

PRIMLJENO:

27-07-2017

**MALIŠA d.o.o. za ugostiteljstvo,  
usluge i putnička agencija, u stečaju**

Na adresi stečajnog upravitelja  
Marijana Stepčića 34, 51000 Rijeka

Neposredno - predano pošti: 20  
Obično-preporučeno: 20  
Pošta: 21680  
Primjeraka: 8x2 (1680)  
Pristojbe: kn, državnim bilježima  
Primio: [signature]

-----**Obrazac 20**-----

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG  
POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci  
Poslovni broj spisa: 7 St-236/2012  
Dužnik: MALIŠA društvo s ograničenom odgovornošću za  
ugostiteljstvo, usluge i putnička agencija, u stečaju, Senj,  
(Grad Senj), Obala dr.Franje Tuđmana 8,  
MBS: 020040727 OIB: 40637568400  
Stečajni upravitelj: Bogdan Veselinović, Rijeka, Marijana Stepčića 34

Izješće izrađeno na temelju zaključka Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 7 St-236/2012-114,  
od 18.srpnja 2017.godine.

**I Tijek stečajnog postupka**

*za razdoblje 14.02.2017.g. do dana podnošenja izvješća tj.do 23.07.2017.g.*

Glavna obilježja razdoblja ovog Izvješća su:

- održana Skupština vjerovnika dana 23.ožujka 2017.godine, kao nastavak one od 16.ožujka 2017.godine, gdje su vjerovnici donijeli odluke kojim se nalaže stečajnom upravitelju da bez odlaganja poduzme sve radnje kako bi od zakupoprirnca K.A.Immobiliare d.o.o. preuzeo u posjed hotel, a u protivnom da pokrene sudski postupak radi iseljenja. Istovremeno, da stečajni upravitelj okonča parnične postupke koji su u tijeku te da predloži prodaju nekretnina u stečajnom postupku na kojima postoji razlučno pravo,
- dana 13.srpnja 2017.održano ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika koje se vode kao kuća br.34/34 u nutarnjem gradu površine 13 čhv, izgrađene na k.č.430/367 a upisane u z.k.ul.br. 1417 k.o.Senj. Zatražen predujam od razlučnog vjerovnika za podmirenje troškova vještaka geodetske struke, kako bi sud odredio vještačenje na okolnost identifikacije katastarske čestice broj 430/367K i građevinsko vještačenje na okolnost vrijednosti objekta izgrađenog na istoj čestici.
- tužitelj osporene tražbine Milivoj Matičić iz Senja, podnio je 11.ožujka 2016.godine tužbu zatraživši da se utvrdi postojanje novčane tražbine u tuženiku – stečajnom dužniku u iznosu od 19.257.448,69 kn u stečajnom postupku otvorenom nad tuženikom. Naveo je da je tražbina proizašla iz Sporazuma o osiguranju novčane tražbine u postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Crikvenici pod.posl.br.Ovr-806/2011 po prijedlogu za ovrhu BKS AG Klagenfurt. Presudom Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 5P-236/2016-10 od 07.studenog 2016., odbijen tužbeni zahtjev tužitelja.
- glede tužbenog zahtjeva osporene tražbine Dubravke Matičić iz Senja, koja je 11.ožujka 2016.godine podnijela tužbu da joj se prema stečajnom dužniku prizna tražbina u iznosu od 19.257.448,69 kn, Trgovački sud u Rijeci je pod.posl.br. 6P-

- 233/2016-11 riješio da se određuje prekid postupka do unovčenja nekretnina na kojoj je upisano založno pravo u postupku St-236/12.
- postupak po tužbi glede osporene tražbine Đorđa Perkovića, koji je 11.06.2016.godine podnio tužbu da mu se prema stečajnom dužniku prizna tražbina stečajnog vjerovnika u iznosu od 65.000,00 kn. Sud je presudio da se utvrđuje postojanje tražbine drugog višeg isplatnog reda tužitelja prema stečajnom dužniku u iznosu od 35.193,75 kn, a budući je tužitelj odbijen s iznosom od 27.306,25 kn to kod podijeljenog uspjeha u postupku svaka strana snosi svoje troškove. Stečajni upravitelj smatra da je presuda pravična, očekivana i utemeljena na zakonu nije ulagao žalbu i o tom je sačinio službenu bilješku koju je uložio u spis. Do podnošenja ovog izvješća vjerovnik nije zatražio ispravak tablice sukladno čl.181. SZ (NN 44/96...132/12),
  - Sud je po tužbi Hrvatskog društva skladatelja, Zagreb, u postupku radi utvrđenja osporene tražbine, Trgovački sud u Rijeci, donio presudu pod posl.br. 4P-240/2016-4 kojom se utvrđuje da postoji tražbina Hrvatskog društva skladatelja, Zagreb, Borislavićeva 9, OIB: 56668956985 prema tuženiku MALIŠA d.o.o.u stečaju, Senj, u visini od 31.583,41 kn, koja je tražbina drugog isplatnog reda tražbina viših isplatnih redova. Istovremeno sud je riješio da se odbacuje tužba u pogledu zakonskih zateznih kamata, od otvaranja stečajnog postupka do isplate, kao nedopuštena. Do podnošenja ovog izvješća vjerovnik nije zatražio sukladno čl.181. SZ ispravak tablice iz članka 177/2 SZ (NN 44/96...132/12),
  - zaprimljeno rješenje o prekidu parničnog postupka pred Trgovačkim sudom u Rijeci, posl.br. 11P-72/2012-29 od 13.rujna 2016.g., zbog nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečaja nad tuženikom, tužitelja Hrvatsko društvo skladatelja, Zagreb, Berislavićeva 9, radi isplate iznosa od 156.170,10 kn spp. Stečajni upravitelj podnio izjavu o preuzimanju postupka, predložio nastavak postupka i obustavu jer tužitelj u stečajnom postupku nije prijavio ovu tražbinu, zanemarujući pri tom zakonskuj odredbu čl.167.SZ (prijašnji SZ imao istu odredbu u čl.96.) da „stečajni vjerovnici nakon otvaranja stečaja mogu svoje tražbine ostvarivati prema dužniku samo u stečajnom postupku“,
  - zaprimljeno rješenje Općinskog suda Rijeka, SS u Crikvenici, dana 06.12.2016. godine o prekidu postupka ovrhe posl.br.58 Ovr-1167/2015-8 zbog otvaranja stečajnog postupka, a istovremeno određen je nastavak postupka i pozvan stečajni upravitelj da preuzme postupak. Stečajni upravitelj je obavjestio ovršni sud da preuzima ovršni postupak i predložio nastavak,
  - u predmetu tužitelja Ivana Vukelića vlasnika zanatske radnje „JAVOR“ iz Bjelovara, Patkovac 83, koji se vodi pod posl.br.10-P2477/2014 i u predmetu tužitelja Željka Krmpotića vl.obrta „PEKOTHERM“ iz Senja, Stara cesta 3, koji se postupak vodi pod posl.br.11 P-1024/2013-21. Stečajni upravitelj obavjestio trgovački sud o preuzimanju ovih parničnih postupaka i predložio nastavak. Istovremeno, stečajni upravitelj je predložio da sud odredi obustavu, kod Željka Krmpotića zato što je njegova tražbina obuhvaćena priznatom tražbinom drugog višeg isplatnog reda, a postupak u predmetu Ivana Vukelića da se obustavi jer nije podnio prijavu tražbine u stečajnom postupku zanemarujući pri tom zakonskuj odredbu čl.167.SZ (prijašnji SZ imao istu odredbu u čl.96.) da „stečajni vjerovnici nakon otvaranja stečaja mogu svoje tražbine ostvarivati prema dužniku samo u stečajnom postupku“,
  - dana 23.svibnja 2017.godine stečajni upravitelj je s dosadašnjim zakupoprimcem sklopio ugovor o zakupu hotela i najmu opreme s početkom toka zakupa od 1.lipnja 2017. i isteka 01.listopada 2017.godine. Ugovor je solemniziran kod javnog bilježnika Zorana Vrsalović iz Rijeke, pod posl.br.OV-4680/17, a u članku 10.sadrži ovršnu klauzulu „da zakupnik potpisom Ugovora ovlašćuje zakupodavatelja, da na temelju Ugovora more radi namirenja zakupnine, kamata i troškova, te radi ostvarenja činidbe-predaje poslovnog prostora u posjed zakupodavatelju, nakon isteka roka za dobrovoljno ispunjenje od 15 dana od upućenog zahtjeva za ispunjenje obveze, neposredno provesti ovrhu. Zašto je stečajni upravitelj dopustio zakup unatoč odluci Skupštine i javno izraženom mišljenju da se protivi produženju zakupa s dosadašnjim

zakupoprimcem? Stečajni upravitelj je primio obavjest 19.05.2017.godine od njemu pouzdane osobe iz Senja da zakupoprimac obavlja pripremne radove za otvaranje hotela, da provodi ispitivanje i certificiranje opreme, da je u hotelu priključena el.struja unatoč podneska stečajnog upravitelja upućenog HEP-u, te da je u večernjim satima tog dana na terasi hotela primio prve goste – bajkere koji su očito bili samo u tranzitu. Stečajni upravitelj je ocijenio da, u situaciji kad nije zakazano ročište za prodaju hotela kod Općinskog suda u Rijeci – stalne službe u Crikvenici, kad bi trebalo pokrenuti i provesti ovršni postupak radi namirenja dospjelih zakupnina i ispunjenja činidbe, što može trajati godinama, da bi bilo korisnije za stečajnu masu da stečajni upravitelj naplati dospjele zakupnine od zakupoprimca (86.923,30 kn), da od drugog zakupoprimca naplati 37.636,70 kn koji iznos ovaj nije platio jer nije mogao raditi u uvjetima isključene struje. Na dan podnošenja ovog izvješća, situacija je slijedeća:

- Zakupoprimac K.A.Immobiliare d.o.o., je do dana podnošenja ovog izvješća uplatio cijeli iznos starog duga od 86.923,30 kn i 15.205,93 kn na ime novih zakupnina, odnosno ukupno 102.129,23 kn, tako da dospjeli dug iznosi 12.572,38 kn, ne računajući zakup za tekući mjesec koji je u valuti.
- Zakupoprimac Auro domus d.o.o., platio je cjelokupni dug od 37.636,70 kn, te zakupninu za prethodni mjesec, sve u ukupnom iznosu od 43.919,59 kn, a ostala je samo zakupnina za srpanj od 6.203,83 kn koja je još u valuti.

## 1. Unovčenje stečajne mase

### 1.1. Nekretnine

U izvještajnom razdoblju nije došlo do unovčenja nekretnina stečajnog dužnika.

Unovčenje nekretnina provodi se u ovršnom postupku na prijedlog ovrhovoditelja BKS Bank AG, Klagenfurt, Austrija, koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci Stalnom službi u Crikvenici, pod posl.br.Ovr-995/2015, a trenutno je u fazi utvrđivanja pojedinačnih vrijednosti nekretnina glavnog dužnika i nekretnina jamaca.

Za potrebe ovog postupka naručene su po razlučnom vjerovniku BKS Bank AG i izrađene procjene tržišne vrijednosti za hotel „Libra“ i zgradu u nutarnjem gradu, koje nekretnine predstavljaju stečajnu masu stečajnog dužnika.

Red br.	k.č. katastar	z.č. grunt.	Zk.ul. ko Senj	Poslovni objekat	Korisna površina	Procijenjena vrijednost €	Procjena u HRK	Razlučno Pravo
1.	544	387/13	592	Hotel „Libra“	1819,75	2.329.000	17.474.487	BKS Bank AG
2.	537/2	430/367 K	1417	Zgrada u nutarnjem gradu	88,14	68.000	510.136	BKS Bank AG
							<b>17.984.623</b>	

Sudski vještak građevinske struke Jasminka Lilić je Elaboratom procjene vrijednosti nekretnine 27-10-2016 na strani 27, pod napomenom konstatirala da je: za točno utvrđenje vrijednosti neophodna geodetska identifikacija radi utvrđenja zemljišnih čestica u odnosu na izgrađeni objekt jer da je izmjerom objekta utvrđeno da je bruto površina objekta veća od površine samog zemljišta, iz čega da se može zaključiti da je objekat pozicioniran i na susjednim česticama.

Sadašnji Zakupnik po Ugovoru o zakupu hotela i najmu opreme, izrazio je interes za za kupnju nekretnina stečajnog dužnika. Po izjavi zastupnika po zakonu Zakupnika, trenutno da su u završnoj fazi pregovora za odobravanje kredita.

### 1.2. Pokretnine

### 1.2.1. Pokretnine na kojima postoji razlučno pravo

Sredstvo	Naziv	Procijenjena vrijednost	Razlučno pravo
Skuter	Moped L1, marke TGB, model GL5-B broj šasijske: RFCBK1BKB9Y678281	3.645,00	RH MF Porezna uprava
	<b>Ukupno</b>	<b>3.645,00</b>	

Stečajni upravitelj primio ponudu tvrtke K.A.Immobiliare d.o.o. iz Senja za kupnju Mopeda u iznosu od 2.500,00 kn + pdv 25%.

Stečajni upravitelj, sukladno čl.165.SZ izvjestio Poreznu upravu koja ima upisano razlučno pravo na opremi koja se nalazi u posjedu stečajnog upravitelja, o namjeri unovčenja slobodnom pogodbom ili da razlučni vjerovnik predloži način unovčenja koji bi za razlučnog vjerovnika bio povoljniji.

### 1.2.2. Pokretnine neopterećene razlučnim pravom

Sredstvo	Naziv	Procijenjena vrijednost	Razlučno pravo
Oprema hotela LIBRA	Oprema prema popisu popisnog povjerenstva	956.025,00	
	<b>Ukupno</b>	<b>956.025,00</b>	

Stečajni upravitelj nije pristupao unovčenju pokretnina hotela iz razloga što je računao da bi kupac mogao zahtijevati sadašnju opremljenost objekta, te bi pokretnine u tom slučaju bile najpovoljnije unovčene. Računao je i na mogućnost da Skupština odobri produženje zakupa jer bez ove opreme hotel ne bi mogao funkcionirati.

Ukoliko bi došlo do prodaje pokretne imovine, procjena je stečajnog upravitelja da se ne bi postigla niti jedna trećina novčane vrijednosti pokretne imovine iz ove tablice.

### 1.3. Ulaganja u tuđe nekretnine

Red.br.	Naziv	Procijenjena vrijednost	Napomena
1.	Ulaganja u izgradnji plaže Banja	150.000,00	
2.	Ulaganja u nadogradnji objekta PIZZA	2.399,40	
3.	Nadogradnja - Terasa I	412.450,00	
4.	Nadogradnja – Terasa II	332.933,33	
	<b>Ukupno</b>	<b>897.782,73</b>	

Mišljenja je stečajnog upravitelja da se ovdje radi o neunovčivoj imovini, odnosno imovini koja za sad figurira samo kao knjigovodstvena kategorija.

### 1.4. Potraživanja

Potraživanja stečajnog dužnika odnose se samo na potraživanja iz postojećeg zakupnog odnosa s tvrtkama K.A.IMMOBILIARE d.o.o., Senj i AURO DOMUS d.o.o, Kastav.

AURO DOMUS d.o.o., u vrijeme podnošenja ovog izvješća duguje stečajnom dužniku zakupninu za srpanj 2017.godine u iznosu od 6.203,83 kn.

Iz analitičke kartice partnera (konto 120-kupca) tvrtke K.A.IMMOBILIARE d.o.o., proizilazi da potraživanje prema ovom zakupniku iznosi 40.350,69 kn, i to po računima: dio rn.7/2017



od 12.572,38 kn i cijeli račun zakupnine za srpanj 2017. br.9/2017 u iznosu od 27.778,31 kn. Tražbina osigurana ovršnom ispravom i bjanko zadužnicama.

## 2. Ostale radnje

U razdoblju obuhvaćenom ovim dopunskim izvješćem, poduzimane su ove radnje:

- knjižene sve poslovne promjene i poslovni događaji
- evidentirane prijave poreza i doprinosa i u roku dostavljene nadležnim državnim tijelima.

## II Stanje stečajne mase

### 2.1. Novčani tijek

#### Ostvareni troškovi

Red.b r	OPIS	Iznos			
		2015	2016	2017	UKUPNO
<b>I</b>	<b>NOVČANI PRIMICI</b>				
1.	Primici od prodaje opreme		65.000,00		65.000,00
2.	Primici od prodaje nekretnina				
3.	Primici od zakupnina	84.265,32	343.805,08	131.048,82	559.119,22
4.	Primici od kamata		51,27		51,27
5.	Ostali primici – povrat pdv	3.257,68	11.784,39	1.690,00	16.732,07
	<b>UKUPNO PRIMICI</b>	<b>87.523,00</b>	<b>420.640,74</b>	<b>132.738,82</b>	<b>640.902,56</b>
<b>II</b>	<b>NOVČANI IZDACI</b>				
1.	Plaćanje pdv.	15.454,58	88.619,37	8.934,43	113.008,38
2.	Isplate stvarnih troškova steč. upr.	1.345,00	1.276,00	1.259,00	3.880,00
3.	Isplate mat. troškova	2.502,83	61.223,14	15.803,61	79.529,58
4.	Odvjetničke usluge		1.907,50		1.907,50
5.	Usluge procjenitelja u bruto iznosu	14.912,26	4.210,52		19.122,78
6.	Izdaci za knjigovodstvene usluge	2.451,61	24.000,00	14.000,00	40.451,61
7.	Sudske pristojbe i parnični troškovi			274,51	274,51
8.	Troškovi oglašavanja		11.330,76	970,00	12.300,76
9.	Bankarske usluge	82,96	922,65	365,94	1.371,55
	<b>UKUPNO IZDACI</b>	<b>36.749,24</b>	<b>193.489,94</b>	<b>41.607,49</b>	<b>271.846,67</b>
	Novac na početku razdoblja	0,00	50.773,76	277.924,56	
	Novac na kraju razdoblja	50.773,76	277.924,56	369.055,89	

3. \*novčani primici i izdaci su prikazani u bruto iznosu prema načelu blagajne

#### Ostvareni troškovi

Red. br	OPIS TROŠKA	Ostvareni troškovi			
		2015	2016	2017	UKUPNO
1.	Materijalni troškovi -trošak uredskog materijala	1.200,84	3.144,41	2.865,69	7.210,94
2.	Knjigovodstvene i druge usluge	2.451,61	24.000,00	14.000,00	40.451,61
3.	Oglasi -troškovi oglašavanja		11.330,76	970,00	12.300,76
4.	Ostalo -usluge platnog prometa -bankarske usluge	82,96	922,65	365,94	1.371,55
5.	Naknade stvarnih troškova steč. upravitelja -putni troškovi, loko vožnja, tel. trošk.	1.345,00	1.276,00	1.259,00	3.880,00
6.	Plaće radnika	2.596,13	0,00	0,00	2.596,13
7.	Ostali troškovi	16.982,21	152.816,12	22.146,86	191.945,19

4. \*troškovi su prikazani u bruto iznosu

Novčani tijek i analitike kupaca sa stanjem na dan 23.srpnja 2017.godine.

#### 4.1. Novac na računu

Stanje računa stečajnog dužnika, na dan podnošenja ovog izvješća je 384.055,89 kn Izvod Erste & Steiermarkische Bank d.d. br. 041 od 25.07.2017.g.).

Kod izrade GFI za 2016.godinu, stečajni upravitelj predvidio rezerviranje iznosa od 240.000,00 kn za pokrivanje anticipiranih rizika, troškova stečajnog postupka, sudskih troškova, odvjetničkih i knjigovodstvenih usluga.

Rezerviranja u 2016.godini čine trošak, a ako se ne ostvare u 2017.godini će predstavljati prihod.

Usljed velike amortizacije, koja uzrokuje gubitak ova rezerviranja ne utječu na poslovni rezultat.

### III Ostale radnje

#### 3.1. *Produženje zakupa imovine i najma opreme*

Zakupnik po Ugovoru o zakupu hotela i najmu opreme društvo K.A.IMMOBILIARE d.o.o., Senj podnijela je zahtjev za produženje roka zakupa za minimalno šest mjeseci odnosno do prodaje nekretnine.

Zakupnik se u svojoj zamolbi obvezao da će u najkraćem roku platiti dospjele zakupnine a najmanje ½ iznosa prije potpisivanja eventualnog ugovora o produženju zakupa, te da će namiriti dospjele režijske troškove poslovanja.

Stečajni upravitelj dana 23.svibnja 2017.godine je s dosadašnjim zakupoprimcem sklopio ugovor o zakupu hotela i najmu opreme s početkom toka zakupa od 1.lipnja 2017. i isteka 01.listopada 2017.godine. Ugovor je solemniziran kod javnog bilježnika Zorana Vrsalović iz Rijeke, pod posl.br.OV-4680/17.

Samom činjenicom što je hotel u funkciji, po mišljenju stečajnog upravitelja predstavlja korist za stečajnu masu.

Ostaje kategorizacija 4 zvjezdice, minimalno tehnički uvjeti, certifikati i atesta i sva ispitivanja opreme i uređaja.

### IV PRIJEDLOG ODLUKA

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.
2. Prihvaćaju se do sad poduzete radnje.

U Rijeci, 27.srpnja 2017.g.

**Stečajni upravitelj:**  
Bogdan Veselinović, dipl.iur

Privitak:

- izvadak br.041/2017 Erste & Steiermarkische Bank d.d.
- novčani tijek
- zahtjev zakupnika za produženje zakupa

**MALIŠA d.o.o.**  
za ugostiteljstvo, usluge i  
putnička agencija  
**u stečaju**  
SENJ, Obala dr. F. Tuđmana 8  
OIB: 40637568400