

APARTAMANSKO NASELJE - LAVANDE d.o.o. u stečaju

Na adresi stečajnog upravitelja  
Marija Ružić  
Vrh Čavje 9  
51219 Čavle

Rijeka, 07. prosinca 2019.

**IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE  
APARTMANSKO NASELJE – LAVANDE d.o.o. MALINSKA NA DAN 07.12.2019.**

**Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

**Poslovni broj spisa: 7 St-487/2018**

**Dužnik: APARTMANSKO NASELJE - LAVANDE d.o.o. u stečaju, OIB 37295834533, Malinska,  
Put Haludova 3**

**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 22.02.2019. DO 07.12.2019.**

Otvaranje stečajnog postupka

Trgovački sud u Rijeci je 22.02.2019. godine donio rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad APARTMANSKO NASELJE - LAVANDE d.o.o. za turizam, ugostiteljstvo, trgovinu, usluge i putnička agencija Malinska, Put Haludova 3 (MBS 040147715 – OIB 37295834533). Istim rješenjem imenovana sam stečajnom upraviteljicom.

Ispitno ročište, tražbine vjerovnika

Dana 15.05.2019. godine održano je Ispitno ročište na kojem je ispitano 24 prijave tražbina vjerovnika u ukupnom iznosu od 49.477.069,42 kune, od kojeg iznosa je stečajni upravitelj predložio da se priznaju tražbine u ukupnom iznosu od 14.477.069,42 kune i to tražbina prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 144.455,32 kune i drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 14.332.614,10 kuna, a ospori tražbina drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 35.000.000,00 kuna. Opunomoćenik stečajnog vjerovnika Hypo group d.o.o. Rijeka je osporio dio tražbina koje je priznao stečajni upravitelj.

Sud je 24.10.2019. godine donio rješenje poslovni broj 7 St-487/2018-39 u kojem iznosu i u kojem isplatnom redu su utvrđene, odnosno osporene tražbine vjerovnika i o upućivanju na parnicu radi utvrđenja odnosno osporavanja tražbina, odnosno preuzimanju i nastavljanju parnica o osporenim tražbinama.

Stečajni vjerovnik Hypo Group d.o.o. je podnio žalbu kojom djelomično pobija navedeno rješenje suda. U prilogu Izvješća je žalba stečajnog vjerovnika, te odgovor stečajnog dužnika (Prilog 1).

Isto je postupio i stečajni vjerovnik Stjepan Igrac. U prilogu Izvješća je žalba stečajnog vjerovnika, te odgovor stečajnog dužnika (Prilog 2).

Zrinski Bojana, Vitez Josip, Igrac Jelena, Republika Hrvatska Ministarstvo financija Porezna uprava Područni ured Rijeka, Šipraga Pere, Kovačićek Slavko i Kovač Krunoslav su obavijestili stečajnog dužnika da imaju pravo odvojenog namirenja na nekretnini dužnika u ukupnom iznosu od 12.865.456,80 kuna, dok je Republika Hrvatska obavijestila da ima pravo odvojenog namirenja na vozilu u iznosu od 2.066.855,19 kuna, odnosno ukupno 14.932.311,99 kuna.

Dana 17.05.2019. stečajni dužnik je primio podnesak - obavijest o izlučnom pravu trgovačkog društva BAŠKA PLAŽA d.o.o. Varaždin. Podnesku je priložena punomoć trgovačkog društva BAŠKA PLAŽA d.o.o. od 14.05.2019. potpisana od strane direktora društva Stjepana Igraca, odvjetniku Vinku Arelić.

Uvidom u izvadak iz sudskog registra sa mrežnih stranica Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske utvrđeno je da je ovlast za zastupanje trgovačkog društva BAŠKA PLAŽA d.o.o. Stjepanu Igracu prestala dana 10.05.2019.

Obzirom da punomoć za zastupanje nije potpisana od strane ovlaštene osobe poslan je dopis odvjetniku Vinku Areliću da u roku od 8 dana od dana primitka istog u skladu s odredbom članka 98. stavak 2. Zakona o parničnom postupku u vezi s člankom 10. Stečajnog zakona dostavi punomoć za zastupanje potpisanu od strane ovlaštene osobe društva odnosno odobrenje društva za podnošenje obavijesti o izlučnom pravu, kako bi se o istoj mogli očitovati (Prilog 3). Nova punomoć nije primljena.

#### Izvještajno ročište, skupština vjerovnika

Dana 15.05.2019. godine održano je Izvještajno ročište (Prva skupština vjerovnika) na kojoj su izneseni podaci o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima. Na tom ročištu vjerovnici su donijeli odluku kojim u cijelosti prihvaćaju Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom stanju dužnika i njegovim uzrocima, a donijeli su i odluku da se poslovanje stečajnog dužnika neće nastaviti.

Na prijedlog vjerovnika sazvana je za 19.12.2019. godine Skupština vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

-Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku postupka

-Donošenje odluke kojim se stečajni upravitelj ovlašćuje da pokrene postupak radi ispražnjena i predaje u posjed nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Krk, поближе označena kao kč. br. 357/9 zgrada i okoliš sa 7567 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul.br. 2129, k.o. Bogović.

## Ostale aktivnosti tijekom stečajnog postupka

Tijekom provođenja stečajnog postupka, u razdoblju od 22.02.2019. godine do dana ovog Izvješća izvršene su sljedeće radnje:

Sa Marijom Madićem, članom društva te osobom ovlaštenom za zastupanje društva prije otvaranja stečaja, 14.03.2019. godine sastavljen je Zapisnik o primopredaji imovine, te utvrđenjima u vezi radno pravne, financijsko računovodstvene, te poslovne dokumentacije.

Prema ovom Zapisniku financijski izvještaji za 2017. godinu su sastavljeni i predani. Poslovne knjige za navedeno razdoblje su vođene, a porezne prijave podnesene. Financijski izvještaji za 2018. godinu, te za razdoblje od 01.01. do 21.02.2019. godine, tj. do dana koji prethodi danu otvaranja stečajnog postupka bit će sastavljeni u knjigovodstvenom servisu Lipić d.o.o. Varaždin i predani nadležnim institucijama. Dužnik je upisan u sustav PDV-a.

Prema izjavi osobe ovlaštene za zastupanje društva prije otvaranja stečaja, dužnik ima imovinu i to: 20 stambenih zgrada sve sagrađene na k.č. 357/6 Zgrada i okoliš površine 7.567 m<sup>2</sup> upisano u z.k.ul. 2129, k.o. Bogovići, Zemljišnoknjižni odjel Krk, Općinskog suda u Crikvenici. U tim zgradama (80 apartmana) nalazi se namještaj te ostala oprema.

Navedena imovina je dana u najam 25.05.2018. godine najmoprimcu Apartmani Lavande j.d.o.o. Varaždin, OIB 37086323104. Potpisnik Ugovora o najmu nekretnina u ime najmodavca Apartmanskog naselja – Lavande d.o.o. je Stjepan Igrec koji je bio u sudskom registru upisan kao direktor društva do 14.09.2018. godine. U ime najmoprimca Apartmani Lavande j.d.o.o. ugovor je također potpisao Stjepan Igrec koji je jedini član društva i osoba ovlaštena za zastupanje tog društva od osnivanja 14.05.2018. godine.

Prije otvaranja stečaja i to 11.01.2019. godine najmoprimcu je uručen pisani Otkaz Ugovora o najmu nekretnina, međutim, nekretnine i pokretne stvari nisu predane, vraćene u posjed društvu niti prije, niti nakon otvaranja stečajnog postupka.

Pored nekretnina, namještaja i ostale opreme dužnik je vlasnik vozila M1, marka Mazda 323 F 1,3 I CE, godina proizvodnje 2001, broj šasije JMZBJ143221441844, registarske oznake R16860B. Navedeno vozilo je prema izjavi zakonskog zastupnika dužnika prije otvaranja stečaja u nevoznom stanju, a nalazi se u dvorištu obiteljske kuće Stjepana Igrec u Varaždinu na adresi Zagrebačka 50.

Dužnik ima i potraživanja od dužnikovih dužnika koja nisu specificirana, a za koje se osoba ovlaštena za zastupanje prije stečaja obvezala da će knjigovodstveni servis specificirati salda svih potraživanja i dostaviti ista stečajnoj upraviteljici kao i specifikaciju salda izvanbilančnih zapisa.

Na dan otvaranja stečajnog postupka kod dužnika nije bila zaposlena niti jedna osoba. Svi radnici su objavljeni kod mirovinskog i zdravstvenog osiguranja, a isplaćene su im plaće.

Dosjei radnika kao i sva ostala dokumentacija o poslovanju do otvaranja stečaja se nalazi na više mjesta i to kod Marija Madića i Stjepana Igrec, te u knjigovodstvenom servisu te će i

ubuduće biti kod njih pohranjena te po potrebi stavljena na raspolaganje nadležnim institucijama.

Pored sastavljanja Zapisnika o primopredaji imovine, te utvrđenjima u vezi radno pravne, financijsko računovodstvene te poslovne dokumentacije tijekom razdoblja i to 15.03.2019. godine upućen je poziv Apartmanima Lavande j.d.o.o. Varaždin da se u roku od 3 dana izjasne o vremenu primopredaje nekretnina i pokretnih stvari.

Direktor Apartmani Lavande j.d.o.o. Varaždin Stjepan Igrec nije se odazvao pozivu, ali je naknadno predložio sklapanja ugovora o zakupu nekretnina i opreme vlasništvo stečajnog dužnika u Malinskoj. Dana 24.04.2019. godine e-poštom poslan mu je prijedlog ugovora o zakupu, ali istog nije potpisao.

O postupanju Apartmani Lavande j.d.o.o. Varaždin izvješten je stečajni sud dopisom od 16.05.2019. godine.

Dana 16.05.2019. godine upućeni su dopisi Uredu državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za gospodarstvo, Ispostava Krk, te Državnom inspektoratu, Služba turističke inspekcije, Područna jedinica Rijeka, Ispostava Krku u kojima ih se izvješćuje o nepostojanju uvjeta za obavljanje djelatnosti od strane Apartmani Lavande j.d.o.o. Varaždin u apartmanskim jedinicama u Malinskoj, vlasništvo stečajnog dužnika.

Tijekom razdoblja dostavljeno je više podnesaka ovim tijelima, a što je navedeno u Izvješću odvjetnice Alenke Kružić Dobrila od 04.12.2019. (Prilog 4). Dana 14.11.2019. Ured državne uprave u Primorsko goranskoj županiji donio je Rješenje Klasa UP/I-335-02/19-01/66, Ur.broj: 2170-10-02/3-19-11 kojim je ukinuo rješenje istog tijela od 27.06.2018. godine (Prilog 5).

Dana 16.05.2019. poslani su i dopisi HEP ELEKTRA d.o.o. i HEP ODS d.o.o., te PONIKVE EKO OTOK KRK d.o.o. i PONIKVE VODE d.o.o. u kojima ih se izvješćuje da je još prije otvaranja stečajnog postupka, stečajni dužnik otkazao Ugovor o najmu nekretnina sklopljen 25.05.2018. godine sa Apartmani Lavande j.d.o.o. Varaždin, ali da najmoprimac nije vratio u posjed nekretninu.

Stečajni dužnik je kao ovršenik 28.11.2019. primio iz Javnobilježničkog ureda Miljenka Katunar Zrinski, Krk Rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave poslovni broj Ovr-113/19, prema kojem je ovrhovoditelju Ponikve voda d.o.o. Krk dužan namiriti tražbinu u iznosu od 34.197,49 kuna zajedno s odmjerenim troškovima. Kako stečajni dužnik nije bio u posjedu nekretnine i nije trošio vodu to je 01.12.2019. poslan upit Stjepanu Igrecu direktoru Apartmani Lavande j.d.o.o. Varaždin da se izjasni da li je dug prema Ponikve vode d.o.o. plaćen. Odgovor nije dobiven.

Knjigovodstveni servis Lipić d.o.o. Varaždin sastavio je financijske izvještaje za 2018. godinu te iste 26.04.2019. godine predao Financijskoj agenciji radi javne objave, a 12.05.2019. godine predao je financijske izvještaje koji se odnose na 2019. godinu odnosno za razdoblje do dana koji prethodi danu otvaranja stečajnog postupka.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Prema Zapisniku o primopredaji imovine, te utvrđenjima u vezi radno pravne, financijsko računovodstvene, te poslovne dokumentacije od 14.03.2019. godine imovinu stečajnog dužnika čine

-nekretnine

20 stambenih zgrada sve sagrađene na k.č. 357/6 Zgrada i okoliš površine 7.567 m<sup>2</sup> upisano u z.k.ul. 2129, k.o. Bogovići, Zemljišnoknjižni odjel Krk, Općinskog suda u Crikvenici.

Stečajni dužnik nije u posjedu nekretnine.

Na navedenoj nekretnini upisano je više hipoteka i to u korist Zrinski Bojane, Vitez Josipa, Igreg Jelene, Republike Hrvatske Ministarstva financija Porezna uprava Područni ured Rijeka, Špraga Pere, Kovačićek Slavka te Kovač Krunoslava.

Kovačićek Slavko je pokrenuo postupak ovrhe utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom o čemu je Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Krku donijela Rješenje o ovrsi poslovni broj Ovr-4469/18 od 29.10.2018. godine (novi broj Ovr-566/19).

Ovrhovoditelj je povukao prijedlog za ovrhu nakon čega je Općinski sud u Crikvenici Stalna služba u Krku donio 03.06.2019. godine pod brojem Ovr-880/19 rješenje o obustavi ovršnog postupka. Rješenjem poslovni broj Z-10182/2019 od 17.09.2019. zabilježba ovrhe brisana je iz zemljišnih knjiga.

Ministarstvo financija Porezna uprava je pokrenulo 24.09.2018. godine postupak radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava. Postupak se vodi kod Općinskog suda u Rijeci, a rješenje o osiguranju pod poslovnim brojem Ovr-4445/18 je doneseno 09.11.2018. godine.

Kako je prijedlog za prisilno zasnivanje založnog prava podnesen, kao i rješenje o osiguranju doneseno, tek nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka (27.08.2018. godine) i nakon što je doneseno rješenja o pokretanju prethodnog postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka (03.09.2018. godine), stečajni dužnik je predložio u podnescima od 14.05.2019. godine te 14.06.2019. godine da Općinski sud u Rijeci rješenjem obustavi postupak osiguranja zasnivanjem založnog prava na nekretnini vlasništvo stečajnog dužnika.

Rješenjem suda, sada pod brojem Ovr-1485/2019 od 03.12.2019. obustavljen je postupak osiguranja, ukinute ovršne radnje te naloženo brisanje svih zabilježbi i uknjižbi iz zemljišnih knjiga (Prilog 7).

Na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika uknjiženo je pravo najma u korist Apartmani Lavande j.d.o.o. na rok od 10 godina računajući od 25.05.2018. godine temeljem Ugovora o najmu (Z-22943/18 od 05.06.2018. godine).

Prema Bilanci stanja na dan 31.12.2018. godine nekretnina ima knjigovodstvenu vrijednost od 6.353.537 kuna.

Prema Poreznom rješenju Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Istra, Primorje, Lika, Ispostava Krk, Klasa: UP/I-410-20/2013-001/03202, Ur.broj: 513-007-28-04-2015-0010 od 24.03.2015. godine procijenjena tržišna vrijednost navedene nekretnine iznosi 37.944.010,25 kuna i to vrijednost zgrade sveukupne korisne površine od 3.349,60 m<sup>2</sup> iznosi 29.317.630,25 kuna, a tržišna vrijednost zemljišta ukupne površine 7.567 m<sup>2</sup> iznosi 8.626.380,00 kuna.

Tijekom stečajnog postupka nije izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

-pokretnine

Prema izjavi osobe ovlaštene za zastupanje društva prije stečaja u apartmanima u Malinskoj se nalazi namještaj i ostala oprema vlasništvo stečajnog dužnika. Popis ovih pokretnina nije napravljen, budući stečajni dužnik nije u posjedu nekretnina u kojima su iste smještene.

Stečajni dužnik je vlasnik vozila M1, marke Mazda 323 F 1,3 I CE, godina proizvodnje 2001, broj šasije JMZBJ143221441844. Prema Potvrdi o odjavi vozila Stanice za tehnički pregled Euroagram TIS d.o.o. CVH STP Eurovaraždin, vozilo je 12.11.2018. godine objavljeno, a istog dana predane su registarske pločice radi uništenja. Navedene dokumente dostavio je 02.05.2019. godine Stjepan Igrec, kad je usmeno potvrdio da se vozilo u nevoznom stanju nalazi u dvorištu njegove kuće u Varaždinu na adresi Zagrebačka 50.

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Rijeka, koja polaže pravo odvojenog namirenja na navedenom vozilu, temeljem Rješenja o ovrsi pljenidbom, procjenom i prodajom motornog vozila Klasa: UP/I-415-02/2018-001/00526, Ur.broj: 513-07-08/2018-04 od 27.03.2018. godine, dala je 30.05.2019. godine suglasnost da se vozilo proda u stečajnom postupku.

Kako bi se izvršila procjena tržišne vrijednosti vozila, Stjepan Igrec je zamoljen da stavi vozilo na raspolaganje, nakon čega je isti 11.07.2019. godine izvijestio da je vozilo prodao za 500,00 kuna te da se isto više ne nalazi kod njega. O navedenom postupku izvješten je razlučni vjerovnik koji se očitovao u dopisu od 14.08.2019. (Prilog 8), nakon čega je poslana obavijest Općinskom državnom odvjetništvu u Rijeci.

-potraživanja od dužnikovih dužnika

Prema javno dostupnom izvoru informiranja, e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Varaždinu u postupku predstečajne nagodbe koja se vodi pod poslovnim brojem 6 St-382/2017 nad dužnikom Baška plaža d.o.o. za trgovinu, usluge i posredovanje, Varaždin, Trg kralja Tomislava 7, OIB 48647946742, dana 06.03.2019. godine doneseno je Rješenje temeljem kojeg je vjerovniku Apartmansko naselje – Lavande d.o.o. Malinska utvrđena tražbina u iznosu od 3.001.500,00 kuna, s tim da isti vjerovnik otpušta dio tražbine u iznosu od 2.101.050,00 kuna, a preostali dio tražbine od 900.450,00 kuna otplatit će mu se nakon isteka počeka od 12 mjeseci na 36 jednakih mjesečnih anuiteta, bez kamata.

U vezi s potraživanjima od dužnikovih dužnika ističe se da su prema članku 8. Ugovora o najmu nekretnina od 25.05.2018. godine, Apartmani Lavande j.d.o.o. bile u obvezi za 2018. godinu za unajmljeni prostor u Malinskoj platiti Apartmanskom naselju – Lavande d.o.o. najamninu u iznosu od 100.000,00 kuna, što prema dostupnim evidencijama nije izvršeno.

### **III. RADNJE KOJE TREBA PODUZETI U SLJEDEĆEM RAZDOBLJU**

U narednom razdoblju nastavit će se aktivnosti oko stvaranja pretpostavki za vraćanje u posjed te unovčenje imovine stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj  
Marija Ružić