

Stečajna upraviteljica  
Vlasta Majstorović  
OIB:78258328195

tel: 091/5676754  
Koparska 37 52100 Pula  
e-mail: majstorovicvlasta@gmail.com

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Primitljeno iz ruke - preko pošte, dne 16-03-2016 20

Predano na poštu obično-prep. dne 20

Pošta R

Broj primjeraka 1 (73) prilog

Pristojbe kuna, u državnim biljezima

Poslovni broj: St-232/14

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Primito

## IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

**ŠKARDA d.o.o. Pula**

Pula, ožujak 2016..

## UVOD

Stečajni postupak nad društvom ŠKARDA d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge, Svetvinčenat, Svetvinčenat 20, OIB: 98812483259 otvoren je pred Trgovačkim sudom u Rijeci dana 30. prosinca 2015. godine pod brojem St-232/14.

Postupajući po odredbama Stečajnog zakona i nalogu stečajnog suca, a nakon poduzetih radnji radi što kvalitetnijeg utvrđivanja stanja podnosim slijedeće **IZVJEŠĆE**

### 1. TEMELJNI PODACI

#### 1.1. Društvo je upisano u sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj:

Matični broj subjekta:	130014886
Registarski sud:	Trgovački sud u Rijeci, Stalna služba u Pazinu
Tvrtka:	ŠKARDA d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge
Skraćena tvrtka:	ŠKARDA d.o.o.
Sjedište:	Svetvinčenat, Svetvinčenat 20
Pravni oblik	društvo s ograničenom odgovornošću
Temeljni kapital:	20.000,00 kn
Članovi uprave prije otvaranja stečaja	Srđan Grubić, Pula, Moncanor 2, član uprave zastupa samostalno i pojedinačno Neven Luketa, Banjole, Volme 38, član uprave zastupali samostalno i pojedinačno
Članovi društva	Tri osnivača/člana društva i to: Srđan Grubić, OIB: 65978339902 Pula, Moncanor 2, Neven Luketa, OIB: 90646654729, Banjole, Volme 38 i Nenad Škorić, OIB: 11986027746, Banjole, Kaštanjež 3.
Matični broj (MB):	2201542
Osobni identifikacijski broj:	98812483259

#### 1.2. Društvo je upisano u registar poslovnih subjekata Državnog zavoda za statistiku

Djelatnost: Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)

Šifra djelatnosti prema NKD 2007: 6820 NKD 2002: 70200.

#### 1.3. Društvo je imalo otvorena tri računa za redovno poslovanje:

HR29 2402006 1100528623 kod ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.

HR25 2390001 1100344820 kod HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d.

HR02 2360000 1102073109 kod ZAGREBAČKA BANKA d.d.

## **2. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA**

Stečajni upravitelj je nastojao sveobuhvatno utvrditi gospodarski položaj dužnika kao i uzroke koji su doveli do otvaranja stečajnog postupka:

### **2.1. STANJE DRUŠTVA**

Stečajni dužnik ima kontinuirano blokiran žiro račun od 02.11.2010. godine.

Stečajni dužnik ne obavlja djelatnost, nema poslovni prostor i nema zaposlenih. Sjedište društva nalazi se u Savičenti, Savičenta 20 i u naravi je nekretnina – poslovno stambena zgrada na kojoj nema naznaka da se u njoj nalazi sjedište dužnika.

U vrijeme provođenja postupka za utvrđivanje uvjeta za ptvaranje stečajnog postupka dužnik je imao Godišnji financijski izvještaj predan FINA-i i u Poreznu upravu za 2012. godinu, s time da je ažuriranje knjigovodstvenih podataka bilo u tijeku i trajalo je do ožujka 2016. godine, što je uzrokovalo probleme vezano uz primopredaju dokumentacije. Nadležnim institucijama predani su financijski izvještaji za 2013. godinu, 2014. godinu i 2015. godinu (do 29.12.2015. godine kao dan koji prethodi danu otvaranja stečajnog postupka).

### **2.2. UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DRUŠTVA**

Prema izjavama ranijeg zakonskog zastupnika društva, te uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da je Trgovačko društvo ŠKARDA d.o.o. osnovano 15. ožujka 2007. godine. Jedini osnivač je bio Srđan Grubić. Cilj osnivanja društva bila je realizacija projekta na otoku Škarda pod nazivom „projekt Trate-otok Škarda“, a koji se sastojao od kupovine nekretnina na otoku Škarda, te rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih kuća, planirane nove gradnje vila za stanovanje, odmor i najam u sklopu budućeg projektriranog ekskluzivnog naselja, izgradnja hotela visoke kategorije, restorana, cafe-bara, trgovina, izgradnja lučice s 50 vezova, potom dovođenja infrastrukture, servisnih i ostalih sadržaja predviđenih projektom i verificiranom prostorno-programskom studijom razvoja otoka Škarda u skladu s PPU Grada Zadra. U travnju 2008. godine g. Srđan grubić, kao jedini osnivač ŠKARDA d.o.o. prodaje 50% udjela društva Nevenu Luketa, Dinku-Nediljku Omrčen i nenadu Škorić u cilju zajedničke realizacije objekta. U cilju realizacije projekta, sukladno idejnom rješenju arhitektonskog studija RENE d.o.o. Zadar, društvo je dogovorilo suradnju s Erste bankom kao kreditorom i strateški partnerom Norveškim investicijskim fondom Prime Property Kroatia 1AS. Vrijednost projekta iznosila je 18,2 milijuna Eura. Realizacija projekta je počela 2008. godine kada je odobren kredit od ukupno 2,4 milijuna eura.. U veljači 2009. godine odobren je kredit u iznosu 4 milijuna eura za koji su osobna jamstva dali i članovi društva. No, dolazi do povlačenja strateškog partnera,



banka u ožujku 2010. godine obavještava društvo da ne namjerava više financirati i pratiti predmetnu investiciju pod nastalim uvjetima, društvo ne uspijeva naći novoga strateškog partnera, a kako društvo ne ostvaruje prihode iz kupljenih nekretnina, to ubrzo dolazi do problema s likvidnošću i blokade društva.

### 3. RADNOPRAVNI ODNOSI

Prema obavijesti HZMO od 20.01.2015. godine društvo nije evidentirano na mirovinsko osiguranje. Iz navedenog proizlazi da društvo nema niti je imalo radnika u radnom odnosu.

### 4. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA - PREDMETI STEČAJNE MASE

Stečajna masa stečajnog dužnika iznosi **57.394.930,72 kn**, a čine ju nekretnine i potraživanja.

#### 4.1. NEKRETNINE

Škarda je otok, smješten između Premude i Ista, zauzima 3,7 kilometara četvornih. Građen od vapnenaca, nepravilnog je oblika, brdovit s najvišim vrhom Čimbel od 102 metra, strmih obala koje su na jugu nešto razvedenije. Obalna je linija duga 11,6 kilometara. Škarda je podijeljena na dva grebena, od kojih je istočni viši pa dobro štiti uvalu Griparica od bure. Otok je bez stanovnika, a 1971. godine ih je bilo 26.



Nekretnine stečajnog dužnika nalaze se na otoku Škarda u blizini Zadra, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru k.o. Premuda

4.1.1. na kojima je dužnik zemljišnoknjižni vlasnik

a.) Za potrebe ovog izvještaja korišteni su podaci iz Elaborata procjene vrijednosti nekretnine broj 1959/08 izrađene 18.06.2008. godine od strane ERSTE NEKRETNINE d.o.o. po kojoj je kvadratni metar građevinskog zemljišta procijenjen u iznosu 2.535,00 kn/m<sup>2</sup>, a kvadratni metar poljoprivrednog zemljišta 370,00 kn/m<sup>2</sup>. Odstupanje od procjene izvršeno je kod čestice broj 8586/4 koja je u procjenu unesena u čitavoj površini, no, kako je stečajni dužnik

vlasnik 2000/ 46156 dijela nekretnine, to je u i utvrđena njegova vrijednost sukladno veličini suvlasničkog dijela.

Lokacija UVALA TRATE namjena građevinska

ZK.UL	K.Č.	OPIS	M2	UDIO	Procjena
5411	6590	maslenik ŠKARDA	38	1/1	96.330,00
	6591	Stambeni objekt i dvorište ŠKARDA	286	1/1	725.010,00
	6595	Gusterna, dvorište, stambeni objekt, dvorište, gosp. Objekt, gosp. Objekt ŠKARDA	219	1/1	555.165,00
	6609/2	Ruševina, stambeni, stambeni objekt, dvorište i cisterna ŠKARDA	291	1/1	737.685,00
	6617/1	Šuma ŠKARDA	890	1/1	2.256.150,00
	6617/2	Šuma ŠKARDA	860 od 1433	1/1	2.180.100,00
	6621	Stambeni objekt, dvorište, gusterna ŠKARDA	529	1/1	1.341.015,00
	6622	Stambeni objekt, dvorište, gusterna, dvorište ŠKARDA	858	1/1	2.175.030,00
	6623	Dvorište, stambeni objekt ŠKARDA	330	1/1	836.550,00
5384	6632	Ruševina, stambeni objekt, dvorište ŠKARDA	153	1/1	387.855,00
5300	6631	dvorište, stambeni objekt, ruševina ŠKARDA	358	1/1	907.530,00
5547	6586/2	Šuma ŠKARDA	2688	1/1	6.814.080,00
	6586/3	Šuma ŠKARDA	1874	1/1	4.750.590,00
	6612/2	Ruševina, pašnjak ŠKARDA	137	1/1	347.295,00
	6613	Šuma ŠKARDA	287	1/1	727.545,00
	6616	Šuma ŠKARDA	113	1/1	286.455,00
	6624	Šuma ŠKARDA	421	1/1	1.067.235,00
	6625	Šuma ŠKARDA	529	1/1	1.341.015,00
5555	6610	Dvorište, dvorište, stambeni objekt, gusterna	1744	1/1	4.421.040,00
5453	6587	Dvorište, dvorište, stambeni objekt, gusterna, stambeni objekt ŠKARDA	733	1/1	1.858.155,00
5386	6600	Pašnjak ŠKARDA	649	5/9	1.645.215,00
5331	6607	Stambeni objekt, dvorište ŠKARDA	1546	2/8	3.919.110,00

Lokacija STARA JEZGRA NASELJA namjena građevinska					39.376.155,00
5524	6642/ 2	Šuma ŠKARDA, ruševina ŠKARDA	708	1/1	1.794.780,00
5531	6642/ 1	Ruševina, šuma, ruševina ŠKARDA	1150	20/22	2.915.250,00
Izvan površine za gradnju (prema procjeni iz 2008. godine)					4.710.030,00
5585	6586/ 1	Škarda, šuma Škarda	12.30 9	1/1	4.554.330,00
5558	6586/ 4	Šuma ŠKARDA	23078	2000/ 46156	370.000,00
5555	6602	Pašnjak ŠKARDA	132	1/1	48.840,00
	6626	Šuma	7558	1/1	2796.460,00
	6629	Šuma ŠKARDA	806	1/1	298.220,00
5411	6617/ 2	Šuma ŠKARDA	573 od 1433	1/1	212.010,00
					8.279.860,00

b.) Za potrebe ovog izvještaja korišteni su podaci iz Elaborata procjene vrijednosti nekretnine broj 70/2009 izrađene 26.01.2009. godine od strane ERSTE NEKRETNINE d.o.o. po kojoj je kvadratni metar poljoprivrednog zemljišta procijenjen u iznosu 47,19 eura/m<sup>2</sup>. Procjena 1/1 dijela nekretnina iznosi 174.738,00 EUR odnosno 1.300.050,72 kn. No, kako je stečajni dužnik vlasnik 40/288 dijela nekretnina, to je u i utvrđena vrijednost nekretnina sukladno površini i veličini suvlasničkog dijela.

532 9	6628	Škarda, šuma škarda	2488	40/28 8	121.317,78
	6639	Škarda, šuma škarda	906	40/28 8	44.177,62
	6644	Škarda, put Škarda	309	40/28 8	15.067,20
					180.562,6



c.) Za potrebe ovog izvještaja korišteni su podaci iz Elaborata procjene vrijednosti nekretnine broj 71/2009 izrađene 26.01.2009. godine od strane ERSTE NEKRETNINE d.o.o. po kojoj je kvadratni metar građevinskog zemljišta procijenjen u iznosu 110,00 eura/m<sup>2</sup>.

5505	6612/1	Škarda, pašnjak Škarda	170	1/1	139.128,00
------	--------	------------------------	-----	-----	------------

d.) Za potrebe ovog izvještaja korišteni su podaci iz Elaborata procjene vrijednosti nekretnine broj 68/2009 izrađene 26.01.2009. godine od strane ERSTE NEKRETNINE d.o.o. po kojoj je kvadratni metar građevinskog zemljišta procijenjen u iznosu 105,00 eura/m<sup>2</sup>.

5387	6614	Škarda, šuma škarda	2261	1/1	1.766.293,20
------	------	---------------------	------	-----	--------------

e.) Za potrebe ovog izvještaja korišteni su podaci iz Elaborata procjene vrijednosti nekretnine broj 1959/08 izrađene 18.06.2008. godine od strane ERSTE NEKRETNINE d.o.o. po kojoj je kvadratni metar građevinskog zemljišta procijenjen u iznosu 2.535,00 kn/m<sup>2</sup>, a kvadratni metar poljoprivrednog zemljišta 370,00 kn/m<sup>2</sup>

5579	6589	Škarda, pašnjak škarda	314	1/1	795.990,00
	6593	Škarda, pašnjak Škarda	82	1/1	207.870,00
5435	6584	Škarda, šuma Škarda	2806	40/330	862.207,27
					1.866.067,27

f.) vrijednost utvrđena po stanju u poslovnim knjigama

5580	6592	Škarda, pašnjak škarda	149	42/120	23.338,12
5581	6596	Škarda, dvorište škarda	75	42/120	11.747,38
					35.085,5

b) koje dužnik vodi u svojim poslovnim knjigama, ali nije zemljišno knjižni vlasnik

ZK.UL.	K.Č.	OPIS	M2	UDIO	Vrijednost
5523	6586/5	Škarda, šuma škarda	42	1/1	106.470,00
	6615	ŠKARDA, PAŠNJAK Škarda	54	1/1	136.890,00
5381	6598	Škarda, stambeni objekt Škarda, dvorište škarda	85	2/4	9.704,00
5382	6599	Škarda, stambeni objekt škarda	506	3/60	11.888,96
					264.952,96

c) koje dužnik vodi u svojim poslovnim knjigama, ali nije zemljišno knjižni vlasnik (navodi da je sklopljen predugovor)

ZK.UL.	K.Č.	OPIS	M2	UDIO	Vrijednost
5312	6606	Škarda, šuma škarda	3252	42/120	505.281,62

Ukupna vrijednost nekretnina utvrđuje se u iznosu od **57.123.416,15** kn, od čega je vrijednost uknjiženih nekretnina 56.353.181,57 kn, a vanknjižnih 770.234,58 kn.

#### Ovršni postupak

U tijeku je ovršni postupak pred Općinskim sudom u Zadru Ovrhovoditelja ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. – RIJEKA radi isplate iznosa od 18.750.000,00 kn. Ovršni postupci Ovr-3389/2012, Ovr-3390/2012, Ovr-3391/2012, Ovr-3392/2012, 3393/2012 i Ovr 38/2013 su spojeni na Ovr-3393/2912.

U tijeku je i ovršni postupak pred Općinskim sudom u Zadru Stalna služba Benkovac Ovrhovoditelja ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. – RIJEKA pod brojem Ovr-817/15.

#### Potraživanja

Prema poslovnoj dokumentaciji dužnika potraživanja u iznosu od 412.333,80 kn čine potraživanja od

Srdan Grubić - kamate	37.202,11 kn
potraživanje od članova uprave	6.971,56 kn
	97.919,23 kn
Iva Grubić potraživanje za kupovninu	227.340,90 kn
potraživanje za PDV	42.900,00 kn

Potraživanje za PDV odnosi se na porez na dodanu vrijednost iz R2 računa te se može iskoristiti samo u slučaju izmirenja novčane obveze iz računa.

Potraživanje od Ive Grubić odnosi se na dio neplaćene kupovnine ( 27.000 euro od ukupno 30.000 euro) za nekretninu k.č.br. 6597 upisana u z.k.ul. 5525 k.o. Premuda. Dana 01.12.2015. godine Iva Grubić i ŠKARDA d.o.o. sklopili su sporazum o raskidu ugovora o kupoprodaji nekretnine. No, nekretnina je u međuvremenu prodana i sadašnji vlasnik je RAYMOND ESTATES LTD iz Londona, UK. Stoga, navedeni Sporazum je nemoguće provesti dok IVA GRUBIĆ ponovo ne postane vlasnikom predmetne nekretnine. U Sporazumu se navodi da je Iva Grubić pokrenula parnicu radi utvrđenja ništetnosti odnosno



raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog sa RAYMOND ESTATES LTD dana 12.09.2014. godine. Stečajna upraviteljica predlaže da se Iva Grubić pozove na polaganje kupovnine za predmetnu nekretninu, koji polog će se otpustiti kada se Sporazum o raskidu Ugovora o kupoprodaji nekretnine realizira.

Naplativost iskazanih potraživanja procjenjuje se u iznosu od 271.514,57 kn.

## **5. OBVEZE**

Potencijalne obveze dužnika iznose **53.818.657,23 kn**.

Stečajni dužnik nema obveza koje bi imale status I višeg isplatnog reda.

U stečajnom postupku tražbine je prijavilo ukupno devet vjerovnika, s ukupno prijavljenim iznosom od 53.126.529,81 kn od čega je od strane stečajnog upravitelja 51.233.818,37 kn priznato kao tražbina drugog višeg isplatnog reda, a 5.255,56 kn osporeno, daljnjih 1.883.662,00 kn je osporeno kao tražbina II višeg isplatnog reda, ali je raspoređeno u tablicu rezervacija, a prijavljeni iznos od 3.500,00 kn nije ispitan jer se radi o tražbinama nižeg isplatnog reda te je njihova prijava preuranjena.

Dva vjerovnika s pravom odvojenog namirenja poslalo je obavijest o razlučnom pravu od ukupno 50.742.028,05 kn i to Erste bank d.d. u iznosu 50.033.619,11 kn a Republika Hrvatska u iznosu od 708.408,94 kn. Oba vjerovnika su prijavili isti iznos i kao stečajni vjerovnici. Tražbina za koje je samo poslana obavijest o razlučnom pravu nema.

Stavka neprijavljene obveze po poslovnim knjigama stečajnog dužnika iznosi 446.326,13 kn.

Troškovi stečajnog postupka za period od 30.12.2015. do 31.12.2016. godine procijenjeni su u iznosu 94.051,29 kn, a ostale obveze stečajne mase u iznosu 151.750,00 kn.

Nijedan vjerovnik nije prijavio izlučno pravo.

## **6. PODUZETE RADNJE**

- Izrađen je novi pečat dužnika u stečaju, koji ima otisnutu skraćenu tvrtku društva i glasi ŠKARDA d.o.o. u stečaju
- Otvoren je novi žiro račun kod Privredne banke d.d. IBAN: HR8523400091190023993
- Zatvoreni su raniji računi društva,
- Državnom zavodu za statistiku RH prijavljena je promjena podataka kod dužnika,
- Organizirana je inventura,
- Preuzeti su ovršni postupci u tijeku: Ovr-3393/2912 kod Općinskog suda u Zadru i Ovr-817/15 kod Općinskog suda u Zadru Stalna služba u Benkovcu,

- Poslane su opomene, odnosno pozivi za plaćanje po utvrđenim potraživanjima,
- Popisani su predmeti stečajne mase,
- Izrađen je popis svih vjerovnika,
- Pripremljen je popis imovine i obveza,
- Otvorena je nova poslovna godina,
- Ažurirani su knjigovodstveni podaci, doveden je u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka temeljem raspoložive dokumentacije
- Otvorena je nova poslovna godina i pristupilo se izradi početne bilance
- Poslove računovodstva za stečajnog dužnika obavlja trgovačko društvo BOŽAC & BOŽIĆ d.o.o. Pula, na temelju ugovora o obavljanju računovodstvenih poslova.
- Ispitane su sve prispjele tražbine,

## 7. POTENCIJALNI IZVORI PRIHODA

Društvo više ne obavlja djelatnost. Jedini izvor prihoda je unovčenje stečajne mase prodajom imovine i naplatom potraživanja.

## 8. ZAKLJUČAK

Na temelju iznesenog smatram da nema izgleda da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi, te predlažem donošenje slijedećih odluka:

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i odobravaju poduzete radnje u dosadašnjem tijeku postupka.
2. daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici na poduzimanje radnji vezano uz povrat nekretnine k.č.br. 6597 upisane u z.k.ul. 5525 k.o. Premuda u stečajnu masu na način da se Iva Grubić pozove na polaganje kupovnine za predmetnu nekretninu, koji polog će se otpustiti kada se Sporazum o raskidu Ugovora o kupoprodaji nekretnine realizira.

Prioz:

1. Vlasnički listovi 18 x
2. Procjene: broj 1959/08
3. broj 70/2009
4. broj 71/2009
5. broj 68/2009
6. Sporazum od 01.12.2015.

Stečajni upravitelj  
Vlasta Majstorović

**ŠKARDA d.o.o.**  
u stečaju Pula