**STEČAJNI UPRAVITELJ JELENKO LEHKI**

10000 Zagreb, Pavla Hatza 10, Tel. 01 88 953 68 – Fax. 01 88 953 64 – Mob. 098 16 394 16  
e-mail. j.lehki@odvjetnik-lehki.hr

U Zagrebu, 21.02.2018.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Dršćevka 1  
52 000 Pazin

Stečajni predmet:

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza CASTELLUM L.S. PARTNER d.o.o. – u stečaju,

OIB: 04103056966

Broj predmeta: St-1037/2016

Prilog: stečajni plan

**PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**

Stečajni upravitelj dostavlja sudu stečajni plan.

Vezano uz priloge stečajnom planu, stečajni upravitelj napominje da je stečajnog vjerovnika obavijestio o potrebi prilaganja izjava uz predloženi stečajni plan, no iste mu još nisu dostavljene.

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)

22-02-2018 20 god. u 1 primjeraka sa 1 priloga

i \_\_\_\_\_ rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana 21.2.2018 god.

Pismeno taksirano sa \_\_\_\_\_ kuna u taksenim markama

- nedostaje takse \_\_\_\_\_ primljeno bez takse.

Primljene vrijednosti (novac, takse, marke i sl.) \_\_\_\_\_

Potpis radnika:

Stečajni upravitelj  
Jelenko Lehki

Stečajna masa iza  
CASTELLUM L.S. PARTNER d.o.o.  
u stečaju. Zagreb, P. Hatza 10  
OIB: 04103056966

**STEČAJNI UPRAVITELJ JELENKO LEHKI**

10000 Zagreb, Pavla Hatza 10, Tel. 01 88 953 68 – Fax. 01 88 953 64 – Mob. 098 16 394 16  
e-mail. j.lehki@odvjetnik-lehki.hr

U Zagrebu, 10.02.2018.

**PREDMET: STEČAJNI PLAN**

Stečajni dužnik: STEČAJNA MASA IZA CASTELLUM L.S. PARTNER d.o.o. u stečaju  
OIB: 04103056966, Zagreb, Pavla Hatza 10

**UVOD**

Osnova za izradu stečajnog plana je odluka skupštine vjerovnika koja u bitnom predlaže da se stečajnim planom osnuje trgovačko društvo u koje bi se unijela cjelokupna imovina stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu, a stečajni vjerovnici bi preuzeli cijeli osnivački udio u novom osnovanom trgovačkom društvu te bi na taj način bile namirene njihove tražbine.

**1. PRIPREMNA OSNOVA**

Stečajni plan izrađen je temeljem naloga skupštine vjerovnika, a sukladno članku 303. Stečajnog zakona.

Prethodno otvaraju stečajnog postupka nisu poduzimane radnje kako bi se stvorili temelji za planirano ostvarenje prava sudionika.

Nakon otvaranja stečajnog postupka utvrđena je imovina koja ulazi u stečajnu masu Stečajnog dužnika.

**1.1. Imovina stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu**

Imovina koja ulazi u stečajnu masu sastoji se od nekretnine - kuće i zemljišta u Sungeru, Delnice k.č. 379/10 k.o. Sunger

Predmetne nekretnine upisane su u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice u z.k. ul. 745 k.o. Sunger

Izvršena je procjena vrijednosti nekretnine po sudskom vještaku

Vrijednost nekretnine (prema procjeni sudskog vještaka): 1.145.571,10kn

## 1.2. Stečajni vjerovnici i priznate tražbine

R.br.	Stečajni vjerovnik	Utvrđena tražbina	Isplatni red
1.	Suzana Bela, OIB: 48149641158, Opatija, Ulica Maršala Tita 156/2	78.436,24 kn	1. viši

Vjerovnici nižih isplatnih redova nisu pozivani na prijavu tražbina.

**Predlaže se pozivanje vjerovnika nižih isplatnih redova na prijavu tražbina.** (Očekivano, radić će se o istoj osobi.)

## 1.3. Dosadašnji prihodi u stečaju

Do dana izrade prijedloga stečajnog plana nije bilo prihoda u stečaju.

## 1.3. Obveze stečajne mase

Obveze stečajne mase se sastoje od troškova stečajnog postupka (troškovi postupka, nagrada stečajnom upravitelju, naknada stvarnih troškova) i ostalih obveza stečajne mase.

### 1.3.1. Obveze stečajne mase od rješenja o nastavku postupka do dana izrade prijedloga stečajnog plana:

1.	Procjena vrijednosti nekretnine	3.500,00kn
2.	Knjigovodstvo (02/2017 – 02/2018)	7.500,00kn
3.	Materijalni troškovi (prema popisu)	371,60kn
4.	Trošak ureda stečajnog upravitelja (02/2017 – 02/2018)	3.600,00kn
5.	Putni troškovi – prema obračunu	2.692,00kn
Ukupno:		17.663,60kn

### 1.3.2. Očekivani troškovi u nastavku postupka do zaključenja

1.	sudska pristojba (prema iznosu potrebnom za namirenje vjerovnika) - * - ovisno o prijavi tražbina nižih isplatnih redova)	kn
1.	Knjigovodstvo (03/2018-06/2018)	2.500,00kn
2.	Trošak ureda stečajnog upravitelja (03/2018 – 06/2018)	1.200,00kn

3.	Nagrada za rad stečajnog upravitelja (prema uredbi)	110.189,97kn
4.	troškovi objave fin. izvješća 2017	350,00kn
5.	troškovi objave završnog fin. izvješća	350,00kn
6.	Zatvaranje računa i bankarske naknade	400,00kn
7.	Drugi troškovi do kraja postupka – eventualni ostatak biti će uplaćen na račun fonda kod Trgovačkog suda - * - procjena	500,00kn
Ukupno:		115.489,97kn

Obveze stečajne mase ukupno: 133.153,57 kn.

#### 1.4. Očekivano Namirenje stečajnih vjerovnika

R.br.	Vjerovnik	Isplatni red	Iznos priznate tražbine (kn)	Predviđeni iznos za namirenje (kn)	Način namirenja	Postotak namirenja (%)
1.	Suzana Bela, OIB: 48149641158, Opatija, Ulica Maršala Tita 156/2	1. viši	78.436,24	78.436,24	Stečajni plan	100,00

#### 1.5. Plan poslovanja pravne osobe koja se tek treba osnovati (trgovačkog društva)

Predmetna nekretnina nije podijeljena u smještajne jedinice, već je moguće jedino iznajmljivanje cijelog objekta.

Usporedbom cijena iznajmljivanja usporedivih nekretnina u samom mjestu i okolici dolazi se do podatka da je moguće ostvariti cijenu najma od 450,00 – 700,00kn (u sezoni) po danu.

Na tragu porasta potražnje za smještajnim kapacitetima, procjenjuje se da bi se objekt mogao uspješno iznajmiti 70/120 dana tijekom godine (konzervativna/optimistična procjena), uz prosječnu cijenu od 600,00kn/dan. Uz očekivano trajanje najma od 3 dana (prema podacima TZ PGŽ o prosječnom trajanju boravka turista na području Gorskog kotara).

U konzervativnoj procjeni predviđeni prihod iznosi 42.000,00kn dok u optimističnoj iznosi 72.000,00kn

Troškovi poslovanja društva za period od godinu dana procjenjuju se kako slijedi:

## 1.5.1. Inicijalni troškovi:

R.br.	trošak	uključuje	iznos
1.	osnivanje trgovačkog društva	trošak javnog bilježnika, razvrstavanje DZS, izrada pečata, otvaranje računa u banci, sudske i upravne pristojbe	4.500,00kn
2.	uređenje i opremanje objekta i okoliša	popravci i čišćenje prethodno početku iznajmljivanja, uređenje okoliša, nabava posteljine, sitnog inventara,...	15.000,00kn
3.	kategorizacija objekta	Atesti, izrada, plana evakuacije, ishođenje rješenja o kategorizaciji	2.500,00kn
Ukupno:			22.000,00kn

## 1.5.2. Redovni troškovi (na razini jedne godine):

R.br.	trošak	Iznos
1.	Knjigovodstvo (500,00kn+PDV)	6.250,00kn
2.	Porez na tvrtku	350,00kn
3.	Bankarske naknade	700,00kn
4.	Članarina HGK	504,00kn
5.	Trošak režija (prosječno 500kn/mj)	6.000,00kn
6.	Održavanje objekta i okoliša i sitni popravci (500,00kn/mj+PDV)	7.200,00kn
7.	Troškovi oglašavanja (10% prihoda, na bazi konzervativne procjene)	4.200,00kn
8.	Doček gostiju, odjava i čišćenje objekta (procjena 4 radna sata po cijeni od 55kn bruto/dolasku gostiju), na bazi konzervativne procjene	5.060,00kn
Ukupno:		30.264,00kn

Troškovi poslovanja prva godina ukupno: 52.264,00kn

1.5.3. Očekivana razlika prihoda i troškova za prvu godinu poslovanja pri konzervativnoj procjeni (negativna): - 10,264,00kn

1.5.4. Iz navedenog proizlaze slijedeći zaključci:

Predmetni poslovni plan, u slučaju ostvarenja u konzervativnoj procjeni rezultirati će negativnom razlikom između prihoda i rashoda od -12.264,00kn.

Čak i da se zanemari utjecaj inicijalne investicije, sam iznos razlike očekivanih prihoda i nužnih troškova daje iznos koji je zanemariv, te predstavlja poslovanje s gubitkom, prvenstveno sa strane investiranog kapitala u vidu nekretnine unesene u društvo, jer se radi o prinosu na kapital u iznosu manjem od 1% godišnje, što je manje od trenutne stope inflacije (1,2% za 2017.).

Ovome dodatno u prilog govori činjenica da će društvo očekivano iskazati gubitak u poslovanju kada se primjenom knjigovodstvenih pravila i propisa u konačni rezultat uračuna i amortizacija od 5% na dugotrajnu materijalnu imovinu, što će u konačnom obračunu značiti gubitak u prvoj svakako, a i u narednim godinama.

#### **1.5.6. Potrebne se daljnje radnje kako bi se stvorili temelji za planirano ostvarenje prava sudionika kroz predloženi stečajni plan:**

1. osiguranje financijskih sredstava u iznosu 22.000,00kn za osnivanje pravne osobe na koju bi se prenijela imovine stečajnog dužnika
2. Osiguranje financijskih sredstava za obrtna sredstva u iznosu ca. 20.000,00kn na razini godine.
2. osiguranje financijskih sredstava za podmirenje obveza stečajne mase (do sada nastalih i onih koje će nastati do zaključenja stečajnog postupka u iznosu: 133.153,57kn.

**Ukupno: 175.153,57 kn.**

Dok se ne osiguraju predmetna sredstva, nije moguće pristupiti realizaciji stečajnog plana

1.6. Stečajni vjerovnici stečajnim planom sporazumno odstupaju od odredbi Stečajnog zakona o unovčenju imovine i namirenju, na način da će se imovina Stečajnog dužnika će po prihvaćanju stečajnog plana i njegovoj provedbi prenijeti na novo trgovačko društvo koje će osnovati stečajni vjerovnici, sukladno člaku 303. stavak 2. točka 2. Stečajnog zakona.

## **2. PROVEDBENA OSNOVA (pod pretpostavkom ispunjenja uvjeta pod točkom 1.5.6)**

### **2.1. Razvrstavanje sudionika u stečajnom planu u skupine**

Stečajni vjerovnici neće se razvrstavati u skupine jer će stečajni plan djelovati jednako prema svim vjerovnicima

### **2.2. Prava razlučnih vjerovnika**

U stečajnom postupku nije utvrđeno da postoje razlučna prava, niti je zaprimljena obavijest o istima.

### 2.3. Prava stečajnih vjerovnika

Tražbine stečajnih vjerovnika se namiruju u cijelosti.

### 2.4. Prava stečajnih vjerovnika nižih isplatnih redova

Očekivano je da će stečajni vjerovnici nižih isplatnih redova biti namireni u cijelosti.

### 2.5. Izjave sudionika

2.5.1. Izjava stečajnih vjerovnika kojom potvrđuju i jamče da će osnovati trgovačko društvo i donijeti odluku o unosu imovine kao cjeline u to trgovačko društvo – u prilogu

Slijedom navedenog predlaže se alternativni stečajni plan kojim bi se sukladno članku 303. stavak 2. točka 5. Stečajnog zakona imovina stečajnog dužnika raspodijelila/prenijela na vjerovnike/a.

## IZMIJENJENI STEČAJNI PLAN

### UVOD

Obzirom na izrađeni stečajni plan iz kojeg proizlazi da poslovanje trgovačkog društva na koje bi se prenijela imovina ne bi bilo održivo, stečajni upravitelj predlaže izmijenjeni stečajni plan kojim bi se cjelokupna imovina stečajnog dužnika prenijela na vjerovnike, te bi na taj način bile namirene njihove tražbine.

### 1. PRIPREMNA OSNOVA

Prethodno otvaraju stečajnog postupka nisu poduzimane radnje kako bi se stvorili temelji za planirano ostvarenje prava sudionika.

Nakon otvaranja stečajnog postupka utvrđena je imovina koja ulazi u stečajnu masu Stečajnog dužnika.

#### 1.1. Imovina stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu

Imovina koja ulazi u stečajnu masu sastoji se od nekretnine - kuće i zemljišta u Sungeru, Delnice

k.č. 379/10 k.o. Sunger

Predmetne nekretnine upisane su u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice u z.k. ul. 745 k.o. Sunger

Izvršena je procjena vrijednosti nekretnine po sudskom vještaku

Vrijednost nekretnine (prema procjeni sudskog vještaka): 1.145.571,10kn

#### 1.2. Stečajni vjerovnici i priznate tražbine

R.br.	Stečajni vjerovnik	Utvrđena tražbina	Isplatni red
-------	--------------------	-------------------	--------------

1.	Suzana Bela, OIB: 48149641158, Opatija, Ulica Maršala Tita 156/2	78.436,24 kn	1. viši
----	---	--------------	---------

Vjerovnici nižih isplatnih redova nisu pozivani na prijavu tražbina.

**Predlaže se pozivanje vjerovnika nižih isplatnih redova na prijavu tražbina.** (Očekivano, radit će se o istoj osobi.)

### 1.3. Dosadašnji prihodi u stečaju

Do dana izrade prijedloga stečajnog plana nije bilo prihoda u stečaju.

### 1.3. Obveze stečajne mase

Obveze stečajne mase se sastoje od troškova stečajnog postupka (troškovi postupka, nagrada stečajnom upravitelju, naknada stvarnih troškova) i ostalih obveza stečajne mase.

#### 1.3.1. Obveze stečajne mase od rješenja o nastavku postupka do dana izrade prijedloga stečajnog plana:

1.	Procjena vrijednosti nekretnine	3.500,00kn
2.	Knjigovodstvo (02/2017 – 02/2018)	7.500,00kn
3.	Materijalni troškovi (prema popisu)	371,60kn
4.	Trošak ureda stečajnog upravitelja (02/2017 – 02/2018)	3.600,00kn
5.	Putni troškovi – prema obračunu	2.692,00kn
Ukupno:		17.663,60kn

#### 1.3.2. Očekivani troškovi u nastavku postupka do zaključenja

1.	sudska pristojba (prema iznosu potrebnom za namirenje vjerovnika)	kn
2.	Knjigovodstvo (03/2018-06/2018)	2.500,00kn
3.	Trošak ureda stečajnog upravitelja (03/2018 – 06/2018)	1.200,00kn
4.	Nagrada za rad stečajnog upravitelja (prema uredbi)	110.189,97kn
5.	troškovi objave fin. izvješća 2017	350,00kn
6.	troškovi objave završnog fin. izvješća	350,00kn
7.	Zatvaranje računa i bankarske naknade	400,00kn



8.	Drugi troškovi do kraja postupka – eventualni ostatak biti će uplaćen na račun fonda kod Trgovačkog suda - * - procjena	500,00kn
Ukupno:		115.489,97kn

Obveze stečajne mase ukupno: 133.153,57kn.

#### 1.4. Očekivano Namirenje stečajnih vjerovnika

R.br.	Vjerovnik	Isplatni red	Iznos priznate tražbine (kn)	Predviđeni iznos za namirenje (kn)	Način namirenja	Postotak namirenja (%)
1.	Suzana Bela, OIB: 48149641158, Opatija, Ulica Maršala Tita 156/2	1. viši	78.436,24	78.436,24	Stečajni plan	100,00

#### 1.5. Potrebne se daljnje radnje kako bi se stvorili temelji za planirano ostvarenje prava sudionika kroz predloženi stečajni plan:

1. osiguranje financijskih sredstava za podmirenje obveza stečajne mase (do sada nastalih i onih koje će nastati do zaključenja stečajnog postupka u iznosu: 133.153,57kn.

Dok se ne osiguraju predmetna sredstva, nije moguće pristupiti realizaciji stečajnog plana

1.6. Stečajni vjerovnici stečajnim planom sporazumno odstupaju od odredbi Stečajnog zakona o unovčenju imovine i namirenju, na način da će se imovina Stečajnog dužnika će po prihvaćanju stečajnog plana i njegovoj provedbi prenijeti na stečajne vjerovnike.

#### 2. PROVEDBENA OSNOVA (pod pretpostavkom ispunjenja uvjeta pod točkom 1.5.)

##### 2.1. Razvrstavanje sudionika u stečajnom planu u skupine

Stečajni vjerovnici neće se razvrstavati u skupine jer će stečajni plan djelovati jednako prema svim vjerovnicima

##### 2.2. Prava razlučnih vjerovnika

U stečajnom postupku nije utvrđeno da postoje razlučna prava, niti je zaprimljena obavijest o istima.

### 2.3. Prava stečajnih vjerovnika

Tražbine stečajnih vjerovnika se namiruju u cijelosti.

### 2.4. Prava stečajnih vjerovnika nižih isplatnih redova

Očekivano je da će stečajni vjerovnici nižih isplatnih redova biti namireni u cijelosti.

### 2.5. 2.5. Izjave sudionika

#### 2.5.1.

Izjava stečajnih vjerovnika kojom potvrđuju da su suglasni da im se prenese imovina stečajnog dužnika – u prilogu