

Privremeni stečajni upravitelj
DOMAGOJ ILIĆ
Smičiklasova ulica 18
10000 Zagreb

Zagreb, 25. listopada 2023.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52000 Pazin

Poslovni broj: St-105/23

DUŽNIK: **Arte Casa d.o.o.**, Prva ulica 10, Murine 9, OIB: 76335525040, a kojeg zastupa direktorica Katica Illes, OIB: 99414455916, Murine - Morno, Prva ulica 10

1x **radi: provođenja stečajnog postupka**
Privremeni stečajni upravitelj dostavlja naslovnom Sudu sljedeće

IZVJEŠĆE

1. UVOD

Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, broj gornji, od 9. listopada 2023. godine postavljen sam za privremenog stečajnoga upravitelja, čija je obveza izvršiti pregled dužnikovog poslovnog prostora te uvid u knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika i nakon toga podnijeti izvješće u kojem ću iznijeti i svoje stručno mišljenje o tome **postoje li razlozi za otvaranje stečajnog postupka, kakvi su izgledi za nastavak poslovanja dužnika** te posebno o tome **je li imovina dužnika dovoljna za namirenje troškova postupka**.

Prijedlog za pokretanje skraćenog stečajnoga postupka nad ovom dužnikom podnijela je FINA podneskom od 28. veljače 2023. godine i to iz razloga jer dužnik u Očevidniku osnova za plaćanje na dan 27. veljače 2023. godine ima neizmirene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana i to u ukupnom iznosu od 241.172,74 EUR.

Stupio sam u kontakt s ovlaštenom osobom odnosno direktoricom dužnika koja je bila kooperativna te mi je dala potrebne informacije o knjigovodstvu te o imovini dužnika.

Dakle, temeljem raspoložive i javno dostupne dokumentacije te iz informacija pribavljenih iz obavljenih razgovora i provjere kod nadležnih institucija saznao sam sljedeće podatke:

2. PREDMET POSLOVANJA

Dužnik je u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu upisan pod MBS: 040345860.

Ovlaštena osoba nakon osnivanja društva pa sve do srpnja 2018. godine bio je Jozef Illes, a od tog dana pa do danas je Katica Illes, OIB: 99414455916, Umag - Umago, Murine, Prva ulica 10. Josef Illes. Josef Illes je bio jedini član i osnivač društva sve do 2017. godine kada je jedini član postala upravo Katica Illes te je ostala jedini član sve do današnjeg dana.

Dužnik je počevši od osnivanja poslovao u djelatnosti za turizam, a razvrstan je od strane DZS kako slijedi: 5510, Hoteli i sličan smještaj (NKD 2007). Trenutno prema kazivanju osobe ovlaštene za zastupanje dužnika, dužnik obavlja poslovnu djelatnost i prema podacima s FINE ima jednog zaposlenog.

3. PREGLED SJEDIŠTA DUŽNIKA

Sjedište dužnika je u zgradi koja predstavlja hotel i u kojoj dužnik obavlja poslovnu djelatnost, a koja nekretnina se nalazi na adresi Murine, Prva ulica 10. Nekretnina se sastoji od 2 zasebne etaže i cijela je u vlasništvu dužnika.

Daljnji podaci o navedenoj nekretnini nalaze se niže.

4. IMOVINA

Analizom prikupljenih podataka iz razgovora s direktorom dužnika i iz javno dostupnih izvora zaključujem da dužnik posjeduje imovinu dovoljnu za podmirenje troškova stečajnog postupka jer je dužnik vlasnik sljedećih nekretnina:

4.1. DVORIŠTE površine 393 m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE površine 318 m² i GARAŽA površine 40 m, ukupne tlocrtna površine 751 m², izgrađeno na zk.č.br. 4975/2, upisano u ZK.UL 2721 kod Općinskog suda u Pazinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE – BUJE, a koja nekretnina se sastoji o 2 etaže upisane u zemljišne knjige:

- 1. Suvlasnički dio: 533/950 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: JEDINICA A - pomoćne prostorije u podrumu, tri (3) apartmana u prizemlju, pet (5) apartmana na 1. katu i pet (5) apartmana u potkrovlju, te tavanom, ukupne površine 532,49 m²; SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela JEDINICE A su: - 53 - pomoćna građevina garaža površine 16,32 m²; - 54 a - okoliš površine 88 m², sve obojeno crvenom bojom;
- 2. Suvlasnički dio: 417/950 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: JEDINICA B - pomoćne prostorije u podrumu, dva (2) apartmana u prizemlju, dva (2) apartmana na 1. katu i jedan (1) apartman u potkrovlju, te tavanom, ukupne površine 417,14 m²; SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela JEDINICE B su: - 34 - pomoćna građevina garaža površine 16,32 m²; - 54 b - okoliš površine 198 m², sve obojeno plavom bojom

Dokaz:- Izvadak iz ZK za navedenu nekretninu

Na listu C na predmetnoj nekretnini, upisana su sljedeća založna prava:

1. Na suvlasničkom dijelu 1: založno pravo u korist ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB, Zaprimljeno 28.03.2018.g. pod brojem Z-10006/2018 temeljem ugovora o dugoročnom kreditu za razvoj turističke djelatnosti, broj ugovora: 3259872560 od 27.03.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 350.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora;
2. Na suvlasničkom dijelu 2: založno pravo u korist ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB, Zaprimljeno 24.04.2018.g. pod brojem Z-13129/2018 temeljem I. dodatka ugovoru o dugoročnom kreditu za razvoj turističke djelatnosti, broj ugovora: 3259872560 od 20.04.2018, radi

osiguranja novčane tražbine u iznosu od 350.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema svim ostalim uvjetima iz I. Dodatka ugovoru;

3. Na suvlasničkom dijelu 1 i 2: založno pravo u korist PADUANO SERGIO, OIB: 36501757569, HOCHWACHTSTRASSE 3, WOHLLEN, CH-5610, ŠVICARSKA, Zaprimljeno 23.07.2018.g. pod brojem Z-22958/2018 temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 19.07.2018, punomoć od 26.06.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 120.000,00 CHF u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Na listu C je na oba suvlasnička dijela zabilježena i ovrha temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Bujama-Buie, posl.br. 21 OVR-1100/2019-2 od 13.03.2019, Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-4746/2019.

Sukladno Procjembenom elaboratu od 10. listopada 2023. godine sastavljenom od procjenitelja Tihomira Orečića, a koji elaborat mi je dostavila direktorica dužnika, predmetna nekretnina ima tržišnu vrijednost 3.160.000 EUR.

Dokaz:- Procjembeni elaborat od 10. listopada 2023. godine

4.2. Društvo je vlasnik i nekretnine Voćnjak površine 1257 m², zk.č.br. 4782/1, upisano u ZK.UL 6064 kod Općinskog suda u Pazinu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE – BUIE.

Na listu C na predmetnoj nekretnini, upisano je sljedeće založno pravo:

- založno pravo u korist PADUANO SERGIO, OIB: 36501757569, HOCHWACHTSTRASSE 3, WOHLLEN, CH-5610, ŠVICARSKA, Zaprimljeno 23.07.2018.g. pod brojem Z-22958/2018 temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 19.07.2018, punomoć od 26.06.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 120.000,00 CHF u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Na listu C je na nekretnini zabilježena i ovrha temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Bujama-Buie, posl.br. 21 OVR-1100/2019-2 od 13.03.2019, Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-4746/2019.

Dokaz:- Izvadak iz ZK za navedenu nekretninu

4.3. Dužnik je suosnivač odnosno član društva ARTE CASA DRUGA j.d.o.o., Murine - Morno (Grad Umag - Umago), Prva ulica - Prima Strada 10, OIB: 94227501148. Navedeno društvo je osnovano tek ove godine te nemam podataka o poslovanju i vrijednosti društva.

4.4. Prema kazivanju direktorice dužnika, dužnik nema znatnijih nenaplaćenih, a naplativih potraživanja što je i razumljivo s obzirom na djelatnost hotelskog smještaja koju dužnik pretežno pruža. Navedeno potvrđuje i dostavljena mi knjigovodstvena dokumentacija prema kojoj potraživanja na dan 25. listopada 2023. godine iznose 564,21 EUR.

5. OBVEZE

Dužnik ima obveze kako slijedi:

Provjerom na šalteru FINE, ukupan iznos obveza dužnika evidentiran u Očevidniku osnova za plaćanje na dan 25. listopada 2023. godine iznosi 225.277,10 EUR. Ističe se da se od dana početka blokade do dana provjere podmirilo ukupno 13.369,14 EUR. Od navedenog iznosa blokade, 219.489,75 se odnosi samo na vjerovnika Zagrebačka banka d.d. temeljem kredita, a 5.787,35 EUR se odnosi na Poreznu upravu.

Sukladno dostavljenom mi od strane direktorice dužnika, ukupna obveza prema Zagrebačkoj banci d.d. na dan 1. listopada 2023. godine iznosi 248.675,61 EUR, a što je i više od onog što je prikazano u Očevidniku FINE te moguće da se u međuvremenu dio iznosa podmirio.

Obveza prema drugom razlučnom vjerovniku je, prema kazivanju direktorice dužnika, manja od 100.000,00 EUR. Dakle, ukupne obveze (dospjele i nedospjele) temeljem zajmova iznose manje od 350.000,00 EUR.

Sukladno knjigovodstvenoj dokumentaciji na dan 25. listopada 2023. godine obveze prema domaćim dobavljačima iznose 29.796,70 EUR, a prema stranim dobavljačima iznose - 6.996,93 EUR.

Nemam podataka o možebitnim dodatnim obvezama koje bi teretile dužnika.

Sukladno svemu navedenom, sveukupno dospjele i nedospjele obveze dužnika (temeljem zajmova i prema dobavljačima) iznose svakako nešto manje od 390.000,00 EUR, a što je znatno manje od vrijednosti nekretnine navedene u 4.1. koja iznosi prema procjeni 3.160.000,00 EUR, a ukupna imovina stečajnog dužnika je i veća od toga, samo za navedenu nekretninu je napravljena procjena.

6. SUDSKI SPOROVI

Dužnik prema izjavi odgovorne osobe nema sudskih sporova u kojima je tužitelj.

7. FINACIJSKO POSLOVANJE

Računi i novčana sredstva dužnika na današnji dan blokirana su preko **120 dana** i to u neprekinutom trajanju.

Posljednji predani financijski izvještaji bili su za 2022. godinu. Prema javno dostupnim podacima društvo zadnje dvije godine posluje s gubicima i to u 2021. godini gubitak je iznosio 156.716,00 kn, dok su u 2022. godini smanjeni prihodi, a povećani rashodi, a što je dovelo do znatnog povećanja gubitka te je gubitak u 2022. godini iznosio 565.830,00 kn.

Prema javno dostupnoj bilanci, dugotrajna imovina je iznosila 8.617.308,00 kn, a kratkotrajna je iznosila 216.618,00 kn, od čega se samo manji dio (8.273,00 kn) odnosio na potraživanja i novac u banci i blagajni (5.000,00 kn) dok se veći dio odnosio na kratkotrajnu financijsku imovinu (203.345,00 kn).

Prema bilanci dugoročne obveze su iznosile 4.670.141,00 kn, a kratkoročne 56.040,00 kn.

Prema Izvratku br. 20 Zagrebačke banke od 1. listopada 2023. godine razvidi se da je dugovanje prema Zagrebačkoj banci temeljem dugoročnog kredita i kamata 248.675,61 EUR, dok je prema stanju iz Očevidnika FINE blokirani iznos još i manji.

Prema kazivanju direktorice društva navedeno potraživanje zajedno s potraživanjem drugog razlučnog vjerovnika iznosi manje od 350.000,00 EUR, a što je i manji iznos nego što je ukupno prikazano u bilanci.

Dakle, iako nije sporno da je dužnik trenutno nesposoban za plaćanje te da navedeni stečajni razlog postoji, ako se uzme u obzir da je samo dio imovine stečajnog dužnika procijenjen na 3.160.000,00 EUR, može se zaključiti da je imovina gotovo 10 puta veća od obveza dužnika te se može zaključiti kako ne postoji drugi stečajni razlog odnosno **ne postoji prezaduženost dužnika** jer dužnik prema podacima kojima raspolazem ima znatno veću imovinu od svojih obveza.

Prema kazivanju direktorice dužnika, dužnik je trenutno u pregovoru s bankama radi reprograma kredita te u slučaju da se uspije osigurati reprogram kredita smatram da bi dužnik postao sposoban za plaćanje te da bi nastavak poslovanja stečajnog dužnika trebao biti moguć.

Također, ističem činjenicu da je hotel dužnika odnosno opisana nekretnina u kojoj se obavlja djelatnost dužnika podijeljena u samo 2 suvlasnička dijela, no da je iz samog opisa navedenih suvlasničkih dijelova jasno da se oba suvlasnička dijela sastoje od većeg broja zasebnih jedinica koje bi se mogle etažirati kao samostalna uporabna cjelina te bi na taj način dužnik dio „apartmana“ odnosno stanova koji u naravi postoje u sklopu nekretnine dužnika mogao samostalno prodati, zatvoriti svoja dugovanja te nastaviti poslovanje bez potrebe za financiranjem putem kredita.

8. ZAKLJUČAK

Dužnik je na dan 25. listopada 2023. godine u kontinuiranoj blokadi poslovnog računa u trajanju od 359 dana (neprekidno od 31. listopada 2022. godine), a ukupan iznos obveza dužnika evidentiran u Očevidniku osnova za plaćanje iznosi 225.277,10 EUR. Sukladno navedenom dužnik je evidentno nesposoban za plaćanje.

Dužnik prema dostupnim podacima nije uz to i prezadužen jer prema dostupnim podacima dužnikova **imovina je znatno veća od njegovih obveza**.

Neovisno o tome, u trenutku pisanja ovog izvješća **ispunjen je uvjet nesposobnosti za plaćanje** iz čl. 6. Stečajnog zakona potreban za otvaranje stečajnog postupka.

Temeljem svega iznesenog u ovom izvješću privremeni stečajni upravitelj zaključuje da dužnik **raspolaze imovinom** koja je više nego dovoljna za pokriće troškova stečajnog postupka i za namirenje svih vjerovnika, no isto tako ističe da u slučaju reprograma kredita dužnik **može nastaviti poslovanje** te bi u tom smislu bilo svrsishodno odgoditi otvaranje stečajnog postupka na kraći rok.

Privremeni stečajni upravitelj: