

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa : **St- 26/2019**

Dužnik: MJESTO SREĆE društvo sa ograničenom odgovornošću za promet nekretninama i pružanje usluga , Ičići, Antona Dminaka 2/A , OIB 21628837107

Mjesto i datum izrade izvješća : Rijeka, 22.02.2019 god.

PRIMLJENO:

25 -02- 2019

Stečajni upravitelj: Sanjin Dinko Dorčić , dipl. ing.

Adresa stečajnog upravitelja: Rijeka ,Mosorska 9

e-mail : ddunko@gmail.com tel. 0993091300

Neposredno - predano pošti:

Obično-preporučeno: 20

Pošta R

Primjeraka 156, priloza

Pristojbe: kn, državnim biljezima

Primio

IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

1. UVODNI DIO

Trgovački sud u Rijeci, odlučujući o prijedlogu predlagatelja GRADA CRIKVENICE , Crikvenica, Ulica Kralja Tomislava 85 za otvaranje stečajnog postupka , donio je 06.02.2019 god. rješenje pod posl. br. St-26/2019-7 o pokretanju prethodnog postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom MJESTO SREĆE društvo sa ograničenom odgovornošću za promet nekretninama i pružanje usluga , OIB 21628837107.

Istim rješenjem za privremenog stečajnog upravitelja imenovan je Sanjin Dinko Dorčić iz Rijeke , Mosorska 9.

Naslovni sud je rješenjem naložio privremenom stečajnom upravitelju da ispita postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka , ima li dužnik imovine za pokriće troška stečajnog postupka te da o navedenom sudu podnese sudu pisano izvješće u roku od 15 dana.

2. OPĆI PODACI

2.1. Dužnik

Naziv/tvrtka : MJESTO SREĆE društvo sa ograničenom odgovornošću za promet nekretninama i pružanje usluga

Sjedište i adresa: Ičići, Antona Dminaka 2A

Datum osnivanja društva: 09.08.2011 god.

Upisani temeljni kapital: 20.000,00 kn

Glavna djelatnost dužnika: posredovanje u prometu nekretninama, poslovanje nekretninama iznajmljivanje i poslovi upravljanja nekretninama

2.2. Osobe ovlaštene za zastupanje

Oxana Kuzminskaya, član uprave (direktor) zastupa društvo pojedinačno i samostalno

2.3. Osnivači/članovi društva

Oxana Kuzminskaya, Rusija, Reutov, Ulica Lenina 29, OIB 20301647632, jedini član društva

Napomena :

Podaci su preuzeti sa mrežne stranice Sudski registar , Ministarstvo pravosuđa , Sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci

3. PODUZETE RADNJE

Privremeni stečajni upravitelj poduzeo je slijedeće radnje :

3.1. Uspostavljen kontakt sa upravom društva i obavljen obavijesni razgovor

Dana 09.02.2019 god. stečajni upravitelj je stupio u telefonski kontakt sa direktoricom i osnivačem društva Oksanom Kuzminskayom.

Osoba ovlaštena za zastupanje društva Oksana Kuzminskaya se u svezi rješenja o pokretanju prethodnog stečajnog postupka očitovala na način da je stečajnom upravitelju iskazala namjeru da o predmetnom postupku obavijesti svog odvjetnika koji će po navodima iste neodložno i u kratkom roku stupiti u kontakt sa stečajnim upraviteljem.

Dana 11.02.2019 god. direktorica društva stupila je osobno u telefonski kontakt sa stečajnim upraviteljem i izvijestila ga da je odvjetnik na putu u inozemstvu te će isti neodložno stupiti u kontakt sa stečajnim upraviteljem nakon povratka u RH.

Nakon tog razgovora direktorica društva više se na telefonske pozive stečajnog upravitelja nije odazivala.

Odvjetnik društva nije do predaje ovog izvješća stupio u kontakt sa stečajnim upraviteljem.

3.2. Podaci o sjedištu poduzeća i poslovnom prostoru

Na adresi sjedišta društva Ičići , Antona Dminaka 2A nalazi se više stambena zgrada, a u istoj se nalazi stan na adresi kojeg je registrirano sjedište društva. Stečajni upravitelj na adresi sjedišta društva dana 17.02.2019 god. nije zatekao osobu ovlaštenu za zastupanje društva odnosno naišao je na zatvorena vrata navedenog stana. Iz razgovora sa susjedima stečajni upravitelj je došao do saznanja da direktorica društva Oxana Kuzminskaya nije već duže vremena viđena na navedenoj adresi.

3.3.Uvid u knjige i poslovnu dokumentacije dužnika

Iz dostupnih podataka Porezne uprave , Ispostava Opatija stečajni upravitelj je došao do saznanja da poslovne knjige za društvo vodi poduzeće Interhit računovodstvo j.d.o.o. , Zagreb.

Stečajni upravitelj stupio je u telefonski kontakt sa direktoricom poduzeća koje za dužnika vodi poslovne knjige te je dana 18.02.2019 god. u dogovoru sa istom pismeno zatražena dostava poslovnih knjiga i financijskih izvještaja i to :

- Bruto bilancu za poslovnu godinu 2018 na dan 31.12.2018 god.
- Popis dugotrajne imovine društva na dan 31.12.2018 god.

Na pismeni upit za dostavom navedenih financijskih izvještaja i knjigovodstvene dokumentacije stečajni upravitelj nije do trenutka predaje ovog izvješća dobio odgovor.

Stečajni upravitelj je izvršio uvid u javno objavljene godišnje financijske izvještaje Bilancu stanja i Račun dobiti i gubitka na mrežnim stranicama FINA-e za poslovnu godinu 2016 god. (zadnji javno objavljeni financijski izvještaji)

Iz Bilance i bilješki uz financijske izvještaje na dan 31.12.2016 god. stečajni upravitelj je utvrdio da je u financijskim izvještajima evidentirana slijedeća dugotrajna imovina dužnika:

1. Dugotrajna materijalna imovina – građevinski objekti knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od 1.506.350,00 kn
2. Dugotrajna financijska imovina – dani zajmovi nepovezanim društvima, članovima društva i odgovornim osobama u društvu u iznosu od 2.245.052,00 kn

Iz uvjerenja Stanice za tehnički pregled vozila , Auto-Hrvatska STP d.o.o. , Rijeka , Osječka 50 koju je dana 14.02.2019 god. ishodio stečajni upravitelj proizlazi da dužnik u službenoj evidenciji registracije cestovnih vozila MUP RH nije evidentiran kao vlasnik vozila.

4. Uvid u zemljišnu knjigu

Uvidom u zemljišnu knjigu koja se kod Zemljišno knjižnog odjela Crikvenica Općinskog suda u Crikvenici vodi za k.o. Selce stečajni upravitelj je utvrdio da je dužnik u zemljišnu knjigu uknjižen kao vlasnik nekretnine k.č. 4876/1, ZK tijelo I upisane u A z.k.ul. 1426 , u naravi zgrada - Hotel „Selce“ i dvorište površine 3056 m2.

5. Stečajni upravitelj zatražio je i dodatno od Državne Geodetske uprave izdavanje uvjerenje o nekretninama u vlasništvu dužnika koje do dana predaje ovog izvješća stečajni upravitelj još nije zaprimio.

6. UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE

6.1. Imovina stečajnog dužnika

Nekretnine

Nekretnina k.č. 4876/1, ZK tijelo I upisane u A z.k.ul. 1426 k.o. Selce , u naravi Hotel Selce“ i dvorište u površini od 3056 m²

Knjigovodstvena vrijednost imovine:

1.506.350,00 kn

Procijenjena tržišna vrijednost imovine:

Po procjeni ovlaštenog sudskog
vještaka građevinske struke

.....

Iz javno dostupnih podataka stečajni je upravitelj utvrdio da se navedeni hotel nalazi na adresi Selce, Šetalište Ivana Jeličića 14. Dolaskom na navedenu adresu dana 17.02.2019 god. stečajni upravitelj je utvrdio da se na istoj nalazi zgrada hotela koja se sastoji od prizemlja , 4 kata i visokog potkrovlja.

Hotel se nalazi u centru Selca, na obalnom šetalištu 50 m od mora i plaže.

U prizemlju se nalazi restoran , salon za masažu , trgovina suvenira i recepcija hotela.

Iz javno dostupnih podataka sa web stranice Hotela „Selce“ stečajni upravitelj je utvrdio da hotel raspolaže sa 93 dvokrevetne sobe sa pomoćnim ležajem i balkonom te kongresnom dvoranom. Hotel ne raspolaže garažnim prostorom ali postoji otvoreno parkiralište iza zgrade hotela koje koriste hotelski gosti.

Na istočnom pročelju hotela nalazi se dograđeni dio zgrade – depadansa hotela koja se sastoji od ulaza u depadansu u prizemlju i tri kata. Na svakom katu depadanse nalaze se dva apartmana. Iz izvatka iz zemljišne knjige za k.o.Selce z.k.ul 1426 razvidno je da se isti z.k.uložak sastoji od više ZK tijela. Katovi navedene depadanse sa pripadajućim apartmanima upisani su u zasebna ZK tijela i to od II do V istog uložka ,a iz izvatka iz zemljišne knjige proizlazi da depadansa nije u vlasništvu dužnika.

Hotel je trenutno zatvoren ali je moguće izvršiti rezervacije smještaja za sezonu 2019 god. preko web stranice hotela i web stranice booking.com.

Društvo MJESTO SREĆE d.o.o. je u zemljišne knjige uknjiženo od 2011 god. kao vlasnik zgrade hotela i dvorišta međutim stečajni upravitelj je iz javno dostupnih podataka utvrdio da hotelom odnosno poslovanjem hotela upravlja društvo NATALI TOUR d.o.o. iz Zagreba , Stenjevačka 8d.

Stečajnom upravitelju nisu poznati ugovorni odnosi između vlasnika zgrade hotela društva MJESTO SREĆE d.o.o. i društva koje upravlja poslovanjem hotela NATALI TOUR d.o.o. iz Zagreba.

Razlučna prava

Na nekretnini u vlasništvu dužnika k.č. 4876/1 ZK tijelo I upisanoj u A z.k.ul. 1426, k.o.Selce postoje upisana razlučna prava i to :

- Uknjižba pod Z-1470/05 ; Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnine od 04.07.2005 god. uknjižuje se pravo zalog na nekretninama upisanih u A (zk tijelo I) za dug u iznosu 2.500.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti sa kamatom za korist Erste & Steiermarkische Bank D.D., Rijeka
- Uknjižba pod Z-3167/06 ; Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 27.09.2006 god. uknjižuje se pravo zalog na nekretninama Hotel Selce d.o.o. u A ,označene kao tijelo I, za dug u iznosu od 500.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti sa kamatom za korist Erste & Steiermarkische Bank D.D., Rijeka
- Uknjižba pod Z-432/08 ; Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju od 01.02.2008 god. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine Hotela Selce d.o.o. u A-I u iznosu od 3.500.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti sa ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom kamatom za korist Erste & Steiermarkische Bank D.D., Rijeka
- Uknjižba pod Z- 31180/16 ; Ustupanje založnog prava , Ugovor o prijenosu prava zalog od 15.08.2016 Pretkel Irina , Rusija vezano na uknjižbu pod Z-3425/15; Na temelju Ugovora o zajmu od 16.10.2015 god. uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 16.179.282,00 kn sa ugovorenim i zateznim kamata i troškovima za korist
- Zabilježba pod Z-11566/17 ; Ovrha , Rješenje trgovačkog suda u Rijeci posl.br. Ovr-1156/12 od 20.03.2017 god. , Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. Ovr-1156/12 zaprimljeno pod Z-2662/12 od 03.07.2012 god. radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja Blue Adriatic Trade d.o.o. , Rijeka

6.2.Blokada žiro računa dužnika

Stečajni upravitelj je dana 22.02.2019 god. u nadležnoj poslovnicu Financijske agencije , Regionalni centar Rijeka , F. Kurelca 8 podnio zahtjev i ishodio Potvrdu o blokadi računa i novčanih sredstava dužnika u kojoj je navedeno da je na računima i novčanim sredstvima dužnika na dan izdavanja potvrde evidentirano 126 dana neprekidne blokade te da nepodmirene obveze dužnika na dan izdavanja potvrde iznose 486.475,42 kn.

Žiro račun dužnika blokirao je predlagatelj radi tražbina koje isti ima prema dužniku sa osnove neplaćene komunalne naknade.

6.3.Zaposleni djelatnici u društvu

Iz potvrde HZZMO –a od 15.02.2018 god. o zaposlenim radnicima proizlazi da u društvu nema zaposlenih djelatnika.

6.4. Predujem za namirenje troškova stečajnog postupka

Stečajni upravitelj je uvidom u podatke na FINA –i utvrdio da dužnik na ime predujma za namirenje troškova stečajnog postupka nema zaplijenjenih novčanih sredstva.

7. PREDRAČUN TROŠKOVA PRETHODNOG I OTVORENOG STEČAJNOG POSTUPKA

Troškovi prethodnog postupka

Predvidivi troškovi prethodnog postupka

1. Nagrada privremenog stečajnog upravitelja (min. bruto)	3.000,00 kn
2. Doprinos za zdravstveno osiguranje na bruto nagradu	
(drugi dohodak 7,50%)	225,00 kn

Nastali troškovi prethodnog postupka

1. Troškovi ishodovanja uvjerenja stanice za teh.pregled vozila	17,94 kn
2. Troškovi ishodovanja uvjerenja Državne Geodetske uprave (biljezi)	20,00 kn
3. Troškovi fotokopiranja	9,60 kn
4. Troškovi obilaska objekta : putni trošak stečajnog upravitelja 2 kn/km ; udaljenost Rijeka – Selce povratno 70 km, neto iznos 140,00 kn ukupni bruto II trošak (drugi dohodak)	231,00 kn

Ukupno nastali i predvidivi troškovi prethodnog postupka 3.503,54 kn

Troškovi otvorenog stečajnog postupka (predvidivo)

1. Izrada pečata društva u stečaju	180,00 kn
2. Otvaranje,vođenje i zatvaranje žiro računa	1.000,00 kn
3. Knjigovodstvene usluge za društvo u stečaju	11.000,00 kn
- tekuće knjigovodstvo društva u stečaju 1.500,00 kn /mj	
- sastavljanje financijskih izvještaja (500,00 kn) i prijave poreza na dobit na kraju poslovne godine (1.500,00 kn) ukupno 2.000,00 kn	
4. Procjena nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka.....	13.000,00 kn
5. Izdaci stečajnog upravitelja.....	3.850,00 kn
- fotokopiranje 700 kn	
- poštanski troškovi 400 kn	
- uredski materijal (mape , registratori, papir i sl.) 500,00 kn	
- putni troškovi stečajnog upravitelja na bazi jednog mjesečnog odlaska do objekta - 2 kn/km ; udaljenost Rijeka - Selce povratno 70 km bruto II ukupni trošak (drugi dohodak) 2.250,00 kn	

Ukupno predvidivi troškovi otvorenog stečajnog postupka : 29.030,00 kn

UKUPNO TROŠKOVI PRETHODNOG I OTVORENOG

STEČAJNOG POSTUPKA

..... 32.531,14 KN

Napomena:

Nagrada stečajnom upravitelju u otvorenom stečajnom postupku nije obračunata i odrediti će se naknadno rješenjem suda u skladu sa Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

Predvidivi troškovi otvorenog stečajnog postupka predstavljaju troškove i radnje koji se nužno poduzimaju u razdoblju od 6 mjeseci od dana otvaranja stečaja i iste nije bilo moguće u trenutku sastavljanja ovog Izvješća u cijelosti i točno predvidjeti.

Troškovi osiguranja nekretnine i zaštite/čuvanja objekta nisu navedeni u predračunu troškova jer objekt trenutno nije trajno zatvoren i napušten već je u funkciji i redovno sezonski posluje te nije bilo moguće predvidjeti navedene troškove u slučaju otvaranja stečajnog postupka.

Budući da stečajni upravitelj nema saznanja o ugovornim odnosima između vlasnika zgrade (hotela) društva MJESTO SREĆE d.o.o. i društva koje upravlja poslovanjem hotela NATALI TOUR d.o.o. iz Zagreba nije bilo moguće predvidjeti troškove zastupanja odvjetnika nakon otvaranja stečajnog postupka i to u ovršnim postupcima odnosno postupcima koji bi se eventualno pred nadležnim sudom vodili između stečajnog dužnika i društva koje upravlja poslovanjem hotela.

DOSTATNOST IMOVINE ZA POKRIĆE TROŠKOVA POSTUPKA

Imovina dužnika dostatna za namirenje troškova postupka: DA

POSTOJANJE STEČAJNOG RAZLOGA

Da li postoji razlog za otvaranje stečajnog postupka : DA

Stečajni razlog : Nesposobnost za plaćanje iz čl. 6 st. 2 SZ-a

Obrazloženje :

U trenutku predaje ovog izvješća dužnik ima imovinu dostatnu za namirenje troškova postupka. Mišljenje je stečajnog upravitelja da je tržišna vrijednost nekretnine u vlasništvu dužnika veća od iskazane knjigovodstvene vrijednosti u Bilanci na dan 31.12.2016 god.

Iz potvrde FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava dužnika od 22.02.2019 god. razvidno je da dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje na dan 22.02.2019 god. ima evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje u iznosu od 486.475,42 kn i to u razdoblju dužem od 60 dana (126 dana neprekidne blokade), a koje je trebalo na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s njegovih računa te stoga postoji nesposobnost za plaćanje kao stečajni razlog iz čl.6 Stečajnog zakona.

PRIJEDLOG ODLUKA O NASTAVKU POSTUPKA

Slijedom navedenog predlaže se naslovnom sudu

- da ukoliko dužnik do završetka prethodnog postupka ne postane sposoban za plaćanje, naslovni sud **doneše rješenje o otvaranju stečajnog postupka.**

U Rijeci, 22.02.2019

Stečajni upravitelj

.....
Sanjin Dinko Dorčić

Prilozi:

- Izvod iz sudskog registra za društvo MJESTO SREĆE d.o.o.
- Izvadak iz zemljišne knjige na dan 21.02.2019 god. za k.č.4876/1, zk.ul. 1426 k.o.Selce
- Financijski izvještaji - Bilanca na dan 31.12.2016 god.
- Bilješke uz financijske izvještaje od 31.12.2018 god. (dio)
- Pismeni upit stečajnog upravitelja poduzeću koje za dužnika vodi poslovne knjige za dostavu knjigovodstvene dokumentacije od 18.02.2018 god.
- Uvjerenje STP AUTO HRVATSKA –STP d.o.o. od 14.02.2019 god.
- Potvrda Financijske agencije o blokadi računa i novčanih sredstava dužnika od 22.02.2019 god.
- Potvrda HZMO o zaposlenim radnicima od 15.02.2018 god.