

**STEČAJNI DUŽNIK:**

**FINIENS NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje  
nekretninama u stečaju**

**OIB: 90242947323**

**Sesvete, Primorska ulica 5**

**Trgovački sud u Zagrebu**

**St-2409/2017**

**Stečajni sudac: Nikola Ribarić**

# **STEČAJNI PLAN**

Podnositelj:

stečajni upravitelj

Hrvoje Kraljičković

Zagreb, srpanj 2025. godine

## SADRŽAJ

<b>I. UVOD.....</b>	<b>3</b>
<b>II. PRIPREMNA OSNOVA .....</b>	<b>6</b>
1. OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU.....	6
2. OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA I STEČAJNI UPRAVITELJ .....	8
3. STEČAJNA MASA.....	9
B) Stečajni vjerovnici .....	15
C) Obveze stečajne mase.....	18
D) Potencijalne dodatne obveze.....	18
E) Kapacitet duga .....	18
F) Imovina .....	19
4. GLAVNI CILJEVI STEČAJNOG PLANA.....	20
5. MJERE PODUZETE RADI STVARANJA PRETPOSTAVKI ZA OSTVARENJE CILJA STEČAJNOG PLANA .....	21
6. PLANIRANE MJERE ZA STVARANJE I OSTVARENJE STEČAJNOG PLANA .....	23
7. OSNOVNE PRETPOSTAVKE POSLOVNOG PLANIRANJA .....	25
8. POSLOVNI PLAN .....	26
9. NAMIRENJE VJEROVNIKA I RAZVRSTAVANJE SUDIONIKA.....	30
10. ZAKLJUČAK .....	35
11. NAMIRENJE U SLUČAJU LIKVIDACIJE DUŽNIKA .....	36
12. OSTALE ODREDBE .....	37
<b>III. PROVEDBENA OSNOVA .....</b>	<b>39</b>
1. NAMIRENJE VJEROVNIKA.....	39
<b>1.1. Općenito o namirenju.....</b>	<b>39</b>
<b>1.2. Ukupni iznos tražbina i učinak stečajnog plana .....</b>	<b>39</b>
<b>1.3. Razvrstavanje sudionika u stečajnom planu i otplatni planovi.....</b>	<b>39</b>
<b>1.4. Vjerovnici nižeg isplatnog reda .....</b>	<b>42</b>
<b>1.5. Podmirenje troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase .....</b>	<b>42</b>
2. IMOVINA DUŽNIKA .....	43
3. DOKAPITALIZACIJA DUŽNIKA .....	43
4. UČINCI PRAVOMOĆNO POTVRĐENOG STEČAJNOG PLANA .....	44
<b>4.1. Djelovanje potvrđenog stečajnog plana .....</b>	<b>44</b>
<b>4.2. Djelovanje stečajnog plana prema članovima društva .....</b>	<b>44</b>
<b>4.3. Prestanak obveza .....</b>	<b>44</b>
<b>4.4. Ostali učinci pravomoćnog rješenja o potvrdi stečajnog plana .....</b>	<b>45</b>
<b>4.5. Obveze stečajnog upravitelja .....</b>	<b>45</b>
5. OVRŠNOST STEČAJNOG PLANA .....	46
6. OBJAVA STEČAJNOG PLANA .....	46

## **I. UVOD**

U stečajnom postupku nad dužnikom FINIENS NEKRETNINE d.o.o za poslovanje nekretninama u stečaju (u daljnjem tekstu: Dužnik) koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem: St-2409/2017 izrađuje se prijedlog Stečajnog plana.

Stečajni plan izraz je volje svih sudionika stečajnoga postupka, te da bi isti stupio na snagu i bio primjenjiv potrebno je da ga sudionici ovoga postupka potvrde.

Stečajni zakon ne ograničava vjerovnike u pogledu načina na koji će se preustroj Dužnika izvršiti, odnosno vjerovnicima se ostavlja na izbor da se sporazume i donesu odluku o svojem namirenju.

Već u uvodu važno je istaknuti kako su vjerovnici Dužnika po otvaranju stečajnog postupka odlučili da Dužnik neće nastaviti s poslovanjem, odnosno s razvojem nekretninskog projekta, jer u tom trenutku to nije bilo moguće.

Stečajni plan izrađen je po preispitivanju gospodarsko - financijskog stanja Dužnika i po donošenju zaključka kako postoji gospodarska opravdanost nastavka poslovanja Dužnika u svezi s planiranim investicijama.

Cilj ovog plana je stečajnim vjerovnicima omogućiti da u doglednoj budućnosti ostvare povrat dijela svojih potraživanja, te da se dodatno podigne gospodarska aktivnost, a što je moguće ostvariti jedino i isključivo nastavkom poslovanja s riješenim vlasničkim i upravljačkim statusom, odnosno dokapitalizacijom u novcu od strane strateškog partnera.

Vodeći računa o pravima i interesima vjerovnika, te mogućnostima da se tražbine namire iz realne vrijednosti imovine sudionici u stečajnom planu razvrstavaju se pri

utvrđivanju njihovih prava u skupine, s time da se vjerovnici s različitim pravnim položajem razvrstavaju u posebne skupine.

Stečajni plan se u skladu s člankom 305. Stečajnog zakona (NN 71/15, dalje: Stečajni zakon), sastoji od pripremne i provedbene osnove, te su uz isti priložene sve isprave predviđene zakonom.

Sukladno odredbi članka 306. Stečajnog zakona pripremna osnova stečajnog plana sadržava pregled mjera koje su poduzete i koje se još moraju poduzeti kako bi se stvorili temelji za planirano ostvarivanje prava sudionika, te ostale podatke o osnovama i posljedicama plana, koje su važne za donošenje odluka vjerovnika o planu, te za njegovu sudsku potvrdu.

Provedbena osnova sadržava konkretne odredbe i smjernice o tome kako će se stečajnim planom izmijeniti pravni položaj Dužnika i drugih sudionika u postupku. Prilikom izrade provedbene osnove stečajni je upravitelj vodio računa o tome da se sudionicima osiguraju ista prava odnosno da se nekog od vjerovnika, a bez njegova pristanka, **ne stavi u lošiji položaj od onog u kojem bi bio da plana nema.** Vjerovnici nisu stavljeni u lošiji položaj u odnosu na druge vjerovnike iste skupine.

Ukratko se izlaže da vrijednost imovine stečajnog dužnika tijekom trajanja stečajnog postupka nije umanjena, te da nijedan sudionik postupka nije doveden u ekonomski nepovoljniji položaj u odnosu na onaj koji je imao u trenutku otvaranja stečajnog postupka.

Predmetnim stečajnim planom ne zadire se bitno ni u čija stečena prava, te je on rezultat izražene volje vjerovnika u stečajnom postupku.

Provedbom ovog stečajnog plana namirit će se vjerovnici u najvećem mogućem obujmu, te će se osigurati nastavak poslovanja stečajnog dužnika nakon provedbe dokapitalizacije od strane strateškog partnera.

Nastavkom poslovanja Dužnika će se ponovno osigurati i zapošljavanje kao i daljnji potencijalni razvoj društva te nastavak poslovnih odnosa sa kooperantima.

U ovom planu ukratko su izložene radnje poduzete prije otvaranja stečajnog postupka i one poduzete za vrijeme njegova trajanja, a iz rezultata kojih nedvojbeno proizlazi da stečajni plan ima realne izgleda za uspjeh.

Pravomoćno potvrđen stečajni plan djeluje prema svim sudionicima stečajnog postupka, bez obzira jesu li glasovali za ili protiv, a djeluje i prema stečajnim vjerovnicima koji svoje tražbine nisu prijavili, kao i prema onima koji su se bez uspjeha protivili, i to bilo da kao skupina nisu prihvatili plan, a stečajni sudac ocijeni da je riječ o opstrukciji, bilo da su pojedinačno stavili prigovor protiv potvrde plana tvrdeći da su planom stavljeni u lošiji položaj od onoga u kojem bi bili da plana nema, a stečajni sudac njihov prigovor ocijeni neosnovanim.

U nastavku stečajnoga plana razrađuju se podaci o stečajnom dužniku, ekonomske i pravne pretpostavke na kojima se stečajni plan temelji, te način namirenja vjerovnika.

## **II. PRIPREMNA OSNOVA**

U pripreмној основи овог стеčajног плана првенствено се излажу основни подаци о правном статусу Дуžника, подаци о имовини и обвезама, станју стеčajне масе, разлуčним правима, те сви подаци о могућности остваривања његова циља, а који подаци служе стеčajним вјеровницима за доношење информиране одлуке.

### **1. OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU**

#### **Opći podaci**

Tvrtka: FINIENS NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama

OIB: 90242947323

Sjedište: Sesvete (Grad Zagreb), Primorska ulica 5

Pravni oblik: društvo s ograničenom odgovornosti

#### **Temeljni akt**

Stečajni dužnik FINIENS NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama u stečaju osnovano je Izjavom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od dana 21.07.2010. godine s matičnim brojem subjekta (MBS): 080738012, sa sjedištem u Sesvetama (Grad Zagreb).

#### **Djelatnost**

Osnovna djelatnost – predmet poslovanja dužnika obuhvaća sljedeće djelatnosti:

1. građenje, projektiranje, uporaba i uklanjanje građevina i nadzor nad građenjem
2. poslovanje nekretninama
3. kupnja i prodaja robe
4. obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
5. zastupanje inozemnih tvrtki

6. organiziranje sajмова, izložaba i kongresa
7. pružanje usluga informacijskog društva
8. savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
9. turističke usluge u nautičkom turizmu, turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude, turističke usluge koje uključuju športsko – rekreativne ili pustolovne aktivnosti te ostale turističke usluge
10. pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering) i pripremanje i usluživanje pića i napitaka
11. pružanje usluge smještaja
12. iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
13. istraživanje tržišta i ispitivanje javnoj mnijenja
14. promidžba (reklama i propaganda)

### **Osnivači/članovi društva**

#### **Temeljni kapital**

Visina upisanog temeljnog kapitala dužnika u trenutku osnivanja iznosila je 20.000,00 kn kuna, odnosno 2.654,46 EUR-a sukladno tečaju konverzije na dan uvođenja EUR-a kao službene valute u RH.

#### **Osnivač**

Dužnik je u trenutku otvaranja stečaja imao jednog osnivača, odnosno člana:

- PETAR ŠOLA, OIB: 18566621969, Zagreb, Gornji Bukovac 146A, jedini član.

#### **Stečajni upravitelj**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-2409/2017 od 22. prosinca 2017. godine za stečajnog upravitelja imenovan je Hrvoje Kraljičković.

## **2. OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA I STEČAJNI UPRAVITELJ**

Stečajni postupak otvoren je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu po sucu Mihaelu Kovačiću pod poslovnim brojem St-2409/2017 od 22. prosinca 2017. godine.

Rješenjem o otvaranju stečajnog postupka sud je za stečajnog upravitelja imenovao Hrvoja Kraljičkovića.



### 3. STEČAJNA MASA

Stečajna masa je cjelokupna dužnikova imovina u vrijeme otvaranja stečajnog postupka te imovina koju on stekne tijekom stečajnog postupka. Ona se formira po otvaranju stečajnog postupka, a služi namirenju troškova stečajnog postupka te tražbina vjerovnika stečajnog dužnika, odnosno tražbina čije je namirenje osigurano određenim pravima na dužnikovoj imovini.

U tijeku stečajnog postupka, do dana podnošenja stečajnog plana, stečajni dužnik izmiruje sve dospjele obveze, kako će to u nastavku biti i iskazano u financijskim pokazateljima poslovanja stečajnog dužnika.

#### IMOVINA I POSLOVANJE

##### 1. Pokretnine

Dužnik nije imao i nema pokretnina.

##### 2. Nekretnine

Dužnik ima suvlasničke dijelove nekretnina upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

STANJE PRIJE OBNOVE	STANJE NAKON OBNOVE	OPIS	POVRŠINA	FINIENS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
k.č.br. 365, zk.ul.br. 17734, k.o. Vrapče	k.č.br. 3640/1, zk.ul.br. 483, k.o. Stenjevec jug	Savska opatovina (oranica)	809 m2	3. suvlasnički dio (115/782) Z-18602/10 (ZVEZA) Z-17716/12 (ALFI) Ovr-2508/2013
	k.č.br. 3640/2, zk.ul.br. 487, k.o. Stenjevec jug	Savska opatovina (oranica)	572 m2	

STANJE PRIJE OBNOVE	STANJE NAKON OBNOVE	OPIS	POVRŠINA	FINIENS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
	k.č.br. 3640/3, zk.ul.br. 489, k.o. Stenjevec jug	Savska opatovina (oranica)	1242 m2	
k.č.br. 361/1, zk.ul.br. 581, k.o. Vrapče	k.č.br. 3678/2, zk.ul.br. 220, k.o. Stenjevec jug	Savska opatovina (livada)	1476 m2	2. suvlasnički dio (443/820) Z-10600/10 (AAP) Z-33632/2012 (ZVEZA) Ovr-2507/13
k.č.br. 405, zk.ul.br. 134, k.o. Vrapče	k.č.br. 3677, zk.ul.br. 567, k.o. Stenjevec jug	Savska opatovina (oranica)	3432 m2	9. suvlasnički dio (13/96)  Z-10600/10 (AAP) Z-36859/12 (DALEKOVOD) Z-33632/2012 (ZVEZA) Ovr-2507/13
	k.č.br. 3678/1, zk.ul.br. 571, k.o. Stenjevec jug	Savska opatovina (livada)	6396 m2	
k.č.br. 406, zk.ul.br. 134, k.o. Vrapče	k.č.br. 3678/1, zk.ul.br. 571, k.o. Stenjevec jug	Savska opatovina (livada)	6396 m2	
	k.č.br. 3679, zk.ul.br. 573, k.o. Stenjevec jug	Savska opatovina (livada)	1838 m2	
USKLAĐENO	k.č.br. 6399, zk.ul.br. 144, k.o. Donje Vrapče	krčevina (oranica)	228 m2	1/1 Z-18602/10 (ZVEZA) Z-17716/12 (AAP) Ovr-2508/2013 Z-33632/2012 (ZVEZA)
USKLAĐENO	k.č.br. 6366, zk.ul.br. 163, k.o. Donje Vrapče	krčevina (oranica)	1548 m2	2. suvlasnički dio (130/3096) Z-18602/10 (ZVEZA) Z-17716/12 (AAP) Ovr-2508/2013
USKLAĐENO	k.č.br. 6400, zk.ul.br. 143, k.o. Donje Vrapče	kod Save (oranica)	228 m2	1/1 Z-46805/09 (AAP) Z-36859/12 (DALEKOVOD) Z-33632/2012 (ZVEZA)
USKLAĐENO	k.č.br. 6367, zk.ul.br. 147, k.o. Donje Vrapče	kod Save (oranica)	1471 m2	2. suvlasnički dio (73/1471) Z-18602/10 (ZVEZA) Z-17716/12 (AAP)

STANJE PRIJE OBNOVE	STANJE NAKON OBNOVE	OPIS	POVRŠINA	FINIENS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
				Ovr-2508/2013
USKLAĐENO	k.č.br. 6401, zk.ul.br. 142, k.o. Donje Vrapče	dekarica (oranica)	260 m2	1. suvlasnički dio (197/260)  Z-46805/09 (AAP) Z-5763/08 (AAP) Z-36859/12 (DALEKOVOD) Z-33632/2012 (ZVEZA)
USKLAĐENO	k.č.br. 6368, zk.ul.br. 145, k.o. Donje Vrapče	krčevina (oranica)	1564 m2	4. suvlasnički dio (9/600)  Z-18602/10 (ZVEZA) Z-17716/12 (AAP) Ovr-2508/2013
USKLAĐENO	k.č.br. 6402, zk.ul.br. 141, k.o. Donje Vrapče	krčevina (oranica)	1632 m2	1. suvlasnički dio (41/1632)  Z-5763/08 (AAP) Z-36859/12 (DALEKOVOD) Z-33632/2012 (ZVEZA)
USKLAĐENO	k.č.br. 6359/1, zk.ul.br. 994, k.o. Donje Vrapče	Frankovo (livada)	3459 m2	1. suvlasnički dio (1114/1179)  Z-5763/08 (AAP)
USKLAĐENO	k.č.br. 6358/1, zk.ul.br. 1009, k.o. Donje Vrapče	Frankovo (livada)	1912 m2	1. suvlasnički dio (204/2443)  Z-5763/08 (AAP) Z-33632/2012 (ZVEZA)
USKLAĐENO	k.č.br. 6356/5, zk.ul.br. 1003. k.o. Donje Vrapče	Krčevina (livada)	43 m2	2. suvlasnički dio (43/1941)  Z-5763/08 (AAP) Z-33632/2012 (ZVEZA)
USKLAĐENO	k.č.br. 6356/2, zk.ul.br. 1001, k.o. Donje Vrapče	Krčevina (livada)	1227 m2	2. suvlasnički dio (43/1941)  Z-5763/08 (AAP) Z-33632/2012 (ZVEZA)
USKLAĐENO	k.č.br. 6356/6, zk.ul.br. 1004, k.o. Donje Vrapče	Savska opatovina (livada)	671 m2	2. suvlasnički dio (43/1941)  Z-5763/08 (AAP) Z-33632/2012 (ZVEZA)

STANJE PRIJE OBNOVE	STANJE NAKON OBNOVE	OPIS	POVRŠINA	FINIENS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
USKLAĐENO	k.č.br. 6359/2, zk.ul.br. 995, k.o. Donje Vrapče	Savska opatovina (livada)	78 m2	1. suvlasnički dio (1114/1179) Z-5763/08 (AAP)
USKLAĐENO	k.č.br. 6358/3, zk.ul.br. 1011, k.o. Donje Vrapče	Savska opatovina (livada)	528 m2	1. suvlasnički dio (204/2443) Z-5763/08 (AAP) Z-27391/2020 (odbačeni prijedlog) Z-33632/2012 (ZVEZA)
USKLAĐENO	k.č.br. 6358/2, zk.ul.br. 1010, k.o. Donje Vrapče	Frankovo (livada)	3 m2	1. suvlasnički dio (204/2443) Z-5763/08 (AAP) Z-33632/2012 (ZVEZA)

### 3. Imovinska prava

Dužnik nema drugih imovinskih prava.

### USTUP POTRAŽIVANJA

Tražbina najvećeg vjerovnika Alpe Adria poslovodstvo d.o.o., Zagreb, ustupljena je prvo društvu H-ABDUCO d.o.o. temeljem Ugovora o cesiji od 31.05.2019. ovjerenog po javnom bilježniku Nikoli Tadiću pod posl. br. OV-2699/19 a potom društvu PROJEKT MAKSIMUS d.o.o. temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 15.11.2019. ovjerenog po javnom bilježniku Vesni Pučar pod br. OV-19639/19, koje je time stupilo u položaj tog vjerovnika te je na njega preneseno cjelokupno predmetno potraživanje kao i sva pripadajuća sredstva osiguranja.

Tražbina vjerovnika Posojilnica Bank eGen (ranije Zveza Bank reg.z.z o.j.) ustupljena je trgovačkom društvu LANDMARK GROUP d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 48 temeljem Ugovora o ustupu – prodaji tražbine od 24.04.2025. ovjerenog po javnom bilježniku Željki Maroslavac pod br. OV-11317/25 koje je time stupilo u pravni položaj navedenog vjerovnika.

**Račun dobiti i gubitka dužnika od 2020. do 2024. godine**

Prikaz 1: Račun dobiti i gubitka Dužnika

**Račun dobiti i gubitka – FINIENS NEKRETNINE**

	12m2020	12m2021	12m2022	12m2023	12m2024
	Ostvareno	Ostvareno	Ostvareno	Ostvareno	Ostvareno
Prihodi od prodaje	-	-	-	-	-
Ostali poslovni prihodi	-	-	-	-	-
<b>Poslovni prihodi</b>	-	-	-	-	-
Materijalni troškovi	-	-	-	-	(1.130)
Troškovi osoblja	-	-	-	-	-
Ostali troškovi	(194)	-	(229)	-	(114)
Vrijednosna usklađenja	-	-	-	-	-
Rezerviranja	-	-	-	-	-
Ostali poslovni rashodi	-	-	-	-	-
<b>Poslovni rashodi</b>	<b>(194)</b>	-	<b>(229)</b>	-	<b>(1.244)</b>
<b>EBITDA</b>	-	-	<b>(229)</b>	-	<b>(1.244)</b>
<i>EBITDA marža</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Amortizacija	-	-	-	-	-
<b>EBIT</b>	<b>(194)</b>	-	<b>(229)</b>	-	<b>(1.244)</b>
Financijski prihodi	-	-	-	-	-
Financijski rashodi	-	-	-	-	-
<b>Neto financijski rezultat</b>	-	-	-	-	-
<b>Dobit prije poreza</b>	<b>(194)</b>	-	<b>(229)</b>	-	<b>(1.244)</b>
Porez na dobit	-	-	-	-	-
<b>Dobit/(gubitak) razdoblja</b>	<b>(194)</b>	-	<b>(229)</b>	-	<b>(1.244)</b>
<i>Neto marža</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>

Izvor: Dužnik, FINA

Dužnik nema poslovanja i bio je osnovan kao projektno Društvo s ciljem razvijanja nekretninskih projekata na imovini u vlasništvu Dužnika. S obzirom na navedeno, Dužnik niti u stečajnom postupku nema poslovanja već isključivo troškove i to na minimalnoj razini.

## Pregled financijskog stanja dužnika

Prikaz 2: Bilanca stanja Dužnika

### Bilanca stanja (FINIENS NEKRETNINE d.o.o.)

u EUR	31.12.2020. Ostvareno	31.12.2021. Ostvareno	31.12.2022. Ostvareno	31.12.2023. Ostvareno	31.12.2024. Ostvareno
Nematerijalna imovina	-	-	-	-	-
Materijalna imovina	2.378.039	2.378.039	2.378.039	2.378.039	2.378.039
Dugotrajna financijska imovina	-	-	-	-	-
a) Ulaganja u udjele, dionice	-	-	-	-	-
b) Dani zajmovi, depoziti i sl.	-	-	-	-	-
Dugotrajna potraživanja	-	-	-	-	-
Odgođena porezna imovina	-	-	-	-	-
<b>Dugotrajna imovina</b>	<b>2.378.039</b>	<b>2.378.039</b>	<b>2.378.039</b>	<b>2.378.039</b>	<b>2.378.039</b>
Zalihe	-	-	-	-	-
Potraživanja od pov. poduzetnika	-	-	-	-	-
Potraživanja od kupaca	-	-	-	-	-
Ostala potraživanja	-	-	-	-	250
Kratkotrajna financijska imovina	-	-	-	-	-
a) Ulaganja u udjele, dionice	-	-	-	-	-
b) Dani zajmovi, depoziti i sl.	-	-	-	-	-
Novac u banci i blagajni	1.823	1.823	1.594	1.594	100
Aktivna vremenska razgraničenja	-	-	-	-	-
<b>Kratkotrajna imovina</b>	<b>1.823</b>	<b>1.823</b>	<b>1.594</b>	<b>1.594</b>	<b>350</b>
<b>Ukupna imovina</b>	<b>2.379.862</b>	<b>2.379.862</b>	<b>2.379.633</b>	<b>2.379.633</b>	<b>2.378.389</b>
Temeljni kapital	2.654	2.654	2.654	2.654	2.654
Rezerve	-	-	-	-	-
Zadržana dobit/(preneseni gubitak)	(39.024.929)	(39.025.123)	(39.025.123)	(39.025.352)	(39.025.352)
Dobit/(gubitak) razdoblja	(194)	-	(229)	-	(1.244)
Manjinski interes	-	-	-	-	-
<b>Kapital i rezerve</b>	<b>(39.022.469)</b>	<b>(39.022.469)</b>	<b>(39.022.698)</b>	<b>(39.022.698)</b>	<b>(39.023.942)</b>
Dugoročna rezerviranja	-	-	-	-	-
Dug. obveze prema pov. pod.	-	-	-	-	-
Dugoročne financijske obveze	-	-	-	-	-
Odgođena porezna obveza	-	-	-	-	-
Ostale dugoročne obveze	-	-	-	-	-
<b>Dugoročne obveze</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kratkoročne financijske obveze	-	-	-	-	(41.402.331)
Obveze prema pov. pod.	-	-	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	-	-	-	-	-
Obveze za predujmove	-	-	-	-	-
Obveze s osnove udjela u rezultatu	-	-	-	-	-
Ostale kratkoročne obveze	(41.402.330)	(41.402.330)	(41.402.330)	(41.402.331)	-

**Bilanca stanja (FINIENS NEKRETNINE d.o.o.)**

u EUR	31.12.2020. Ostvareno	31.12.2021. Ostvareno	31.12.2022. Ostvareno	31.12.2023. Ostvareno	31.12.2024. Ostvareno
Pasivna vremenska razgraničenja	-	-	-	-	-
<b>Kratkoročne obveze</b>	<b>(41.402.330)</b>	<b>(41.402.330)</b>	<b>(41.402.330)</b>	<b>(41.402.331)</b>	<b>(41.402.331)</b>
<b>Kapital i obveze</b>	<b>2.379.861</b>	<b>2.379.861</b>	<b>2.379.632</b>	<b>2.379.633</b>	<b>2.378.389</b>

Izvor: Dužnik

Dugotrajna imovina Društva odnosi se na dugotrajnu materijalnu imovinu koja je na dan 31. prosinca 2024. iznosila 2,4 mil EUR.

Na temelju članka 140. stavak 1. Stečajnog zakona smatra se da sve obveze dospijevaju danom otvaranja stečajnog postupka, slijedom čega su sve obveze koje su dospjele otvaranjem stečajnog postupka trebale biti iskazane kao kratkoročne obveze.

**B) Stečajni vjerovnici**

Stečajni vjerovnici su osobni vjerovnici dužnika koji u vrijeme otvaranja stečajnog postupka imaju imovinskopравnu tražbinu prema njemu, a prema svojim tražbinama razvrstavaju se u isplatne redove. Vjerovnici kasnijeg isplatnog reda mogu se namiriti tek nakon što budu u cijelosti namireni vjerovnici prethodnog isplatnog reda, dok se vjerovnici istog isplatnog reda namiruju razmjerno veličini svojih tražbina.

U predmetnom stečajnom postupku ispitno ročište održano je dana 15. ožujka 2018. godine.

Pravomoćnim rješenjem od 20. travnja 2018. godine utvrđene su i priznate tražbine:

I. višeg isplatnog reda u neto iznosu od 0,00 kuna /0,00 EUR

II. višeg isplatnog reda u iznosu od 311.945.859,45 kuna, odnosno 41.402.330,54 EUR-a prema tečaju konverzije što sveukupno iznosi (I viši isplatni red + II viši isplatni red) **311.945.859,45 kuna, odnosno 41.402.330,54 EUR-a prema fiksnom tečaju konverzije**

Tražbine su utvrđene u visini kako je to prikazano u slijedećim tablicama.



Prikaz 3: Utvrđene tražbine – skraćeni pregled

VJEROVNICI			
u EUR	OIB	Adresa	Ukupan dug
<b>I. VIŠI ISPLATNI RED</b>			
<b>UKUPNO I. SKUPINA</b>			<b>0</b>
<b>II. VIŠI ISPLATNI RED</b>			
ALPE ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o.	99488126785	Zagreb,Radnička cesta 52	33.020.420,70
POSOJILNICA BANK eGen	24250429800	Austrija, Republika Austrija, Paulitschgasse 5-7	6.003.398,57
Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava	18683136487	Zagreb, Av.Dubrovnik 32	3.889,93
FINANCIJSKA AGENCIJA	85821130368	Zagreb, Ulica grada Vukovara 70	934,67
OPATOVINA PROJEKT d.o.o.	75108231896	Sesvete, Primorska ulica 5	2.373.041,78
Petar Šola, Sesvete	18566621969	Sesvete, Primorska 5	56,79
VENDITA d.o.o.	91598506848	Sesvete, Primorska 5	588,10
<b>UKUPNO II. VIŠI ISPLATNI RED</b>			<b>41.402.330,54</b>

b) Dužnik nema osporenih tražbina

### **C) Obveze stečajne mase**

Sukladno članku 344. st. 2 Stečajnog zakon stečajni upravitelj je dužan nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana, a prije zaključenja stečajnog postupka podmiriti sve nesporne obveze stečajne mase. U tom smislu je bitno da vjerovnici imaju uvid u obveze stečajne mase koje se moraju namiriti prije zaključenja stečajnog postupka.

Troškovi stečajnog postupka odnose se prvenstveno na trošak knjigovodstva u iznosu od 750,00 EUR (zaključno s 31.07.2025.) te trošak poslovne banke u iznosu od 79,62 EUR. Navedenom treba dodati i nagradu stečajnom upravitelju u bruto iznosu od 41.807,69 EUR.

Slijedom naprijed navedenog troškovi stečajnog postupka i obveza stečajne mase ukupno iznose 42.637,31 EUR.

### **D) Potencijalne dodatne obveze**

Dužnik na dan izrade ovog Plana osim utvrđenih tražbina nema dodatne potencijalne obveze u obliku pokrenutih sudskih postupaka koje bi predstavljale značajan teret za Dužnika i koje ne bi mogle biti namirene iz stečajne mase.

### **E) Kapacitet duga**

Dužnik je ostvario negativan operativni rezultat, te pokrenuo stečajni postupak i nakon toga nije imao operativno poslovanje. Dužnik samim time nema kapacitet duga prije provedbe strateškog i financijskog restrukturiranja.

Prijedlog namirenja iznesen u ovom planu, a koji predstavlja prijedlog potencijalnog strateškog partnera, ima za cilj namirenje vjerovnika u novcu i osiguranje potrebnih sredstava za buduće planirane investicije i poslovanje.

#### **F) Imovina**

Dužnik ima imovinu (nekretnine) knjigovodstvene vrijednosti od 2,4 mil EUR-a prema Izvješću stečajnog upravitelja, knjigovodstveno iskazanoj kao dugotrajna materijalna imovina.

#### 4. GLAVNI CILJEVI STEČAJNOG PLANA

Glavni ciljevi koji se ovim stečajnim planom žele ostvariti jesu:

1. Sanacija stečajnog dužnika, radi omogućavanja nastavka poslovanja stečajnog dužnika na profitabilnim osnovama te radi omogućavanja provedbe mjera preustroja i konsolidacije nakon čega će Dužnik namiriti vjerovnike i uspostaviti održivi poslovni model;
2. Namirenje vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u obliku i na način **koji nije nepovoljniji od eventualnog namirenja prema redovnom zakonskom modelu okončanja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom, odnosno u slučaju unovčenja imovine i njezine diobe;**
3. Nastavak poslovanja stečajnog dužnika sa zadržavanjem Društva;
4. Otvaranje novih radnih mjesta na temelju profitabilnog poslovanja stečajnog dužnika nakon zaključenja stečajnog postupka te provedba investicijskog ciklusa, kao i
5. Osiguranje investicijskog ciklusa u nove projekte s ciljem osiguranja održivog i profitabilnog poslovnog modela na srednji i dugi rok.

## **5. MJERE PODUZETE RADI STVARANJA PRETPOSTAVKI ZA OSTVARENJE CILJA STEČAJNOG PLANA**

Čl. 306 st. 1. Stečajnog zakona propisano je kako se u pripremnoj osnovi stečajnog plana navode mjere koje su poduzete prije otvaranja stečajnog postupka ili se još trebaju poduzeti kako bi se stvorile pretpostavke za planirano ostvarivanje prava sudionika postupka.

Od otvaranja ovog stečajnog postupka pa sve do izrade ovog stečajnoga plana skupština vjerovnika, stečajni sudac i stečajni upravitelj donijeli su odluke i poduzeli različite mjere kojima se omogućuje ostvarenje ciljeva stečajnoga plana.

Pronalazak Strateškog partnera koji će osigurati sredstva za namirenje dijela tražbina kao i za provedbu investicijskog ciklusa, nužan je bio preduvjet za preustroj Dužnika i nastavak poslovanja. Stečajni upravitelj smatra kako je ključno da Dužnik što prije provede mjere financijskog restrukturiranja iz ovog plana, što će stvoriti čvrste temelje za osiguranje nastavka pozitivnog i profitabilnog poslovanja.

Tijekom stečajnog postupka do trenutka pisanja ovog plana stečajni dužnik je započeo sa slijedećim mjerama:

### *1. Mjere na zaštiti imovine (stečajne mase) stečajnog dužnika.*

Za vrijeme trajanja stečajnog postupka nije unovčen niti jedan predmet stečajne mase, a sve iz razloga što je ista u cijelosti prijeko potrebna za nastavak

razvoja nekretninskog projekta. Osim toga, sve nekretnine su predmet ovršnih postupaka od strane založnih vjerovnika.

*2. Mjere u području radnih odnosa.*

Dužnik nema zaposlenih i samim time nema troškova, kao niti obveza temeljenih na radnim odnosima.

## **6. PLANIRANE MJERE ZA STVARANJE I OSTVARENJE STEČAJNOG PLANA**

Ono što strateški partner postavlja kao prioritet je sanacija Dužnika, a sve radi omogućavanja nastavka njegova poslovanja na profitabilnim osnovama te omogućavanje provedbe mjera reorganizacije (preustroja).

Preduvjet za dodatna strateška i tehnološka ulaganja svakako je dokapitalizacija Dužnika u novcu koja bi bila neophodna za pristup provedbi investicijskog ciklusa. Dokapitalizacijom će se osigurati preduvjeti za uspostavu održivog poslovnog modela na srednji i dugi rok, te potrebna sredstava za provođenje restrukturiranja.

Ovaj stečajni plan osmišljen je na način da se prvenstveno pristupa sanaciji Dužnika kroz provođenje financijskog restrukturiranja s obzirom da nema operativnog poslovanja Dužnika.

Potom se vrši dokapitalizacija Dužnika od strane strateškog partnera uplatom u novcu. Uspješno proveden stečajni plan rezultira nastavkom poslovanja Dužnika po reorganizaciji na profitabilnim osnovama.

**Dokapitalizacija će se izvršiti** u roku od najkasnije 20 dana od dana pravomoćnosti rješenja o prihvatanju stečajnog plana, uplatom u novcu iznosa od 80.000,00 EUR koji iznos će biti dovoljan za podmirenje svih obveza stečajne mase i obveza prema stečajnim vjerovnicima, koje dospijevaju sukladno usvojenom Stečajnom planu te za podmirenje troškova poslovanja, sve za naredno razdoblje od 12 mjeseci.



## 7. OSNOVNE PRETPOSTAVKE POSLOVNOG PLANIRANJA

Za provođenje stečajnog plana i razvoj poslovnog plana s dugoročno održivim osnovama prije svega potrebno je provesti:

### **a) Financijski preustroj**

- isplatu vjerovnika prema planu namirenja.

### **b) Operativni preustroj**

– uključuje provedbu mjera za postizanje profitabilnih osnova poslovanja te mogućnost postizanja rezultata dostatnih za redovno servisiranje novih obveza sukladno poslovnom planu.

### **c) Konsolidacija**

– Provedbom stečajnog postupka doći će do konsolidacije Dužnika koja u ovom trenutku podrazumijeva provedbu financijskog i operativnog preustroja, odnosno namirenje vjerovnika.

### **d) Strateški preustroj**

– podrazumijeva plan dugoročne strategije razvoja Društva, provedbu investicijskog ciklusa s ciljem razvoja nekretninskog projekta.

Pretpostavke poslovnog planiranja obuhvaćaju organizaciju poslovanja s optimalnom razinom zaposlenika koja je u skladu s industrijskim prosjekom, a nadalje i podizanje razine operativnog rezultata na industrijski prosjek i osiguranje održivog poslovnog modela na srednji i dugi rok i to nakon provedbe investicijskog ciklusa za koji je predviđen period od 3 godine.

## 8. POSLOVNI PLAN

Prema provedenoj analizi poslovanja, uz suradnju sa strateškim partnerom te analizi industrije napravljen je poslovni plan.

Planirani račun dobiti i gubitka:

Prikaz 11: Poslovni plan Dužnika

Račun dobiti i gubitka – FINIENS NEKRETNINE					
u EUR	2025p	2026p	2027p	2028p	2029p
Prihodi od prodaje	-	-	-	2.500.000	3.000.000
Ostali poslovni prihodi	-	-	-	-	-
<b>Poslovni prihodi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.500.000</b>	<b>3.000.000</b>
Promjene vrijednosti zaliha pr.u.tij. i gp					
Materijalni troškovi	(500.000)	(500.000)	(500.000)	(1.000.000)	(1.000.000)
Troškovi osoblja	(150.000)	(150.000)	(150.000)	(350.000)	(400.000)
Ostali troškovi	-	-	-	-	-
Vrijednosna usklađenja	-	-	-	-	-
Rezerviranja	-	-	-	-	-
Ostali poslovni rashodi	-	-	-	-	-
<b>Poslovni rashodi</b>	<b>(650.000)</b>	<b>(650.000)</b>	<b>(650.000)</b>	<b>(1.350.000)</b>	<b>(1.400.000)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(650.000)</b>	<b>(650.000)</b>	<b>(650.000)</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.600.000</b>
<i>EBITDA marža</i>				46,0%	53,3%
Amortizacija	-	-	-	-	-
<b>EBIT</b>	<b>(650.000)</b>	<b>(650.000)</b>	<b>(650.000)</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.600.000</b>
Financijski prihodi	9.465.893	-	-	-	-
Financijski rashodi	-	-	-	-	-
<b>Neto financijski rezultat</b>	<b>9.465.893</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dobit prije poreza</b>	<b>8.815.893</b>	<b>(650.000)</b>	<b>(650.000)</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.600.000</b>
Porez na dobit	(1.586.861)	-	-	-	-
<b>Dobit/(gubitak) razdoblja</b>	<b>7.229.032</b>	<b>(650.000)</b>	<b>(650.000)</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.600.000</b>

Prihodi od prodaje planirani su uz rast prema planiranim stopama inflacije u RH.

Ovaj poslovni plan predstavlja konzervativan plan poslovanja.

## Planirana bilanca stanja Društva prikazana je kako slijedi:

Prikaz 12: Planirana bilanca stanja

**Bilanca stanja (FINIENS NEKRETNINE d.o.o.)**

u EUR	31.12.2024. Korigirano	2025.p	2026.p	2027.p	2028.p	2029.p
Nematerijalna imovina	-	-	-	-	-	-
Materijalna imovina	2.378.039	2.378.039	2.378.039	2.378.039	2.378.039	2.378.039
Dugotrajna financijska imovina	-	-	-	-	-	-
a) Ulaganja u udjele, dionice	-	-	-	-	-	-
b) Dani zajmovi, depoziti i sl.	-	-	-	-	-	-
Dugotrajna potraživanja	-	-	-	-	-	-
Odgođena porezna imovina	-	-	-	-	-	-
<b>Dugotrajna imovina</b>	<b>2.378.039</b>	<b>2.378.039</b>	<b>2.378.039</b>	<b>2.378.039</b>	<b>2.378.039</b>	<b>2.378.039</b>
Zalihe	-	-	-	-	-	-
Potraživanja od pov. poduzetnika	-	-	-	-	-	-
Potraživanja od kupaca	-	-	-	-	-	-
Ostala potraživanja	250	250	250	250	250	250
Kratkotrajna financijska imovina	-	-	-	-	-	-
a) Ulaganja u udjele, dionice	-	-	-	-	-	-
b) Dani zajmovi, depoziti i sl.	-	-	-	-	-	-
Novac u banci i blagajni	100	57.770	65.387	73.005	1.080.622	2.538.240
Aktivna vremenska razgraničenja	0	0	0	0	0	0
<b>Kratkotrajna imovina</b>	<b>350</b>	<b>58.020</b>	<b>65.637</b>	<b>73.255</b>	<b>1.080.872</b>	<b>2.538.490</b>
<b>Ukupna imovina</b>	<b>2.378.389</b>	<b>2.436.059</b>	<b>2.443.676</b>	<b>2.451.294</b>	<b>3.458.911</b>	<b>4.916.529</b>
Temeljni kapital	2.654	2.302.654	3.102.654	3.902.654	3.902.654	3.902.654
Rezerve	-	-	-	-	-	-
Zadržana dobit/(preneseni gubitak)	(39.025.352)	(39.026.596)	(31.797.564)	(32.447.564)	(33.097.564)	(31.947.564)
Dobit/(gubitak) razdoblja	(1.244)	7.229.032	(650.000)	(650.000)	1.150.000	1.600.000
Manjinski interes	0	-	-	-	-	-
<b>Kapital i rezerve</b>	<b>(39.023.942)</b>	<b>(29.494.910)</b>	<b>(29.344.910)</b>	<b>(29.194.910)</b>	<b>(28.044.910)</b>	<b>(26.444.910)</b>
Dugoročna rezerviranja	-	-	-	-	-	-
Dug. obveze prema pov. pod.	-	-	-	-	-	-
Dugoročne financijske obveze	-	-	-	-	-	-
Odgođena porezna obveza	-	-	-	-	-	-
Ostale dugoročne obveze	-	31.788.585	31.646.203	31.503.820	31.361.438	31.219.055
<b>Dugoročne obveze</b>	<b>-</b>	<b>31.788.585</b>	<b>31.646.203</b>	<b>31.503.820</b>	<b>31.361.438</b>	<b>31.219.055</b>
Kratkoročne financijske obveze	41.402.331	-	-	-	-	-
Obveze prema povezanim poduzetnicima	-	-	-	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	-	142.383	142.383	142.383	142.383	142.383
Obveze za predujmove	-	-	-	-	-	-
Obveze s osnove udjela u rezultatu	-	-	-	-	-	-
Ostale kratkoročne obveze	-	-	-	-	-	-

**Bilanca stanja (FINIENS NEKRETNINE d.o.o.)**

u EUR	31.12.2024. Korigirano	2025.p	2026.p	2027.p	2028.p	2029.p
Pasivna vremenska razgraničenja	-	-	-	-	-	-
<b>Kratkoročne obveze</b>	<b>41.402.331</b>	<b>142.383</b>	<b>142.383</b>	<b>142.383</b>	<b>142.383</b>	<b>142.383</b>
<b>Kapital i obveze</b>	<b>2.378.389</b>	<b>2.436.058</b>	<b>2.443.676</b>	<b>2.451.293</b>	<b>3.458.911</b>	<b>4.916.528</b>

## Planirani izvještaj o novčanom tijeku prikazan je kako slijedi:

Prikaz 13: Planirani novčani tok

<b>Planirani novčani tijek</b>					
<b>u EUR</b>	<b>2025.p</b>	<b>2026.p</b>	<b>2027.p</b>	<b>2028.p</b>	<b>2029.p</b>
Novac na početku razdoblja	100	57.770	65.387	73.005	1.080.622
EBITDA	(650.000)	(650.000)	(650.000)	1.150.000	1.600.000
Promjene u radnom kapitalu	-	-	-	-	-
Porez na dobit	(1.586.861)	-	-	-	-
<b>Novčani tijek od poslovnih aktivnosti</b>	<b>(2.236.861)</b>	<b>(650.000)</b>	<b>(650.000)</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.600.000</b>
Dokapitalizacija /ulaganje u nekretninski projekt	2.300.000	800.000	800.000	-	-
CAPEX	-	-	-	-	-
<b>Novčani tijek od investicijskih aktivnosti</b>	<b>2.300.000</b>	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Isplata kamate - poček Osigurani 1. red	-	-	-	-	-
Isplata anuiteta - osigurani 1. red	-	-	-	-	-
Isplata neosigurani do 5.000,00 EUR	(5.469)	-	-	-	-
Isplata neosigurani iznad 5.000,00 EUR	-	(142.383)	(142.383)	(142.383)	(142.383)
Isplata osigurani 2. red	-	-	-	-	-
<b>Novčani tijek od financijskih aktivnosti</b>	<b>(5.469)</b>	<b>(142.383)</b>	<b>(142.383)</b>	<b>(142.383)</b>	<b>(142.383)</b>
<b>UKUPNO NOVČANI TIJEK</b>	<b>57.670</b>	<b>7.617</b>	<b>7.617</b>	<b>1.007.617</b>	<b>1.457.617</b>

## 9. NAMIRENJE VJEROVNIKA I RAZVRSTAVANJE SUDIONIKA

Model namirenja vjerovnika je djelomična isplata u novcu.

Namirenje stečajnih vjerovnika sastoji se od:

1. Namirenje vjerovnika u novcu i/ili zamjenom duga za kapital.

### 1.SKUPINA - VJEROVNICI PRVOG VIŠEG ISPLATNOG REDA

1. Nisu utvrđene tražbine prema vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda.

### 2. SKUPINA - VJEROVNICI DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA

Za ovu kategoriju vjerovnika predviđeno je namirenje ovisno o vrsti i visini tražbine kako slijedi:

#### **1. Neosigurani vjerovnici s tražbinama do 5.000,00 EUR-a pojedinačne vrijednosti:**

Vjerovnicima ove skupine predlaže se namirenje ukupne utvrđene tražbine u novcu u roku od najkasnije 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana.

VJEROVNICI								
u EUR	Ukupan dug	Udio u skupini	Otpis %	Otpis u EUR	Ostatak duga u EUR	Kamata u periodu počeka	Godišnji anuitet	Komentar
<b>II. VIŠI ISPLATNI RED</b>								
<b>Vjerovnici s neosiguranim tražbinama do 5.000,00 EUR pojedinačne vrijednosti</b>								
RHMF, Porezna uprava	3.889,93	71,12%	0,00%	0,00	3.889,93	0,00	0,00	Jednokratna isplata
FINANCIJSKA AGENCIJA	934,67	17,09%	0,00%	0,00	934,67	0,00	0,00	Jednokratna isplata
VENDITA d.o.o.	588,10	10,75%	0,00%	0,00	588,10	0,00	0,00	Jednokratna isplata
Petar Šola	56,79	1,04%	0,00%	0,00	56,79	0,00	0,00	Jednokratna isplata
<b>UKUPNO II. VIŠI ISPLATNI RED</b>	<b>5.469,49</b>	<b>100,00%</b>		<b>0,00</b>	<b>5.469,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

## 2. Neosigurani vjerovnici s tražbinama višim od 5.000,00 EUR-a pojedinačne vrijednosti:

Vjerovnicima ove skupine predlaže se otpis 70% ukupno utvrđene tražbine, te namirenje ostatka tražbine u roku od 5 godina, uz jednu godinu počeka koja počinje teći od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana, i to u jednakim polugodišnjim ratama koje dospijevanju svakog 30.06. i 30.12. tekuće godine.

VJEROVNICI								
u EUR	Ukupan dug	Udio u skupini	Otpis %	Otpis u EUR	Ostatak duga u EUR	Kamata u periodu počeka	Godišnji anuitet	Polugodišnje rate
<b>II. VIŠI ISPLATNI RED</b>								
<b>Vjerovnici s neosiguranim tražbinama višim od 5.000,00 EUR pojedinačne vrijednosti</b>								
OPATOVINA PROJEKT d.o.o.	2.373.041,78	100,00%	70,00%	1.661.129,25	711.912,53	0,00	0,00	71.191,25
<b>UKUPNO vjerovnici s neosiguranim tražbinama višim od 5.000,00 EUR</b>	<b>2.373.041,78</b>	<b>100,00%</b>		<b>1.661.129,25</b>	<b>711.912,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>71.191,25</b>

### 3. Osigurani vjerovnici

Vjerovnicima ove skupine predlaže se otpis od 20% ukupno utvrđene tražbine i otplata ostatka tražbine u periodu od 10 godina od pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana, s počekom od 5 godina (5+10). Period počeka počinje teći od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana. Otplata se vrši u jednakim polugodišnjim ratama koje dospijevanju svakog 30.06. i 30.12. tekuće godine.

VJEROVNICI								
u EUR	OIB	Adresa	Ukupan dug	Udio u skupini	Otpis %	Otpis u EUR	Ostatak duga u EUR	Polugodišnje rate
<b>Osigurani vjerovnici u prvom redu namirenja</b>								
Projekt Maksimus d.o.o.	86374543635	Zagreb, Ulica grada Vukovara 269G	33.020.420,70	84,62%	20,00%	6.604.084,14	26.416.336,56	1.320.816,83
Landmark Group d.o.o.	46094261044	Zagreb, Radnička cesta 48	6.003.398,57	15,38%	20,00%	1.200.679,71	4.802.718,85	240.135,94
<b>UKUPNO vjerovnici u prvom redu namirenja</b>			<b>39.023.819,27</b>	<b>100,00%</b>		<b>7.804.763,85</b>	<b>31.219.055,42</b>	<b>1.560.952,77</b>

Nadalje, vjerovnicima ove skupine ostavlja se mogućnost izjašnjenja unutar perioda počeka (5 godina, a u svakom slučaju prije isplate prve rate) da se ukupan dug pretvori u temeljni kapital ili kapitalne rezerve Društva. Ukoliko se pojedini vjerovnik ove skupine tako izjasni i ukoliko se dug mijenja za temeljni kapital (ne kapitalne rezerve), u tom slučaju vjerovnici su suglasni da se dug konvertira sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, te da će se višak tražbina nakon zaokruživanja na višekratnik broja 10 u cijelosti otpisati.



Vjerovnici ove skupine zadržavaju (osim u slučaju pretvaranja duga u temeljni kapital ili kapitalne rezerve) i dalje svoja založna prava na nekretninama stečajnog dužnika, koja osiguravaju njihove tražbine, sve do podmirenja njihovih tražbina prema odredbama Stečajnog plana.

#### 4. Pregled svih vjerovnika po skupinama uz naznačen udio unutar skupine

VJEROVNICI								
u EUR	OIB	Adresa	Ukupan dug	Udio u skupini	Otpis %	Otpis u EUR	Ostatak duga u EUR	Polugodišnje rate
<b>II. VIŠI ISPLATNI RED</b>								
<b>Vjerovnici s neosiguranim tražbinama do 5.000,00 EUR pojedinačne vrijednosti</b>								
RHMF, Porezna uprava	18683136487	Zagreb, Av.Dubrovnik 32	3.889,93	71,12%	0,00%	0,00	3.889,93	0,00
FINANCIJSKA AGENCIJA	85821130368	Zagreb, Ulica grada Vukovara 70	934,67	17,09%	0,00%	0,00	934,67	0,00
VENDITA d.o.o.	91598506848	Sesvete, Primorska 5	588,10	10,75%	0,00%	0,00	588,10	0,00
Petar Šola	18566621969	Sesvete, Primorska 5	56,79	1,04%	0,00%	0,00	56,79	0,00
<b>UKUPNO vjerovnici s neosiguranim tražbinama do 5.000,00 EUR</b>			<b>5.469,49</b>	<b>100,00%</b>		<b>0,00</b>	<b>5.469,49</b>	<b>0,00</b>
<b>Vjerovnici s neosiguranim tražbinama višim od 5.000,00 EUR pojedinačne vrijednosti</b>								
OPATOVINA PROJEKT d.o.o.	90242947323	Sesvete, Primorska ulica 5	2.373.041,78	100,00%	70,00%	1.661.129,25	711.912,53	71.191,25
<b>UKUPNO vjerovnici s neosiguranim tražbinama višim od 5.000,00 EUR</b>			<b>2.373.041,78</b>	<b>100,00%</b>		<b>1.661.129,25</b>	<b>711.912,53</b>	<b>71.191,25</b>
<b>Osigurani vjerovnici u prvom redu namirenja</b>								
Projekt Maksimus d.o.o.	86374543635	Zagreb, Ulica grada Vukovara 269G	33.020.420,70	84,62%	20,00%	6.604.084,14	26.416.336,56	1.320.816,83
Landmark Group d.o.o.	46094261044	Zagreb, Radnička cesta 48	6.003.398,57	15,38%	20,00%	1.200.679,71	4.802.718,85	240.135,94
<b>UKUPNO vjerovnici u prvom redu namirenja</b>			<b>39.023.819,27</b>	<b>100,00%</b>		<b>7.804.763,85</b>	<b>31.219.055,42</b>	<b>1.560.952,77</b>

**Iznos tražbina po usvajanju stečajnog plana**

Ukupan iznos u stečajnom postupku utvrđenih tražbina iznosi 41.402.330,54 EUR, a po pravomoćnosti ovog stečajnog plana isti bi iznosio 31.936.437,44 EUR.

## 10. ZAKLJUČAK

Potvrđivanjem i provedbom ovog plana omogućava se nastavak poslovanja Dužnika što, uzevši u obzir cjelokupno stanje, dovodi do pozitivnih efekata na gospodarstvo (dobavljači, radnici, lokalne zajednice, proračun RH), **a istovremeno se osigurava da niti jedan vjerovnik nije u lošijem položaju od onog u kojem bi bio da se pristupi unovčenju imovine i diobi.**

## **11. NAMIRENJE U SLUČAJU LIKVIDACIJE DUŽNIKA**

U slučaju likvidacije Dužnika dolazi do prodaje imovine pri čemu se oko 10% prodajne vrijednosti zadržava u stečajnoj masi za podmirenje svih troškova stečajnog postupka.

S obzirom na prijedlog namirenja vjerovnika smatramo kako su u slučaju prihvatanja stečajnog plana svi vjerovnici u boljoj poziciji nego bi to bili u slučaju likvidacije.

## 12. OSTALE ODREDBE

12.1. Ovaj stečajni plan bit će upućen na raspravljanje pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, tijekom koje rasprave će svaki od vjerovnika moći iznijeti svoje prijedloge i drukčija (konstruktivna) rješenja od onih ovdje predviđenih, a po izradi konačnog prijedloga o istome će se glasati.

12.2. Ovaj stečajni plan sa svim priložima i očitovanjima bit će izložen u stečajnoj pisarnici Trgovačkog suda u Zagrebu i u sjedištu Dužnika.

12.3. Oglas o pozivanju vjerovnika na izjašnjenje i glasovanje o stečajnom planu, stečajni plan u cjelini i rješenje o potvrdi i pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana bit će objavljeni na mrežnim stranicama e-oglasne ploče suda.

12.4. Stečajni upravitelj predložit će stečajnom sucu da, ovisno o prigovorima na ovaj stečajni plan, zakaže ročište za raspravljanje o novom prijedlogu stečajnoga plana odnosno da po pozitivnom raspravljanju o stečajnom planu predloži glasovanje o istom.

12.5. Po pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana, stečajni upravitelj je ovlašten, na temelju potrebne dokumentacije (izjave stečajnog vjerovnika, ugovora te drugih dokaza o stečenim pravima stečajnih vjerovnika), podnijeti prijavu za upis u sudski registar o povećanju kapitala po osnovi uplate u novcu.

12.6. Rješenje o potvrdi plana djeluje prema svim sudionicima od svoje pravomoćnosti. Ako je predviđeno zasnivanje, izmjena, prijenos ili ukidanje prava

na dijelovima imovine, ili prijenos poslovnih udjela u nekom društvu s ograničenom odgovornošću, smatrat će se da su u rješenju sadržane izjave volje sudionika dane u propisanom obliku; to na odgovarajući način vrijedi i za rješenjem obuhvaćene izjave o preuzimanju obveza na kojima se temelji zasnivanje, izmjena, prijenos ili ukidanje prava na dijelovima imovine ili prijenos poslovnih udjela i dionica. Ovo vrijedi i za stečajne vjerovnike koji svoje tražbine nisu prijavili te za sudionike koji su planu prigovorili.

12.7. Rješenje o potvrdi plana ne djeluje na prava stečajnih vjerovnika protiv sudužnika i Dužnikovih jamaca te na prava tih vjerovnika na dijelovima imovine koji ne spadaju u stečajnu masu, ili na temelju predbilježbe koja se odnosi na te predmete. Dužnik se, međutim, na temelju rješenja oslobađa od obveza prema svojim sudužnicima, jamcima ili drugim regresnim ovlaštenicima na isti način kao i prema svojim vjerovnicima.

#### 12.8. Djelovanje prema članovima Društva

Sukladno Zakonu, stečajni plan djeluje i prema članovima društva.

12.9. Stečajni upravitelj predlaže usvajanje provedbene osnove izložene kako slijedi.

### III. PROVEDBENA OSNOVA

#### 1. NAMIRENJE VJEROVNIKA

##### 1.1. Općenito o namirenju

1.1.1. Model namirenja vjerovnika isplata je utvrđenog duga dijelom u novcu ili zamjenom duga za kapital.

##### 1.2. Ukupni iznos tražbina i učinak stečajnog plana

1.2.1. Stečajnim planom namiruju se tražbine predviđene istim u ukupnom iznosu od 31.936.437,44 EUR-a u slučaju da niti jedan osigurani vjerovnik ne iskoristi mogućnost zamjene duga za kapital.

##### 1.3. Razvrstavanje sudionika u stečajnom planu i otplatni planovi

###### 1.3.1. Skupine vjerovnika

Za pojedine kategorije vjerovnika predviđeno je namirenje ovisno o vrsti i visini tražbine kako slijedi:

###### **1. Neosigurani vjerovnici s tražbinama do 5.000,00 EUR-a pojedinačne vrijednosti:**

Vjerovnicima ove skupine namirit će se njihove ukupne utvrđene tražbine u novcu u roku od najkasnije 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o potvrđi stečajnog plana.

1-1) Stečajni dužnik FINIENS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Sesvete, Primorska ulica 5, OIB 90242947323, obvezuje se stečajnom vjerovniku Republika Hrvatska, **Ministarstvo financija, Porezna Uprava**, Zagreb, Av. Dubrovnik 32, OIB: 18683136487, isplatiti njegovu utvrđenu tražbinu u iznosu od 3.889,93 EUR-a u

roku od 30 dana računajući od pravomoćnosti rješenja suda o potvrdi stečajnog plana Dužnika.

1-2) Stečajni dužnik FINIENS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Sesvete, Primorska ulica 5, OIB 90242947323, obvezuje se stečajnom vjerovniku **Financijska agencija**, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB: 85821130368, isplatiti njegovu utvrđenu tražbinu u iznosu od 934,67 EUR-a u roku od 30 dana računajući od pravomoćnosti rješenja suda o potvrdi stečajnog plana Dužnika.

1-3) Stečajni dužnik FINIENS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Sesvete, Primorska ulica 5, OIB 90242947323, obvezuje se stečajnom vjerovniku **Vendita d.o.o.**, Sesvete, Primorska 5, OIB: 91598506848, isplatiti njegovu utvrđenu tražbinu u iznosu od 588,10 EUR-a u roku od 30 dana računajući od pravomoćnosti rješenja suda o potvrdi stečajnog plana Dužnika.

1-4) Stečajni dužnik FINIENS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Sesvete, Primorska ulica 5, OIB 90242947323, obvezuje se stečajnom vjerovniku **Petar Šola**, Sesvete, Primorska 5, OIB: 18566621969, isplatiti njegovu utvrđenu tražbinu u iznosu od 56,79 EUR-a u roku od 30 dana računajući od pravomoćnosti rješenja suda o potvrdi stečajnog plana Dužnika.

## **2. Neosigurani vjerovnici s tražbinama višim od 5.000,00 EUR-a pojedinačne vrijednosti:**

Vjerovnicima ove skupine otpisat će se 70% njihove ukupno utvrđene tražbine, a ostatak tražbine će se namiriti u 5 godina uz jednu godinu počeka i to u jednakim polugodišnjim ratama koje dospijevaju svakog 30.06. i 30.12. tekuće godine. Period počeka počinje teći od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana.

2-1) Stečajni dužnik FINIENS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Sesvete, Primorska ulica 5, OIB 90242947323, obvezuje se stečajnom vjerovniku **Opatovina projekt d.o.o.**



**u stečaju**, Sesvete, Primorska 5, OIB: 75108231896, namiriti njegovu utvrđenu tražbinu u iznosu od 2.373.041,78 EUR, otpisom 70% iste te isplatom ostatka od 30% tj. iznosa od 711.912,53 EUR u periodu od 5 godina, uz jednu godinu počeka računajući od pravomoćnosti rješenja suda o potvrdi stečajnog plana Dužnika i to u 10 jednakih polugodišnjih rata od kojih svaka iznosi 71.191,25 EUR i koje dopijevaju svakog 30.06. i 30.12. tekuće godine.

### **3. Osigurani vjerovnici u prvom redu namirenja**

Vjerovnicima ove skupine otpisat će se 20% njihove ukupno utvrđene tražbine a ostatak tražbine otplatit će se u periodu od 10 godina od pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana, s počekom od 5 godina (5+10). Period počeka počinje teći od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana. Otplata se vrši u jednakim polugodišnjim anuitetima koje dopijevanju svakog 30.06. i 30.12. tekuće godine.

Nadalje, vjerovnicima ove skupine ostavlja se mogućnost izjašnjenja unutar perioda počeka (5 godina, ali svakako prije isplate prve rate) da se ukupan dug pretvori u temeljni kapital ili kapitalne rezerve Društva. Ukoliko se pojedini vjerovnik ove skupine tako izjasni i ukoliko se dug mijenja za temeljni kapital (ne kapitalne rezerve) u tom slučaju vjerovnici su suglasni da se dug konvertira sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, te da će se višak tražbina nakon zaokruživanja na višekratnik broja 10 u cijelosti otpisati.

Vjerovnici ove skupine zadržavaju i dalje svoja založna prava na nekretninama stečajnog dužnika (osim u slučaju pretvaranja duga u temeljni kapital ili kapitalne rezerve), koja osiguravaju njihove tražbine, sve do podmirenja njihovih tražbina prema odredbama Stečajnog plana.

3-1) Stečajni dužnik FINIENS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Sesvete, Primorska ulica 5, OIB 90242947323, obvezuje se stečajnom vjerovniku **Projekt Maksimus d.o.o.**,

Zagreb, Ulica grada Vukovara 269G, OIB: 86374543635, namiriti njegovu utvrđenu tražbinu u iznosu od 33.020.420,70 EUR, otpisom 20% iste te isplatom ostatka od 80% tj. iznosa od 26.416.336,56 EUR u periodu od 10 godina, uz 5 godina počeka računajući od pravomoćnosti rješenja suda o potvrdi stečajnog plana Dužnika i to u 20 jednakih polugodišnjih rata od kojih svaka iznosi 1.320.816,83 EUR i koje dospijevaju svakog 30.06. i 30.12. tekuće godine.

3-1) Stečajni dužnik FINIENS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Sesvete, Primorska ulica 5, OIB 90242947323, obvezuje se stečajnom vjerovniku **Landmark Group d.o.o.**, Zagreb, Radnička cesta 48, OIB: 46094261044, namiriti njegovu utvrđenu tražbinu u iznosu od 6.003.398,57 EUR, otpisom 20% iste te isplatom ostatka od 80% tj. iznosa od 4.802.718,85 EUR u periodu od 10 godina, uz 5 godina počeka računajući od pravomoćnosti rješenja suda o potvrdi stečajnog plana Dužnika i to u 20 jednakih polugodišnjih rata od kojih svaka iznosi 240.135,94 EUR i koje dospijevaju svakog 30.06. i 30.12. tekuće godine.

#### 1.4. Vjerovnici nižeg isplatnog reda

Utvrđuje se da se vjerovnici nižih isplatnih redova neće pozivati da prijave svoje tražbine te njihove tražbine prestaju prihvaćanjem ovog stečajnog plana.

#### 1.5. Podmirenje troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase

Troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase namirit će se iz sredstava koja će osigurati strateški partner i biti će namireni prije zaključenja stečajnog postupka.

U skladu s odredbom članka 344. Stečajnog zakona, nakon što rješenje o potvrdi Stečajnoga plana postane pravomoćno, Stečajni sud može zaključiti Stečajni postupak samo nakon što stečajni upravitelj podmiri sve nesporne troškove stečajnog postupka kao

i druge obveze stečajne mase (dalje u tekstu: „**Troškovi stečajnog postupka**”) i pruži odgovarajuće osiguranje za sporne Troškove stečajnog postupka.

## **2. IMOVINA DUŽNIKA**

Sveukupna imovina stečajnog dužnika ostavlja se stečajnom dužniku, radi nastavka poslovanja na osnovama utvrđenim pripremnom i provedbenom osnovom ovoga plana.

## **3. DOKAPITALIZACIJA DUŽNIKA**

Dokapitalizacija od strane Strateškog partnera ključni je preduvjet isplate dijela tražbine vjerovnika u novcu (prema prijedlogu namirenja) kao i daljnjeg razvoja nekretninskog projekta. U prvom koraku planirana je dokapitalizacija u novcu u visini od 80.000,00 EUR-a, a kasnije će isto biti definirano prema potrebi i procjeni Strateškog partnera, društva PROJEKT MAKSIMUS d.o.o., Sesvete, Selska cesta 23, OIB 86374543635.

Imatelj udjela u društvu stečajnog dužnika će prethodno ročištu za glasanje o potvrdi stečajnog plana donijeti odluku o povećanju temeljnog kapitala stečajnog dužnika uplatom u novcu za iznos od 80.000,00 EUR.

## **4. UČINCI PRAVOMOĆNO POTVRĐENOG STEČAJNOG PLANA**

### **4.1. Djelovanje potvrđenog stečajnog plana**

4.1.1 Potvrđen stečajni plan djeluje prema svim sudionicima od pravomoćnosti.

4.1.2. Po pravomoćnosti stečajnog plana njegovi pravni učinci protežu se na razlučne i sve stečajne vjerovnike Dužnika, tako da rješenje o potvrdi stečajnog plana nadomješta sve nedostajuće izjave i očitovanja vjerovnika koji su glasovali protiv usvajanja stečajnog plana ili glasovanju nisu pristupili, ili su glasovali za prihvaćanje stečajnog plana, a nisu pravovremeno dostavili potrebne izjave ili očitovanja, kao i prema onim vjerovnicima Dužnika neovisno o tome jesu li uopće prijavili svoje tražbine ili nisu.

### **4.2. Djelovanje stečajnog plana prema članovima društva**

4.2.1. Stečajni plan djeluje i prema članovima društva Dužnika.

4.2.2. Eventualne prigovore koje na stečajni plan podnese član društva, neće se uzeti u obzir, jer je nesporno da stečajnim planom nije stavljen u lošiji položaj od onog u kojem bi bio da stečajnog plana nema.

### **4.3. Prestanak obveza**

4.3.1. Pravomoćnošću rješenja o potvrdi stečajnog plana, Dužnik će se osloboditi onih obveza čije namirenje nije predviđeno ovim stečajnim planom.

4.3.2. Stečajni upravitelj će po potvrdi stečajnog plana i provedbi dokapitalizacije od strane strateškog partnera podmiriti dospjele obveze stečajne mase te o tome izvijestiti sud.

#### **4.4. Ostali učinci pravomoćnog rješenja o potvrdi stečajnog plana**

4.4.1. Utvrđuje se da pravomoćnošću rješenja o potvrdi stečajnog plana vjerovnici nemaju nikakvih drugih potraživanja prema stečajnom dužniku osim onih koji će se namiriti provedbom ovog stečajnog plana, te se smatra da su se ostalih svojih tražbina odrekli.

4.4.2. Po pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana i podmirenju troškova stečajnog postupka, sud će donijeti rješenje o zaključenju stečajnog postupka.

4.4.3. Donošenjem rješenja o zaključenju stečajnog postupka prestaje služba stečajnog upravitelja, a Dužnik ponovo stječe pravo slobodnog raspolaganja stečajnom masom tj. svojom imovinom. Stoga će od tog trenutka nadalje uprava koju je imenovao Strateški partner preuzeti sve njezine funkcije u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima

4.4.4. Odmah nakon što zaključenje Stečajnog postupka od strane Stečajnog suda postane pravomoćno, Strateški partner imenovat će novu upravu Dužnika.

#### **4.5. Obveze stečajnog upravitelja**

4.5.1. Stečajni upravitelj dužan je i nadalje namirivati nesporne obveze stečajne mase do dana stupanja na snagu ovog stečajnog plana.

## **5. OVRŠNOST STEČAJNOG PLANA**

Rješenje o potvrđivanju ovog stečajnog plana ima snagu ovršne isprave.

## **6. OBJAVA STEČAJNOG PLANA**

Rješenje o potvrđivanju stečajnog plana objavit će se na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova, a činjenica potvrde stečajnog plana upisat će se u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.