

**ISTRA FORTUNA d.o.o. u stečaju**

**STEČAJNI PLAN**  
**10 St-78/2021**  
**LORIS RAK, stečajni upravitelj**

**28. veljače 2022. godine**



# PRIPREMNA OSNOVA PLANA

Na temelju članka 306. stavka 1. Stečajnog zakona ("Narodne novine" br. 71/15, 104/17) određeno je da se u pripremnoj osnovi Stečajnog plana navode mjere koje su poduzete prije otvaranja stečajnog postupka ili se trebaju poduzeti, kako bi se stvorili temelji za planirano ostvarivanje prava sudionika.

Nadalje je u stavku 2. istog članka navedeno da pripremna osnova mora sadržavati i sve ostale podatke o osnovama i posljedicama stečajnog plana koji su važni za donošenje odluke vjerovnika o stečajnom planu i za njegovu sudsku potvrdu. Ovim dijelom stečajnog plana svi vjerovnici imaju na raspolaganju podatke o mogućnosti ostvarivanja cilja plana, te podlogu za donošenje odluke o njegovom prihvaćanju.

## 1. OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

NAZIV SUDA:	TRGOVAČKI SUD U PAZINU
POSLOVNI BROJ:	10 St-78/2021
STEČAJNI DUŽNIK:	ISTRA - FORTUNA d.o.o. u stečaju Rabac, Ulica Slobode 87, OIB: 18683105325
STEČAJNI SUDAC:	IVAN DUJIĆ
STEČAJNI UPRAVITELJ:	LORIS RAK

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, posl. broj 10 ST-78/2021-10 od 14. travnja 2021. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom ISTRA-FORTUNA d.o.o Rabac, Ulica Slobode 87, OIB: 18683105325 (*dalje u tekstu: Stečajni dužnik*).

## 2. UZROCI NASTANKA STEČAJNOG POSTUPKA

Stečajni razlog zbog kojeg je otvoren stečajni postupak nad dužnikom jest nesposobnost za plaćanje.

Stečajni dužnik je društvo koje je obavljalo djelatnost financiranja gradnje te najma i posredovanja u najmu objekata radi turističkog smještaja.

Sukladno zaprimljenim informacijama od strane bivših djelatnika Stečajnog dužnika, isti bi nakon izgradnje objekata i provedbe etažiranja, pojedine suvlasničke dijelove unosi u temeljni kapital novoosnovanih trgovačkih društava koji bi onda bili prodavani trećim osobama. Stečajni dužnik bi onda ujedno tim osobama pružao usluge posredovanja u iznajmljivanju i održavanju samih objekata.

U svrhu daljnjeg širenja djelatnosti Stečajni dužnik je na nekretnini u svom vlasništvu planirao izgradnju novog objekta.

Stečajni dužnik bio je investitor gradnje STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE na građevinskoj čestici u njegovom vlasništvu koju čine k.č.br. 497, 496/1, 722/16, 507/4, 499/1, 512/3 sve u k.o. RABAC. U povodu investicije izdano je pravomoćno rješenje o građenju Grada Labina, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, KLASA: UP-I-361-03/11-05/2, URBROJ: 2144/01-05/01-13-14 od 29. ožujka 2013. godine.

Međutim uslijed nepovoljnih gospodarskih prilika isti nije bio u mogućnosti dalje servisirati svoje obveze što je posljedično dovelo do nastanka stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje te otvaranja stečajnog postupka.

### **3. PODUZETE RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA**

Prema svojim zakonskim dužnostima koje su propisane u članku 89. Stečajnog zakona, stečajni upravitelj je poduzeo određene mjere i radnje nakon otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom.

Po nastupanju pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka stečajni upravitelj stupio je u kontakt sa bivšim zastupnikom po zakonu Stečajnog dužnika, HELMUT – GERHARD WIESMEYER, OIB: 48183871230, Winkeln 71, Alkoven, Savezna Republika Austrija radi primopredaje poslovne dokumentacije Stečajnog dužnika.

Uvidom u istu utvrđeno je kako je Stečajni dužnik vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Labin upisane u z.k.ul.br. 776, oznake k.č.br. 497, oznake zemljišta „neplodno zemljište“, površine 3982 m<sup>2</sup>, k.o. 316628 RABAC.

Izuzev navedene nekretnine, nije utvrđeno da je Stečajni dužnik vlasnik druge materijalne imovine.

Stečajni upravitelj je po nastupanju pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka preuzeo u posjed predmet stečajne mase te počeo njime upravljati.

U vrijeme nastupanja pravnih posljedica stečajnog postupka nije bilo zatečenih poslova čije je ispunjenje potrebno da bi se spriječilo nastupanje štete na imovini Stečajnoga dužnika niti onih poslova za koje je stečajni upravitelj utvrdio da bi bili korisni za stečajnu masu. U vrijeme nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nije bilo poslovnih aktivnosti Stečajnog dužnika.

U vrijeme nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka Stečajni dužnik je imao zaposlenu jednu radnicu, ADISA KLJAJIĆ iz Labina, Prilaz Griža 4, OIB: 66687819334, privremeno odsutnu uslijed zdravstvene nesposobnosti za rad. Radnici Stečajnog dužnika je dana 19. svibnja 2021. godine uručena odluka o otkazu ugovora o radu sukladno članku 191. stavku 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17). Radnici je prestao radni odnos 9. kolovoza 2021. godine.

Dana 22. lipnja 2021. godine stečajni upravitelj podnio je izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima za izvještajno ročište. Na istom su stečajni vjerovnici donijeli odluku da Stečajni dužnik neće nastaviti s poslovanjem te da će se provesti redovni stečajni postupak.

U nastavku postupka stečajni upravitelj izvršio je procjenu vrijednosti nekretnina te u odnosu na iste pokrenuo postupke brisanja zabilježbi ovrhe i mjera osiguranja.

Procjena vrijednosti imovine povjerena je društvu DMD PROJEKT d.o.o., sudski vještak Dražen Duvnjak, dipl.ing., koji je izradio procjembeni elaborat BR: 56/2021 iz listopada 2021. godine.

#### 4. PREGLED IMOVINE I OBVEZA STEČAJNOG DUŽNIKA

##### 1. Pregled imovine

###### 1.1. Nekretnine

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina

Red. br.	Opis	Procijenjena vrijednost
1	k.č.br. 497, oznake zemljišta „neplodno zemljište“, površine 3982 m <sup>2</sup> , upisana u z.k.ul.br. 776, k.o. 316628 RABAC u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Labin	9.000.000,00 kn
2	k.č.br. 499/2, oznake zemljišta „dvorište“, površine 12 m <sup>2</sup> , upisana u z.k.ul.br. 776, k.o. 316628 RABAC u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Labin	
UKUPNO:		9.000.000,00 kn

U povodu nekretnine uplaćeni su sljedeći doprinosi i troškovi

PLAĆENI TROŠKOVI	
EES pod brojem 4/11-06-883/10 od 01.07.2010. i Ugovor o priključenju br. 401106-100345-0011 je izdan konačni račun	300.834,00 kn
EES 401106-130423- naknada	4.426,37 kn
EES broj 4/11-06-884/10 od 01.07.2010. ugovor o priključenju 401106-100346-0011 je plaćen u iznosu od 50%	307.901,26 kn
rješenje za građenje - uplaćeni troškovi	6.807,00 kn
troškovi komunalnog doprinosa	1.325.541,06 kn
troškovi vodnog doprinosa	192.969,03 kn
izrada projektne dokumentacije	380.000,00 kn
UKUPNO PLAĆENI TROŠKOVI	2.518.478,72 kn

sve prema Procjembenom elaboratu DMD PROJEKT d.o.o., OIB: 75316404694, Kostrena, Glavani 76, stalni sudski vještak Dražen Duvnjak, dipl.ing. br. 56/2021 iz listopada 2021. godine.

###### 1.2. Potraživanja

Stečajni dužnik je u poslovnim knjigama (prema dostupnim informacijama) iskazao sljedeća potraživanja

Red. br.	Opis	Iznos
1	Potraživanja prema kupcima	299.417,39 kn
2	Potraživanja s osnove danih zajmova	78.187,83 kn
3	Potraživanja po novčanom depozitu	3.352.588,07 kn
UKUPNO:		3.730.193,29 kn

### 1.3. Imovinska prava

Stečajni dužnik ima u poslovnim knjigama iskazana sljedeća imovinska prava

Red. br.	Opis	Iznos
1	Dionice	20.450,00 kn
UKUPNO:		20.450,00 kn

Napominje se da je vjerodostojnost imovine koja se sastoji u potraživanjima i imovinskim pravima upitna. Iako navedeni podaci proizlaze iz dobivenih podataka iz glavne knjige računovodstva stečajnog dužnika, sva preostala dokumentacija nalazi se u posjedu bivšeg zastupnika po zakonu te nije predana stečajnom upravitelju.

## 2. Pregled obveza

Obveze Stečajnog dužnika utvrđene su pravomoćnošću rješenja o utvrđenim i osporenim tražbinama Trgovačkog suda u Pazinu, posl. broj 10 St-78/2021-25 od 1. srpnja 2021. godine te obaviješću o razlučnim pravima na nekretninama Stečajnog dužnika.

U povodu osporenih tražbina stečajni vjerovnici nisu pokrenuli parnice radi utvrđivanja osporenih tražbina, što proizlazi iz potvrde Trgovačkog suda u Pazinu, posl. broj 49 Su-1/2021-91 od 11. listopada 2021. godine, odnosno nisu nastavili parnice uslijed čega se očekuje donošenje rješenja o utvrđivanju da je stečajni vjerovnik odustao od prava na vođenje parnice.

U dijelu prijava tražbina u kojem je stečajni upravitelj upućen u parnicu stečajni vjerovnik ISTRA LUXURY PROPERTY d.o.o. povukao je svoju tražbinu podneskom 9461/MV od 19. srpnja 2021. godine.

Stoga je na temelju navedenih okolnosti moguće utvrditi ukupni iznos obveza prema stečajnim vjerovnicima kako slijedi:

U prvom višem isplatnom redu utvrđeno je postojanje ukupnog iznosa obveza u visini 176.642,95 kuna kako slijedi:

RED. BR.	IME I PREZIME / TVRTKA / NAZIV VJEROVNIKA	OIB VJEROVNIKA	ADRESA / SJEDIŠTE VJEROVNIKA	IZNOS UTVRĐENE TRAŽBINE
1	REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija - Porezna uprava, koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Puli	18683136487	Zagreb, Katančićeva 5	22.920,50 kn
2	TAMARA PERŠIĆ	99967644664	Rabac, Ulica Slobode 4	24.943,82 kn

3	IVICA MATANOVIĆ	42893206551	Plomin, Načinovići 190	47.130,98 kn
4	ADISA KLJAJIĆ	66687819334	Labin, Prilaz Griža 4	40.816,15 kn
5	ISABELA - AURORA STAFANOVICH	86404827077		40.831,50 kn

U drugom višem isplatnom redu utvrđeno je postojanje ukupnog iznosa obveza u visini 347.008,94 kune kako slijedi

RED. BR.	IME I PREZIME / TVRTKA / NAZIV VJEROVNIKA	OIB VJEROVNIKA	ADRESA / SJEDIŠTE VJEROVNIKA	IZNOS UTVRĐENE TRAŽBINE
1	LLOYDS DESIGN d.o.o.	42238462344	Labin, Rudarska 1	14.003,26 kn
3	FINANCIJSKA AGENCIJA	85821130368	Zagreb, Ulica Grada Vukovara 70	6.150,00 kn
4	REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija - Porezna uprava, koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Puli	18683136487	Zagreb, Katančićeva 5	22.292,86 kn
5	Odvjetnik SAŠA POLDAN	03822303154	Rijeka, Jadranski trg 4	126.909,68 kn
6	HRVATSKI TELEKOM d.d.	81793146560	Zagreb, Radnička cesta 21	6.381,20 kn
7	BEST PROPERTY REAL ESTATE d.o.o.	56870642236	Zadar, Andrije Hebranga 10A	14.238,22 kn

8	INCITE MARKETING WERBEAGENTUR GMBH	01533261418	Fischamend, Blaschkeweg 11/Haus 32, Savezna Republika Austrija	157.033,72 kn
---	--	-------------	--	---------------

U odnosu na razlučna prava upisan u zemljišnu knjigu, stečajni upravitelj obavješten je o sljedećim razlučnim pravima u visini 8.905.067,01 kuna glavnice uvećano za kamate i eventualne troškove, sve kako slijedi:

RED. BR.	IME I PREZIME / TVRTKA / NAZIV VJEROVNIKA	OIB VJEROVNIKA	ADRESA / SJEDIŠTE VJEROVNIKA	IZNOS TRAŽBINE OSIGURANE RAZLUČNIM PRAVOM	DIO IMOVINE NA KOJI SE ODNOSI RAZLUČNO PRAVO
1	ISTRA LUXURY PROPERTY d.o.o.	87441299050	Rabac, Ulica Slobode 87	8.832.405,77 kn	k.č.br. 497, oznake zemljišta "neplodno zemljište", površine 3982 m2 upisana u zk.ul.br. 776 k.o. Rabac
2	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA	18683136487	Zagreb, Katančićeva 5	26.986,40 kn	k.č.br. 497, oznake zemljišta "neplodno zemljište", površine 3982 m2 upisana u zk.ul.br. 776 k.o. Rabac i k.č.br. 499/2, oznake zemljišta "dvorište, površine 12 m2, upisano u z.k.ul.br. 907 k.o. Rabac
3	IVICA MATANOVIĆ	42893206551	Plomin, Načinović 190	45.674,84 kn	k.č.br. 497, oznake zemljišta "neplodno zemljište", površine 3982 m2 upisana u zk.ul.br. 776 k.o. Rabac i k.č.br. 499/2, oznake zemljišta "dvorište, površine 12 m2, upisano u z.k.ul.br. 907 k.o. Rabac

Napominje se da je pravomoćnim rješenjem Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Labinu, posl. broj Ovr-458/2020 od 17. rujna 2021. godine obustavljena ovrha određena rješenjem toga suda posl. broj Ovr-458/2020 od 28. prosinca 2020. godine te ovrha određena rješenjem toga suda posl. broj Ovr-121/2021-2 od 2. travnja 2021. godine.

Napominje se da je rješenjem Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Bujama, posl. broj Ovr-401/2020-14 od 9. rujna 2021. godine obustavljen postupak osiguranja te su ukinute sve provedene radnje osiguranja. Protiv predmetnog rješenja REPUBLIKA HRVATSKA

podnijela je žalbu, koja je odbačena kao nepravovremena pravomoćnim rješenjem istoga suda posl. broj posl. broj Ovr-401/2020-14 od 7. listopada 2021. godine.

Stoga je jedini razlučni vjerovnik na nekretnini stečajnog dužnika ostao ISTRA LUXURY PROPERTY d.o.o.

Ugovorom o ustupu i prijenosu tražbine od 22. prosinca 2021. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Danaje Debicki iz Zagreba pod brojem OV-1798/2021 od 22. prosinca 2021. godine tražbina osigurana založnim pravom te založno pravo prenijeti su na cesionara BESAY HOLDINGS LIMITED Limited Liability Company, OIB: 32114986430, Nikozija, Themistokli Dervi 41, Hawwaii Nicosia Tower, Republika Cipar. Prijenos tražbine osigurane pravom odvojenog namirenja predan je na provedbu zemljišnoknjižnom odjelu Labin.

## **5. SPOROVI U TIJEKU**

Stečajni dužnik stranka je u dva aktivna predmeta:

1. Postupak pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. broj Povrv-21/2022 (ranije Povrv-68/2020) u ponodu tužbe Stečajnog dužnika protiv tuženika ISTRA – HVAR d.o.o. radi isplate 13.886,74 kuna

## **6. RAZLOZI ZA PREDLAGANJE STEČAJNOG PLANA**

Provedbom popisa imovine te povjeravanjem procjene sudskom vještaku, a u prethodnom nedostatku podataka uslijed izostanka posjeda poslovne dokumentacije, utvrđeno je da je Stečajni dužnik, osim vlasništva na nekretninama kako je prethodno opisano, imatelj i imovine koja se sastoji u plaćenim komunalnim i vodnim doprinosima, projektnoj dokumentaciji te plaćenim elektroenergetskim priključcima u iznosu od 2.518.478,72 kuna.

Ova potencijalna imovina ima svoju efektivnu vrijednost samo u slučaju nastavka realizacije investicijskog projekta STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE u povodu koje je izdano pravomoćno rješenje o građenju Grada Labina, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, KLASA: UP-I-361-03/11-05/2, URBROJ: 2144/01-05/01-13-14 od 29. ožujka 2013. godine.

U slučaju provedbe redovnog stečajnog postupka unovčenje nekretnine provodilo bi se putem elektroničke javne dražbe, a prijenosom prava vlasništva na nekretnini rješenjem o dosudi ne stječe se i pravo na građenje STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE u povodu koje je Stečajnom dužniku izdan odgovarajući upravni akt.

Stoga bi u tom slučaju došlo do mogućeg gubitka prava koje proizlazi iz rješenja o građenju te potencijalna propast imovine koja se sastoji u vrijednosti projektne dokumentacije i uplaćenih doprinosa i priključaka kako je prethodno navedeno, u procijenjenoj vrijednosti u visini 2.518.478,72 kuna.

Kako je stečajnom upravitelju pristupio punomoćnik razlučnog vjerovnika BESAY HOLDINGS LIMITED Ltd, OIB: 32114986430, (razlučni vjerovnik s hipotekom prvog reda namirenja) pismom namjere stjecanja nekretnina Stečajnog dužnika, u cilju nastavka realizacije projekta građenja STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE, to su nastale okolnosti koje su omogućile razmatranje stečajnog plana kao povoljnijeg načina namirenja vjerovnika

## **7. NAČIN PRIPREME STEČAJNOG PLANA**

Odredbom članka 303. Stečajnog zakona propisano je da je nakon otvaranja stečajnoga postupka dopušteno izraditi stečajni plan u kojemu se može odstupiti od zakonskih odredbi o unovčenju i raspodjeli stečajne mase.

Stečajnim planom može se, među ostalim odrediti način namirenja vjerovnika.

Sagledavajući navedene mogućnosti kojima se može provesti stečajni plan, te iskazanu namjeru razlučnog vjerovnika, stečajni upravitelj predlaže da se stečajnim planom predvidi smanjenje temeljnog kapitala radi pokrića prenesenih gubitaka te istovremeno povećanje temeljnog kapitala uplatom u novcu u iznosu od 1.500.000,00 kuna, a kojim sredstvima bi se namirile obveze stečajne mase (troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase) te stečajni vjerovnici viših isplatnih redova.

Prikupljenim sredstvima stečajni upravitelj namiriti će troškove stečajnog postupka te ostale obveze stečajne mase, a eventualni višak sredstava na računu ostao bi imovina Stečajnog dužnika kojom bi novi član nakon zaključenja stečajnog postupka mogao slobodno raspolagati.

## **8. PROCJENA UČINKA PROVEDBE STEČAJNOG PLANA NA NAMIRENJE VJEROVNIKA**

Stečajni upravitelj smatra kako bi donošenjem Stečajnog plana došlo do povoljnijeg namirenja kako stečajnih vjerovnika, tako i razlučnih vjerovnika. Naime, u slučaju provedbe redovnog stečajnog postupka unovčenjem imovine koja je ušla u stečajnu masu valja uzeti u obzir da se imovina sastoji isključivo od nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo vjerovnika BESAY HOLDINGS LIMITED Ltd. U tom slučaju iz iznosa ostvarenog unovčenjem nekretnine mogli bi se namiriti samo troškovi unovčenja po članku 254. Stečajnog zakona. U cijelosti bi izostalo namirenje stečajnih vjerovnika jer stečajna masa ne bi bila dostatna za namirenje njihovih tražbina.

U odnosu na troškove razlučnog vjerovnika, napominje se da bi isti bio u mogućnosti preuzeti nekretninu za vrijednost svoga razlučnog prava, ali bi bio u obvezi podmiriti troškove unovčenja u smislu članka 254. Stečajnog zakona. Pored troškova stečajnog postupka te obveza stečajne mase, razlučnog vjerovnika teretila bi obveza i plaćanja PDV s obzirom da se u konkretnom slučaju radi o isporuci građevinskog zemljišta u povodu kojeg je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje, što isporuku građevinskog zemljišta isključuje od oslobođenja plaćanja PDV na temelju članka 40. stavak 1. točka k, u svezi stavka 6. Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ br. 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20).

Stjecanjem nekretnine ne stječu se ujedno i prava na projektnu dokumentaciju te uplaćeni doprinosi te troškovi elektroenergetskih priključaka. Tu bi imovinu stjecatelj nekretnine eventualno mogao kupiti od stečajnog dužnika u skladu s uvjetima i načinom unovčenja koje odredi Skupština vjerovnika. Pri tome, ne može s nedvojbeno utvrditi na temelju raspoloživih propisa bi li takvo pravo moglo biti prenosivo jer ovisi o internim propisima jedinice lokalne samouprave, Hrvatskih voda i HEP-a.

U svezi s time daje se provizorna kalkulacija imovine i obveza u slučaju provedbe redovnog stečajnog postupka kako slijedi:

VARIJANTA 1: KUPNJA NEKRETNINE U STEČAJU	
<b>IMOVINA</b>	
Vrijednost nekretnine	9.000.000,00 kuna
Ukupno nekretnine	9.000.000,00 kuna
<b>SVEUKUPNO IMOVINA</b>	<b>9.000.000,00 kuna</b>
<b>OBVEZE</b>	
Troškovi stečajnog postupka	666.500,00 kuna
Ostale obveze stečajne mase	20.000,00 kuna
PDV	2.250.000,00 kuna
Ukupno troškovi unovčenja (čl. 254. SZ)	2.936.500,00 kuna
Projektna dokumentacija	380.000,00 kuna
Priključak na električnu energiju	613.161,63 kuna
Komunalni doprinos	1.325.541,06 kuna
Vodni doprinos	192.969,00 kuna
Ukupno prava	2.511.671,69 kuna
<b>SVEUKUPNO OBVEZE</b>	<b>5.448.171,69 kuna</b>

Dakle, u slučaju preuzimanja nekretnine u postupku unovčenja Razlučni vjerovnik bio bi u obvezi platiti troškove unovčenja u iznosu od 2.936.500,00 kuna te u slučaju namjere nastavka projekta izgradnje STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE još snositi i dodatne troškove preuzimanjem rješenja o građenju s uplaćenim doprinosima i troškovima priključka u iznosu od 2.511.671,69 kuna.

U slučaju provedbe stečajnog plana stjecatelj poslovnih udjela bio bi u obvezi uplatiti iznos dostatan za podmirenje tražbina stečajnih vjerovnika u cijelosti te uplatiti troškove stečajnog postupka i obveze stečajne mase. Ukupne obveze po svim osnovama procjenjuju se na iznos od 1.431.651,89 kuna.

Međutim, u tom slučaju razlučni vjerovnik nema obveze plaćanja PDV kroz troškove unovčenja, a stjecatelj stječe nekretninu, ali i sveukupnu imovinu u koju valja uvrstiti i pravo na građenje koje proizlazi iz prethodno navedenog upravnog akta, uključujući i uplaćene doprinose i troškove priključka u iznosu od 2.511.671,69 kuna

U svezi s time daje se provizorna kalkulacija imovina i obveza u slučaju provedbe stečajnog plana kako slijedi:

VARIJANTA 2: STEČAJNI PLAN	
<b>IMOVINA</b>	
Projektna dokumentacija	380.000,00 kuna
Priključak na električnu energiju	613.161,63 kuna
Komunalni doprinos	1.325.541,06 kuna
Vodni doprinos	192.969,00 kuna
Ukupno tražbine	2.511.671,69 kuna
Vrijednost nekretnine	9.000.000,00 kuna
Ukupno nekretnine	9.000.000,00 kuna

Novčani depoziti	8.000,00 kuna
Ukupno financijska imovina	8.000,00 kuna
<b>SVEUKUPNO IMOVINA</b>	<b>11.519.671,69 kuna</b>
<b>OBVEZE</b>	
Tražbine prvog višeg isplatnog reda	176.642,95 kuna
Tražbine drugog višeg isplatnog reda	347.008,94 kuna
Ukupno tražbine stečajnih vjerovnika	523.651,89 kuna
Troškovi stečajnog postupka	863.540,94 kuna
Obveze stečajne mase	44.459,06 kuna
Ukupno obveze stečajne mase	898.500,00 kuna
<b>SVEUKUPNO OBVEZE</b>	<b>1.431.651,89 kuna</b>

## 9. RAZVRSTAVANJE SUDIONIKA U STEČAJNOM PLANU

S obzirom na pravni položaj vjerovnika u odnosu na pravne posljedice stečajnog plana, kao i odredbu članka 308. Stečajnog zakona, predlaže se vjerovnike razrastati u dvije skupine:

1. vjerovnici s pravom odvojenog namirenja
2. stečajni vjerovnici viših isplatnih redova

Razvrstaj vjerovnika po predloženim skupinama daje se uzimajući u obzir da bi provedba stečajnog plana obuhvatila namirenje svih stečajnih vjerovnika viših isplatnih redova te prilikom namirenja isti ne bi bili dovedeni u drukčiju pravnu poziciju. Stoga kako ne postoji različiti interes među njima, predlaže se iste razvrstati u jednu skupinu.

Razlučni vjerovnici se predlažu razvrstati u drugu skupinu. Razlog tomu leži prestanak njihova prava na odvojeno namirenje budući da stečajni plan predviđa odustanak od njihova prava na odvojeno namirenje te brisanje založnih prava na nekretnini kako bi istom društvu moglo slobodno raspolagati.

U odnosu na stečajne vjerovnike viših isplatnih redova, napominje se da se isti predloženim stečajnim planom namiruju u cijelosti pa se predlaže sudu primijeniti odredbu članka 331. Stečajnog zakona.

---

# PROVEDBENA OSNOVA PLANA

---

## 1. SMANJENJE TEMELJNOG KAPITALA STEČAJNOG DUŽNIKA

U prvom koraku potrebno je donijeti odluku o smanjenju temeljnog kapitala. Smanjenje temeljnog kapitala provest će se na temelju odluke Skupštine društva (koju funkciju obavlja stečajni upravitelj na temelju članka 159. Stečajnog zakona).

Smanjenje temeljnog kapitala provodi se radi smanjenja prenesenih gubitaka iz prethodnih godina te isključenja člana društva IMMO Innovation Group Croatia GmbH, Austrija, Broj iz registra: FN 298262 x, Naziv registra: Zemaljski sud u Welsu, Nadležno tijelo: Zemaljski sud u Welsu, OIB: 3339535566, Alkoven, Winkeln 71, Savezna Republika Austrija.

Radi ostvarivanja učinka stečajnog plana, potrebno je izvršiti isključenje člana društva IMMO Innovation Group Croatia GmbH u cijelosti. Navedeno bi se postiglo smanjenjem temeljnog kapitala u cijelosti, odnosno na 0,00 kuna.

Smanjenje temeljnog kapitala ispod najnižeg iznosa temeljnog kapitala moguće je uz istovremeno povećanje temeljnog kapitala iznad te vrijednosti, sve u smislu članka 462. u svezi članka 348. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19).

Smanjenjem temeljnog kapitala prestaje članstvo IMMO Innovation Group Croatia GmbH u društvu. Pri tome se napominje kako provedbom stečajnog plana član društva ne bi došao u nepovoljniji položaj od provedbe redovnog stečajnog postupka budući da je pravna posljedica zaključenja redovnog stečajnog postupku brisanje društva iz sudskog registra.

S obzirom na opseg imovine i obveze društva, u tom slučaju ne bi preostao iznos niti za namirenje stečajnih vjerovnika viših isplatnih redova, a time niti mogućnost ostatka preostale stečajne mase koja bi se isplatila članu Društva.

## 2. POVEĆANJE TEMELJNOG KAPITALA STEČAJNOG DUŽNIKA

Istovremeno sa smanjenjem temeljnog kapitala proveo bi se i postupak povećanja temeljnog kapitala uplatom u novcu u iznosu od 1.500.000,00 kuna. Uplatu bi izvršio Razlučni vjerovnik BESAY HOLDINGS LIMITED Ltd. na temelju čega bi preuzeo jedan poslovni udio koji odgovara iznosu cjelokupnog temeljnog kapitala.

Po provedbi statusne promjene u društvu Stečajni dužnik bi imao temeljni kapital u iznosu od 1.500.000,00 kuna uplaćen u cijelosti u novcu u odnosu na koji bi jedni član društva sa 100% udjelom bio BESAY HOLDINGS LIMITED Ltd.

## 3. PRESTANAK PRAVA NA ODVOJENO NAMIRENJE

Po provedbi statusne promjene AD 2) Razlučni vjerovnik odrekao bi se prava na odvojeno namirenje na Nekretnini Stečajnog dužnika te bi se izvršilo brisanje založnih prava upisanih pod poslovnim brojem Z-10307/2019, poslovnim brojem Z-10309/2019 te poslovnim brojem Z-14374/2019.

#### 4. NAMIRENJE VJEROVNIKA STEČAJNE MASE I STEČAJNIH VJEROVNIKA

Upłaćenim iznosom temeljnog kapitala u iznosu od 1.500.000,00 kuna izvršio bi se namirenje obveza stečajne mase (troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase) te tražbine stečajnih vjerovnika viših isplatnih redova.

Isplatu bi obavio stečajni upravitelj i to kako slijedi:

Troškovi stečajnog postupka:	
1. Predujem troškova stečajnog postupka	8.000,00 kuna
2. Nagrada stečajnom upravitelju (bruto II)*	854.625,00 kuna
3. Naknada troškova stečajnog upravitelja (bruto II)	915,94 kuna
Ostale obveze stečajne mase	
1. Troškovi računovodstva i revizorske usluge	10.000,00 kuna
2. Odvjetnički i javnobilježnički troškovi	19.000,00 kuna
3. Sudska pristojba	2.000,00 kuna
4. Bankovni troškovi	1.500,00 kuna
5. Troškovi sudskih vještaka	8.500,00 kuna
6. Troškovi sudskih pristojbi	2.250,00 kuna
7. Ostali nespomenuti materijalni troškovi**	1.209,06 kuna
<b>UKUPNO OBVEZE STEČAJNE MASE</b>	<b>908.000,00 kuna</b>
Stečajni vjerovnici	
1. Prvi viši isplatni red	176.642,95 kuna
2. Drugi viši isplatni red	347.008,94 kuna
<b>UKUPNO STEČAJNI VJEROVNICI</b>	<b>523.651,89 kuna</b>
<b>SVEUKUPNO OBVEZE</b>	<b>1.431.651,89 kuna</b>

\* nagradu stečajnom upravitelju određuje stečajni sudac sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ br. 105/2015). Iznos nagrade odredit će naknadno stečajni sudac, a ovdje iskazan iznos predviđen je u skladu s člankom 11. Uredbe.

\*\* Ostali nespomenuti materijalni troškovi odnose se na materijalni trošak pošte, izrade pečata, javnobilježničkih ovjera potpisa, i sl.

#### 5. PRESTANAK PRAVA STEČAJNIH VJEROVNIKA NIŽIH ISPLATNIH REDOVA

Prihvatanjem stečajnog plana prestaju prava stečajnim vjerovnicima nižih isplatnih redova te se isti neće pozivati na prijavu tražbina.

#### 6. ZAKLJUČENJE STEČAJNOG POSTUPKA

Po namirenju vjerovnika stečajne mase te stečajnih vjerovnika, stečajni upravitelj predložiti će sudu donošenje rješenja o zaključenju stečajnog postupka.

Nakon pravomoćnosti rješenja o zaključenju stečajnog postupka prestaje dužnost stečajnog upravitelja te se prava tijela dužnika pravne osobe prenose na člana društva BESAY HOLDINGS LIMITED Ltd.

Skupština Društva (koju čini jedni član BESAY HOLDINGS LIMITED Ltd.) donijet će odluku o imenovanju uprave Društva te će ista o tome podnijeti prijavu sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu.

## 7. PRIJEDLOG RJEŠENJA SUDA

Stečajni upravitelj predlaže da, ako Skupština vjerovnika prihvati Stečajni plan, sud donese sljedeće

### RJEŠENJE

1. *Potvrđuje se Stečajni plan stečajnog dužnika ISTRA - FORTUNA d.o.o. u stečaju, OIB: 18683105325, Rabac, Ulica Slobode 87, koji je prihvaćen na Skupštini vjerovnika stečajnog dužnika održanoj dana \_\_\_\_\_ 2022. godine.*
2. *Na temelju provedbene osnove Stečajnog plana iz točke 1. ovog rješenja, stečajni upravitelj će u svojstvu Skupštine društva Stečajnog dužnika donijet će odluku o smanjenju i istovremenom povećanju temeljnog kapitala Stečajnog dužnika, i to na način da će temeljni kapital smanjiti u cijelosti te će iznositi 0,00 kuna te iznos smanjenog temeljnog kapitala iskoristiti za pokriće prenesenih gubitaka iz prošlih godina, a potom isti povećati na iznos od 1.500.000,00 kuna uplatom u novcu uloga novog člana Stečajnog dužnika BESAY HOLDINGS LIMITED Limited Liability Company, OIB: 32114986430, Nikozija, Themistokli Dervi 41, Hawaii Nicosia Tower, Republika Cipar.*
3. *Provedbom odluke Skupštine društva iz točke 2. ovog rješenja Stečajni dužnik ima upisan temeljni kapital u iznosu od 1.500.000,00 kuna uplaćen u novcu podijeljen u jedan poslovni udio koji odgovara vrijednosti cjelokupnog temeljnog kapitala jedinog člana društva Stečajnog dužnika BESAY HOLDINGS LIMITED Limited Liability Company, OIB: 32114986430, Nikozija, Themistokli Dervi 41, Hawaii Nicosia Tower, Republika Cipar.*
4. *Na temelju provedbene osnove Stečajnog plana iz točke 1. ovog rješenja, a nakon upisa statusnih promjena iz točke 2. i 3. ovog rješenja, sud će donijeti zaključak kojim se nalaže Općinskom sudu u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Labin brisanje založnog prava BESAY HOLDINGS LIMITED Limited Liability Company, OIB: 32114986430, Nikozija, Themistokli Dervi 41, Hawaii Nicosia Tower, Republika Cipar upisano pod poslovnim brojem Z-10307/2019, poslovnim brojem Z-10309/2019 te poslovnim brojem Z-14374/2019.*
5. *Na temelju provedbene osnove Stečajnog plana iz točke 1. ovog rješenja, a nakon upisa statusnih promjena iz točke 2. i 3. ovog rješenja, stečajni upravitelj će izvršiti namirenje stečajnih vjerovnika kako slijedi:*

*stečajni vjerovnici prvog višeg isplatnog reda*

RED. BR.	IME I PREZIME / TVRTKA / NAZIV VJEROVNIKA	OIB VJEROVNIKA	ADRESA / SJEDIŠTE VJEROVNIKA	IZNOS UTVRĐENE TRAŽBINE
1	REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija - Porezna uprava, koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Puli	18683136487	Zagreb, Katančićeva 5	22.920,50 kn
2	TAMARA PERŠIĆ	99967644664	Rabac, Ulica Slobode 4	24.943,82 kn

3	IVICA MATANOVIĆ	42893206551	Plomin, Načinovići 190	47.130,98 kn
4	ADISA KLJAJIĆ	66687819334	Labin, Prilaz Griža 4	40.816,15 kn
5	ISABELA - AURORA STAFANOVICHI	86404827077		40.831,50 kn

*stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda*

RED. BR.	IME I PREZIME / TVRTKA / NAZIV VJEROVNIKA	OIB VJEROVNIKA	ADRESA / SJEDIŠTE VJEROVNIKA	IZNOS UTVRĐENE TRAŽBINE
1	LLOYDS DESIGN d.o.o.	42238462344	Labin, Rudarska 1	14.003,26 kn
3	FINANCIJSKA AGENCIJA	85821130368	Zagreb, Ulica Grada Vukovara 70	6.150,00 kn
4	REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija - Porezna uprava, koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Puli	18683136487	Zagreb, Katančićeva 5	22.292,86 kn
5	Odvjetnik SAŠA POLDAN	03822303154	Rijeka, Jadranski trg 4	126.909,68 kn
6	HRVATSKI TELEKOM d.d.	81793146560	Zagreb, Radnička cesta 21	6.381,20 kn
7	BEST PROPERTY REAL ESTATE d.o.o.	56870642236	Zadar, Andrije Hebranga 10A	14.238,22 kn

8	INCITE MARKETING WERBEAGENTUR GMBH	01533261418	Fischamend, Blaschkeweg 11/Haus 32, Savezna Republika Austrija	157.033,72 kn
---	---	-------------	---	---------------

6. *Namirenjem stečajnih vjerovnika u skladu s odredbama točke 5. izreke ovog rješenja stečajni dužnik se oslobađa svih obveza prema tim vjerovnicima (čl. 223. Stečajnog zakona).*
7. *Na temelju provedbene osnove Stečajnog plana iz točke 1. ovog rješenja, a nakon upisa statusnih promjena iz točke 2. i 3. ovog rješenja, stečajni upravitelj će izvršiti namirenje troškova stečajnog postupka te ostalih obveza stečajne mase.*
8. *Stečajnim vjerovnicima nižih isplatnih redova tražbine se neće isplaćivati.*
9. *Rješenje o potvrdi plana djeluje prema svim sudionicima od svoje pravomoćnosti.*
10. *Ovo rješenje objaviti će se na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.*

U Rijeci, 28. veljače 2022. godine

**ISTRA-FORTUNA d.o.o. u stečaju**

**Loris Rak, stečajni upravitelj**

## **8. PRILOZI STEČAJNOM PLANU**

1. Procjembeni elaborat DMD PROJEKTI d.o.o., stalni sudski vještak Dražen Duvnjak, dipl.ing., br. 56/2021 iz listopada 2021. godine
2. Bilanca Stečajnog dužnika na dan 31. prosinca 2021. godine
3. Nacrt odluke o pojednostavljenom smanjenju i povećanju temeljnog kapitala trgovačkog društva ISTRA FORTUNA d.o.o. u stečaju
4. Nacrt Izjave o izmjeni Izjave o osnivanju trgovačkog društva ISTRA FORTUNA d.o.o. u stečaju
5. Izjava Razlučnog vjerovnika BESAY HOLDINGS LIMITED Limited Liability Company, OIB: 32114986430, Nikozija, Themistokli Dervi 41, Hawwaii Nicosia Tower, Republika Cipar o prihvatanju nacrtu Stečajnog plana
6. Izjava Razlučnog vjerovnika BESAY HOLDINGS LIMITED Limited Liability Company, OIB: 32114986430, Nikozija, Themistokli Dervi 41, Hawwaii Nicosia Tower, Republika Cipar o odricanju od prava na odvojeno namirenje te suglasnosti za brisanje založnog prava