

Privremeni stečajni upravitelj
DOMAGOJ ILIĆ
Smičiklasova ulica 18
10000 Zagreb

Zagreb, 29. svibnja 2020.

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Zadarska 1 i 3
51000 Rijeka

Poslovni broj: St-59/20

DUŽNIK: **HAL d. o. o.**, Mali Lošinj (Grad Mali Lošinj), Vladimira Gortana 9, OIB: 70922518178, a kojeg zastupa direktor Arsen Mujagić, OIB: 18539860848, Mali Lošinj, Vresikovo 27

1x **radi: provođenja stečajnog postupka**
Privremeni stečajni upravitelj dostavlja naslovnom Sudu sljedeće

IZVJEŠĆE

1. UVOD

Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, broj gornji, od 6. svibnja 2020. godine pokrenut je prethodni postupak radi utvrđenja uvjeta za otvaranjem stečajnog postupka nad dužnikom HAL d.o.o., a kojim Rješenjem sam postavljen za privremenog stečajnoga upravitelja, čija je obveza izvršiti pregled dužnikovog poslovnog prostora te uvid u knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika i nakon toga podnijeti izvješće u kojem ću iznijeti i svoje stručno mišljenje o tome postoje li razlozi za otvaranje stečajnog postupka te posebno o tome je li imovina dužnika dovoljna za namirenje troškova postupka.

Prijedlog za pokretanje stečajnoga postupka nad ovom dužnikom podnijela je FINA RC Rijeka dana 31. siječnja 2020. godine i to iz razloga jer dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje imao neizmirene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana u ukupnom iznosu 3.001.911,29 kn. Također protiv dužnika je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnio i GORAN GAJIĆ, vl. TRGOVAČKOG OBRTA „STIRO-GID“, Škrljevo, Škrljevo 20/8, OIB 83601894401 i to također zbog činjenice nesposobnosti za plaćanje u trajanju dužem od 60 dana. Navedeni predlagatelj ima potraživanje prema dužniku u iznosu 10.634,64 kn. Navedeni prijedlog je pripojen u ovaj postupak kao ranije pokrenuti.

Stupio sam u kontakt s ovlaštenom osobom odnosno direktorom dužnika te s knjigovodstvenim servisom koji je vodio knjige dužnika. Knjigovodstveni servis nije dostavio potrebnu dokumentaciju niti nakon više traženja usmeno i putem e-mail poruka. Direktor dužnika je bio kooperativan i dostavio podatke o imovini dužnika.

Bez obzira na nedostatak dokumentacije od knjigovodstvenog servisa, temeljem dokumentacije koju sam prikupio i temeljem javno dostupne dokumentacije saznao sam sljedeće podatke:

2. PREDMET POSLOVANJA

Akt o osnivanju dužnika sastavljen je dana 27. rujna 1990. godine i usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima dana 10. listopada 1995. godine.

Od osnivanja društva bilo je više ovlaštenih osoba za zastupanje, a trenutni direktor društva je ovlašten za zastupanje od 15. travnja 2013. godine.

Dužnik posluje u djelatnosti za posredovanje, zastupanje, unutarnju i vanjsku trgovinu, razvrstan od strane DZS kako slijedi: 46.19 Posredovanje u trgovini raznovrsnim proizvodima (NKD 2007).

3. SJEDIŠTE DUŽNIKA

Sjedište dužnika je u nekretnini koja se nalazi na adresi Vladimira Gortana 9 u Malom Lošnju, na kč. 919, k.o. Mali Lošinj-Grad. U posjedovnom listu dužnik nije upisan kao posjednik, a niti osoba ovlaštena za zastupanje dužnika, već je kao posjednik upisana Dakić Barichievich Tihana, Kaštel 2, Veli Lošinj, Hrvatska, OIB: 92955073848. Nisam uspio naći vezu na zemljišnoknjižni uložak za navedenu nekretninu.

4. IMOVINA

Analizom prikupljenih podataka zaključujem da dužnik posjeduje imovinu dovoljnu za podmirenje troškova stečajnog postupka.

Kako nisam dobio na uvid zatraženu poslovnu dokumentaciju od strane knjigovodstvenog servisa dužnika, pregledom javno objavljenih financijskih izvještaja za 2018. godinu razvidno je da dužnik ima evidentiranu dugotrajnu materijalnu imovinu u iznosu 7.462.664,00 kn, a kratkotrajnu imovinu u iznosu 52.525.653, 00 kn.

Nevisno o gore navedenom te nemogućnosti uvida u poslovne knjige dužnika, uvidom u dokumentaciju koju mi je dostavio direktor dužnika utvrdio sam da dužnik u vlasništvu ima Više nekretnina.

4.A. Dužnik je u katastarskoj općini Mali Lošinj-Grad sagradio 8 zgrada odnosno urbanih vila s više apartmana: neki od apartmana su prodani, a neki su i dalje u vlasništvu dužnika.



Na gornjoj fotografiji je prikazan razmještaj navedenih nekretnina sa stranice Geoportal Državne geodetske uprave.

Na k.č. 2101/2, k.o. Mali Lošinj-Grad, upisano u zk. ul. 2523 nalaze se DVORIŠTE i STAMBENA ZGRADA, Mali Lošinj, VRESIKOVO 35 te PODZEMNA GARAŽA ukupne površine 1213 m². U navedenoj zgradi nalazi se više etažnih jedinica, od kojih se sljedeće nalaze i dalje u vlasništvu dužnika:

- 7. Suvlasnički dio: 13/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) koji u naravi predstavlja "Parkirno mjesto br. 6" u podrumu zgrade ukupne podne površine 12,50 m² u elaboratu etažiranja označeno kao "Parkirno mjesto br. 6" i kosim rasterom crvene boje
- 8. Suvlasnički dio: 13/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), a koji u naravi predstavlja "Parkirno mjesto br. 7" u podrumu zgrade ukupne podne površine 13,41 m² u elaboratu etažiranja označeno kao "Parkirno mjesto br. 7" i kosim rasterom plave boje
- 9. Suvlasnički dio: 13/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), a koji u naravi predstavlja "Parkirno mjesto br. 8" u podrumu zgrade ukupne podne površine 12,50 m² u elaboratu etažiranja označeno kao "Parkirno mjesto br. 8" i kosim rasterom zelene boje
- 10. Suvlasnički dio: 14/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), a koji u naravi predstavlja "Parkirno mjesto br. 9" u podrumu zgrade ukupne podne površine 13,93 m² u elaboratu etažiranja označeno kao "Parkirno mjesto br. 9" i kosim rasterom svijetlo zelene boje
- 11. Suvlasnički dio: 14/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), a koji u naravi predstavlja "Parkirno mjesto br. 10" u podrumu zgrade ukupne podne površine 14,38 m² u elaboratu etažiranja označeno kao "Parkirno mjesto br. 10" i kosim rasterom tamno ljubičaste boje
- 12. Suvlasnički dio: 14/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), a koji u naravi predstavlja "Parkirno mjesto br. 11" u podrumu zgrade ukupne podne površine 14,24 m² u elaboratu etažiranja označeno kao "Parkirno mjesto br. 11" i kosim rasterom crvene boje
- 13. Suvlasnički dio: 13/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) koji u naravi predstavlja "Parkirno mjesto br. 12" u podrumu zgrade ukupne podne površine 12,82 m² u elaboratu etažiranja označeno kao "Parkirno mjesto br. 12" i kosim rasterom plave boje
- 14. Suvlasnički dio: 13/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) koji u naravi predstavlja "Parkirno mjesto br. 13" u podrumu zgrade ukupne podne površine 13,37 m² u elaboratu etažiranja označeno kao "Parkirno mjesto br. 13" i kosim rasterom svijetlo zelene boje
- 15. Suvlasnički dio: 48/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) koji u naravi predstavlja "Stan br. 1" u prizemlju zgrade ukupne podne površine 48,05 m² koji se sastoji od hodnika, kuhinje, boravka s blagovaonicom, sobe, kupaonice i spremišta, i koji je u etažnom elaboratu označen kao "Stan br. 1" i kosim rasterom narančaste boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 8,65 m² (korisne vrijednosti 6,42), spremište br. 1 u podrumu zgrade podne površine 4,08 m² i kućni vrt podne površine 27,23 m² (korisne vrijednosti 6,81) i koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom narančaste boje

- 16. Suvlasnički dio: 57/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) koji u naravi predstavlja "Stan br. 2" u prizemlju zgrade ukupne podne površine 56,78 m² koji se sastoji od hodnika, kuhinje, boravka s blagovaonicom, sobe, kupaoalice i spremišta, i koji je u etažnom elaboratu označen kao "Stan br. 2" i kosim rasterom svijetlo zelene boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi loggia podne površine 11,58 m² (korisne vrijednosti 8,69), spremište br. 2 u podrumu zgrade podne površine 4,08 m² i kućni vrt podne površine 34,13 m² (korisne vrijednosti 8,53) i koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom svijetlo zelene boje
- 17. Suvlasnički dio: 50/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) koji u naravi predstavlja "Stan br. 3" u prizemlju zgrade ukupne podne površine 50,10 m² koji se sastoj od hodnika, kuhinje, boravka s blagovaonicom, sobe, kupaoalice i spremišta i koji je u etažnom elaboratu označen kao "Stan br. 3" i kosim rasterom plave boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 9,87 m² (korisne vrijednosti 7,40), spremište br. 3 u podrumu zgrade podne površine 4,05 m² i kućni vrt podne površine 34,88 m² (korisne vrijednosti 8,72) a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom plave boje
- 21. Suvlasnički dio: 52/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) koji u naravi predstavlja "Stan br. 7" na 1. katu zgrade ukupne podne površine 51,73 m² koji se sastoji od hodnika, kuhinje, boravka s blagovaonicom, sobe, kupaoalice i spremišta, i koji je u etažnom elaboratu označen kao "Stan br. 7" i kosim rasterom tamno ljubičaste boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 9,87 m² (korisne vrijednosti 7,40), spremište br. 7 u podrumu zgrade podne površine 4,12 m², i koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom tamno ljubičaste boje
- 22. Suvlasnički dio: 53/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) koji u naravi predstavlja "Stan br. 8" na 1. katu zgrade ukupne podne površine 52,95 m² koji se sastoji od hodnika, degažmana, kuhinje, boravka s blagovaonicom, sobe, kupaoalice i spremišta i koji je u etažnom elaboratu označen kao "Stan br. 8" i kosim rasterom crvene boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 7,25 m² (korisne vrijednosti 5,44), spremište br. 8 u podrumu zgrade podne površine 4,05 m² a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom crvene boje
- 25. Suvlasnički dio: 52/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) koji u naravi predstavlja "Stan br. 11" na 2. katu zgrade ukupne podne površine 51,73 m² koji se sastoji od hodnika, kuhinje, boravka s blagovaonicom, sobe, kupaoalice i spremišta, i koji je u etažnom elaboratu označen kao "Stan br. 11" i kosim rasterom plave boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 9,87 m² (korisne vrijednosti 7,40), spremište br. 11 u podrumu zgrade podne površine 4,005 m², i koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom plave boje
- 26. Suvlasnički dio: 53/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) koji u naravi predstavlja "Stan br. 12" na 2. katu zgrade ukupne podne površine 52,95 m² koji se sastoji od hodnika, degažmana, kuhinje, boravka s blagovaonicom, sobe, kupaoalice i spremišta i koji je u etažnom elaboratu označen kao "Stan br. 12" i kosim rasterom zelene boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 7,25 m² (korisne vrijednosti 5,44), spremište br. 12 u podrumu zgrade podne površine 4,12 m² a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom zelene boje

Na svim navedenim stanovima upisano je založno pravo u korist FIL-ADRIA TURIST D.O.O., OIB: 61079581166, ULICA RADOSLAVA CIMERMANA 56A, 10000 ZAGREB, na iznos 47.537.251,48 kn.

Na k.č. 2102/2, k.o. Mali Lošinj-Grad, upisano u zk. ul. 2598 nalaze se DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA i PODZEMNA GARAŽA Vršikovo ukupne površine 1216 m2. U navedenoj zgradi nalazi se više etažnih jedinica, od kojih se sljedeće nalaze i dalje u vlasništvu dužnika:

- 2. Suvlasnički dio: 14/891 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 1“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 14,25 m2 u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 1“ i kosim rasterom narančaste boje
- 5. Suvlasnički dio: 14/891 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 4“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 14,17 m2 u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 4“ i kosim rasterom svijetlo plave boje.
- 7. Suvlasnički dio: 15/891 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 6“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 14,50 m2 u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 6“ i kosim rasterom crvene boje.
- 8. Suvlasnički dio: 22/891 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 7“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 21,60 m2 u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 7“ i kosim rasterom plave boje
- 15. Suvlasnički dio: 63/891 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) koji u naravi predstavlja „Stan br. 5“ na 1. katu zgrade ukupne podne površine 63,06 m2 koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje i boravka s blagovaonicom, 2 sobe, spremišta, WC-a i kupaonice, i koji je u etažnom elaboratu označen kao „Stan br. 5“ i kosim rasterom žute boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 6,00m2 (korisne vrijednosti 4,50), loggia podne površine 5,98 m2 (korisne vrijednosti 4,99) i spremište br. 5 u podrumu podne površine 4,76 m2, vanjsko parkirno mjesto br. 5 u okućnici zgrade podne površine 20,17 m2 (korisne vrijednosti 4,03) a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom žute boje
- 18. Suvlasnički dio: 63/891 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) koji u naravi predstavlja „Stan br. 8“ na 1. katu zgrade ukupne podne površine 63,06 m2 koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje i boravka s blagovaonicom, 2 sobe, spremišta, WC-a i kupaonice, i koji je u etažnom elaboratu označen kao „Stan br. 8“ i kosim rasterom ljubičaste boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 6,00m2 (korisne vrijednosti 4,50), loggia podne površine 5,98 m2 (korisne vrijednosti 4,99) i spremište br. 8 u podrumu podne površine 4,73 m2, a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom ljubičaste boje
- 21. Suvlasnički dio: 65/891 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) koji u naravi predstavlja „Stan br. 11“ na 2. katu zgrade ukupne podne površine 65,05 m2 koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, boravka s blagovaonicom, 2 sobe, hodnika, kupaonice i spremišta, i koji je u etažnom elaboratu označen kao „Stan br. 11“ i kosim rasterom žute boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi i - loggia podne površine 5,89 m2 (korisne vrijednosti 4,42), loggia podne površine 5,74 m2 (korisne vrijednosti 4,31) spremište br. 11 u podrumu zgrade podne površine 4,20 m2, i koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom žute boje.
- 22. Suvlasnički dio: 63/891 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) koji u naravi predstavlja „Stan br. 12“ na 2. katu zgrade ukupne podne površine 63,06 m2 koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje i boravka s blagovaonicom, 2 sobe, spremišta, WC-a i

kupaonice, i koji je u etažnom elaboratu označen kao „Stan br. 12“ i kosim rasterom ljubičaste boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi- loggia podne površine 6,00m² (korisne vrijednosti 4,50), loggia podne površine 5,98 m² (korisne vrijednosti 4,99) i spremište br. 12 u podrumu podne površine 4,98 m², a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom ljubičaste boje, **s tim da je za navedenu etažu upisana zabilješka spora** - TUŽBA RADI SKLAPANJA GLAVNOG UGOVORA O PRODAJI OD 07.05.2019., ZAPRIMLJENA POD POSLOVNIM BROJEM P-761/2019 08.05.2019, u predmetu tužitelja Šain Jakša, OIB: 44080807149, Omladinska 2, Mali Lošinj protiv dužnika kao tuženika, do pravomoćnog okončanja postupka pokrenutog po tužbi br. P-761/2019.

Na svim navedenim stanovima upisano je založno pravo u korist FIL-ADRIA TURIST D.O.O., OIB: 61079581166, ULICA RADOSLAVA CIMERMANA 56A, 10000 ZAGREB, na iznos 47.537.251,48 kn, osim na suvlasničkim dijelom pod rednim brojem 7.

Na k.č. 2102/1, k.o. Mali Lošinj-Grad, upisano u zk. ul. 2601 nalaze se DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA i PODZEMNA GARAŽA Vršikovo ukupne površine 1307 m². U navedenoj zgradi nalazi se više etažnih jedinica, od kojih se sljedeće nalaze i dalje u vlasništvu dužnika:

- 7. Suvlasnički dio: 17/939 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 6“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 16,87 m² u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 6“ i kosim rasterom crvene boje
- 13. Suvlasnički dio: 17/939 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 12“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 16,87 m² u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 12“ i kosim rasterom tamno zelene boje
- 14. Suvlasnički dio: 19/939 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) koji u naravi predstavlja „Spremište za bicikle“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 18,70 m² u elaboratu etažiranja označeno kao „Spremište za bicikle“ i kosim rasterom svijetlo zelene boje
- 26. Suvlasnički dio: 63/939 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) koji u naravi predstavlja „Stan br. 12“ na 2. katu zgrade ukupne podne površine 63,00 m² koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, boravka s blagovaonicom, 2 sobe, kupaonice i WC-a i koji je u etažnom elaboratu označen kao „Stan br. 12“ i kosim rasterom zelene boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 4,24 m² (korisne vrijednosti 3,18), spremište br. 12 u podrumu zgrade podne površine 3,95 m² a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom zelene boje

Na svim navedenim suvlasničkim dijelovima upisano je založno pravo u korist FIL-ADRIA TURIST D.O.O., OIB: 61079581166, ULICA RADOSLAVA CIMERMANA 56A, 10000 ZAGREB, na iznos 47.537.251,48 kn.

Na k.č. 2106/2, k.o. Mali Lošinj-Grad, upisano u zk. ul. 2596 nalaze se DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA i PODZEMNA GARAŽA Vresikovo ukupne površine 1251 m². U navedenoj zgradi nalazi se više etažnih jedinica, od kojih se niti jedna više ne nalazi u vlasništvu dužnika.

Na k.č. 2108/2, k.o. Mali Lošinj-Grad, upisano u zk. ul. 2589 nalaze se DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA i PODZEMNA GARAŽA Vresikovo ukupne površine 863 m². U navedenoj zgradi nalazi se više etažnih jedinica, od kojih se sljedeće nalaze i dalje u vlasništvu dužnika:

- 3. Suvlasnički dio: 12/768 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 2“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 11,54 m² u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 2“ i kosim rasterom svjetlo zelene boje
- 5. Suvlasnički dio: 16/768 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 4“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 15,92 m² u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 4“ i kosim rasterom tamno zelene boje
- 6. Suvlasnički dio: 16/768 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 5“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 15,50 m² u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 5“ i kosim rasterom ljubičaste boje
- 7. Suvlasnički dio: 15/768 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 6“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 15,29 m² u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 6“ i kosim rasterom crvene boje
- 10. Suvlasnički dio: 46/768 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) koji u naravi predstavlja „Stan br. 1“ u prizemlju zgrade ukupne podne površine 46,11 m² koji se sastoji od hodnika, kuhinje i boravka s blagovaonicom, sobe i kupaonice i spremišta i koji je u etažnom elaboratu označen kao „Stan br. 1“ i kosim rasterom narančaste boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 6,30 m² (korisne vrijednosti 4,73), spremište br. 1 u podrumu podne površine 4,60 m², vanjsko parkirno mjesto br. 1A u okućnici zgrade podne površine 15,93 m² (korisne vrijednosti 3,19) i kućni vrt podne površine 101,67 m (korisne vrijednosti 25,42) a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom narančaste boje
- 19. Suvlasnički dio: 47/768 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) koji u naravi predstavlja „Stan br. 10“ na 2. katu zgrade ukupne podne površine 46,90 m² koji se sastoji od kuhinje i boravka s blagovaonicom, sobe, kupaonice i spremišta i koji je u etažnom elaboratu označen kao „Stan br. 10“ i kosim rasterom plave boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 7,40 m² (korisne vrijednosti 5,55) i spremište br. 10 u podrumu zgrade podne površine 4,00 m² i koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom plave boje

Na svim navedenim suvlasničkim dijelovima upisano je založno pravo u korist FIL-ADRIA TURIST D.O.O., OIB: 61079581166, ULICA RADOSLAVA CIMERMANA 56A, 10000 ZAGREB, na iznos 47.537.251,48 kn.

Na k.č. 2107/4, k.o. Mali Lošinj-Grad, upisano u zk. ul. 2588 nalaze se DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA i PODZEMNA GARAŽA Vresikovo ukupne površine 922 m². U navedenoj zgradi nalazi se više etažnih jedinica, od kojih se sljedeće nalaze i dalje u vlasništvu dužnika:

- 3. Suvlasnički dio: 16/747 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br.2“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 15,78 m² u

elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br.2" i kosim rasterom svijetlo zelene boje

- 4. Suvlasnički dio: 16/747 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br.3" u podrumu zgrade ukupne podne površine 15,75 m² u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br.3" i kosim rasterom tamno zelene boje
- 11. Suvlasnički dio: 55/747 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) koji u naravi predstavlja „Stan br.2" u prizemlju zgrade ukupne podne površine 55,48 m² koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, boravka s blagovaonicom, sobe, kupaonice i spremišta, i koji je u etažnom elaboratu označen kao „Stan br.2" i kosim rasterom svijetlo zelene boje. Stanu pripadaju sporedni dijelovi - loggia podne površine 7,47 m² korisne vrijednosti 5,60), spremište br.2 u podrumu zgrade podne površine 4,86 m², a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom svijetlo zelene boje
- 18. Suvlasnički dio: 105/747 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) koji u naravi predstavlja „Stan br.9" na 2. katu zgrade ukupne podne površine 104,92 m² koji se sastoji od ulaznog prostora, 2 garderobe, kuhinje, boravka s blagovaonicom, 3 sobe, kupaonice hodnika, wc-a i spremišta i koji je u etažnom elaboratu označen kao „Stan br.9" i kosim rasterom plave boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi- loggia podne površine 7,17 m² (korisne vrijednosti 5,38), loggia podne površine 11,56 m² (korisne vrijednosti 8,67), spremište br.9 u podrumu zgrade podne površine 6,99 m², a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom plave boje i vanjsko parkirno mjesto br. 9A u okućnici zgrade podne površine 13,49 m² (korisne vrijednosti 2,70) a koje je u etažnom elaboratu označeno kosim rasterom narančaste boje

Na svim navedenim suvlasničkim dijelovima upisano je založno pravo u korist FIL-ADRIA TURIST D.O.O., OIB: 61079581166, ULICA RADOSLAVA CIMERMANA 56A, 10000 ZAGREB, na iznos 47.537.251,48 kn.

Na k.č. 2112/3, k.o. Mali Lošinj-Grad, upisano u zk. ul. 2595 nalaze se DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA i PODZEMNA GARAŽA Vresikovo ukupne površine 1017 m². U navedenoj zgradi nalazi se više etažnih jedinica, od kojih se sljedeće nalaze i dalje u vlasništvu dužnika:

- 2. Suvlasnički dio: 20/901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) koji u naravi predstavlja "Parkirno mjesto br. 1" u podrumu zgrade ukupne podne površine 20,49 m² u elaboratu etažiranja označeno kao "Parkirno mjesto br. 1" i kosim rasterom crvene boje
- 4. Suvlasnički dio: 16/901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) koji u naravi predstavlja "Parkirno mjesto br. 3" u podrumu zgrade ukupne podne površine 16,18 m² u elaboratu etažiranja označeno kao "Parkirno mjesto br. 3" i kosim rasterom tamno zelene boje
- 7. Suvlasnički dio: 14/901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) koji u naravi predstavlja "Parkirno mjesto br. 6" u podrumu zgrade ukupne podne površine 13,80 m² u elaboratu etažiranja označeno kao "Parkirno mjesto br. 6" i kosim rasterom crvene boje
- 11. Suvlasnički dio: 14/901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) koji u naravi predstavlja "Parkirno mjesto br. 10" u podrumu zgrade ukupne podne površine 13,63 m² u

elaboratu etažiranja označeno kao "Parkirno mjesto br. 10" i kosim rasterom ljubičaste boje

- 12. Suvlasnički dio: 51/901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) koji u naravi predstavlja "Stan br. 1" u prizemlju zgrade ukupne podne površine 50,57 m² koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje i boravka s blagovaonicom, sobe i kupaonice i koji je u etažnom elaboratu označen kao "Stan br. 1" i kosim rasterom narančaste boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 6,03 m² (korisne vrijednosti 4,52), vanjsko parkirno mjesto br. 1 A u dvorištu podne površine 19,07 m² (korisne vrijednosti 3,81): kućni vrt podne površine 22,16 m² (korisne vrijednosti 5,54), spremište br. 1 u podrumu podne površine 4,60 m², a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom narančaste boje
- 17. Suvlasnički dio: 63/901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) koji u naravi predstavlja "Stan br. 6" na 1. katu zgrade ukupne podne površine 63,31 m² koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje i boravka s blagovaonicom, 2 sobe, hodnika, kupaonice, spremišta i WC-a i koji je u etažnom elaboratu označen kao "Stan br. 6" i kosim rasterom zelene boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 5,58 m² (korisne vrijednosti 4,19), loggia podne površine 5,89 m² (korisne vrijednosti 4,42) a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom zelene boje i spremište br. 6 u podrumu podne površine 4,25 m² a koje je u etažnom elaboratu označeno kosim rasterom crvene boje
- 20. Suvlasnički dio: 63/901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) koji u naravi predstavlja "Stan br. 9" na 2. katu zgrade ukupne podne površine 63,16 m² koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje i boravka s blagovaonicom, 2 sobe, hodnika, kupaonice, spremišta i WC-a i koji je u etažnom elaboratu označen kao "Stan br. 9" i kosim rasterom ljubičaste boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 6,03 m² (korisne vrijednosti 4,52), loggia podne površine 6,00 m² (korisne vrijednosti 4,50) i spremište br. 9 u podrumu podne površine 4,25 m² a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom ljubičaste boje
- 21. Suvlasnički dio: 64/901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) koji u naravi predstavlja "Stan br. 10" na 2. katu zgrade ukupne podne površine 63,99 m² koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje i boravka s blagovaonicom, 2 sobe, hodnika, kupaonice, spremišta i WC-a i koji je u etažnom elaboratu označen kao "Stan br. 10" i kosim rasterom svijetlo plave boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi loggia podne površine 5,58 m² (korisne vrijednosti 4,19), loggia podne površine 5,89 m² (korisne vrijednosti 4,42) i koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom svijetlo plave boje te spremište br. 10 u podrumu podne površine 6,49 m² i koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom ljubičaste boje
- 22. Suvlasnički dio: 64/901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) koji u naravi predstavlja "Stan br. 11" na 2. katu zgrade ukupne podne površine 64,33 m² koji se sastoji od ulaznog prostora kuhinje i boravka s blagovaonicom, 2 sobe, hodnika, kupaonice, i WC-a, i koji je u etažnom elaboratu označen kao "Stan br. 11" i kosim rasterom tamno plave boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 5,37 m² (korisne vrijednosti 4,03), loggia podne površine 5,89 m² (korisne vrijednosti 4,42) i spremišta br. 11 u podrumu podne površine 4,04 m² i koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom tamno plave boje

Na svim navedenim suvlasničkim dijelovima upisano je založno pravo u korist FIL-ADRIA TURIST D.O.O., OIB: 61079581166, ULICA RADOSLAVA CIMERMANA 56A, 10000 ZAGREB, na iznos 47.537.251,48 kn, a na suvlasničkom dijelu pod rednim brojem

17. upisana je ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI SKLAPANJA GLAVNOG UGOVORA ZAPRIMLJENA POD POSLOVNIM BROJEM P-646/2019 24.04.2019, u predmetu tužitelja Baumgarten Jelić Snježana, OIB: 64536897437, Vresikovo 6, Mali Lošinj, na ovom posebnom dijelu, u cjelini u vlasništvu dužnika, do pravomoćnog okončanja postupka pokrenutog po prijedlogu poslovni broj: P-646/2019.

Na k.č. 2113/2, k.o. Mali Lošinj-Grad, upisano u zk. ul. 2599 nalaze se DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA i PODZEMNA GARAŽA Vresikovo ukupne površine 1149 m2. U navedenoj zgradi nalazi se više etažnih jedinica, od kojih se sljedeće nalaze i dalje u vlasništvu dužnika:

- 6. Suvlasnički dio: 14/779 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 5“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 14,40 m2 u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 5“ i kosim rasterom ljubičaste boje
- 7. Suvlasnički dio: 14/779 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 6“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 13,78 m2 u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 6“ i kosim rasterom tamno crvene boje.
- 8. Suvlasnički dio: 14/779 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 7“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 14,10 m2 u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 7“ i kosim rasterom plave boje.
- 9. Suvlasnički dio: 14/779 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 8“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 14,38 m2 u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 8“ i kosim rasterom tamno zelene boje.
- 11. Suvlasnički dio: 11/779 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) koji u naravi predstavlja „Parkirno mjesto br. 10“ u podrumu zgrade ukupne podne površine 10,91 m2 u elaboratu etažiranja označeno kao „Parkirno mjesto br. 10“ i kosim rasterom zelene boje.
- 16. Suvlasnički dio: 92/779 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) koji u naravi predstavlja „Stan br. 5“ na 1. katu zgrade ukupne podne površine 91,50 m2 koji se sastoji od boravka s kuhinjom i blagovaonicom, ostave, wc-a, hodnika, 3 sobe i kupaonice, i koji je u etažnom elaboratu označen kao „Stan br. 5“ i kosim rasterom žute boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 10,90 m2 (korisne vrijednosti 8,18m2), loggia podne površine 9,33 m2 (korisne vrijednosti 7,00 m2) vanjsko parkirno mjesto br. 5 u okućnici zgrade podne površine 14,59 m2 (korisne vrijednosti 2,92), i spremište br.5 u podrumu zgrade podne površine 4,80 m2 i koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom žute boje.
- 18. Suvlasnički dio: 91/779 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) koji u naravi predstavlja „Stan br. 7“ na 1. katu zgrade ukupne podne površine 91,14 m2 koji se sastoji od boravka s kuhinjom i blagovaonicom, ostave, wc-a, hodnika, 3 sobe i kupaonice, i koji je u etažnom elaboratu označen kao „Stan br. 7“ i kosim rasterom sive boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 10,90m2 (korisne vrijednosti 8,18m2), loggia podne površine 9,33m2 (korisne vrijednosti 7,00 m2), i spremište br.7 u podrumu zgrade podne površine 4,03 m2 i koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom sive boje.

- 19. Suvlasnički dio: 129/779 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) koji u naravi predstavlja „Stan br. 8“ na 2. katu zgrade ukupne podne površine 129,01 m² koji se sastoji od boravka s kuhinjom i blagovaonicom, 2 ostave, wc-a, hodnika, 3 sobe, 3 kupaonice, predsoblja i garderobe i koji je u etažnom elaboratu označen kao „Stan br. 8“ kosim rasterom crvene boje. Stanu pripadaju i sporedni dijelovi - loggia podne površine 10,90 m² (korisne vrijednosti 8,18), loggia podne površine 9,33 m² (korisne vrijednosti 7,00), loggia podne površine 11,50 m² (korisne vrijednosti 8,63), spremište br.8 u podrumu zgrade podne površine 6,70 m² i vanjsko parkirno mjesto br. 8 u okućnici zgrade podne površine 14,67 m² (korisne vrijednosti 2,93) a koji su u etažnom elaboratu označeni kosim rasterom crvene boje.

Na svim navedenim suvlasničkim dijelovima upisano je založno pravo u korist FIL-ADRIA TURIST D.O.O., OIB: 61079581166, ULICA RADOSLAVA CIMERMANA 56A, 10000 ZAGREB, na iznos 47.537.251,48 kn.

Dokaz:- ZK izvaci za navedene nekretnine

4.B. Osim nekretnina u sklopu izgrađenog kompleksa od 8 zgrada, dužnik ima i sljedeće nekretnine koje se nalaze u POSLOVNOJ ZGRADI OMLADINSKA ULICA KBR. 1A i DVORIŠTE ukupne površine 3995 m², sagrađeno na k.č. 2789/2, k.o. Mali lošinj-Grad, upisano u ZK.ul 2313 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj:

- 110. Suvlasnički dio: 188/4477 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-110) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom u suterenu zgrade koji se sastoji od prodajnog prostora ukupne površine 145,56 m² u diobenom elaboratu označen oznakom PP-1 i mrežastim rasterom crvene boje, uz pripadak: spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m² u diobenom elaboratu označen oznakom P-6 i vodoravnim rasterom zelene boje i spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m² u diobenom elaboratu označeno oznakom P-8 i sačastim rasterom zelene boje, što sveukupno iznosi 188,32 m²
- 227. Suvlasnički dio: 286/4477 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-227), s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom na krovnoj etaži zgrade koji se sastoji od caffè bara i sanitarija, ukupne površine 219,13 m², u diobenom elaboratu označen oznakom PP-4 i mrežastim rasterom svijetloplave boje, uz pripadak dva spremišta u podrumu zgrade, ukupne površine 42,76 m², u diobenom elaboratu označeno oznakom P-2 i vodoravnim rasterom svijetloplave boje i terasa na krovnoj etaži zgrade, ukupne površine 32,20 m² u diobenom elaboratu označen oznakom P-2 i dijagonalnim rasterom svijetloplave boje, što sveukupno iznosi 294,09 m² i dvorište - kućni vrt ukupne površine 162 m² u diobenom elaboratu označeno oznakom B i svijetloplavom bojom,

Na obje navedene nekretnine upisano je založno pravo u korist ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A, za iznos od 1.500.000,00 eura.

Za navedene nekretnine su izrađene procjembeni elaborati dana 29. ožujka 2016. godine od strane ERSTE NEKRETNINE d.o.o.. Nekretnina koja predstavlja 110. suvlasnički dio je procijenjena na vrijednost od 1.840.000,00 kn, a nekretnina koja predstavlja 227. suvlasnički dio je procijenjena na vrijednost od 3.400.000,00 kn. Prema

kazivanju direktora dužnika trenutna tržišna vrijednost je 50% veća od procijenjene iz ožujka 2016. godine.

4.C. Dužnik ima u suvlasništvu i $\frac{1}{2}$ nekretninu odnosno nepolodnog zemljišta površine 412 m², k.č. 434/2, k.o. Mali lošinj-Grad, upisano u ZK.ul 1763 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj. Drugi suvlasnik navedene čestice je LEŠIĆ KREŠIMIR, OIB: 09441395865, SUNČANA UVALA 1A, 51550 MALI LOŠINJ. Nekretnina nema upisanih tereta, a tržišna vrijednost nekretnine je procijenjena na 614.000,00 kn na dan 20. svibnja 2020. godine od strane Maria Hofmanna, dipl.ing.građ.

4.D. Dužnik također ima u vlasništvu nekretninu koja u naravi predstavlja baraku i dvor površine 713 m², k.č. 7474/3, i maslinik, k.č. 7515/7, k.o. Mali lošinj, upisano u ZK.ul 6790 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj. Nekretnina nema upisanih tereta, a tržišna vrijednost nekretnine koja predstavlja baraku i dvor je procijenjena na 1.021.128,00 kn na dan 9. ožujka 2020. godine od strane Maria Hofmanna, dipl.ing.građ.

4.E. Osim nekretnina, od direktora dužnika sam saznao da dužnik od imovine ima i potraživanje u iznosu 17.143.759,00 kn koje je kao razlučni vjerovnik prijavio u stečajnom postupku iza društva NAVAM trgovina i usluge d. o. o. u stečaju Zagreb, Trg hrvatskih velikana 4, OIB: 52014161543, a koji stečajni postupak se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem St-118/2018.

U navedenom stečajnom postupku, prema dokumentaciji dostupnoj na e-oglasnoj ploči sudova, stečajni upravitelj je bio upućen na parnicu radi osporavanja dijela tražbine u iznosu 16.834.000,00 kn, dok je ovopredmetni dužnik kao stečajni vjerovnik upućen u parnicu radi utvrđivanja dijela osporene tražbine u iznosu od 309.759,00 kn. Nisam našao informacije da bi stečajni upravitelj ili ovdje dužnik pokrenuli neku od navedenih parnica te temeljem toga pretpostavljam da je utvrđen dio tražbine u iznosu 16.834.000,00 kn. Nemam informaciju u kojem je iznosu može bitno tražbina namirena.

5. OBVEZE

Dužnik ima obveze kako slijedi:

Ukupan iznos obveza dužnika evidentiran u Očevidniku osnova za plaćanje na dan 25. svibnja 2020. godine iznosio je 3.052.018,30 kuna.

Dokaz:- Potvrda FINE od 25. svibnja 2020. godine

Nadalje, pregledom javno objavljenih financijskih izvještaja za 2018. godinu (zadnje objavljenih) razvidno je da dužnik ima evidentirane kratkoročne obveze u iznosu 5.211.423,00 kn te dugoročne obveze u iznosu 53.404.377,00 kn.

Kako nemam novije podatke iz poslovnih knjiga teško mi je zaključiti je li imovina dužnika veća ili manja od obveza koje dužnik ima.

6. SUDSKI SPOROVI

Iz sustava e-komunikacije razvidno je da dužnik sudjeluje u više sudskih sporova (42), ali većinom kao tuženik, ovršenik ili protustranka.

Dužnik sudjeluje kao tužitelj samo u predmetu P-3486/15 koji se vodi kod Općinskog suda u Rijeci radi stvarno-pravnog vlasništva nekretnine, a tuženici su Grad

Mali Lošinj i Anthony Garbaz. Predmet je pokrenut 1. travnja 2015. godine, nemam informacija u kojoj je fazi predmet niti o čemu se radi.

7. FINACIJSKO POSLOVANJE

Računi i novčana sredstva dužnika na dan 25. svibnja 2020. godine blokirana su ukupno i u neprekidnom trajanju **236 dana**, a nepodmirene obveze evidentirane u očevidniku redosljeda osnova za plaćanje iznose 3.052.018,30 kn.

Kako nisam dobio na uvid zatraženu poslovnu dokumentaciju od strane knjigovodstvenog servisa niti od strane osobe ovlaštene za zastupanje dužnika, pregledom javno objavljenih financijskih izvještaja razvidno je da su posljednji predani financijski izvještaji bili su za 2018. godinu. Ukupni prihodi za 2018. godinu iznose 711.881,00 kn dok ukupni rashodi iznose 476.540,00 kn, prema tome dobit prije oporezivanja iznosi 235.341,00 kn.

Prema kazivanju direktora dužnika, u 2019. godini prihodi su iznosili oko 30 milijuna kuna, a uspoređujući značajan rast prihoda u odnosu na 2018. godinu pretpostavljam da je glavnina prihoda u 2019. godini ostvarena od prodaje imovine dužnika.

Također, prema navodima direktora dužnika, dužnik je u pregovorima s Poreznom upravom oko refinanciranja duga zbog kojeg su mu blokirana novčana sredstva te ukoliko uspije maknuti blokadu računa da namjerava nastaviti poslovanje.

8. ZAKLJUČAK

Dužnik je na dan 25. svibnja 2020. u kontinuiranoj blokadi poslovnog računa u trajanju od 236 dana, a ukupan iznos obveza dužnika evidentiran u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje iznosi 3.052.018,30 kn. Sukladno navedenom dužnik je evidentno nesposoban za plaćanje.

Ne mogu sa sigurnošću tvrditi da je dužnik i prezadužen jer nemam podatke o svim obvezama dužnika niti točne podatke o tržišnoj vrijednosti imovine. Neovisno o tome, svakako je ispunjen uvjet **nesposobnosti za plaćanje** iz čl. 6. Stečajnog zakona potreban za otvaranje stečajnog postupka.

Temeljem svega iznesenog u ovom izvješću privremeni stečajni upravitelj zaključuje da dužnik **raspolaze imovinom** koja je dovoljna za pokriće troškova stečajnog postupka.

Privremeni stečajni upravitelj: