

PELAGIUS d.o.o. Savudrija
Alberi 300

Posl. br. 2 St-514/17

Stečajni upravitelj
Jasmina Lichtenberg

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

za ispitno i izvještajno ročište zakazano za 07. ožujka 2018. godine

TRGOVAČKI SUD U PAZINU	
Primljeno <u>neposredno</u> preko pošte (obično - preporučeno)	
30-01-2018	20 ____ god. u 1 primjeraka sa 4 priloga
______ rubrika. + prijave razbina	
Pismo stiglo poštom otvoreno - s oštećenim pečatom.	
Predano na poštu preporučeno dana ____ 20 ____ god.	
Pismo taksirano sa ____ kuna u taksirnim maticama	
- nedostaje takse ____ kuna - pismeno primljeno bez takse.	
Primljeno vrijednosti (novac, taksane marke i sl.) ____	
_____ Potpis radnika: Ino	

Pula, veljače 2018.

1. UVOD

Stečajni postupak nad dužnikom PELAGIUS d.o.o. Savudrija, Alberi 300 5, OIB 53302761184 otvoren je dana 13. studenog 2017. godine, pri Trgovačkom sudu u Pazinu Rješenjem Posl.br. 2 St-514/2017.

Objava otvaranja stečajnog postupka oglašena je na e-oglasnoj ploči Ministarstva pravosuđa istog dana. Rješenjem se pozivaju vjerovnici da prijave svoje tražbine sukladno čl. 257.st.1. i 2. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15), zatim razlučni i izlučni vjerovnici da obavijeste stečajnog upravitelja o svojim pravima sukladno odredbi čl. 258. st. 1. i 1. Stečajnog zakona, te da dužnici svoje obveze stečajnom dužniku ispune bez odlaganja.

U suglasju s člancima 259.i 227. Stečajnog zakona za ispitno i izvještajno ročište koje je zakazano za 07. ožujka 2018. godine, podnosim ovo izvješće.

U prvom dijelu daje se prikaz gospodarskog položaja dužnika i njegovim uzrocima. Drugi dio sastoji se od tabelarnih prikaza kojima se utvrđuje visina stečajne mase i obveze prema vjerovnicima.

2. IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Društvo PELAGIUS d.o.o. Savudrija, Alberi 300 5, OIB 53302761184, upisano je u registarski uložak Trgovačkog suda u Pazinu s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 040197269.

Temeljni kapital iznosi 20.000,00 kn.

Članovi društva su

INTERCO HANDELSAGENTUR gsmbH, Austrija,
INTER CONSULTING d.o.o., Savudrija, Alberi 1 i
MIRO OBLAK, Crveni Vrh, Alberi 1/A .

Osoba ovlaštena za zastupanje, član uprave, bila je Ljubica Marfan iz Umaga, koja je zastupala društvo samostalno i pojedinačno.

Temeljem Obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti Državnog zavoda za statistiku, Društvo ima brojčanu oznaku razreda 4110 – organizacija izvedbe projekata za zgrade.

U društvu nema zaposlenih osoba.

Društvo ne obavlja djelatnost.

Račun društva nije bio u blokadi obzirom je stečajni postupak otvoren iz razloga prezaduženosti.

2.1. Pregled i analiza financijskih izvješća

Društvo je zadnja financijska izvješća sastavilo na dan koji prethodi danu otvaranja stečajnog postupka, odnosno 12.11.2017. godine.

BILANCA

U nastavku dajem prikaz bilance na dan 12.11.2017. godine.

Aktiva:

Dugotrajna imovina	10.362.823,20 kn
Nematerijalna imovina	0,00 kn
Materijalna imovina	10.362.823,20 kn
Financijska imovina	0,00 kn
Kratkotrajna imovina	114.165,00 kn
Zalihe	0,00 kn
Potraživanja	720,37 kn
Financijska imovina	113.000,00 kn
Novac u banci i blagajni	444,63 kn
UKUPNA AKTIVA	10.476.988,20 kn

Materijalna imovina sastoji se od k.č.br. 9/1 zgr. i 9/2 zgr., kuća i dvorište, suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-2), stan sa nus prostorijama na prvom katu, upisan u zk.ul. 1144 k.o. Savudrija. Nekretnina ima status zaštićenog spomenika kulturne baštine –Ladanjska palača Velika Stancija (Vila Cesare, Stancija Grande). U bilanci vrijednost nekretnine iskazana je kao zemljište kupljeno Stancija Grande (Velika Stancija) u iznosu od 5.030.662,65 kn, zemljišta u pripremi Stancija u vrijednosti od 1.012.934,60 kn, geodetske usluge za zemljište Stancija u iznosu od 112.300,00 kn, građevine u pripremi Stancija u iznosu od 1.048.262,90 kn i građevine u pripremi-stanica za desalinizaciju Stancija u iznosu od 40.000,00 kn, što ukupno daje bilančnu vrijednost nekretnine od 7.244.160,15kn.

Tu je i nekretnina k.č.br. 653, kuća, dvorište i pašnjak površine 2.087 m², upisan u zk.ul. 2772 k.o. Umag, bivše slovensko odmaralište u naselju Bašanija, kupljeno od Unior kovaške industrije d.d. iz Zreča, Slovenija. U bilanci vrijednost nekretnine iskazana je kao zemljište u pripremi Bašanija u vrijednosti od 2.742.385,83 kn i građevine u pripremi Bašanija u vrijednosti od 375.181,58 kn što ukupno daje bilančnu vrijednost nekretnine od 3.117.567,41 kn.

Obje nekretnine predmetom su ovršnog postupka Ovr-1354/2017 koji se vodi kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalne službe u Bujama, ovrhovoditelja INTERCO HANDELSAGENTUR GESELLSCHAFT M.B.H. , Sterneckstrasse 33, Klagenfurt, Republika Austrija, koji je jedan od udjelničara društva.

Društvo ima iskazanu vrijednost opreme i to računalne opreme nabavne vrijednosti u iznosu od 24.946,27 kn, telekomunikacijske opreme nabavne vrijednosti u iznosu od 6.464,55 kn, opreme zaštite na radu i protupožarne zaštite nabavne vrijednosti u iznosu od 9.752,85 kn i uredskog pokućstva, sagova i zavjesa nabavne vrijednosti 166.946,79 kn. Navedena oprema i namještaj gotovo u cijelosti su amortizirani i njihova sadašnja vrijednost u bilanci iznosi 1.095,64 kn.

Potraživanja u iznosu od 720,37 kn odnose se na povrat PDV-a.

Kratkotrajna financijska imovina odnosi se na pozajmice društvu Skiper nekretnine d.o.o. Savudrija od kojih 8.000,00 kn dospijeva 17.03.2018. godine, 15.000,00 kn dospijeva 17.04.2018. godine, 20.000,00 kn dospijeva 18.06.2018. godine, 10.000,00 kn dospijeva 09.07.2018. godine, 10.000,00 kn dospijeva 24.10.2018. godine, 10.000,00 kn dospijeva 17.12.2018. godine, 20.000,00 kn dospijeva 18.04.2019. godine te zadnji obrok od 20.000,00 kn dospijeva 28.02.2020. godine.

Novac u banci i blagajni sastoji se od salda na žiro računu u iznosu od 430,69 kn i salda na deviznom računu u iznosu od 13,94 kn.

Pasiva:

Kapital i rezerve	-8.273.483,04 kn
Dugoročne obveze	14.210.594,45 kn
Kratkoročne obveze	4.539.876,79 kn
UKUPNA PASIVA	10.476.988,20 kn

Kapital i rezerve sastoje se od temeljnog kapitala u iznosu od 20.000,00 kn, dobitka tekuće godine u iznosu od 55.685,34 kn i prenesenog gubitka u iznosu od 8.349.168,38 kn.

Dugoročne obveze sastoje se od obveza za dugoročne financijske zajmove članova društva.

Kratkoročne obveze sastoje se od obveza s osnove zajmova u iznosu od 3.896.858,36 kn, obveza prema dobavljačima u iznosu od 88.916,39 kn obveza za kamate u iznosu od 554.010,29 kn i obveza za doprinos za šume u iznosu od 91,75 kn.

Vjerovnici svoje tražbine mogu ostvariti samo u stečajnom postupku i dužni su svoje prijave podnijeti stečajnom upravitelju, mjerodavna visina obveza utvrdit će se kroz tablicu prijavljenih potraživanja.

2.2. Gospodarski položaj i uzroci

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom uputila je uprava društva radi postojanja stečajnog razloga prezaduženosti.

Temeljem spomenutog prijedloga pokrenut je prethodni postupak radi izjašnjenja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka i utvrđivanja pretpostavki za otvaranje

stečajnog postupka. U svome izvješću, privremeni stečajni upravitelj utvrdio je da društvo ne obavlja djelatnosti, da je prezaduženo te da nije u mogućnosti podmiriti dospelje obveze.

2.3. Poduzete radnje

Imenovanjem za stečajnog upravitelja stečajnog dužnika poduzela sam potrebite radnje sukladno članu 88. i 89. Stečajnog zakona.

Kontaktirala sam u više navrata s bivšim zakonskom zastupnicom dužnika Ljubicom Marfan, te pribavila sve potrebne informacije i dokumentaciju za pripremu izvješća.

S bivšom upravom društva izvršena je primopredaja poslovne dokumentacije društva i inventura pokretne imovine.

Pribavila sam novu obavijest o razvrstavanju Državnog zavoda za statistiku, izradila pečat te otvorila žiro račun za poslovanje društva u stečaju.

Dužnik je sastavio završno financijsko izvješće do dana otvaranja stečajnog postupka temeljem čega je izrađena početna bilanca društva u stečaju.

Utvrdila sam da je na nekretninama društva u tijeku ovršni postupak Ovr-1354/2017 koji se vodi kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalne službe u Bujama, ovrhovoditelja Interco Handelsagentur Gesellschaft M.B.H. , Sterneckstrasse 33, Klagenfurt, Republika Austrija, koji je jedan od udjelničara društva.

U ovršni predmet uputila sam podnesak kojim tražim određivanje nastavka ovršnog postupka.

U predmetu je izvršeno vještačenje nekretnina kojim je nekretnina Ladanjska palača Velika stancija s pripadajućim građevinskim zemljištem k.č.br. 9/1 zgr. i 9/2 zgr. k.o. Savudrija, procijenjena na iznos od 5.990.000,00 kn od čega na stečajnog dužnika otpada ½ vrijednosti odnosno 2.995.000,00 kn.

Nekretnina Doma za odmor s pripadajućim građevinskim zemljištem k.č. br. 653 k.o. Umag procijenjena je na iznos od 2.059.000,00 kn.

Početkom siječnja 2018. godine zaprimila sam obavijest o prijenosu tražbine kojima me Interco Handelsagentur Gesellschaft M.B.H. obavještava da je tražbina u cijelosti prenesena na Tanju Oblak, ugovorom sklopljenim kod javnog bilježnika u studenome 2017. godine. Navedena promjena 20.01.2018. godine još uvijek nije bila zabilježena u zemljišnim knjigama.

s DRUŠTVOM Coin inženjering d.o.o. iz Pule sklopljen je ugovor o prijenosu prava vlasništva Studije utjecaja na okoliš sačinjene u svezi ishodovanja lokacijske dozvole za Golf igralište Stancija Grande. Predmetno društvo izrađivač je Studije, te obzirom društvo Pelagius više ne obavlja djelatnost, ovim ugovorom izrađivač studije dobiva mogućnost daljnje izrade dokumenta ukoliko bi postojao interes za razvojem projekta na spomenutom području.

3. ZAKLJUČAK

Na osnovu iznesenih činjenica i podataka kojima je stečajnim vjerovnicima prikazana vrijednost imovine stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu i uzroke nastanka opisanog stanja i položaja stečajnog dužnika, predlažem donošenje slijedećih odluka:

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja, odobravaju do sada poduzete radnje i troškovi postupka.
2. Poslovanje dužnika neće se nastaviti

4. TABELARNI PREGLEDI

4.1. POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE (ČL. 221. SZ)

na dan otvaranja stečajnog postupka (13.11.2017.g.) dužnik je imao predmeta stečajne mase prema popisu kako slijedi:

Redni broj	PREDMET	VRIJEDNOST U KUNAMA
1.	k.č.br. 9/1 zgr. i 9/2 zgr., kuća i dvorište, suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-2), stan sa nus prostorijama na prvom katu, upisan u zk.ul. 1144 k.o. Savudrija	7.244.160,15
2.	k.č.br. 653, kuća, dvorište i pašnjak površine 2.087 m ² , upisan u zk.ul. 2772 k.o. Umag	3.117.567,41
3.	Uredska oprema i namještaj	208.110,46
4.	Potraživanja	720,37
5.	Kratkotrajna financijska imovina	113.000,00
6.	Novac u banci	444,63
	UKUPNO	10.684.003,02

Nekretnina pod rednm brojem 1. ima status zaštićenog spomenika kulturne baštine – Ladanjska palača Velika Stancija (Vila Cesare, Stancija Grande).

Nekretnina pod rednim brojem 2. je bivše slovensko odmaralište u naselju Bašanija, kupljeno od Unior kovaške industrije d.d. iz Zreča, Slovenija

Vrijednost nekretnina, opreme i namještaja u kunama iskazana je temeljem nabavnih vrijednosti

iskazanih u bilanci društva.

Potraživanja se odnose na povrat PDV-a.

Kratkotrajna financijska imovina odnosi se na pozajmice društvu Skiper nekretnine d.o.o. od kojih zadnja dospijeva 28.02.2020. godine.

4.2. TABLICA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA, RAZLUČNIH I IZLUČNIH PRAVA (čl. 259. st. 1. SZ)

I. TABLICA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA

Redni broj prijavljene tražbine	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Iznos prijavljene tražbine (kn)	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos priznate tražbine (kn)	Pravna osnova priznate tražbine	Iznos osporene tražbine (kn)	Razlog osporavanja tražbine	Oznaka ovršne isprave ako se tražbina zasniva na ovršnoj ispravi
1	HEP ELEKTRA d.o.o.	43965974818	V.C. Emina 2, Rijeka	88,78	Pravna osnova priznate tražbine	88,78	Pravna osnova priznate tražbine			
2	TANJA OBLAK	52709255253	Crveni Vrh, Alberi 1, Umag	1.280.883,91	Ugovori o zajmu	1.280.883,91	Ugovori o zajmu			
3	TANJA OBLAK	52709255253	Crveni Vrh, Alberi 1, Umag	8.245.137,97	Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnovan na založnog prava na nekretninama, Rješenje o ovrši OS Pula, Stalne službe u Umagu Ovr-1354/17, Ugovori o prijenosu tražbine, obračuni kamata	8.245.137,97	Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnovan na založnog prava na nekretninama, Rješenje o ovrši OS Pula, Stalne službe u Umagu Ovr-1354/17, Ugovori o prijenosu tražbine, obračuni kamata			Rješenje o ovrši OS Pula, Stalne službe u Umagu Ovr-1354/17

4	INTER CONSULTING d.o.o. U stečaju	88758559158	Alberi 1, Savudrija	8.910.619,51	Ugovori o zajmu					
5	MIRO OBLAK	50328854044	Alberi 1 A, Savudrija	1.521.032,80	Ugovori o zajmu					
	UKUPNO			19.957.762,97		9.526.110,66	0,00	0,00		

II. TABLICA RAZLUČNIH PRAVA

Redni broj	Ime i prezime / tvrtka ili naziv razlučnog vjerovnika	OIB razlučnog vjerovnika	Adresa / sjedište razlučnog vjerovnika	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravnu osnovu tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
3.	TANJA OBLAK	52709255253	Crveni Vrh, Alberi 1, Umag	Općinski sud u Puli-Pola, ZK odjel Buje	911.489,43 EUR	Sporazum radi osiguranja novčane tražbine od 28.02.2013. godine, Ugovor o prijenosu tražbine od 16.08.2017. godine i Ugovor o prijenosu tražbine od 30.11.2017. godine	k.č.br. 9/1 zgr. i 9/2 zgr., kuća i dvorište, suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-2), stan sa nus prostorijama na prvom katu, upisan u zk.ul. 1144 k.o. Savudrija
3.	TANJA OBLAK	52709255253	Crveni Vrh, Alberi 1, Umag	Općinski sud u Puli-Pola, ZK odjel Buje	911.489,43 EUR	Sporazum radi osiguranja novčane tražbine od 28.02.2013. godine, Ugovor o prijenosu tražbine od 16.08.2017. godine i Ugovor o prijenosu tražbine od 30.11.2017. godine	k.č.br. 653, kuća, dvorište i pašnjak površine 2.087 m2, upisan u zk.ul. 2772 k.o. Umag

4.3. POPIS VJEROVNIKA (čl. 222. SZ)

I. Drugi viši isplatni red

Redni broj prijavljene tražbine	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Iznos priznate tražbine (kn)	Pravna osnova priznate tražbine	Drugi viši isplatni red
1	HEP ELEKTRA d.o.o.	43965974818	V.C. Emina 2, Rijeka	88,78	računi	88,78
2	TANJA OBLAK	52709255253	Crveni Vrh, Alberi 1, Umag	1.280.883,91	Ugovori o zajmu	1.280.883,91
3	TANJA OBLAK	52709255253	Crveni Vrh, Alberi 1, Umag	8.245.137,97	Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, Rješenje o ovrsi OS Pula, Stalne službe u Umagu Ovr-1354/17, Ugovori o prijenosu tražbine, obračuni kamata	8.245.137,97
	UKUPNO					9.526.110,66

Niži isplatni red

Redni broj prijavljene tražbine	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Iznos prijavljene tražbine (kn)	Pravna osnova prijavljene tražbine	Niži isplatni red
4	INTER CONSULTING d.o.o. U stečaju	88758559158	Alberi 1, Savudrija	8.910.619,51	Ugovori o zajmu	8.910.619,51
5	MIRO OBLAK	50328854044	Alberi 1 A, Savudrija	1.521.032,80	Ugovori o zajmu	1.521.032,80

Napomena:

Stečajni vjerovnik podnio je stečajnom upravitelju prijavu tražbine koja se odnosi na pozajmicu članova društva. Člankom 139. st. 1. t. 5. Stečajnog zakona navedena tražbina predstavlja tražbinu nižeg isplatnog reda. U skladu sa čl. 257. Stečajnog zakona tražbine vjerovnika nižih isplatnih redova prijavljuju se samo na poseban poziv suda.

Kako stečajni sudac još nije pozvao vjerovnike nižih isplatnih redova da prijave svoje tražbine, ista nije ispitana.

**Razlučni
vjerovnici**

Redni broj prijavljene tražbine	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Iznos tražbine (kn)	Pravna osnova tražbine	Predmet razlučnog prava	Vjerojatni iznos za koji neće biti odvojeno namiren
3.	TANJA OBLAK	52709255253	Crveni Vrh, Alberi 1, Umag	8.245.137,97	Sporazum radi osiguranja novčane tražbine od 28.02.2013. godine, Ugovor o prijenosu tražbine od 16.08.2017. godine i Ugovor o prijenosu tražbine od 30.11.2017. godine	k.č.br. 9/1 zgr. i 9/2 zgr., kuća i dvorište, suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-2), stan sa nus prostorijama na prvom katu, upisan u zk.ul. 1144 k.o. Savudrija	8.245.137,97
3.	TANJA OBLAK	52709255253	Crveni Vrh, Alberi 1, Umag	8.245.137,97	Sporazum radi osiguranja novčane tražbine od 28.02.2013. godine, Ugovor o prijenosu tražbine od 16.08.2017. godine i Ugovor o prijenosu tražbine od 30.11.2017. godine	k.č.br. 653, kuća, dvorište i pašnjak površine 2.087 m2, upisan u zk.ul. 2772 k.o. Umag	8.245.137,97

4.4. PREGLED IMOVINE I OBVEZA (ČL. 223. SZ)

Redni broj	Predmet	Vrijednost u kunama procjena	Redni broj	Osnova tražbine	Iznos u kunama
1.	k.č.br. 9/1 zgr. i 9/2 zgr., kuća i dvorište, suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-2), stan sa nus prostorijama na prvom katu, upisan u zk.ul. 1144 k.o. Savudrija	2.995.000,00	1.	Troškovi stečajnog postupka	419.000,00
2.	k.č.br. 653, kuća, dvorište i pašnjak površine 2.087 m2, upisan u zk.ul. 2772 k.o. Umag	2.059.000,00	2.	Ostale obveze stečajne mase	30.500,00
3.	Uredska oprema i namještaj	44.000,00		Priznate tražbine 1. višeg isplatnog reda	0,00
4.	Potraživanja	720,37		Priznate tražbine 2. višeg isplatnog reda	9.526.110,66
5.	Kratkotrajna financijska imovina	113.000,00			
6.	Novac u banci	444,63			
	UKUPNO	5.054.000,00		UKUPNO	9.975.610,66

Vrijednost nekretnina pod rednim brojem 1 i 2 preuzeta je iz procjene vrijednosti nekretnina iz ovršnog predmeta Ovr-1354/2017 koji se vodi kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalne službe u Bujama, iz studenog 2017.

godine.

Uredska oprema i namještaj procijenjena je na iznos koji je opravdano očekivati prilikom unovčenja iste.

Izvješće sastavila:
Stečajna upraviteljica
Jasmina Lichtenberg


PELAGIUS d.o.o.
u stečaju