

APARTMANSKO NASELJE - LAVANDE d.o.o. u stečaju  
OIB 37295834533

Na adresi stečajnog upravitelja  
Marija Ružić  
Vrh Čavje 9  
51219 Čavle

Rijeka, 06. svibnja 2019. godine

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

08-05-2019

~~Neposredno~~ predano pošti:  
Obično-preporučeno: 20  
Pošta: R  
Primjeraka: 1 (7) priloga: 468  
Pristojbe: kn, državnim biljezima  
Primi:

**IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA  
APARTMANSKO NASELJE - LAVANDE d.o.o. MALINSKA I NJEGOVI UZROCIMA**

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 7 St-487/18

Dužnik: APARTMANSKO NASELJE - LAVANDE d.o.o. u stečaju, OIB 37295834533, Malinska,  
Put Haludova 3

**1. UVOD**

Trgovački sud u Rijeci je 22.02.2019. godine donio rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad APARTMANSKO NASELJE - LAVANDE društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, ugostiteljstvo, trgovinu, usluge i putnička agencija Malinska, Put Haludova 3 (MBS 040147715 – OIB 37295834533). Istim rješenjem imenovana sam stečajnom upraviteljicom.

Rješenjem o otvaranju stečajnog postupka određeno je da se Ispitno i Izvještajno ročište održe dana 15.05.2019. godine.

**2. RADNJE PODUZETE OD DANA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA DO DANAS**

Tijekom provođenja stečajnog postupka, u razdoblju od 22.02.2019. godine do dana ovog Izvješća izvršene su sljedeće radnje:

Sa Marijom Madićem, članom društva te osobom ovlaštenom za zastupanje društva prije otvaranja stečaja, 14.03.2019. godine sastavljen je Zapisnik o primopredaji imovine, te utvrđenjima u vezi radno pravne, financijsko računovodstvene, te poslovne dokumentacije (Prilog 1/1-3).

Prema ovom Zapisniku financijski izvještaji za 2017. godinu su sastavljeni i predani. Poslovne knjige za navedeno razdoblje su vođene, a porezne prijave podnesene. Financijski izvještaji za 2018. godinu, te za razdoblje od 01.01. do 21.02.2019. godine, tj. do dana koji prethodi danu otvaranja stečajnog postupka bit će sastavljeni u društvu Lipić d.o.o. Varaždin i predani nadležnim institucijama. Dužnik je upisan u sustav PDV-a.

Prema izjavi osobe ovlaštene za zastupanje društva prije otvaranja stečaja, dužnik ima imovinu i to: 20 stambenih zgrada sve sagrađene na k.č. 357/6 Zgrada i okoliš površine 7.567 m<sup>2</sup> upisano u z.k.ul. 2129, k.o. Bogovići, Zemljišno knjižni odjel Krk, Općinski sud u Crikvenici. U tim zgradama (80 apartmana) nalazi se namještaj te ostala oprema.

Navedena imovina je dana u najam 25.05.2018. godine najmoprimcu Apartmani Lavande j.d.o.o. Varaždin, OIB 37086323104. Prije otvaranja stečaja i to 11.01.2019. godine otkazan je najmoprimcu ugovor o najmu, međutim, nekretnine i pokretne stvari nisu predane, vraćene u posjed društvu niti prije, niti nakon otvaranja stečajnog postupka.

Pored nekretnina, namještaja i ostale opreme dužnik je vlasnik vozila M1, marka Mazda 323 F 1,3 I CE, godina proizvodnje 2001, broj šasije JMZBJ143221441844, registarske oznake RI6860B. Navedeno vozilo je prema izjavi zakonskog zastupnika dužnika prije otvaranja stečaja u nevoznom stanju, a nalazi se u dvorištu obiteljske kuće Stjepana Igreca u Varaždinu na adresi Zagrebačka 50.

Dužnik ima i potraživanja od dužnikovih dužnika koja nisu specificirana, a za koje se osoba ovlaštena za zastupanje prije stečaja obvezala da će knjigovodstveni servis specificirati salda svih potraživanja i dostaviti ista stečajnoj upraviteljici kao i specifikaciju salda izvanbilančnih zapisa.

Na dan otvaranja stečajnog postupka kod dužnika nije bila zaposlena niti jedna osoba. Svi radnici su objavljeni kod mirovinskog i zdravstvenog osiguranja, a isplaćene su im i plaće. Dosjei radnika kao i sva ostala dokumentacija o poslovanju do otvaranja stečaja se nalazi na više mjesta i to kod Marija Madića i Stjepana Igreca, te u knjigovodstvenom servisu te će i ubuduće biti kod njih pohranjena te po potrebi stavljena na raspolaganje nadležnim institucijama.

Pored sastavljanja Zapisnika o primopredaji imovine, te utvrđenjima u vezi radno pravne, financijsko računovodstvene te poslovne dokumentacije tijekom razdoblja i to 15.03.2019. godine upućen je poziv Apartmanima Lavande j.d.o.o. Varaždin da se u roku od 3 dana izjasne o vremenu primopredaje nekretnina i pokretnih stvari.

Direktor Apartmani Lavande j.d.o.o. Varaždin Stjepan Igrec nije se odazvao pozivu, ali je naknadno predložio sklapanja ugovora o zakupu nekretnina i opreme vlasništvo stečajnog dužnika u Malinskoj. Dana 24.04.2019. godine e-poštom poslan mu je prijedlog ugovora o zakupu koji do izrade ovog izvješća nije usuglašen, a time ni potpisan. Tekst prijedloga Ugovora o zakupu poslovnog prostora prilaže se ovom Izvješću (Prilog 2/1-6).

Knjigovodstveni servis Lipić d.o.o. Varaždin sastavio je financijske izvještaje za 2018. godinu te iste 26.04.2019. godine predao Financijskoj agenciji radi javne objave. U tijeku je predaja prijave poreza na dobit za 2018. godinu (Prilog 3/1-14).

Ukupno je primljeno 24 prijave tražbina vjerovnika u ukupnom iznosu od 49.477.069,42 kune. Primljene prijave tražbina bit će ispitane na Ispitnom ročištu 15.05.2019. godine. Primljeno je i sedam obavijesti o pravu odvojenog namirenja na nekretnini te vozilu.

Sastavljen je predračun predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za razdoblje od jedne godine.

### 3. UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DUŽNIKA

APARTMANSKO NASELJE - LAVANDE društvo s ograničenom odgovornošću za turizam, ugostiteljstvo, trgovinu, usluge i putnička agencija, Malinska, Put Haludova 3, upisano je u registar Trgovačkog suda u Rijeci pod MBS 040147715.

Upisani temeljni kapital društva je 20.000,00 kuna. Član društva i osoba ovlaštena za zastupanje društva do otvaranja stečajnog postupka je Marijo Madić, Varaždin, Frana Supila 7/A, OIB 47727726176. Pored njega, do 14.09.2018. godine i Stjepan Igrec, Varaždin, Zagrebačka 50, OIB 28800452945 bio je osoba ovlaštena za zastupanje društva.

Prema podacima iz sudskog registra predmet poslovanja društva je:

- 71.10 Iznajmljivanje automobila
- 71.21 Iznajmljivanje ostalih kopnenih prijevoznih sredstava
- 71.22 Iznajmljivanje plovni prijevoznih sredstava
- 71.40 Iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, d. n.
  - \* pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka
  - \* pružanje usluga smještaja
  - \* pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga i dr.
  - \* djelatnost putničkih agencija, organizatora i turoperatora
  - \* organiziranje, prodaja i provođenje turističkih paket aranžmana
  - \* prodaja i posredovanje u prodaji ugostiteljskih i turističkih usluga
  - \* posredovanje u pružanju usluga putovanja i boravka i obavljanje drugih za njih vezanih usluga
  - \* organiziranje, prodaja i provođenje izletničkih programa
  - \* prihvat i prijevoz putnika (transferi)
  - \* prodaja i posredovanje u prodaji karata ili rezervaciji mjesta za sva prijevozna sredstva
  - \* rezervacija, nabava i prodaja ulaznica za sve vrste priredbi, muzeja i dr., te prodaja robe vezane za potrebe putovanja (razne putne potrepštine, suvenir, turističke publikacije i sl.)
  - \* organizacija i pružanje usluga u svezi s poslovanjem karticama i putničkim čekovima, te pružanje mjenjačkih usluga
  - \* rezervacija smještaja i drugih usluga u ugostiteljskim objektima
  - \* zastupanje domaćih i stranih putničkih agencija
  - \* organiziranje i posredovanje u prodaji usluga nautičkog, seljačkog, zdravstvenog, kongresnog, športskog, lovnog i drugih oblika turizma
  - \* djelatnost ostalih agencija u prometu
  - \* prijevoz putnika i robe u pomorskom i cestovnom prometu
  - \* kupnja i prodaja robe
  - \* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
  - \* mjenjačnice
  - \* ugostiteljsko - turistički poslovi s inozemstvom
  - \* međunarodno prometno - agencijski poslovi

Matični broj društva je 01453106, a osobni identifikacijski broj 37295834533. Društvo je imalo otvoren transakcijski račun kod Erste & Steiermarkische bank d.d. broj HR5324020061100383176. Po otvaranju stečajnog postupka račun je banka zatvorila. Otvoren je novi transakcijski račun kod Kentbank d.d. broj HR4341240031125002560.

U razdoblju od 01.01.2017. do 31.12.2017. godine društvo je prema podacima iz Računa dobiti i gubitka za 2017 godinu ostvarilo ukupan prihod u iznosu od 948.850 kuna, ukupne rashode od 710.426 kuna, tako da dobit prije oporezivanja iznosi 238.424 kune.

U razdoblju od 01.01.2018. do 31.12.2018. godine društvo je prema podacima iz Računa dobiti i gubitka za 2018 godinu ostvarilo ukupan prihod u iznosu od 48.352 kune, ukupne rashode od 357.735 kuna, tako da gubitak u poslovanju iznosi 309.383 kune.

Ostvareni gubitak u poslovanju rezultat je činjenice da se društvo nije bavilo registriranom djelatnosti, a nije ostvaren ni prihod od sklopljenog ugovora o najmu sa Apartmani Lavande j.d.o.o.

Pored navedenog ističe se da je Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj 6 St-927/16-8 od 13.10.2016. godine, koje je postalo pravomoćno 15.11.2016. godine odobreno sklapanje predstečajne nagodbe između dužnika Apartmansko naselje – Lavande d.o.o. i njegovih vjerovnika.

Nadalje, napominje se da je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Apartmansko naselje – Lavande d.o.o. podnijela Financijska agencija, te da je u prijedlogu navela da dužnik na dan 23.08.2018. godine u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekidnom razdoblju od 120 dana u ukupnom iznosu od 2.084.975,96 kuna.

#### **4. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA**

Prema Zapisniku o primopredaji imovine, te utvrđenjima u vezi radno pravne, financijsko računovodstvene, te poslovne dokumentacije od 14.03.2019. godine imovinu stečajnog dužnika čine

-nekretnine

20 stambenih zgrada sve sagrađene na k.č. 357/6 Zgrada i okoliš površine 7.567 m<sup>2</sup> upisano u z.k.ul. 2129, k.o. Bogovići, Zemljišno knjižni odjel Krk, Općinski sud u Crikvenici (Prilog 4/1-5).

Stečajni dužnik nije u posjedu navedene nekretnine.

Na navedenoj nekretnini upisano je više hipoteka i to u korist Zrinski Bojane, Vitez Josipa, Igrec Jelene, Republike Hrvatske Ministarstva financija Porezna uprava Područni ured Rijeka, Šipraga Pere, Kovačićek Slavka te Kovač Krunoslava.

Kovačićek Slavko je pokrenuo postupak ovrhe utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom o čemu je Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Krku donijela Rješenje o ovrsi poslovni broj Ovr-4469/18 od 29.10.2018. godine (sada novi broj Ovr-566/19).

Prema Izvratku iz zemljišne knjige za ovu nekretninu pored zabilježbe pokretanja postupka ovrhe od strane Kovačićek Slavka (Z-37608/18 od 28.09.2018. te Z-43075/18 od 05.11.2018. godine), zabilježeno je pokretanje postupka radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini Ministarstva financija, Porezne uprave (Z-37242/18 od 26.09.2018. godine), kao i uknjižba prava najma u korist Apartmani Lavande j.d.o.o. na rok od 10 godina računajući od 25.05.2018. godine temeljem ugovora o najmu (Z-22943/18 od 05.06.2018. godine).

Prema Bilanci stanja na dan 31.12.2018. godine nekretnina ima knjigovodstvenu vrijednost od 6.353.537 kuna.

Prema Poreznom rješenju Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Istra, Primorje, Lika, Ispostava Krk, Klasa: UP/I-410-20/2013-001/03202, Ur.broj: 513-007-28-04-2015-0010 od 24.03.2015. godine procijenjena tržišna vrijednost navedene nekretnine iznosi 37.944.010,25 kuna i to vrijednost zgrade sveukupne korisne površine od 3.349,60 m<sup>2</sup> iznosi 29.317.630,25 kuna, a tržišna vrijednost zemljišta ukupne površine 7.567 m<sup>2</sup> iznosi 8.626.380,00 kuna (Prilog 5/1-5).

Tijekom stečajnog postupka nije izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

#### -pokretnine

Prema izjavi osobe ovlaštene za zastupanje društva prije stečaja u apartmanima u Malinskoj se nalazi namještaj i ostala oprema vlasništvo stečajnog dužnika. Popis ovih pokretnina nije napravljen, budući stečajni dužnik nije u posjedu nekretnina u kojima su iste smještene.

Stečajni dužnik je vlasnik vozila M1, marke Mazda 323 F 1,3 I CE, godina proizvodnje 2001, broj šasije JMZBJ143221441844, koje se nalazi u dvorištu obiteljske kuće Stjepana Igreca u Varaždinu na adresi Zagrebačka 50.

Prema Potvrdi o odjavi vozila Stanice za tehnički pregled Euroagram TIS d.o.o. CVH STP Eurovaraždin, vozilo je 12.11.2018. godine objavljeno, a istog dana predane su registarske pločice radi uništenja (Prilog 6/1-4).

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Rijeka polaže pravo odvojenog namirenja na navedenom vozilu temeljem Rješenja o ovrsi pljenidbom, procjenom i prodajom motornog vozila Klasa: UP/I-415-02/2018-001/00526, Ur.broj: 513-07-08/2018-04 od 27.03.2018. godine.

Prema Bilanci stanja na dan 31.12.2018. godine pokretnine nemaju knjigovodstvenu vrijednost.

Tijekom stečajnog postupka nije izvršena procjena tržišne vrijednosti pokretnina.

#### -potraživanja od dužnikovih dužnika

Prema javno dostupnom izvoru informiranja, e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Varaždinu u postupku predstečajne nagodbe koja se vodi pod poslovnim brojem 6 St-382/2017 nad dužnikom Baška plaža d.o.o. za trgovinu, usluge i posredovanje, Varaždin, Trg kralja Tomislava 7, OIB 48647946742, dana 06.03.2019. godine doneseno je Rješenje temeljem kojeg je vjerovniku Apartmansko naselje – Lavande d.o.o. Malinska utvrđena tražbina u iznosu od 3.001.500,00 kuna, s tim da isti vjerovnik otpušta dio tražbine u iznosu od 2.101.050,00 kuna, a preostali dio tražbine od 900.450,00 kuna otplatit će mu se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 36 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata (Prilog 7/1-8).

Prema članku 8. Ugovora o najmu od 25.05.2018. godine, Apartmani Lavande j.d.o.o. su bile u obvezi za 2018. godinu za unajmljeni prostor u Malinskoj platiti Apartmanskom naselju – Lavande d.o.o. najamninu u iznosu od 100.000,00 kuna, što prema dostupnim informacijama nije izvršeno.

Prema Bilanci na dan 31.12.2018. godine Apartmansko naselje – Lavande d.o.o. ima dugotrajnu financijsku imovinu u iznosu od 6.792.029 kuna, potraživanja u iznosu od 67.813 kune te kratkotrajnu financijsku imovinu u iznosu od 887.627 kuna. Iz Bilješki uz financijske izvještaje za 2018. godinu, kao i drugih dokumenata koje je elektronskom poštom poslao knjigovodstveni servis, nije razvidno na koje dužnikove dužnike se evidentirana financijska imovina odnosno potraživanja odnose.

## **5. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA**

Tijekom stečajnog postupka ukupno su primljene 24 prijave tražbina u iznosu od 49.477.069,42 kune koje se odnose na tražbine vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda. Sve prijave su ispitane.

Predlaže se da se utvrde tražbine u ukupnom iznosu od 14.477.069,42 kune i to tražbina prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 144.455,32 kune i drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 14.332.614,10 kuna, a ospori tražbina drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 35.000.000,00 kuna.

Zrinski Bojana, Vitez Josip, Igrec Jelena, Republika Hrvatska Ministarstvo financija Porezna uprava Područni ured Rijeka, Šipraga Pere, Kovačiček Slavko i Kovač Krunoslav su obavijestili stečajnog dužnika da imaju pravo odvojenog namirenja na nekretnini dužnika u ukupnom iznosu od 12.865.456,80 kuna, dok je Republika Hrvatska obavijestila da ima pravo odvojenog namirenja na vozilu u iznosu od 2.066.855,19 kuna, odnosno ukupno 14.932.311,99 kuna.

Sačinjen je Predračun predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase koje za sljedećih dvanaest mjeseci iznose 687.000 kuna (Prilog 8).

## 6. PREGLED IMOVINE I OBVEZA

Prema prethodno iznijetim podacima imovina i obveze dužnika iznose kako slijedi:

	IMOVINA	HRK		OBVEZE	HRK
1.	Nekretnine (sa teretom)	6.353.537,00	1.	Obavijest razlučnih vjerovnika (nekretnine)	12.865.456,80
2.	Pokretnine	0,00	2.	Obavijest razlučnog vjerovnika (pokretnine)	2.066.855,19
3.	Potraživanja od dužnikovih dužnika	1.000.450,00	3.	Predračun troškova stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase	687.000,00
			4.	Priznate tražbine prvog višeg isplatnog reda	144.455,32
			5.	Priznate tražbine drugog višeg isplatnog reda	14.332.614,10

Imovinu stečajnog dužnika pretežito čini nekretnina u Malinskoj koja ima knjigovodstvenu vrijednost od 6.353.537,00 kuna dok prema procjeni Porezne uprave iz 2015. godine tržišna vrijednost iznosi 37.944.010,25 kuna. Ta imovina opterećena je pravom odvojenog namirenja u ukupnom iznosu od 12.865.456,80 kuna. Preostala poznata imovina i to potraživanja od dužnikovih dužnika iznose 1.000.450,00 kuna, dok predvidive obveze stečajne mase iznose 687.000,00 kuna.

## 7. PRIJEDLOG ODLUKA

Predlaže se da vjerovnici na Izvještajnom ročištu donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja u cijelosti
2. Poslovanje stečajnog dužnika neće se nastaviti
3. Prihvaća se predračun troškova za razdoblje od jedne godine
4. Ovlašćuje se stečajni upravitelj da sa Apartmani Lavande j.d.o.o. sklopi Ugovor o zakupu poslovnog prostora, tekst kojeg priliježe Izvješću
5. Ovlašćuje se stečajni upravitelj da angažira odvjetnike za zastupanje u postupcima pred sudovima i drugim tijelima

Stečajni upravitelj  
Marija Ružić

APARTMANSKO NASELJE - LAVANDE d.o.o.  
u stečaju  
MALINSKA