



TRGOVAČKI SUD U SPLITU

**Na broj: St-234/2020**

**ZASTUPNIK PO ZAKONU DUŽNIKA:** EMILIO MARSELLA, OIB: 00908867964, Italija,  
Prato, Via del Molinuzzo 23,  
zastupan po odvjetnici Tini Drnjević Kotarac iz  
Splita, Rooseveltova 47

**PODNEŠAK**

**PISANO IZVJEŠĆE O FINACIJSKOJ-GOSPODARSKOM STANJU DUŽNIKA**

2x

12 priloga

punomoć

Zastupnika po zakonu dužnika

Zastupnik po zakonu dužnika Emilio Marsella je oponumocio odvjetnicu Tinu Drnjević Kotarac za zastupanje u predmetu pod gornjim brojem te moli sva pismena ubudući slati njegovom punomoćniku.

Ovim putem zakonski zastupnik dužnika daje pisano izvješće o financijskoj-gospodarskoj stanju dužnika i ujedno se dostavlja e-mail knjigovođe društva Immobiliare del sole d.o.o., gđe. Jelice Ganjto iz tvrtke Zig d.o.o.

Dokaz:e-mail poruka knjigovodstva od 28.10.2020

Naime prema podacima knjigovodstva financijsko-gospodarsko stanje dužnika IMMOBILARE DEL SOLE d.o.o. je slijedeće:

1. Novčana sredstava na računima dužnila – nema sredstava na računima
2. Potraživanje Republike Hrvatske na ime neplaćenog poreza na dodanu vrijednost: 3.318,39 kuna

3. Obveze unesene u poslovne knjige

a) Zajmovi:

IMMOBILIARE SENONES s.r.l Italija iznos od 671.321,88 kn

Francesca Marsella, OIB: 74958484391, Italija, Prato, Via del Molinuzzo 23, iznos od 1.659.765,47 kn

Emanuela Marsella, OIB: 06918140189, Italija, Prato, Via del Molinuzzo 23/A, iznos od 1.086.014,76 kn

Tommaso Melani, Italija iznos od 143.542,68 kn



Napominje se da su Francesca Marsella i Emanuella Marsella, članovi društva dužnika. IMMOBILIARE DEL SOLE

b) Dobavljači

Fina iznos od 1.245,00 kn

ACCOLA d.o.o., OIB:90431698927, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 23 iznos od 3.525.043,12 kn

HEP ELEKTRA d.o.o. iznos od 1.355,96 kn

c) Dobavljači građani

IVAN ZEC iz Trogira, Obrov 1, OIB: 71847116734 iznos od 1.223.063,85 KN

d) članarine i javna davanja:

HGK iznos od 773,07 KN

Komunalna naknada iznos od 17.105,92 kn.

#### 4. IMOVINA:

Knjigovodstvena vrijednost izgradnje u tijeku 8.029.504,37 kn.

Zastupnik po zakonu dužnika, ovim putem ističe 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 01.06.2015. 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 02.06.2015. te u kojem je sporazumno utvrđeno da su prodavatelji suvlasnici nekretnine označene i opisane **kao čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 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 1727 m2 te je utvrđena kupoprodajna cijena za kupljenih 33606/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m2 u iznosu od 340.400,00 Eur-a (slovima: tristočetdesettisuća i četiri sto eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate.

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da su kao preostali suvlasnici čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m2 u trenutku zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015. bili upisani Branko Mirković iz Trogira, Put Dragutina 28, OIB: 42824351331 i Stanislav Mirković, OIB: 39745293309 iz Trogira, Put Dragutina 28 i to svaki 25/3656 dijela.

Nadalje su dana 12.12.2018. Branko Mirković iz Trogira, Put Dragutina 28, OIB: 42824351331 i Stanislav Mirković, OIB: 39745293309 iz Trogira, Put Dragutina 28 kao prodavatelji i IVAN ZEC iz Trogira, Obrov 1, OIB: 71847116734 i ANKA ZEC iz Trogira, Put Dragutina 62B, OIB: 4692413315, kao kupci zaključili kupoprodajni ugovor, a koji ugovor je ovjeren dana 12.12.2018. pod brojem ovjere: OV-10117/2018 kod javnog bilježnika Petra Žanko, a temeljem kojeg su Branko Mirković i Stanislav Mirković prodali svaki svoj suvlasnički dio i to svaki 25/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m2, a Ivan Zec i Anka Zec su kupili na jednake dijelove i to svaki 25/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m2.

Dana 03.02.2017. dužnik IMMOBILIARE DEL SOLE d.o.o. i prodavatelji su zaključili ugovor o produženju rokova za isporuku stanova prodavateljima u kojem je utvrđeno da se člankom 6.



ugovora o kupoprodaji nekretnina od 01.06.2015., kupac obvezao prodavateljima isporučiti 2 (slovima: dva) stana kao kompenzaciju preostalog iznosa do potpune isplate kupoprodajne cijene u roku od 18 mjeseci od dana pravomoćnosti akta o građenju, u naravi do dana 26.08.2017. te da su ugovorom od 03.02.2017. ugovorne stranke suglasno produžile ovaj rok na maksimalno 12 mjeseci tj. 26.08.2018. s tim da se kupac zauzvrat obvezuje prodavateljima opremiti kuhinje u oba stana sa namještajem talijanskog stila (stile italiano).

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da je dužnik do sada na ime kupoprodajne cijene iz ugovora od 01.06.2015., a koja iznosi 340.400,00 EUR-a (slovima: tristo četrdeset tisuća i četiri sto eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, platio prodavateljima slijedeće iznose:

- 17.250,00 EUR-a (slovima: sedamnaest tisuća i dvjesto pedeset eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na dan 11.05.2015. prilikom zaključenja predugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, a koji iznos se uračunao u kupoprodajnu cijenu prilikom zaključenja ugovora o kupoprodaji i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

- 17.250,00 EUR-a (slovima: sedamnaest tisuća i dvjesto pedeset eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na dan 01.06.2015. prilikom zaključenja ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

- 151.731,86 kuna dana 03.11.2015. i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

- 750.000,00 kuna dana 05.05.2016. i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

- 4.000,00 EUR-a (slovima: četritisuće eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na dan 15.06.2016. i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

- 11.700,00 EUR-a (slovima: jednaest tisuća i sedamsto eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na dan 16.06.2016. i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da dužnik nije platio kupoprodajnu cijenu u cijelosti i to iznos od 170.200,00 EUR-a (slovima: stosedamdeset tisuća dvjesto eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, a za koji iznos je kupac sukladno čl.3. točki 3.5. trebao predati u vlasništvo i posjed stambene jedinice, stanove, za unaprijed, utvrđenu kupoprodajnu cijenu od 1.500,00 Eura/m<sup>2</sup> (slovima: tisućpetsto Eura po metru kvadratnom i to predajom prodavateljima u posjed i vlasništvo 2 stana i to kao su isti opisani u čl.3.točki 3.5. i prikazani u Tlocrtnom prikazu koji čini sastavni dio ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015.

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da je do sada dužnik na ime penala platio prodavateljima slijedeće iznose:

-10.000,00 EUR-a (slovima: deset tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na dan 30.06.2018. i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

- od 30.000,00 EURA (trideset tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na dan 20.12.2018. a koji iznos predstavlja penale i koji



iznos će plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica.

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da su prodavatelji Ivan i Anka Zec dana 12.12.2018. kupili od Branka i Stanislava Mirković kao prodavatelja njihove suvlasničke dijelove, te su Ivan i Anka Zec postali jedini suvlasnici, a ujedno su se obvezali prodati dužnici i taj novokupljeni dio, a dužniku se obvezao kupiti i platiti 5.000,00 EUR (pettisuća eura) te zaključiti dodatni ugovor o kupoprodaji za dio koji je prije pripadao Branku i Stanislavu Mirkoviću

**Zastupnik po zakonu dužnika ističe da je dužnik napravio predbilježbu prava vlasništva sukladno članku 3., točka 3.6. ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015. na 3606/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m<sup>2</sup>.**

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da su dužniku prodavatelji Ivan i Anka Zec trebali predati Potvrdu o primitku kupoprodajne cijene sukladno članku 3., točka 3.6. ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015. iako je kupac platio iznos od 135.700,00 EUR-a (slovima: stotridesetpettisuća i sedamsto eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica, a što nisu učinili.

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da su sukladno članku 3. točka 3.7. dužnik i prodavatelji Ivan i Anka Zec trebali zaključiti Ugovor temeljem kojeg će prodavatelji za preostali dio kupoprodajne cijene u iznosu od 170.200,00 EUR-a (slovima: stosedamdesettisuća dvjesto eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, upisati založno pravo u korist prodavatelja na teret kupljene nekretnine i to 3606/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m<sup>2</sup>, a što nisu učinili.

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da su dužniku prodavatelji trebali predati Uknjižbeno očitovanje (clausula intabulandi) sukladno članku 3., točka 3.6. ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015. budući je kupac platio iznos od 135.700,00 EUR-a (slovima: stotridesetpettisuća i sedamsto eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate sukladno ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015, ali to prodavatelji nisu učinili.

Dakle, dužnik ima upisanu predbilježbu prava vlasništva sukladno članku 3., točka 3.6. ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015. na 3606/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m<sup>2</sup> te je većinski dio kupoprodajne cijene isplaćen.

Dokaz: zk. izvadak za čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m<sup>2</sup>.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015., a koji ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Željene Biuk iz Trogira, Matije Gupca 1/II pod brojem ovjere: Ov- 2219/15 dana 02.06.2015  
ugovor o produženju rokova za isporuku stanova od 03.02.2017.

Dužnik je kupio nekretninu čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m<sup>2</sup> radi izgradnje stanova i to 25 stambenih jedinica tako da je na predmetnoj nekretnini i izgrađena zgrada, sukladno dozvolama.



Predmetna građevina je za 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 m<sup>2</sup>, bruto tlocrtna površina 427 m<sup>2</sup>, stambene namjene.

Napominje se da je dužnik platio i komunalni doprinos za građenje građevine stambene namjene u iznosu od 477.646,98 kuna temeljem Rješenja od 11.03.2016. od Splitsko-dalmatinske županije, Općina Seget, Jedinstveni upravni odjel, Klasa: UP/I-361-03/16-01/4, Urbroj: 2184/03-4-16-1.

Dužnik je platio i porez na promet za kupljenu nekretninu i to je plaćen porez u iznosu od 128.903,98 kuna s obzirom da je porezna osnovica 2.578.079,65 kuna.

Dužnik za predmetni objekt je zaključio i Ugovor o priključenju s HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o. te platio naknadu za priključenje u iznosu od 274.016,25 kuna.

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da je prvotna dozvola za građenje izmjenjena te da je umjesto 19 stambenih jedinica dopuštena izgradnja 25 stambenih jedinica tako da je plaćen i dodatni komunalni doprinos od 149.880,42 kune.

Dokaz: dopis Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Trogir, Klasa: UP/I-361-03/18-01/000019, Urbroj: 2181/1-11-00-08/08-18-0007 od 29.08.2018.

Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole od 22.10.2018 izdano od Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Trogir, Klasa: UP/I-361-03/18-01/000019, Urbroj: 2181/1-11-00-08/08-18-0011

Rješenje od 30.11.2018. od Splitsko-dalmatinske županije, Općina Seget, Jedinstveni upravni odjel, Klasa: UP/I-361-03/18-01/25, Urbroj: 2184/03-4-18-1

Rješenje od 11.03.2016. od Splitsko-dalmatinske županije, Općina Seget, Jedinstveni upravni odjel, Klasa: UP/I-361-03/16-01/4, Urbroj: 2184/03-4-16-1

Rješenje o porezu na promet za kupljenu nekretninu za iznosu od 128.903,98 kuna (porezna osnovica 2.578.079,65 kuna)

Ugovor o priključenju s HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o.( naknada za priključenje u iznosu od 274.016,25 kuna)

potvrda Glavnog projekta od 14.03.2018. izdana od Vodovod i kanalizacija d.o.o. Split

Dužnik je s ACCOLA d.o.o. 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 24.07.2018.

Dokaz: sudska nagodba u predmetu broj: Povrv-250/2018 pred Trgovačkim sudom u Splitu od 24.07.2018.

Sukladno svemu gore navedenom, očito je da imovina dužnika je veća od dugova dužnika te se predlaže donijeti rješenje da nisu utvrđeni uvjeti za otvaranje stečajnog postupka.

ODVJETNICA  
Tina Drnjević Kotarac

U Splitu, 02.11.2020.