

DRD INTERNACIONAL d.o.o. u stečaju

OIB:27636389809

Šetalište Vladimira Gortana 38, 52470 UMAG

Trgovački sud u Rijeci, posl.br. 8 St-935/13 od 11. rujna 2015.

07-12-2015

Za korespondenciju: stečajni upravitelj-Boris Zadković, Sportska ul. 2, 52420 Buzet

Pošta

Broj primjeraka 1 Buzet/Umag, 30. studenog 2015.

Prilozi 0 kuna, u državnim biljezima

Sukladno odredbi članaka 227. Stavak 1 SZ (Nn 71/15) za izvještajno ročište zakazano za 14.studenog 2015.godine, podnosim sljedeće

## IZVJEŠĆE o

gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima

### UVOD

Odredbom članka 216 st.1 SZ (71/15) stečajni upravitelj je dužan cjelokupnu imovinu koja ulazi u stečajnu masu preuzeti u posjed i njome upravljati.

Zakonski zastupnik dužnika nije omogućio stečajnom upravitelju postupanje po navedenoj odredbi SZ, a s obzirom da je uložio žalbu na rješenje o otvaranju stečajnog postupka, to stečajni upravitelj nije mogao zatražiti klauzulu ovršnosti na rješenje o otvaranju stečajnog postupka i zahtijevati od suda da naloži dužniku predaju stvari i odrediti ovršne radnje. Naime, rješenje o otvaranju stečajnog postupka još nije steklo pravomoćnost. Žalba je na rješavanju kod VTS RH.

Za ovakvu situaciju, odredbom članka 19.stavak 5 SZ predviđeno je da će se u prvostupanjskom postupku poduzimati *one radnje koje je moguće poduzimati prije pravomoćnosti pobijanog rješenja*, ako Zakonom nije drukčije određeno.

### Gospodarski položaj dužnika i njegovi uzroci

Osnovne uzroke koji su doveli dužnika u stanje nesposobnosti plaćanja, i time do otvaranja stečajnog postupka apostofirani su još u Izvješću o uvjetima za otvaranje stečajnog postupka, podnijetom u prethodnom postupku. Stoga ukratko ponavljam već istaknuto:

Stečajni dužnik je tvrtka koja je investirala u izgradnju app kompleksa ( 3 apartmanske zgrade) i u hotel kapaciteta 40 dvokrevetnih soba.

Lokacija objekata je u Gradu Umagu, predjelu zvanom Punta-prvi red do mora. Ima sve atribute atraktivnosti.

Za korespondenciju: stečajni upravitelj-Boris Zadković, Sportska ul. 2, 52420 Buzet

Apartmanske zgarde imaju podzemni dio uređen kao parkirališta, koja su dijelom pojedinog app. Hotel je podzemno povezan sa (najbližom) prvom mu apartmansko zgradom, a isto su podzemno povezane ostale dvije app zgrade međusobno

Izgradnja je započeta u 2005. godini, intenzivirana od 2007.- 2010., a do 31.12.2011. završene su tri apartmanske zgarde, svaka sa po 30 apartmana, dok je hotel nedovršen, odnosno izgađenost je u visokom roh bau. Započeto u doba konjunktura na tržištu nekretnina i građevinske djelatnosti, ali završeno (op. 3 app zgrade) u vrijeme dekonjunktura i nastupa krize na nekretninskom tržištu.

Financiranje izgradnje je u najvećem obujmu izvršeno iz dugoročnog kredita odobrenog od Erste&S bank d.d. Rijeka. Ugovor o dugoročnom kreditu je odobren i korišten s valutnom klauzulom u CHF, sklopljen 9.07.2017. Odobreni iznos je bio 25,3 mil CHF u kunskoj protuvrijednosti. Ovom ugovoru je prethodio ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju do iznosa od 17,5 mil Eur-a u kunskoj protuvrijednosti, sklopljen dana 6.07.2007.g., kojim je dano osiguranje zasnivanjem založnog prava na nekretninama za kredit koji je uslijedio. Osiguranje je dano za kunsku protuvrijednost od 17,5 mil Eura. Aneksima od 1-5 osnovnom ugovoru o kreditu produžavan je prvotni rok korištenja, s početnog 15.4.2008. na konačni 31.10.2009. (aneks 3), kao i početak vraćanja. Aneksom br. 4 (od 15.4.2010.) definirano je dospjeće prve rate na dan 15.04.2011. Aneksom br.3 osnovnom ugovoru predviđeno je i povećanje vrijednosti zaloga za 1,5 mil Eura u kunskoj protuvrijednosti, o čemu je sklopljen Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju (ES 551/09 od 26.08.2009.) koji je zemljišnoknjižno proveden radi osiguranja tražbine za posebni ugovor o kreditu koji je trebao uslijediti, ali nije.

Isto tako Aneksom br. 4 osnovnom ugovoru (op. 15.4.2010.) predviđeno je sklapanje novog ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja za 2,0 mil Eura u kunskoj protuvrijednosti, koji je sklopljen (ES 178/10 od 15.06.2010.) i zemljišnoknjižno proveden kao osiguranje za posebne kredite koji su trebali uslijediti, ali nisu.

Aneksom br.4 osnovnom ugovoru, osnovni ugovor je učinjen sastavnim dijelom ug.o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja ES 551/09 (op. 1,5 mil Eura), a Aneksom br. 5 to je isto učinjeno i sa ug. o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja ES 178/10 (op. 2,0 mil Eura).

Radi naplate dospjelih nepodmirenih obveza po osnovnom ugovoru o dugoročnom kreditu, Erste&S bank je u dva navrata odobrila kratkoročne kredite-prvi 26.05.2010. na iznos od 154.900,00 Eura u kunskoj protuvrijednosti, drugi 23.09.2010. na iznos od 210.000,00 Eura u kunskoj protuvrijednosti. Valuta (dospjeće) vraćanja za oba je bila 15.04.2011.

Za korespondenciju: stečajni upravitelj-Boris Zadković, Sportska ul. 2, 52420 Buzet

Iz prednje navedenog je vidljivo da je osim razdoblja nekretninske dekonjunktore, dio problema nastao i zbog nepovoljnog kreditnog angažmana, koji se na početku činio boljom opcijom. Ovdje mislim na valutnu klauzulu u CHF. Ilustracije radi navodim srednji tečaj (ESB) na dan sklapanja ugovora za CHF=4,3857 ; EUR=7,29 ; a na dan otvaranja stečaja 11.09.2015. CHF=6.9064 , EUR=7,55).

Od lipnja mjeseca 2011. godine žiro r/n je bio u neprekidnoj blokadi.

Do očekivane prodaje izgrađenog nije došlo, a cilj gradnje je i bio izgraditi i prodati, to je bilo za očekivati da će vjerovnici ( među kojima je ESB najdominantiji) nastojati naplatiti svoju tražbinu iz imovine dužnika.

Imovina dužnika se sastoji od izgrađenih nekretnina. Dvije app zgrade su etažirane što je gruntovno i provedeno, dok treća app zgrada iako postoji plan posebnih dijelova isti nije zemljišno-knjižno proveden.

#### U nastavku o neketninama i upisanim teretima:

Kod Općinskog suda u Puli zemljišnoknjižnog odjela u Bujama

- **u z.k.ul.br. 3030 za KO Umag** na k.č.br. 2242/1 sa udjelom 1/1 . U naravi je zemljište sa nedovršenom izgradnjom hotela, upisane kao kuća 236 m2, park površine 2482 m2, sveukupne površine 2718 m2
- **u z.k.ul.br. 5414 za KO Umag** na k.č.br. 2241/3 sa udjelom 9264/10000 upisane kao dvorište površine 941 m2, poslovna zgrada površine 1565 m2, sveukupne površine 2506 m2
- **u z.k.ul.br. 5601 za KO Umag na k.č.br. 2242/2 – ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA Poduložak 29** , DRD International d.o.o. dolazi upisan kao vlasnik na 28 posebnih djelova, od ukupno 30, što je zbrojni vlasnički udio od 9004/10000. Posebni dio -16. etaža sa (su)vlasničkim udjelom od 422/10000 je prodana, no kupac nije upisao pravo vlasništva, tako je ova etaža „zahvaćena“ teretom.
- **u z.k.ul.br. 4783 za KO Umag na k.č.br. 2241/1 – ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA poduložak 16**, DRD International d.o.o. je upisan kao vlasnik na 28 posebnih djelova od ukupno 30, što zbirno daje vlasnički udio od 9156/10000. Na posebnom

Za korespondenciju: stečajni upravitelj-Boris Zadković, Sportska ul. 2, 52420 Buzet

dijelu 30.-toj etaži, čiji udio iznosi 575/10000 upisana je predbilježba prava vlasništva u/k fizičke osobe-Štante Damjana, iz Celja R Slo.

- **U z.k.ul.3135 za KO Umag na k.č.br.3523/5 i 3523/6** DRD Internacional d.o.o. je upisan kao vlasnik 1/1

### UPISANI TERETI

Na posebnim djelovima nekretnina k.č.br. 2241/1 i 2242/2 obije KO Umag , kao i na nekretnini k.č.br. 2241/3 KO Umag sa (su) vlasničkim udjelom 9264/10000 , te na nekretnini k.č.br. 2242/1 za KO Umag s vlasničkim udjelom 1/1 upisani su tereti, tj. pravo zalogu u korist predlagatelja za otvaranje stečajnog postupka– Erste&Steiermärkische bank d.d. Rijeka i to kao prvo upisanog založnog vjerovnika za tražbine do 21 mil EUR u kunskoj protuvrijednosti.

Založno pravo na nekretnini upisanoj u z.k.ul.3030 KO Umag ovršno je uknjiženo pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine od 709.355,14 kn u korist RH Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin. U korist RH MF PU Područni ured Pazin još je jednom, za iznos tražbine od 467.523,80 kn, ovršno uknjiženo pravo zalogu. Ovaj zkul je sporedni, dok je za iste tražbine upisano pravo zalogu u z.k.ul 4783 podul. 1 KO Umag kao glavni uložak.

Na nekretnini upisanoj u zkul 3030 KO Umag uknjiženo je pravo zalogu za iznos od 858.883,25 EUR u protuvrijednosti kuna na ime Ginstal doo, Belica.

Na dvije čestice u z.k.ul. 3135 za KO Umag upisani su na ime osiguranja tražbine ranga hipoteke (zalogu) odvjetnik Škarda Borislav iz Umaga i Nenad Buvinić, također odvjetnik iz Umaga.

Od upisanih tereta (osiguranja tražbina), ima i onih koji prestaju ili će prestati po sili Zakona, jer su upisani u rokovima 60 dana prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečaja (op. 09.srpnja 2013.) ili kasnije. To znači da osiguranja stečena sudskom ili izvansudskom ovrhom ili prisilnim sudskim osiguranjem stečeno kakvo razlučno ili slično pravo nakon 10.svibnja 2013.prestaje otvaranjem stečajnog postupka.(članak 168 SZ 71/15).

Za korespondenciju: stečajni upravitelj-Boris Zadković, Sportska ul. 2, 52420 Buzet

Osiguranje stečeno ugovorom između dužnika i vjerovnika, u istim rokovima (op. 3mj prije podnošenja prijedloga), ima elemente poboynosti uz uvjete dužnikove nesposobnosti za plaćanje u to vrijeme i ako je vjerovnik u to vrijeme znao za tu nesposobnost (članak 199.st.1). A takav je jedan slučaj osiguranja, i to u z.kul. 3135 KO Umag.

Do danas još nije upisana zabilježba u zemljišnim knjigama okolnosti otvaranja ovog stečajnog postupka.

#### **Vrijednost nekretnina:**

Pri izradi Izvješća u prethodnom postupku, raspolagalo se revidiranom procjenom vrijednosti nekretnina (3 app zgrade i nedovršen hotel) izrađenom od Erste nekretnina d.o.o. u studenom 2013.godine. Držim da bi o postojećoj procjeni valjalo porazmisliti.

Raspolagalo se s dvije procjene (op. izuzeti app koji su prodani – 5 app):

- a) Procijenjena tržišna vrijednost ..18,6 mil Eur= 142,0 mil kn
- b) Procijenjena utrživa vrijednost....14,9 mil Eur=113,6 mil kn

**Potrebno bi bilo, na današnjem ročištu donijeti odgovarajuću odluku o unovčenju nekretnina, a za to nam je potrebna i vrijednost istih. A o vrijednosti istih valja zauzeti stav. Ukoliko se postigne suglasnost i odgovarajuća kvalificirana odluka o daljnjoj primjeni gore navedenih vrijednosti, radi nastavka u ovom postupku tada nebi trebalo izvršiti procjenu vještačenjem (op.Zakon o procjeni nekretnina u međuvremenu donijet).**

**Za angažiranje procjenitelja, kao i za bilo kakve druge stečajne aktivnosti – nisu osigurana sredstva.**

**Stoga, ukoliko se ima namjeru nastaviti s unovčenjem imovine (nekretnina) stečajnog dužnika nužno je potrebno osigurati novčana sredstva, na način da se zatraži predumjljivanje za troškove i ostale obveze stečajne mase.**

Buzet/Umag, 30.12.2015.

DRD Internacional d.o.o. **STEČAJNI UPRAVITELJ:**  
u stečaju  
UMAG, Šetalište V. Gortana 38  
OIB: 27636389809

( Boris Zadković)