

## TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa : St-31/2019

Dužnik: IMMOBILIEN ISTRA jednostavno društvo sa ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama i turistička agencija, Pula, Petrovićeva 25, OIB 96114805308

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)

- 7 - 03 - 2019

god. u 1 primjeraka sa 1 priloga

Pismeno stiglo poslom otvoreno - s ostecenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana 07 - 2019 god.

Mjesto i datum izrade izvješća : Rijeka, 05.02.2019 god.

Stečajni upravitelj: Sanjin Dinko Dorčić dipl. ing.

Adresa stečajnog upravitelja: Rijeka, Mosorska 9

e-mail : ddunko@gmail.com tel. 0993091300

## IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

## 1. UVODNI DIO

Trgovački sud u Pazinu, odlučujući o prijedlogu predlagatelja RH, Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin zastupane po ŽDO u Puli radi otvaranja stečajnog postupka, donio je 28.01.2019 god. rješenje pod posl. br. St-31/2019-7 o pokretanju prethodnog postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom IMMOBILIEN ISTRA jednostavno društvo sa ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama i turistička agencija, OIB 96114805308.

Istim rješenjem za privremenog stečajnog upravitelja imenovan je Sanjin Dinko Dorčić iz Rijeke, Mosorska 9.

Naslovni sud je rješenjem St-31/2019-10 od 05.02.2019 god. naložio privremenom stečajnom upravitelju da ispita postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka, ima li dužnik imovine za pokriće troška stečajnog postupka te da o navedenom sudu podnese sudu pisano izvješće do 12.03.2019 god.

## 2. OPĆI PODACI

## 2.1. Dužnik

Naziv/tvrtka : IMMOBILIEN ISTRA jednostavno društvo sa ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama i turistička agencija

Sjedište i adresa: Pula, Petrovićeva ulica 25

Datum osnivanja društva: 09.09.2015 god.

Upisani temeljni kapital: 20.000,00 kn

Glavna djelatnost dužnika: poslovanje nekretninama, savjetovanje u vezi s poslovanjem o upravljanjem, posredovanje u prometu nekretnina, zastupanje domaćih i stranih firmi

## 2.2. Osobe ovlaštene za zastupanje

Radenko Inić, član uprave (direktor) zastupa društvo pojedinačno i samostalno

## 2.3. Osnivači/članovi društva

Radenko Inić, Pula, Petrovićeva ulica 25, OIB 72978521979, jedini član društva

Napomena :

Podaci su preuzeti sa mrežne stranice Sudski registar, Ministarstvo pravosuđa, Sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci

## 3. PODUZETE RADNJE

Privremeni stečajni upravitelj poduzeo je slijedeće radnje :

### 3.1. Uspostavljen kontakt sa upravom društva i obavljen obavijesni razgovor

Dana 05.02.2019 god. stečajni upravitelj je stupio u telefonski kontakt sa direktorom i osnivačem društva Radenkom Inićem.

Osoba ovlaštena za zastupanje društva Radenko Inić se u svezi rješenja o pokretanju prethodnog stečajnog postupka stečajnom upravitelju je iskazao namjeru da o predmetnom postupku obavijesti svog odvjetnika.

Odvjetnik društva nije do predaje ovog izvješća stupio u kontakt sa stečajnim upraviteljem.

Direktor poduzeća usmeno se očitovao na prijedlog o otvaranju stečajnog postupka na način da bi u svakom slučaju želio izbjeći otvaranje stečaja nad dužnikom iz razloga što po njegovim riječima društvo ima imovine i to brojnih nekretnina u naravi pašnjaka, oranica i šuma.

Direktor je tada, a i prilikom novog telefonskog kontakta dana 18.02.2019 u razgovoru sa stečajnim upraviteljem nadalje izjavio da će dužnik neodložno podmiriti sve tražbine koje je na temelju osnova za plaćanje trebalo naplatiti sa njegovih računa i temeljem kojih je bio blokiran žiro račun dužnika te da će o istome naknadno obavijestiti stečajnog upravitelja.

### 3.2. Podaci o sjedištu poduzeća i poslovnom prostoru

Na adresi sjedišta društva, Pula Petrovićeva ulica 25 nalazi se obiteljska kuća.

### 3.3. Uvid u knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika

Iz dostupnih podataka Porezne uprave, Ispostava Pula stečajni upravitelj nije mogao utvrditi osobu koja za dužnika vodi poslovne knjige, a niti je takvu informaciju mogao dobiti od osobe ovlaštene za zastupanje društva.

Na mrežnim stranicama FINA-e nema javno objavljenih godišnjih financijskih izvještaja za prethodne poslovne godine.

### 4. Uvid u zemljišnu knjigu

Uvidom u Porezna rješenja izdana od strane MF, Porezne uprave, Područnog ureda Pazin, Ispostava Rovinj koja su priložena prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka, mrežnu stranicu Pregled katastarskog operata i zemljišne knjige koje se kod Zemljišno knjižnih odjela Pula i Rovinj, Općinskog suda u Puli vode za k.o. Vodnjan, k.o. Peroj, k.o. Lobarika i k.o. Žminj stečajni upravitelj je utvrdio da je dužnik u zemljišnu knjigu uknjižen kao vlasnik nekretnina - zemljišnih čestica u naravi pašnjaka, šuma i oranica,

## 5. UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE

### 5.1. Imovina stečajnog dužnika

#### Nekretnine

1. K.č. 1051/31 u naravi pašnjak površine 19468 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 19857, k.o. Vodnjan, ZK odjel Pula Općinski sud u Puli

Vrijednost prema Pravilniku o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH koje se prodaje ili daje u zakup (NN 52/11) 1,35 kn/m<sup>2</sup> ..... 26.281,80 kn

Vrijednost prema Poreznom rješenju 5,00 kn /m<sup>2</sup>..... 100.000,00 kn

2. K.č. 1351/2 u naravi oranica površine od 7379 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 5143, k.o. Vodnjan, ZK odjel Pula, Općinski sud u Puli

Vrijednost prema Pravilniku o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH koje se prodaje ili daje u zakup (NN 52/11) 2,54 kn/m<sup>2</sup> ..... 18.742,66 kn

Vrijednost prema Poreznom rješenju 10,30 kn /m<sup>2</sup>..... 76.000,00 kn

3. K.č. 10088/791 u naravi pašnjak površine od 28380 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 7624, k.o. Žminj, ZK odjel Rovinj, Općinski sud u Puli

Vrijednost prema Pravilniku o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH koje se prodaje ili daje u zakup (NN 52/11) 1,35 kn/m<sup>2</sup> ..... 38.313,00 kn

Vrijednost prema Poreznom rješenju 5,40 kn /m<sup>2</sup>..... 153.252,00 kn

4. K.č. 24/6 u naravi šuma površine od 9500 m<sup>2</sup> (od 31.01.2019 god. prijava promjene vrste uporabe u pašnjak ) upisana u z.k.ul. 2337 , k.o. Peroj , ZK odjel Pula , Općinski sud u Puli

Vrijednost prema Pravilniku o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH koje se prodaje ili daje u zakup (NN 52/11) 1,35 kn/m<sup>2</sup> .....12.825,00 kn

Vrijednost prema Poreznom rješenju 7,90 kn /m<sup>2</sup>..... 75.000,00 kn

.....

Vrijednost ukupno prema Pravilniku ..... 96.162,46 kn

Vrijednost ukupno prema Poreznom rješenju .....329.252,00 kn

5. K.č 1051/125 u naravi pašnjak površine 300 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. 19857, k.o. Vodnjan , ZK odjel Pula Općinski sud u Puli

Vrijednost prema Pravilniku o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH koje se prodaje ili daje u zakup (NN 52/11) 1,35 kn/m<sup>2</sup> .....405,00 kn

6. K.č. 1051/77/78/79/80/81/82/83/84 u naravi pašnjak ukupne površine od 7915 m<sup>2</sup> , upisane u z.k.ul. 19993, k.o. Vodnjan , ZK odjel Pula , Općinski sud u Puli

Vrijednost prema Pravilniku o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH koje se prodaje ili daje u zakup (NN 52/11) 1,35 kn/m<sup>2</sup> ..... 10.685,25 kn

7. K.č. 1051/73 u naravi pašnjak površine od 412 m<sup>2</sup> , upisana u z.k.ul. 5684 , k.o. Vodnjan, ZK odjel Pula , Općinski sud u Puli

Vrijednost prema Pravilniku o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH koje se prodaje ili daje u zakup (NN 52/11) 1,35 kn/m<sup>2</sup> ..... 556,20 kn

.....

Vrijednost ukupno prema Pravilniku ..... 11.646,45 kn

8. K.č. 431/5 površine 587 m<sup>2</sup> , upisana u z.k.ul. 420 , k.o. Lobarika ZK odjel Pula , Općinski sud u Puli

Vrijednost prema tržišnim cijenama za slične nekretnine na istom području koje se prodaju preko agencija za nekretnine 100 kn/m<sup>2</sup> za iste namjene..... 58.700,00 kn

#### Napomena:

Nekretnina k.č. 431/5 se nalazi unutar građevinskog područja naselja Radeki Polje, Pula. U naravi se radi o pošljunčanom terenu sa neposrednim pristupom sa glavne ceste. Čestica je nepravilnog oblika i nije pogodna za gradnju već bi se mogla upotrebljavati kao parkiralište i sl. Trenutno se koristi za pristup (kolni put širine cca. 12m x 200 m) za okolne kuće sa glavne ceste.

Stečajni upravitelj je izvršio uvid u tržišne cijene za slične nekretnine koje se prodaju na istom području za iste namjene preko lokalnih agencija za nekretnine.

9. K.č. 1051/75 u 8/9 dijela , u naravi put , upisane u z.k.ul.19754, k.o. Vodnjan , ZK odjel Pula , Općinski sud u Puli , neutvrđene vrijednosti

UKUPNA VRIJEDNOST PREMA PRAVILNIKU I  
TRŽIŠNIM CIJENAMA U AGENCIJI ZA NEKRETNINE..... 166.508,91 KN

Napomena:

Mišljenje je stečajnog upravitelja da stvarna tržišna vrijednost navedenih nekretnina u vlasništvu dužnika odgovara vrijednosti nekretnina utvrđenoj Pravilnikom o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH koje se prodaje ili daje u zakup (NN 52/11) odnosno prema tržišnim cijenama za predviđenu namjenu (parkiralište, kolni put i sl.) na području u agenciji za nekretnine u odnosu na k.č.431/5 k.o. Lobarika.

#### Razlučna prava

Na nekretninama u vlasništvu dužnika i to k.č. 1051/31, k.č. 1051/125 u naravi pašnjak upisane u z.k.ul. 19857, k.č.1051/77/78/79/80/81/82/83/84 u naravi pašnjak upisane u z.k.ul. 19993 i k.č 1051/75 u naravi put upisanu u z.k.ul. 19754 sve k.o. Vodnjan , ZK odjel u Puli postoje upisana razlučna prava i to :

- Uknjižba založnog prava pod Z-31573/17 , na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava – hipoteke radi osiguranja novčane tražbine od 18.10.2017 god. u iznosu od 375.000,00 EU u kunsjoj protuvrijednosti za korist Malagić Enver iz Sarajeva, BIH
- Uknjižba založnog prava pod Z-35586/17 , na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava – hipoteke radi osiguranja novčane tražbine od 22.11.2017 god. u iznosu od 375.000,00 EU u kunsjoj protuvrijednosti za korist Malagić Enver iz Sarajeva, BIH

#### 5.2.Blokada žiro računa dužnika

Stečajni upravitelj je dana 06.03.2019 god. u nadležnoj poslovnicu Financijske agencije , Regionalni centar Rijeka , F. Kurelca 8 podnio zahtjev i ishodio Potvrdu o blokadi računa i novčanih sredstava dužnika u kojoj je navedeno da je na računima i novčanim sredstvima dužnika na dan izdavanja potvrde evidentirano 282 dana neprekidne blokade te da nepodmirene obveze dužnika na dan izdavanja potvrde iznose 22.020,05 kn.

#### 5.3.Predujam za namirenje troškova stečajnog postupka

Stečajni upravitelj je uvidom u podatke na FINA –i utvrdio da dužnik na ime predujma za namirenje troškova stečajnog postupka nema zaplijenjenih novčanih sredstva.

## 6. PREDRAČUN TROŠKOVA PRETHODNOG I OTVORENOG STEČAJNOG POSTUPKA

### Troškovi prethodnog postupka

#### *Predvidivi troškovi prethodnog postupka*

1. Nagrada privremenog stečajnog upravitelja (min. bruto)	3.000,00 kn
2. Doprinosa za zdravstveno osiguranje na bruto nagradu	
( drugi dohodak 7,50% )	225,00 kn
<u>Ukupno nastali troškovi prethodnog postupka</u>	<u>3.225,00 kn</u>

### Troškovi otvorenog stečajnog postupka (predvidivo)

1. Izrada pečata društva u stečaju .....	180,00 kn
2. Otvaranje,vođenje i zatvaranje žiro računa .....	500,00 kn
3. Knjigovodstvene usluge za društvo u stečaju .....	7.250,00 kn
- tekuće knjigovodstvo društva u stečaju 1.000,00 kn /mj	
- sastavljanje financijskih izvještaja (500,00 kn) i prijave poreza na dobit nakon zaključenja stečaja (750,00,00 kn) ukupno 1.250,00 kn	
4. Procjena nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka.....	8.750,00 kn
5. Izdaci stečajnog upravitelja.....	2.800,00 kn
- fotokopiranje 200 kn	
- poštanski troškovi 100 kn	
- putni troškovi stečajnog upravitelja na bazi tri odlaska do nekretnina - 2 kn/km ; udaljenost Rijeka – Vodnjan /Pula povratna udaljenost prosječno 190 km, bruto II ukupni trošak (drugi dohodak) 2.500,00 kn	
6. Troškovi FINA e-dražba za 11 čestica (700,00 kn + 2.000,00 kn).....	2.700,00 kn
7. Troškovi prodaje nekretnina na kojima nema upisanog razlučnog prava (5 čestica ) – 300 kn/6mj.....	1.500,00 kn
<u>Ukupno predvidivi troškovi otvorenog stečajnog postupka :</u>	<u>23.680,00 kn</u>

## UKUPNO TROŠKOVI PRETHODNOG I OTVORENOG

### STEČAJNOG POSTUPKA

..... 26.905,00 KN

#### Napomena:

Nagrada stečajnom upravitelju u otvorenom stečajnom postupku nije obračunata i odrediti će se naknadno rješenjem suda u skladu sa Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

Predvidivi troškovi otvorenog stečajnog postupka predstavljaju troškove i radnje koji se nužno poduzimaju u razdoblju od 6 mjeseci od dana otvaranja stečaja i iste nije bilo moguće u trenutku sastavljanja ovog Izvješća u cijelosti i točno predvidjeti.

Paušalna pristojba (2% max 2.000,00 kn) nije obračunata iz razloga što nije poznat iznos koji je na raspolaganju za podmirenje dugova stečajne mase.

Troškovi sastavljanja ugovora o kupoprodaji nekretnina na kojima nema razlučnih prava nisu obračunati jer u trenutku predaje izvješća nisu bili poznati prodajna cijena, način i uvjeti prodaje istih.

Troškovi prodaje nekretnina na kojima nema upisanih razlučnih prava odnose se na trošak objavljivanja oglasa u web portalu Njuškalo za razdoble od 6 mjeseci.

#### DOSTATNOST IMOVINE ZA POKRIĆE TROŠKOVA POSTUPKA

Imovina dužnika dostatna za namirenje troškova postupka: DA

#### POSTOJANJE STEČAJNOG RAZLOGA

Da li postoji razlog za otvaranje stečajnog postupka : DA

Stečajni razlog : Nesposobnost za plaćanje iz čl. 6 st. 2 SZ-a

#### Obrazloženje :

U trenutku predaje ovog izvješća dužnik ima imovinu dostatnu za namirenje troškova postupka.

Iz potvrde FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava dužnika od 06.03.2019 god. razvidno je da dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje na dan 06.03.2019 god. ima evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje u iznosu od 22.020,05 kn i to u razdoblju dužem od 60 dana ( 282 dana neprekidne blokade), a koje je trebalo na temelju valjanih osnova za plaćanje ,bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s njegovih računa te stoga postoji nesposobnost za plaćanje kao stečajni razlog iz čl.6 Stečajnog zakona.

**PRIJEDLOG ODLUKA O NASTAVKU POSTUPKA**

Slijedom navedenog predlaže se naslovnom sudu

- da ukoliko dužnik do završetka prethodnog postupka ne postane sposoban za plaćanje, naslovni sud **donese rješenje o otvaranju stečajnog postupka.**

U Rijeci, 7.03.2019

Stečajni upravitelj

.....

Sanjin Dinko Dorčić

Prilozi:

- Izvod iz sudskog registra
- Izvatci iz zemljišne knjige za predmetne nekretnine
- Potvrda Financijske agencije o blokadi računa i novčanih sredstava dužnika od 06.03.2019 god.