

Trgovački sud u Splitu

Broj: St-234/2020

IMMOBILIARE DEL SOLE d.o.o. u stečaju

Split, Rooseweltova 47

OIB: 98199414826

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

-dostava dokumentacije –

Stečajni upravitelj dužnika IMMOBILIARE DEL SOLE d.o.o. u stečaju, OIB:98199414826, sukladno obvezi iz Stečajnog zakona, a za potrebe Ispitnog i izvještajnog ročišta, zakazanog za 25. veljače 2021. god dostavlja :

~ Tablice vjerovnika sa prijavama vjerovnika

- PRVI VIŠI ISPLATNI RED – 0 vjerovnika
- DRUGI VIŠI ISPLATNI RED – 9 vjerovnika

~ Izvješće o gospodarskom položaju dužnika

- Popis predmeta stečajne mase
- Popis vjerovnika
- Pregled imovine i obveza
- Predračun troškova stečajnog postupka

Prilozi:

- Tablice vjerovnika I. i II. viši isplatni red
- Tablice razlučno i izlučno pravo
- Bruto bilanca 18.11.2020.
- Izvadak iz zemljišne knjige kat. čest. 1301/2 Z.U. 4124 K.O. Seget
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 1. lipnja 2015. g.

I. TABLICA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA STEČAJNIH VJEROVNIKA

1. PRVI VIŠI ISPLATNI RED – u privitku podneska
2. DRUGI VIŠI ISPLATNI RED – u privitku podneska

II. TABLICA RAZLUČNIH PRAVA – RAZLUČNI VJEROVNICI

Dostavlja se u privitku podneska

III. TABLICA IZLUČNIH PRAVA

Dostavlja se u privitku podneska

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA za ispitno i izvještajno ročište zakazano za 25.2.2021 g.

1. UVODNI DIO

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u povodu prijedloga predlagatelja ACCOLA d.o.o., Seget Donji, Hrvatskih žrtava 23, OIB: 90431698927, otvorio je stečajni postupak nad dužnikom IMMOBILIARE DEL SOLE d.o.o., OIB: 98199414826, Split, Rooseweltova 47, dana 19. studenog 2020.

Za stečajnog upravitelja imenovan je Josip Hrga, OIB: 15662494844, Split, Bihaćka 15/III.

2. OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU I RADNJE KOJE JE PODUZEO STEČAJNI UPRAVITELJ OD OTVARANJA STEČAJA

Stečajni dužnik osnovan je kao društvo s ograničenom odgovornošću Izjavom o osnivanju društva od 25.7.2013. godine i upisan u registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem MBS 060301642.

Osnivači/članovi društva su:

1. Emanuela Marsella, OIB: 06918140189
Italija, Prato, Via del Molinuzzo 23A – član društva
2. Francesca Marsella, OIB: 74958484391
Italija, Prato, Via del Molinuzzo 23 – član društva

Upisani temeljni kapital je 20.000,00 kuna

Predmet poslovanja:

- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- posredovanje u predmetu nekretnina
- poslovanje nekretninama
- nadzor nad gradnjom
- stručni poslovi prostornog uređenja
- projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevine
- poslovi građenja i rekonstruiranja javnih cesta
- poslovi održavanja javnih cesta

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 11. St-234/2020 od 16. listopada 2020. pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom IMMOBILIARE DEL SOLE d.o.o. Prema podacima Financijske agencije, dužnik je na dan 19. studenog 2020. godine u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanja u neprekinutom razdoblju od 581 dana, u ukupnom iznosu od 4.751.482,67 kn.

Tijekom prethodnog postupka utvrđeno je da je kod dužnika ispunjen stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje.

Postupajući po oglasu od 1. listopada 2019. objavljenom na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, posl. broj 11. St-363/2019, vjerovnik Accola d.o.o. Seget Donji, dostavio je 17. listopada 2019. prijedlog da se nad dužnikom otvoriti stečaj, nakon čega je sud, 21. svibnja 2020. obustavio skraćeni stečajni postupak nad dužnikom.

Podneskom od 21. listopada 2020. Republika Hrvatska dostavila je u spis dokumentaciju (bruto bilancu za 2019., GFI za 2019., bilancu – stanje na dan 31. prosinca 2019. i izvadak iz zemljišne knjige za kat. čest. 1301/2 Z.U. 4124 K.O. Seget) navodeći da iz te dokumentacije proizlazi da dužnik ima imovinu, knjigovodstvenu vrijednost izgradnje u iznosu od 8.029.504,37 kn, tj. predbilježeno pravo vlasništva na nekretnini označenoj kao kat. čest. 1301/2 Z.U. 4124 K.O. Seget, koja ulazi u stečajnu masu.

Radnje koje su poduzete od strane stečajnog upravitelja

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka stečajni upravitelj je poduzeo sljedeće radnje:

1. Od punomoćnika zakonskog zastupnika stečajnog dužnika, preuzeo sam dostupnu dokumentaciju.
2. Izradio novi pečat za stečajnog dužnika.
3. Otvorio novi transakcijski račun kod Podravske banke d.d.
4. Ispitao prijavljene tražbine vjerovnika i sastavio tablice prvog i drugog višeg isplatnog reda za zakazano ročište.
5. Sastavio izvješće za ročište koje će se održati 25. veljače 2021. godine.
6. Sačinio predračun troškova.
7. Dogovorio sa knjigovodstvenim servisom vođenje knjigovodstva.

3. RADNICI

Stečajni dužnik nema zaposlenih djelatnika.

4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I KNJIGOVODSTVENI PODACI

Dužnik je na dan 19. studenog 2020. godine u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanja u neprekinutom razdoblju od 581 dana, u ukupnom iznosu od 4.751.482,67 kn.

Stečajni upravitelj je sastavio izvješće temeljem podataka i dostupne dokumentacije stečajnog dužnika (bilanca za 2019. i 2020. god. do otvaranja stečaja, račun dobiti i gubitka za 2019. i 2020. god. do otvaranja stečaja, popis dugotrajne imovine, podaci porezne uprave Split i uvida u zemljišne knjige).

Zadnje financijsko izvješće dužnika predano je Fini za 2020. godinu i Poreznoj upravi za 2020. godinu do 18.11.2020 god., do dana prije otvaranja stečaja. Prema tim izvještajima, iskazan je gubitak u iznosu od 474,02 kn za 2020. god, što sa prenesenim gubitkom iznosi ukupni gubitak od 311.760,30 kn, a što čini ukupni gubitak od 291.760,30 kn iznad visine kapitala. Iskazani prihodi i rashodi su 0,00 kn.

U bilanci za 2020. god. je iskazana izgradnja u tijeku u iznosu do 8.034.253,18 kn, a čime je nedovršena građevina, stambene namjene 25 stambenih jedinica, tlocrtnih dimenzija 39,90 m x 25,30 m zajedno sa balkonima, četiri etaže, podrum, suteran i dva kata sa ravnim krovom,

visine 10 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz zgradu do vrha ravne ploče konstrukcije, ukupne bruto površine 1148 m², bruto tlocrtne površine 427 m², stambene namjene.

Iskazana je kratkotrajna imovina u iznosu 3.339,87 kn, koju čini pretplata PDV-a. Ministarstvo financija, porezna uprava izvršila je povrat pretplate na račun dužnika u iznosu od 2.424,50 kn dana 7.1.2021 godine.

Kratkoročne obveze iznose 8.329.353,35 kn, a to su najvećim dijelom obveze prema dobavljačima 4.749.351,97 kn, obveze za primljene zajmove 3.560.644,79 kn, te ostale kratkoročne obveze 19.356,59 kn.

5. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca nema.

Dugotrajna imovina

Nakon otvaranja stečajnog postupka, 19.11.2020. godine poduzete su radnje na utvrđivanju stanja imovine Dužnika.

Zastupnik po zakonu dužnika, opunomoćio je odvjetnicu Tinu Drnjević Kotarac, iz Splita, za zastupanje, zastupnica je pismenim putem podnijela Izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika Trgovačkom sudu u Splitu, dana 2.11.2020. godine. U tom izvješću se navodi da je dužnik IMMOBILIARE DEL SOLE d.o.o. zaključio kao kupac sa Ivanom Zec iz Trogira, Obrov 1, OIB: 71847116734 i Ankom Zec iz Trogira, Put Dragutina 62B, OIB: 4692413315 kao prodavateljima, dana 1.6.2015. ugovor o kupoprodaji nekretnine, a koji ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Željene Biuk iz Trogira, Matije Gupca 1/II pod brojem ovjere: Ov- 2219/15 dana 2.6.2015. te u kojem je sporazumno utvrđeno da su prodavatelji suvlasnici nekretnine označene i opisane **kat. čest. zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk. ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1.727 m²** i to da je svaki od prodavatelja suvlasnik u 1803/3656 dijela predmetne nekretnine te da su temeljem navedenog ugovora o kupoprodaji, prodavatelji prodali u cijelosti kupcu svaki svoj suvlasnički dio, odnosno ukupno su prodali kupcu 3606/3656 dijela čest. zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk. ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1.727 m².

Nekretnina nije opterećena razlučnim pravom.

1. Nekretnine

Predbilježba prava vlasništva na 3606/3656 dijela čest. zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk. ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1.727 m².

Građevina na čest. zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk. ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1.727 m², stambene namjene sa 19 stambenih jedinica u fazi visoki roh-bau, tlocrtnih dimenzija 39,90 m x 25,30 m zajedno sa balkonima, četiri etaže, podrum, suteran i dva kata sa ravnim krovom, visine 10 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz zgradu do vrha ravne ploče konstrukcije, ukupne bruto površine 1.148 m², bruto tlocrtne površine 427 m², stambene namjene (Knjigovodstvena vrijednost izgradnje u tijeku 8.034.253,18 kn).

2. Imovinska prava dužnika na tuđim stvarima

Predbilježba prava vlasništva na 3606/3656 dijela čest. zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk. ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1.727 m².

Pravo izgradnje građevine stambene namjene sa 25 stambenih jedinica, tlocrtnih dimenzija 39.90 m x 25,30 m zajedno sa balkonima, četiri etaže, podrum, suteran i dva kata sa ravnim krovom, visine 10 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz zgradu do vrha ravne ploče konstrukcije, ukupne bruto površine 1.148 m², bruto tlocrtne površine 427 m², stambene namjene.

3. Pokretnine

Dužnik nema evidentirane pokretnine.

4. Oprema

Dužnik nema evidentiranu opremu.

6. PREGLED IMOVINE I OBVEZA

1. Imovina dužnika

1. Knjigovodstvena vrijednost građevine u izgradnji je	8.034.253,18 kn
2. Sredstva na računu	2.424,58 kn
3. Izdvojena sredstva na računu Fine	0,00 kn

Ukupna imovina dužnika: 8.036.677,76 kn

Stečajni upravitelj predlaže da se angažira sudski vještak građevinske struke radi procjene vrijednosti navedene nekretnine.

2. Obveze dužnika

Temeljem prijavljenih i priznatih tražbina utvrđene su obveze stečajnog dužnika, te je slijedom navedenog početna stečajna bilanca na dan 19.11.2020. kako slijedi u Tablici 1.

R.br.	Opis	Početno stanje na dan 19.11.2020
A.	Imovina (red.br. 1+2)	8.036.677,76
1.	Knjigovodstvena vrijednost nekretnine	8.034.253,18
2.	Sredstva na računu	2.424,58
B.	Obveze (red br. 1+2)	9.912.407,98
1.	1. viši isplatni red	0,00
2.	2. viši isplatni red (priznate tražbine)	9.912.407,98

Tablica 1. Početna stečajna bilanca na dan 19.11.2020. godine

7. SUDSKI POSTUPCI U TIJEKU

Nema aktivnih postupaka pred sudovima ili javnopravnim tijelima. Jedini postupak koji se vodio je između dužnika i vjerovnika ACCOLA d.o.o.. Dužnik je s vjerovnikom zaključio građevinski ugovor broj 0501/07 u veljači 2016. godine te kako neki od izvedenih radova nisu bili plaćeni, zaključena je sudska nagodba broj: Povrv-250/2018 pred Trgovačkim sudom u Splitu dana 24.7.2018. g.

8. POPIS VJEROVNIKA

1. STEČAJNI VJEROVNICI

- PRVI VIŠI ISPLATNI RED

Redni broj	Naziv vjerovnika	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos priznate tražbine (kn)	Plaćena pristojba
	-	-	-	-

- DRUGI VIŠI ISPLATNI RED

Redni broj	Naziv vjerovnika	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos priznate tražbine (kn)	Plaćena pristojba
1.	Hrvatske vode Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana	Rješenje o vodnom doprinosu Klasa:UP/I-325-08/19-01/2876;374-3404-2-19-2 od 25.01.2019.	18.946,01	Oslobođen
2.	ACCOLA d.o.o.	Račun 6-situacija 93/Fin/1 i obračun kamata	473.077,38	500,00
3.	ACCOLA d.o.o.	Sudska nagodba TS Split, Povrv-250/208 od 24.07.2018., obračun kamata	5.211.991,02	500,00
4.	EMANUELA MARSELLA, zastupana po odvjetniku Ivan Močić, Split, Domovinskog rata 29a/I, Split	Ugovori o zajmu sa dodacima, obračun kamata, odluka od 01.04.2020.	1.390.901,58	500,00
5.	IMMOBILIARESEN ONES srl, zastupana po odvjetniku Ivan Močić, Split, Domovinskog rata 29a/I, Split	Ugovori o zajmu od 04.05.2017.g. sa dodacima, obračun kamata, odluka od 01.04.2020.	808.229,86	500,00
6.	FRANCESCA MARSELLA, zastupana po odvjetniku Ivan Močić, Split, Domovinskog rata 29a/I, Split	Ugovori o zajmu sa dodacima, obračun kamata, odluka od 01.04.2020.	2.008.951,38	500,00
7.	IVAN ZEC, zastupan po odvjetniku Zoran Skelin, Lučićeva 2, Trogir	Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015 OV-2219/15, Sporazum od 13.12.2018, obračun kamata	Tražbina osporena zbog ne izdavanja tabularne izjave 672.719,08	500,00
8.	ANKA ZEC, zastupan po odvjetniku Zoran Skelin, Lučićeva 2, Trogir	Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015 OV-2219/15, Sporazum od 13.12.2018, obračun kamata	Tražbina osporena zbog ne izdavanja tabularne izjave 672.719,08	500,00
9.	HEP ELEKTRA d.o.o.	Izvod iz poslovnih knjiga rn 30.06.20.-30.11.20.Obračun kamata	310,75	6,22

Stečajni upravitelj je u skladu s člankom 54. Uredbe (EU) 2015/848 Europskog parlamenta i Vijeća od 20. svibnja 2015. o postupku u slučaju nesolventnosti obavijestio vjerovnika Tomasso Melani, Italia

VIA CASSERO 1 SERAVALLE PISTOISE, PISTOIA, ITALIA da je postupak u slučaju nesolventnosti u vezi s dužnikom pokrenut u drugoj državi članici. Obavijest je poslana putem DPD-a hitno, dana 5.2.2021. godine na navedenu adresu u Italiji, nakon što je stečajni upravitelj saznao podatke o vjerovniku i njegovo prebivalište.

Predlaže se prihvaćanje tražbine stranog vjerovnika izvan utvrđenog roka, ukoliko se odazove pozivu za prijavu tražbina. Prema knjigovodstvenoj evidenciji, obveze stečajnog dužnika prema prethodno navedenom vjerovniku iznose 143.542,68 kn, temeljem pozajmica.

Do dana predaje dokumentacije sudu, 18.2.2021. godine, nije zaprimljena prijava tražbine.

2. RAZLUČNI VJEROVNICI

R. br.	Naziv vjerovnika	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos prijavljene tražbine	Predmet razlučnog prava
	-	-	-	-

3. IZLUČNI VJEROVNICI

Redni broj	Ime i prezime / tvrtka ili naziv izlučnog vjerovnika	OIB izlučnog vjerovnika	Adresa / sjedište izlučnog vjerovnika	Pravna osnova izlučnog prava	Predmet izlučnog prava
-	-	-	-	-	-

9. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Vrsta troška	Procjena troška kn	Napomena
Grad Trogir -Komunalna naknada	5.000,00	
HEP opskrba	2.000,00	
Trošak vode i komunalne usluge	2.000,00	
Računovodstveno-financijske usluge bruto 6mj x 1000,00	6.000,00	
Ostali troškovi (platni promet, pečat, žiro račun, fotokopiranje, pristojbe.	2.000,00	
Trošak arhiviranja	3.000,00	
Sudski troškovi	2.000,00	
Troškovi telefona, putni troškovi stečajnog upravitelja brutto	2.000,00	
Trošak vještaka neto plus pdv-a	12.500,00	
Odvjetničke usluge	2.000,00	
Ukupno:	38.500,00	

Nagradu stečajnom upravitelju odredit će stečajni sudac u skladu sa Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanje nagrade stečajnim upraviteljima ovisno o visini unovčene imovine.

10. PRIJEDLOZI ODLUKA

Stečajni upravitelj predlaže donošenje sljedećih odluka:

- prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o svim do sada poduzetim radnjama u odnosu na imovinu i obveze stečajnog dužnika
- nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastaviti
- predlaže se procjena nekretnine od strane ovlaštenog procjenitelja
- predlaže se da Skupština vjerovnika da suglasnost stečajnom upravitelju da nekretninu stečajnog dužnika unovči prikupljanjem pisanih ponuda nakon izdavanja tabularne isprave obitelji Zec
- odobrava se predračun troškova stečajnog postupka

U Splitu, 18. veljače 2021. g.

Stečajni upravitelj:

Josip Hrga