

Stil Imobilia d.o.o u stečaju

OIB 63702116005

Zagreb ,Čalogivićeva br.22

Trgovački Sud u Zagrebu

ST-336/17

n/r Sudac: gdja. Vesna Šostar Sremec

predmet : Izvješće stečanog upravitelja vezano za Odluke Skupštine Vjerovnika

Dana 24. kolovoza 2018. godine Rješenjem Trgovačkog Suda u zagrebu otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Stil imobilia d.o.o., Zagreb, Čalogovićeve 22, OIB: 63702116005, MBS: 080543526

Izveštavam o obavljenoj analizi dostupne financijsko računovodstvene dokumentacije :

Pregled bilance 2014.-2018. godine:

- Vrijednost građevinskih objekata je od 2014.-2017. iskazivana u istom iznosu, 2.942.400,00 kn. U 2018. god. Vrijednost je povećana za 2.072.600,00 kn na iznos 5.015.000,00 kn.
- U 2015. godini društvo je 6.706.600,00 kn knjiženih na kontu 6-proizvodnja u tijeku zatvorilo na način:
IS grijanje d.o.o. je preuzimanjem potraživanja od HETA-e za iznos 515.000,00 eur, preuzeo – kupio nekretninu Peroj za 3.085.690,48 kn plus PDV.
Troškovi razdoblja su terećeni za iznos prodaje uvećan za 3.617.930,65 kn.
- Prema izvješću stečajnog upravitelja za Izvještajno ročište u stečajnoj masi nalaze se apartmani ukupne površine 575,94 m2.
- U 2017. godini društvo je iskazalo ostale poslovne prihode u iznosu 3.031.100,00 kn. Radi se o otpisu dijela potraživanja po kreditu HAAB – HETA. Troškovni dio aranžmana je proveden u 2018g., te je zbog toga društvo iskazalo dobit u 2017. godini.

Obzirom da su priznate tražbine vjerovnika u ukupnom iznosu 9.238.225,02 kn, a Veneto banka ima razlučno pravo na nekretnini, nije realna naplata ostalih vjerovnika.

Projekt Peroj

Ugovorom zaključenim sa Civis d.o.o. Pula, Rizzijeva ul. 34, dana 19.3.2008. godine kupljene su nekretnine upisane u z.k.ul. br. 5868, k.o. Peroj, k.č. 529 , građevinsko zemljište površine 1284 m2, k. o. Peroj. Ugovorena cijena je 2.098.891,40 kn.

Plaćanje je izvršeno iz kredita HAAB, a knjiženo po temeljnici dana 31.3.2008.

Zemljište je evidentirano u poslovnim knjigama na kontu 601-3 Proizv. neoporezivo Peroj u iznosu 2.759.898,23 kn.

Porezna uprava- PU Pazin, Ispostava Pula donijela je dana 2.5.2008. godine porezno rješenje za plaćanje poreza na promet nekretnina u iznosu 104.944,57 kn.

Grad Vodnjan je dana 8.7.2008. godine izdao Rješenje o komunalnom doprinosu u iznosu 437.600,00 kn.

HAAB International AG je dana 19.3.2008. odobrio kredit u iznosu CHF 1.502.900,00 (cca 10.129.546,00 kn) isključivo za ovaj projekt.

U 2008. godini primljeno je 2.658.429,64 kn, a u 2009. dodatnih 4.160.745,34 kn, ukupno 6.819.174,98 kn. Kredit nije vraćen, a banka je prodala potraživanje.

Društvo je u bilanci za 2008. godinu iskazalo obveze prema bankama po kreditima u iznosu 9.251.095,01 kn.

Kredit banke je realiziran plaćanjem iz Banke na žiro račune tvrtke Stil Imobilia d.o.o iznosa od 945.136,53 kn., a ostatak iznosa je plaćan sa Banke direktno izvođačima radova .

Moguće je pretpostaviti da su plaćanja knjižena na konto grupe 6 – Proizvodnja, ali za predmetni konto nije vođena analitika te se nije moguće utvrditi kome je plaćano.

Prijava početka radova izvršena je 4.2.2009. godine. Investitor je Stil Imobilia d.o.o., izvoditelj je Konstrukcija d.o.o., Nova Gradiška, a nadzor Proing d.o.o. Pula.

Potpisani ugovori sa izvođačima:

- HM Partner Projekt d.o.o. Sesvete, Ugovor o izvođenju instalaterskih radova potpisan dana 8.1.2009. Iznos ugovora je 1.508.588,12 kn sa PDV.
U 2009. godini izvršeni su radovi u iznosu 1.628.999,79 kn, a plaćeno je 103.243,23 kn.
- Proing d.o.o. Pula, Ugovor o nadzoru nad gradnjom potpisan dana 19.12.2008 na iznos 84.200,00 kn bez PDV-a. Iznos je plaćen 21.5.2019. sa žiro računa.
- Konstrukcija d.o.o., Nova Gradiška, Ugovor o izvođenju građevinsko obrtničkih radova potpisan dana 8.12.2018. Ugovorena vrijednost radova je 4.156.627,47 kn sa PDV.
Do dana 31.7.2009. izdano je računa u iznosu 3.084.796,38 kn, a plaćeno 2.330.712,89 kn.
- HM Partner Projekt d.o.o. Sesvete, nema ugovora o izvođenju radova.
Do dana 31.8.2009. godine fakturirano je 1.628.999,79 kn, a plaćeno 103.243,23 kn.

Rekapitulacija Peroj:

-zemljište: 2.914.433,41 kn
- radovi: 3.943.722,90 kn
Uloženo: 6.858.156,31 kn.

Izgrađeno je 12 apartmana površine 875,78 m2, 15 parkirališnih mjesta.

Cijena gradnje zajedno sa zemljištem iznosi 7.837.89 kn/m2 (cca 1.059,17 eur).

Dana 6.5.2016. godine društvo Stil Imobilia d.o.o je sa tvrtkom IS-Grijanje d.o.o. potpisalo ugovor o prodaji nekretnine za iznos 515.000,00 eura.

Ugovor je posljedica prodaje potraživanja HETA-e koje je HETA imala prema tvrtci Stil Imobilia d.o.o. društvu IS-Grijanje d.o.o.

Stil Imobilia d.o.o. je Temeljnicom br.13 od 31.12.2016. isknjižio nekretninu iz poslovnih knjiga na način da je:

- Zatvorio klasu 6-Proizvodnju u ukupnom iznosu 6.703.621,13 kn

- Teretio troškove na klasi 7 za isti iznos, 6.703.321,13 kn.

Vidljivo je da 154.835,01 kn troškova zadržano na objektu Poveljana.

Projekt Poveljana

Ugovorom zaključenim sa Carpona Gradex d.o.o., dana 7.2.2007. godine kupljene su nekretnine t.j. građevinsko zemljište upisane u z.k.ul. br. 2128, k.o. Poveljana: k.č. 1595/1, površine 606 m² u Poveljani Put Vrulje. Ugovorena cijena je iznosila : 2.007.072,00 kn.

Porezna uprava- PU Zadar, Ispostava Pag donijela je dana 28.3.2007. godine porezno rješenje za plaćanje poreza na promet nekretnina u iznosu 100.353,60 kn.

Potpisani ugovori sa izvođačima:

- Stil 2000 d.o.o., Zagreb, Savska cesta 183, potpisan dana 2.1.2007. Ugovor za vođenje konzalting poslova. Iznos ugovora je 50.020,00 kn s PDV.
- HM Partner Projekt d.o.o., Sesvete, Ištvanicev odvojak 14, potpisan je dana 5.5.2007. Ugovor o izvođenju dijela obrtničkih i instalaterskih radova. Vrijednost ugovora je 646.259,37 kn sa PDV.
- Carpona Gradex d.o.o., Krapina, Bobovje 52a, potpisan dana 5.3.2007. Ugovor o izvođenju obrtničkih i instalaterskih radova. Vrijednost ugovora je 1.121.982,03 kn sa PDV.
- Carpona Gradex d.o.o., Krapina, Bobovje 52a, potpisan dana 15.2.2007. Ugovor o izvođenju građevinskih radova. Vrijednost poslova je 2.173.296,82 kn sa PDV.

Društvo je u 2007. godini u zemljište uložilo 2.265.595,74 kn, a radovi su izvršeni u vrijednosti 3.108.449,27 kn.

Do 31.12.2009. godine društvo je uložilo u zemljište 2.302.345,74 kn, a u radove 3.180.589,64 kn.

Na dan 24.8.2018. godine ulaganje u zemljište je iznosilo 2.319.543,49 kn, isporučeno je građevinskih radova za 2.942.392,31 kn.

Ukupno je uloženo 5.261.935,80 kn u izgradnju objekta.

Objekt sadrži 12 stanova, 6 garaža i 8 parkirnih mjesta. Ukupna površina objekta je 919,27 m², a površina stanova je 626,27 m².

Troškovi izgradnje m² stana uključivo zemljište iznosili su 8.402,02 kn (1.135,41 Eur).

Projekt je financiran kreditom Veneto banke u iznosu 6.592.665,37 kn. Kredit nije vraćen, a potraživanje je prijavljeno u stečajnu masu Stil Imobilie d.o.o.

Projekt Bošani

Društvo je od privatnih osoba kupilo vinograd Bošani na Pagu. Ugovor o prodaji potpisan je 20.7.2007. godine, a iznos je 108.000,00 EUR-a.

Iznos je isplaćen na dan potpisa ugovora, što su prodavatelji ovjerali potpisom ugovora.

Zemljište je u poslovnim knjigama iskazano na kontu 02001 u vrijednosti 790.500,00 kn.

Društvo je predmetno zemljište prodalo društvu HEDOM d.o.o. dana 19.7.2009. godine za iznos 1.006.718,17 kn (Rn 01-09).

Nije vidljivo na koji je način račun plaćen, ali je u poslovnim knjigama evidentirano da je podmiren.

Kredit Stil 2000

- Društvo je u 2008. godini odobrilo pozajmicu društvu Stil 2000 u iznosu 692.259,66 kn. Pozajmica je iskazana na kontu 1133. Ugovor o pozajmici nije priložen.
- Društvo je u 2016. godini otpisalo potraživanja od društva Stil 2000 d.o.o. u iznosu 611.762,11 kn.
- Društvo Stil 2000 d.o.o. brisano je iz Registra 21.9.2015. godine zbog nepredavanja GFI.

Kredit HM Partner Projekt d.o.o

Društvo je u 2009. godini odobrilo kredit HM Partner Projekt u iznosu 1.322.542,53 kn. Ugovor o kreditu nije priložen. Tijekom iste godine (2009g.) vraćen je dio pozajmice u iznosu od 970.920,26 Kn.

Na dan 24.8.2018. godine društvo je imalo iskazana potraživanja od:

HM Partner projekt d.o.o Zagreb na ime pozajmica u iznosu 351.622,27 kn.

g. Davor Musulin je prikazao prilikom razgovora sa mnom u 10.mj 2018g osnovanim postojanje tradžbine , te je ista iskazana u računovodstvenoj evidenciji Stil Imobilie d.o.o.

- Nad društvom HM Partner Projekt d.o.o., otvoren je stečajni postupak 17.10.2018. godine.

Kupoprodaja stana Stil Imobilia d.o.o / Odvjetnik Ivica Vega :

Temeljem Ugovora o Nagodbi i kupoprodaji koji je sklopljen 16.12.2016 g. između Stil Imobilie d.o.o kao Prodavatelja i Ivice Vege odvjetnika u Zagrebu kao Kupca , a koji se odnosi na prodaju stana površine 40,73 m2 sa parkirnim mjestom u prizemlju, smještenog na 1.katu u stambenom objektu Vruljica , smještenog na adresi Poveljana, Put Vrulje br.39, zk č.br. 1591/1, k.o. Poveljana , upisana u z.k. uložak br. 2128 Poveljana .

U Ugovoru utvrđena je vrijednost nekretnine na iznos 338.400,00 Kn , te je kupoprodajna cijena plaćena prijebojem za dospjele obveze vezanih tvrtki i fizičke osobe:

-Stil Imobilia d.o.o ,Kalos d.o.o ,Stil 2000 d.o.o ,HM Partner projekt d.o.o ,Davor Musulin.

Ugovor o kupoprodaji je sklopljen dana 16.12.2016 g. Na taj dan žiro račun tvrtke je bio u blokadi .(Dokaz : Uvid u evidenciju FINA e, sudsko Rješenje o otvaranju stečajnog postupka pod Poslovnim Brojem 48.St-336/2017 . –Prijedlog FINAe za otvaranje stečajnog postupka – 120 dana neprekidne blokade na dan 21.06.2016g, Potvrda FINA e od 10.05.2018g o neprekidnoj blokadi žiro računa tvrtke Stil Imobilia d.o.o u trajanju 806 dana do dana 09.05.2018 g.

U odgovoru g.Davora Musulina na „Nalog stečajnog upravitelja“ zaprimljen e mail porukom 19.10.2019g , navodi se da su postojala neosporna potraživanja odvjetnika Ivice Vege za pružene odvjetničke i druge pravne usluge prema tvrtkama Stil Imobilia d.o.o ,Kalos d.o.o , Stil 2000 d.o.o , HM Partner Projekt d.o.o , a koje su dospjele prije sklapanja Ugovora o kupoprodaji i nagodbi na dan 16.12.2016g. , te se navodi da je postojalo potraživanje Davora Musulina u iznosu od 115.628,26 Kn prema tvrtci Stil Imobilia d.o.o., što je i iskazano u poslovnim knjigama društva .

Split 21.10.2019.

Stečajni upravitelj :

Zoran Miletić