

VENEZIA NEKRETNINE d. o. o. u stečaju  
Novigrad, Mandrač 26  
OIB: 10405288612

**Adresa za dostavu pismena:**

Stečajni upravitelj  
Jasna Kučević  
Pula, Kaštanjer 64

Pula, 18.06.2019.g.

LUA NEKRETNINE d.o.o.  
Bruštoloni 7  
52 470 Umag

N/P direktora g. Bojan Božić

**PREDMET: Poziv zakupniku za plaćanje dospjele zakupnine po osnovi Ugovora o zakupu/najmu nekretnina upisanih u zk.ul. broj 2402 k.o. Novigrad, k.č. 331 (hotel club i dvorište površine 2201 m2) na adresi Novigrad, Rotonda 1)**

Poštovani,

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu Posl. broj: 4 St-444/18-19 od 27. ožujka 2019.g. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom VENEZIA NEKRETNINE d. o. o. Novigrad, Mandrač 26, OIB: 10405288612 u kojemu sam imenovana za stečajnog upravitelja. Stečajni dužnik je, kao zakupodavac, sklopio sa LUA NEKRETNINAMA d.o.o., kao zakupnikom, ugovore o zakupu/najmu dolje navedenih nekretnina - posebnih dijelova zgrade - etažno vlasništvo.  
Kao zakupnik dostavili ste mi na uvid slijedeće ugovore o zakupu/najmu nekretnina.

<b>Ugovori o zakupu/najmu nekretnina</b> sklopljeni prije otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom
<b>ETAŽA E-1</b> Predmet zakupa: 19 apartmana ukupne površine 1.192,58 m2 Zakupnik: LUA NEKRETNINE d.o.o. Umag, Bruštoloni 7 Ugovor o zakupu od 19.04.2016. na rok od 5 godina, godišnja zakupnina iznosi 115.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-na dan plaćanja uvećano za PDV - <u>u zemljišnim knjigama je upisana uknjižba prava zakupa na rok od 5 godina</u> DODATAK I. Ugovora o zakupu od 16.01.2017. kojim se smanjuje iznos godišnje zakupnine sa 115.000,00 EUR-a na 66.500,00 EUR-a i mijenja rok trajanja zakupa sa 5 godina na 10 godina od dana sklapanja DODATKA I. Ugovora o zakupu, tako da zakup traje do 16.01.2027.
<b>ETAŽA E-12</b> Predmet zakupa: stan na III katu površine 71,93 m2 Najmoprimac: LUA NEKRETNINE d.o.o. Umag, Bruštoloni 7 Ugovor o najmu od 29.07.2014. sklopljen na određeno vrijeme od 01.09.2014. do 31.05.2015. (devet mjeseci), zakupnina za cijelo vrijeme trajanja ugovora iznosi 3.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju za E poslovne

banke -na dan plaćanja uvećano za PDV ;  
 Aneks Ugovora o najmu od 05.05.2015. kojim se produžuje trajanje zakupa na određeno vrijeme od 10 godina i traje od 31.05.2015. do 31.05.2025. Cijena zakupa nije utvrđena aneksom.

**ETAŽA E-25**

Predmet zakupa: stan u potkrovlju površine 284,65 m<sup>2</sup>  
 Najmoprimac: LUA NEKRETNINE d.o.o. Umag, Bruštoloni 7  
 Ugovor o najmu od 05.05.2015. sklopljen na određeno vrijeme od 01.06.2015. do 31.05.2017. (24 mjeseca), zakupnina za cijelo vrijeme trajanja ugovora iznosi 8.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju za E poslovne banke -na dan plaćanja uvećano za PDV;  
 Aneks Ugovora o najmu od 31.05.2017. kojim se produžuje trajanje zakupa na određeno vrijeme od 8 godina i traje od 31.05.2017. do 31.05.2025. Cijena zakupa nije utvrđena aneksom.

Prema Izjavi g. JACOB SHPIGEL osobe ovlaštenje za zastupanje dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom, isti izjavljuje da nije potpisao DODATAK I. Ugovora o zakupu od 16.01.2017. i Aneks Ugovora o najmu od 31.05.2017. za ETAŽU E-25. Izjava se prilaže u privitku.

Prema raspoloživim podacima iz poslovnih knjiga dužnika utvrđeno je da zakupnik ne plaća ugovorenu zakupninu.

**Zakupodavac ima dospjela potraživanja prema zakupniku LUA NEKRETNINE d.o.o. po osnovi zakupnine u ukupnom iznosu 5.553.941,07 kn, na dan koji prethodi danu otvaranja stečaja 26.03.2019. g.**

Nastavno se u tabeli daje prikaz dospjele zakupnine:

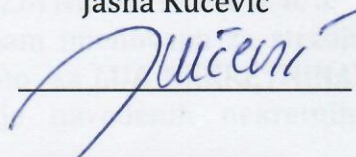
Red. broj	Opis	Iznos potraživanja u kn	iznos obveze u kn	preostalo potraživanje	Napomena
1.	Utvrđeno potraživanje u predstečajnoj nagodbi 28.06.2016	2.219.853,16	134.040,84	2.085.812,32	klasa: UP-I/110/07/15-01/8572
2.	potraživanja iz 2016. g.	1.202.475,12	0,00	1.202.475,12	Izvod otvorenih stavki (26.03.2019)
3.1.	potraživanja koja nisu fakturirana u 2017. i 2018. g.	2.132.161,81	0,00	2.132.161,81	Ugovor o zakupu apartmana 115.000 € godišnje, tečaj 26.03.2019
3.2.	potraživanja koja nisu fakturirana u 2017. i 2018. g.	74.162,16	0,00	74.162,16	poduložak 12 na 9 mjeseci 3.000 € + Aneks pa svedeno na mjesečnu naknadu = 333,333 €, tečaj
3.3.	potraživanja koja nisu fakturirana u 2017. i 2018. g.	59.329,66	0,00	59.329,66	Ugovor o najmu stana - poduložak 25, na 24 mjeseca 8.000 €, pa svedeno na mjesečnu naknadu = 333,333 €, tečaj 26.03.2019
		5.687.981,91	134.040,84	5.553.941,07	

Pojašnjenje pregleda u tabeli		
	izračun nefakturirane zakupnine i najamnine, tečaj na dan 26.03.2019.	
3.1.	$115.000 \text{ €} \times 7,416215 = 852.864,73 \text{ kn} + 25\% \text{ pdv} = 1.066.080,91 \times 2 \text{ godine} = 2.132.161,81$	2.132.161,81
3.2.	$333,333 \text{ €} \times 7,416215 = 2.472,07 \text{ kn} + 25\% \text{ pdv} = 3.090,09 \times 24 \text{ mjeseca} = 74.162,16$	74.162,16
3.3.	$333,333 \text{ €} \times 7,416215 = 2.472,07 \text{ kn s uključenim pdv} \times 24 \text{ mjeseca} = 59.329,66$	59.329,66
	Ukupno	2.265.653,63

**Molimo Vas da u roku od 15 dana izvršite uplatu dospjele zakupnine u ukupnom iznosu od 5.553.941,07 kn, na račun stečajnog dužnika otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d. broj: IBAN: HR80 23400091190027575.**

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj  
Jasna Kučević



VENEZIA NEKRETNINE  
d.o.o. u stečaju

VENEZIA NEKRETNINE d. o. o. u stečaju  
Novigrad, Mandrač 26  
OIB: 10405288612

**Adresa za dostavu pismena:**

Stečajni upravitelj  
Jasna Kučević  
Pula, Kaštanjer 64

Pula, 18.06.2019.g.

LUA NEKRETNINE d.o.o.  
Bruštoloni 7  
52 470 Umag  
N/P direktora g. Bojan Božić

**PREDMET: Poziv za predaju u posjed nekretnina i pokretnina  
na adresi Novigrad, Rotonda**

---

Poštovani,

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu Posl. broj: 4 St-444/18-19 od 27. ožujka 2019.g. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom VENEZIA NEKRETNINE d. o. o. Novigrad, Mandrač 26, OIB: 10405288612 u kojemu sam imenovana za stečajnog upravitelja.

Stečajni upravitelj upućuje LUA NEKRETNINAMA d.o.o. slijedeće zahtjeve:

1. Zahtjev za predaju u posjed nekretnina koje nisu predmet ugovora o zakupu:

Molim Vas da stečajnom upravitelju predate u posjed poslovne prostore oznake: jedinice PP2, PP4, PP7 u prizemlju zgrade, jedinicu PP9 na 1. katu i PP10 na 2. katu zgrade.

2. Zahtjev za predaju u posjed pokretnina (namještaj i ostala oprema apartmana) koje se nalaze u apartmanu AO5, a koje su vlasništvo SLOVENSKE HIŠE d.o.o. Radomlje, Cesta Radomeljske čete 23, Slovenija.

SLOVENSKA HIŠA d.o.o. je obavijestila stečajnog upravitelja da ima izlučno pravo na pokretninama koje se nalaze u apartmanu 5.

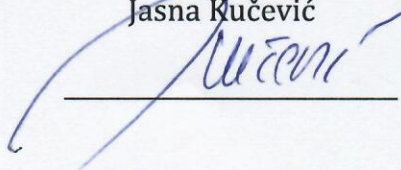
Slijedom iznesenog molim Vas da odmah bez odgode omogućite vlasniku pokretnina da iste preuzme u posjed, uz prisustvo stečajne upraviteljice, kako bi se sačinio zapisnik o primopredaji pokretnina.

U privitku se prilaže prijava tražbine i obavijest o izlučnom pravu vjerovnika sa specifikacijom namještaja i ostale opreme apartmana sa priloženim fotografijama

S poštovanjem,

VENEZIA NEKRETNINE  
d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj  
Jasna Kučević



- preporučene pošiljke     vrijednosne pošiljke  
 paketa

POŠILJATELJ: JASNA KUČEVIĆ  
PULA, KAŠTANJELOVA

PRIMATELJ: LVA SEKRETHINE d.o.o  
BRUŠTOLOVA

12470 UMAG  
 (broj i naziv odredišnog poštanskog ureda)

Vrijednost: \_\_\_\_\_ kn

52104 PULA (POLA)  
 R RF 48349735 7 HR  
 Prijamni broj: 79g  
 Masa: \*16.10 2 01  
 Poštarina: 19.06.19 13:14:29 11EC

**Osnovne dopunske usluge:**  
 (staviti x za odabranu uslugu)

Plus                                       Izdvojeno  
 S povratnicom                       Uručiti osobno primatelju  
 Otkupnina: \_\_\_\_\_ kn

**Prijamni broj pošiljke: RF483497357HR**

<b>Datum i vrijeme</b>	<b>Država</b>	<b>Mjesto</b>	<b>Opis događaja</b>	<b>Napomena</b>
19.6.2019. 13:14:29	HRVATSKA	52104 PULA (POLA)	Prijam pošiljke	
21.6.2019. 09:54:29	HRVATSKA	52470 UMAG (UMAGO)	Priprema pošiljke za dostavu	
24.6.2019. 08:47:14	HRVATSKA	52470 UMAG (UMAGO)	Priprema pošiljke za dostavu	
24.6.2019. 10:53:50	HRVATSKA	52470 UMAG (UMAGO)	Pokušaj dostave pošiljke	Za isplatu/iskoruku u pošti
24.6.2019. 14:53:32	HRVATSKA	52470 UMAG (UMAGO)	Priprema pošiljke za isporuku u PU	
26.6.2019. 14:53:03	HRVATSKA	52470 UMAG (UMAGO)	Pošiljka uručena primatelju	Potpisnik: Iua nekretnine