

EURO HABITAT za poslovanje nekretninama d.o.o., u stečaju

Opatija, Sveti Florijan 5

Nada Barišić, stečajna upraviteljica

Mirka Jengića 33

51000 Rijeka

nadabarisic50@net.hr

Rijeka, 20. siječnja 2018.g.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

22-01-2018

Neposredno - predano pošti
Obično-preporučeno: _____ 20
Pošta _____ R _____
Primjeraka _____ priloga _____
Pristojbe: _____ kn, državnim biljezima
Primio: _____

Nadležni trgovački sud : **TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Sutkinja: Liljana Ugrin

Poslovni broj spisa : **St-53/2017**

Dužnik :

EURO HABITAT za poslovanje nekretninama d.o.o., u stečaju

OIB:89100940248, Opatija, Sveti Florijan 5

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O GOSPODARSKOM POLOŽAJU
DUŽNIKA I NJEGOVIH UZROCI
ZA IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE**

1. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. St-53/2017. od 13. listopada 2017. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom **EURO HABITAT za poslovanje nekretninama d.o.o., Opatija, Sveti Florijan 5, (MBS 040169416 – OIB 89100940248)**, koje je istog dana objavljeno na mrežnim stranicama e- Oglasne ploče sudova, te su pozvani vjerovnici viših isplatnih redova da u roku od 60 dana od objave rješenja o otvaranju stečaja na mrežnoj stranici e-Oglsna ploča, u skladu sa pravilima Stečajnog zakona prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju, a ročište na kojem će se ispitati prijavljene tražbine zakazano je za dana 07. veljače 2018.g., u 10.00, a izvještajno u 10.30 sati.

Prijedlog za otvaranje skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je Financijska agencija temeljem članka 444. stavak 1. Stečajnog zakona, a kako u skraćenom stečajnom postupku nisu ispunjeni uvjeti za istovremeno otvaranje i zaključenje skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom, sud je obustavio skraćeni stečajni postupak i donio rješenje o pokretanju prethodnog postupka u skladu sa člankom 433. Stečajnog zakona (NN 71/15). Naime, Vjerovnici H-ABDUCO d.o.o. i EUROCONSULTING d.d., podnijeli su sudu na propisanim obrascima prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, a prijedlozima je priložena i dokumentacija kojom su učinili vjerojatnim postojanje svoje novčane tražbine prema dužniku.

2. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

1.Osnovni matični podaci

Uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci, proizlazi da je dužnik osnovan ugovorom o osnivanju 16.12.1994. koji je uslađen sa ZTD-om 17.10.1995.

Ugovorom o istupu i prijenosu poslovnog udjela od 24.11.2000.g. i Odlukom osnivača od 24.11.2000.g. izmijenjen je Društveni ugovor o usklađenju u preambuli-odredbe o

osnivačima, članku 2. o tvrtki, članku 8. o temeljnom kapitalu, članku 15. o broju članova uprave, brisan članak 9. o temeljnim ulozima i članak 18. o prokuristi. Promijenio oblik u Izjavu koja je u pročišćenom tekstu od 24.11.2000.g. dostavljena sudu i uložena u zbirku isprava.

Dužnik je osnovan temeljem Društvenog ugovora o osnivanju društva koji je zaključen dana 17. prosinca 2001. godine, koji je Odlukom članova društva od 20. siječnja 2003. godine izmijenjen u odredbama o temeljnom kapitalu, temeljnim ulozima, poslovnim udjelima i zastupanju.

Dužnik je upisan u glavnu knjigu trgovačkog registra Trgovačkog suda u Rijeci pod matičnim brojem, MBS: 040169416 – OIB 89100940248, sa sjedištem u Opatiji, Sveti Florijan 5

Djelatnost društva je :

Građenje, projektiranje i nadzor, te pripremni radovi na gradilištu i instalacijski radovi

Završni radovi u građevinarstvu

Izgradnja objekata visokogradnje i niskogradnje

Kupnja i prodaja robe te posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu

Temeljni kapital društva je 2.850.000,00 kn.

Odlukom članova društva od 20. siječnja 2003. godine povećan je temeljni kapital društva sa iznosa od 2.139.000,00 kn za iznos od 711.000,00 kn za iznos od 2.850.000,00 kn.

Osnivači društva su:

-PANNORICA S.R.L., Italija, Broj iz registra: 03059310270, Naziv registra: Registar trgovačkih društava, Nadležno tijelo: Komora trgovina, industrije, obrtništva i poljoprivrede Venezia, OIB: 56312422522 , Italija, Venezia (VE) San Marco, 2065 CAP 30124 , član društva i

-Radovan Žigulić, OIB: 83578709173, Opatija, Stubište Baredi 5, član društva.

Osobe ovlaštene za zastupanje su:

Mladen Žigulić, OIB: 83578709173 Opatija, Stubište Baredi 5, član uprave, zastupa skupno i s Gianni Francescato, Italija, Campordarsego, Via Caltana 233, predsjednik uprave, zastupa samostalno i pojedinačno.

2. Obavljene radnje stečajnog upravitelja

Imenovanjem za stečajnoga upravitelja, preuzela sam obveze koje proističu iz čl. 89. SZ i temeljem toga poduzela sam i izvršila propisane radnje, i to:

- dala izraditi novi pečat
- utvrdila imovinu koja čini stečajnu masu, popis predmeta stečajne mase (čl. 221. SZ),
- napravljen je popis vjerovnika (čl. 222 SZ),
- na osnovu poslovne dokumentacije i pristiglih prijava tražbina napravljen je pregled imovine i obveza (čl. 223 SZ),
- izvješće o gospodarskom stanju (čl. 227. SZ),
- zaprimanje prijava tražbina stečajnih vjerovnika, izvršene pripremne radnje za njihovo ispitivanje na ispitnom ročištu na osnovu zaprimljene dokumentacije,
- preuzeta je sva knjigovodstvena dokumentacija iz trgovačkog društva Euroconsulting d.o.o., Rijeka, Strossmayerova 16 koje je za potrebe dužnika vodilo poslovne knjige prije otvaranja stečaja,
- preuzeta je u posjed imovina stečajnog dužnika

- nije otvoren transakcijski račun stečajnog dužnika, jer za to nema još potrebe, a time ne postoji ni obveza plaćanja bankovne naknade.

Dužnik je do dana otvaranja stečaja napravio financijska izvješća i to za razdoblje od 01. siječnja do 12. listopada 2017.godine

Kod dužnika u momentu otvaranja stečaja nije bilo zaposlenih radnika.

Dužnik je pretežno obavljao djelatnost izgradnje nekretnina za prodaju na tržištu, a jedini projekt koji je bio u tijeku prije otvaranja stečaja su „Ville Bregi“ u sklopu kojeg je dužnik kao investitor gradio četiri vile sa devet stanova, garažama i bazenom u Bregima. Za dvije vile je ishodovana i uporabna dozvola, dok su preostale dvije nezavršene.

Dužnik ne obavlja nikakvu djelatnost, nema zaposlenih i zapao je u financijske poteškoće, jer uslijed krize na tržištu nije uspio prodati nekretnine te nije bio u mogućnosti podmirivati svoje obveze pa ni vraćati kredit Hypo Alpe –Adria banci d.d., što je dovelo i do blokade dužnikovog računa.

3. IMOVINA DUŽNIKA

Prema financijskim izvještajima i to bilanci na dan 12.10.2017.g., dužnik iskazuje sljedeću imovinu

Dugotrajna imovina - nema

Kratkotrajna imovina..... **9.475.828kn**

Zalihe9.432.708

- proizvodnja u tijeku.....9.384.774

- predujmovi za zalihe 47.934

Potraživanja..... 43.294

- potraživanja od kupaca.....22.126

- potraživanja od države i dr. institucija15.861

-ostala potraživanja..... 5.307

Dužnik ne iskazuje dugotrajnu imovinu, jer je ista u potpunosti amortizirana i ne iskazuje se knjigovodstvena vrijednost.

Kratkotrajna imovina odnosi se na zalihe i potraživanja.

Vrijednost zaliha na dan 12.10.2017. godine iznosi 9.432,708,51 kn, a ista se odnosi na započetu gradnju građevina u Bregima u iznosu od 9.384.774,16 kn i dane predujmove za nabavku zaliha u iznosu od 47.934,35 kn.

Potraživanja u iznosu od 43.158,00 kn odnose se na

- potraživanja od kupaca..... 22.125,08 kn

- potraživanja države i drugih institucija 15.860,84 kn i

- ostala potraživanja..... 5.307,46 kn

Iz poslovnih knjiga proizlazi da potraživanja prema nisu naplativa zbog zastare.

Nekretnine

Iz zemljišnoknjižnih izvadaka utvrđeno je da je dužnik vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, na k.č.br. 1956/3, u naravi šuma, 474 m2,

k.č.br. 1957/1 u naravi kuća kbr. 51/ D i dvorište, površine 444m2,

k.č.br. 1957/2, kuća kbr. 51/E i dvorište, površine 350m2

k.č.br.1958, šuma, površine 448m2 sve upisano u **zk.ul.br. 1554 k.o. Bregi**

kč.br. 1956/2, šuma, površine 245 m2 u **zk.ul.br. 1553 k.o., Bregi**, i to suvlasnički dio 1/4

Na svim navedenim nekretninama je **upisano založno pravo** u korist treće osobe.

Temeljem Ugovora o kreditu broj:331-41/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08.09.2008.g., zasnivanjem založnog prava na nekretnini koji ima snagu javnobilježničkog akta OV-7307/08 na nekretnini na **k.č.1957/2 zk.ul.br.1554 k.o. Bregi u iznosu od 174.000,00 EUR-a** zajedno sa pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sve sukladno predmetnom Ugovoru , za korist: **HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. ZAGREB, Podružnica Opatija , Maršala Tita 108.**

Temeljem Ugovora o kreditu broj:331-51004546 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 16. lipnja 2009. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta OU-4619/09 od 29. lipnja 2009.g., uknjiženo je založno pravo na nekretnini na **k.č.1957/1 zk.ul. br. 1554 k.o. Bregi** radi osiguranja tražbine banke po osnovi **kredita od 165.000,00 EUR-a** u kun. protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sukladno odredbama kreditnog ugovora , za korist: **HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. ZAGREB, Podružnica Opatija , Maršala Tita 108.**

Temeljem Ugovora o kreditu broj:331-51004548 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 16. lipnja 2009. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta OU-4620/09 od 29. lipnja 2009.g., uknjiženo je založno pravo na nekretnini na **k.č.1956/3 zk.ul. br. 1554 k.o. Bregi** radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice **od 205.000,00 EUR-a** u kun. protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sukladno odredbama kreditnog ugovora , za korist: **HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. ZAGREB, Podružnica Opatija , Maršala Tita 108.**

Temeljem Ugovora o kreditu broj:331-51004549 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 16. lipnja 2009.g. koji ima snagu javnobilježničkog akta OU-4621/2009 uknjiženo je pravo zalogu na **k.č.br. 1958 zk.ul. br. 1554 k.o.Bregi u iznosu od 185. 000,00 EUR-a** zajedno sa pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sve sukladno predmetnom Ugovoru , za korist: **HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. ZAGREB, Podružnica Opatija , Maršala Tita 108.**

Na svim naprijed navedenim nekretninama upisana je **glavna hipoteka** u korist Hypo Alpe Adria bank d.d., dok je **sporedna hipoteka** upisana na ¼ dijela na nekretnini iz **zk.ul.br.1553 k.č. 1956/2 k.o. Bregi.**

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom do dana otvaranja stečaja iznosi 8.589.488,42 kn.

Založni vjerovnik HYPO-ALPE- ADRIA BANK d.d. ZAGREB, Slavonska avenija 6, je **prenio svoje potraživanje na H-ABDUKO d.o.o., iz Zagreba, Slavonska 6a**, koji je i podnio prijedlog za stečaj.

Međutim, u zemljišnim knjigama još uvijek nije izvršen prijenos založnih prava u korist novog vjerovnika- H-Abduco d.o.o. iz Zagreba.

Sudski postupci

Na Općinskom sudu u Rijeci Stalna služba u Opatiji u tijeku je parnični postupak koji se vodi pod posl br.**P -4210/2015 između EURO HABITAT d.o.o.,** kao tužitelja i tuženika **1. Grada Opatije, iz Opatije, i 2. tuženika Liburnijske vode d.o.o.,** Liburnijska 2, Ičići radi isplate iznosa od 1.337.088,43 kn. EURO HABITAT d.o.o., je u tom sporu djelomično uspio, te je na

prvostupanjsku presudu uložio žalbu, a žalbe su izjavili i oba tuženika. Županijski sud u Rijeci ukinuo je prvostupanjsku presudu i predmet vratio na ponovni postupak.

EURO HABITAT d.o.o. je svoje potraživanje koje ima prema tuženicima, a koje je predmetom parničnog postupka koji se vodio na Općinskom sudu u Opatiji pod brojem P-139/08 i koje je utvrđeno nepravomoćnom presudom od 07.12.2010.g., na osnovi Ugovora o ustupu tražbine koji je sklopljen dana 18. veljače 2013.g., između EURO HABITATA d.o.o., kao ustupitelja i OCTANS d.o.o., iz Rijeke, Strossmayerova 16, kao primatelja, ustupio primatelju Octans d.o.o., iz Rijeke, uz naknadu koja je utvrđena posebnim Sporazumom.

Stavkom 3.članka 4. Ugovora o ustupu tražbine utvrđeno je da je Ustupitelj tražbine obavezan poduzeti sve potrebne radnje radi pravomoćnog utvrđenja postojanja tražbine, te da ako dođe do ukidanja presude, Ustupitelj je obavezan nastaviti parnični postupak do njegovog pravomoćnog okončanja i odgovara Primatelju za naplativost tražbine koja se Ugovorom o ustupu, ustupa. Slijedom navedenog, Euro habitat d.o.o., je kao ustupitelj tražbine, a nakon ukidanja prvostupanjske presude i vraćanja na ponovni postupak, nastavio voditi i dalje parnični postupak u kojem ga zastupa kao punomoćnik Pere Orlić, odvjetnik iz Rijeke.

S obzirom da je stečajni dužnik ustupio svoje potraživanje koje ima prema Gradu Opatiji i Liburnijskim vodama d.o.o., a da stečajni dužnik i dalje ima obvezu voditi parnični postupak do njegovog pravomoćnog okončanja, trebalo bi u Ugovoru o ustupu tražbine izmijeniti stavak 3. i 4. Članka 4. Ugovora, na način da stečajni dužnik nije u obvezi nastaviti voditi parnični postupak, već je to primatelj tražbine odnosno Octans d.o.o.

Navedeno je potrebno učiniti i radi troškova parničnog postupka u kojem stranke zastupaju odvjetnici, a već je Grad Opatija, zastupan po punomoćnicima iz Odvjetničkog društva Veljka Knežević i drugih, prijavio tražbinu u iznosu od 30.487,50 kn na ime troškova toga parničnog postupka.

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji od posl.br.4210/15 utvrđen je prekid postupka.

4. OBVEZE STEČAJNE MASE

Prema bilanci na dan 12. listopada 2017., iskazane su dugoročne i kratkoročne obveze.

Dugoročne obveze iznose 1.144.048,00 kn i odnose

- na obveze po zajmovima prema: Pannorica s.r.l., u iznosu od 1.051.005,06 kn, Octans d.o.o., u iznosu od 45.043,07 i članu uprave u iznosu od 48.000,00 kn.

Kratkoročne obveze iznose 6.924.717,00 kn i odnose se

- obveze za zajmove, depozite isl. 530.000,00 kn

- obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama 8.764,00 kn

- obveze prema dobavljačima 126.014,00 kn

- obveze prema zaposlenima 15.788,00 kn

- obveze za poreze, doprinose i sl. davanja 14.055,00 kn

- ostale kratkoročne obveze 6.230.096,00 kn

Navedene obveze u poslovnim knjigama su ažurirane, te će se stanje obveza uskladiti prema pristiglim prijavama tražbina nakon ispitnog ročišta.

Tražbine vjerovnika prema pristiglim prijavama

Zaprimljeno je 11 (slovima: jedanaest) prijava tražbina koje su uvrštene u Tablicu prijavljenih tražbina vjerovnika. Stečajni vjerovnici su prijavili tražbine u ukupnom iznosu od

8.877.572,48 kn, od čega se na prvi viši isplatni red odnosi 24.044,41 kn (neto plaće s kamatom, a doprinosi, porezi i prirezi su plaćeni), a na drugi viši isplatni red 8.853.528,07 kn.

Vjerovnik H –Abduco dostavio je **obavijest kao razlučni vjerovnik** , obrazlažući pravnu osnovu svog razlučnog prava kao i imovinu nad kojom polaže svoje razlučno pravo. Obavijesti o izlučnom pravu nisi zaprimljene.

Popis vjerovnika prema prijavama tražbina (čl.222. SZ)

1.	HEP OPSKRBA d.o.o.....	1.075,09 kn
2.	REPUBLIKA HRVATSKA	426,47 kn
3.	EUROCONSALTING d.o.o.....	7.193,97 kn
4.	GRAD OPATIJA.....	23.083,80 kn
5.	HEP – Elektroprimorje Rijeka.....	1.868,74 kn
6.	OCTANS d.o.o.....	45.304,79kn
7.	GRAD OPATIJA	30.487,50kn
8.	LIBUKOM JURDANI d.o.o.,	2.144,05kn
9.	MLADEN ŽIGULIĆ	104.146,41kn
10.	Soboslikarsko-ličilački obrt RICER.....	72.362,24kn
11.	H- ABDUCCO	8.589.488,42kn

5.Predračun troškova stečajnog postupka

Stečajni upravitelj podnosi predračun **troškova stečajnog postupka za razdoblje od godinu dana** od otvaranja postupka

	Opis troška i naziv pružatelja usluge	Iznos
1.	Troškovi knjigovodstvenih usluga (izrada redovitih mjesečnih izvješća, te izrada godišnjih izvješća – FINA, MF, Porezna uprava, troškovi javne objave)	8.000,00
2.	Troškovi platnoga prometa	500,00
3.	Materijalni troškovi stečajnog upravitelja (poštarina, izrada pečata, troškovi telefona, putni troškovi i drugo)	3.000,00
4.	Troškovi oglašavanja prodaje nekretnina	4.000,00
5.	Troškovi procjene nekretnina	7.000,00
Ukupno:		22.500,00

Napomena:

*) u predračun troškova provedbe stečajnog postupka, nisu uključeni troškovi nagrade stečajnog upravitelja koja se utvrđuje u odnosu na vrijednosti unovčene stečajne mase i to nakon održanog završnog ročišta u skladu sa člankom 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnih upravitelja (NN 105/15), kao ni eventualni troškovi odvjetnika.

6. Pregled imovine i obveza stečajnog dužnika

POČETNA STEČAJNA BILANCA

IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA(STEČAJNA MASA)	
Nekretnine	9.384.774,16
OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA	
predračun troškova stečajnog postupka	22.500,00
Priznate tražbine prvog višeg isplatnog reda	24.044,41
priznate tražbine drugog višeg isplatnog reda	8.853.528,07
ukupne obveze	8.900.072,48
Tražbine razlučnih vjerovnika	8.589.488,42

Napomena:

Iz pregleda je razvidno da imovina dužnika na dan otvaranja stečaja iznosi 9.384.774,16 kn, koja je utvrđena prema podacima iz knjigovodstvene dokumentacije, dok ukupne obveze iznose 8.900.072,48 kn, a u ovom iznosu sadržane su i tražbine razlučnog vjerovnika u iznosu od 8.589.488,42kn.

7 .Izvjješće o gospodarskom stanju stečajnog dužnika

Prikaz poslovanja dužnika – prikaz računa dobiti i gubitka na dan 12.10.2017.

Prema računu dobiti i gubitka za razdoblje od 01.01.2017. do 12.10.2017. godine, dužnik je ostvario ukupne prihode od 73.612,00 kn i to poslovne prihode u iznosu od 29.329,55 kn, koji se odnose na prihod od otpisa obveza prema dobavljačima radi nastupanja zastare, dok financijski prihodi iznose 44.282,00 kn, a odnose se na tečajne razlike.

Ukupni rashodi iznose 4.429,00 kn. Nakon odbitka rashoda od prihoda ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu od 69.183,38 kn, a s obzirom na prenesene porezne gubitke iz prethodnih razdoblja, nema obveze plaćanja poreza na dobit.

8. Prijedlozi odluka

Shodno iznesenom, stečajni upravitelj predlaže da stečajni vjerovnici na ročištu donesu sljedeće

Odluke

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima i do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju temeljem čl. 230.st.2.toč.4 Stečajnog zakona za izdavanje punomoći odvjetniku radi zastupanja u eventualnim sudskim i upravnim postupcima

EURO HABITAT Stečajni upravitelj
za poslovanje nekretninama d.o.o. Nada Barišić
u stečaju
OIB: 89100940248
OPATIJA