

Nadležan trgovački sud: **Trgovački sud u Bjelovaru**
Poslovni broj spisa: **St-513/2019**
Dužnik: **HABITAT d.o.o. u stečaju, Zagreb, Pantovčak 52,**
OIB: 29756534310

Nakon održanog ročišta radi izjašnjenja o prijedlogu i rasprave o uvjetima za otvaranje stečajnog postupka održanom dana 26. listopada 2019. u kojem sam postupku bila imenovana privremenim stečajnim upraviteljem, otvoren je dana 12. veljače 2020. Rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru, pod poslovnim brojem: 5. St-513/2019-11, stečajni postupak nad dužnikom HABITAT društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje i turizam, Zagreb, Pantovčak 52, OIB: 29756534310, te temeljem čl. 227. Stečajnog zakona podnosim:

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIH UZROCI

I. Opći podaci o stečajnom dužniku i poduzete radnje stečajnog upravitelja

Stečajni dužnik HABITAT društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje i turizam, skraćeni naziv HABITAT d.o.o., registriran je kod Trgovačkog suda u Zagrebu, pod MBS: 080378953. Osnovna djelatnost stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka bilo je inženjerstvo i s njima povezano tehničko savjetovanje, šifre djelatnosti 7112 po NKD-u. Na dan otvaranja stečajnog postupka nije bilo prijavljenih radnika.

Oglas o otvaranju stečajnog postupka sa pozivom vjerovnicima za prijavu tražbina u stečajni postupak, te ispitnog ročišta određenog za dan 14. svibnja 2020. objavljen je na e-oglasnoj ploči suda dana 12.02.2020.g. u 14:07 h.

Stečajni upravitelj preuzeo je dužnost danom donošenja Rješenja o otvaranju stečajnog postupka, te su nakon preuzimanja dužnosti poduzete aktivnosti kako slijedi:

- izrađen je novi pečat stečajnog dužnika s oznakom „u stečaju“,
- ovjeren je potpis stečajnog upravitelja i isti deponiran na Trgovačkom sudu u Zagrebu
- otvoren je poslovni račun IBAN broj HR2823860021119031148 u Podravskoj banci d.d.
- poslana je obavijest Državnom zavodu za statistiku za razvrstavanje stečajnog dužnika po djelatnosti,
- izvršen je upis u registar stvarnih vlasnika
- objavljen je HRT prijamnik
- obavljani su razgovori sa bivšom odgovornom osobom i zatražena je knjigovodstvena dokumentacija prije otvaranja stečajnog postupka,
- izvršena je analiza radi utvrđivanja osnovanosti tražbina pristiglih vjerovnika stečajnog dužnika,
- sklopljen je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga za stečajnog dužnika sa TD Biro plus d.o.o. iz Čakovca za 1.250,00 kn mjesečno s PDV-om
- izvršena je analiza imovine iskazane po bilanci prije otvaranja stečajnog postupka,
- izvršen je uvid u otvorena potraživanja i poslane su opomene za naplatu,

- utvrđen je popis predmeta stečajne mase sukladno čl. 221. Stečajnog zakona i sačinjen je pregled imovine i obveza sukladno čl. 223. Stečajnog zakona,
- izrađen je popis vjerovnika sukladno čl. 222. Stečajnog zakona,
- izrađena je početna stečajna bilanca,
- sastavljena je tablica tražbina vjerovnika po isplatnim redovima (I. i II. višeg isplatnog reda)
- izvršen je uvid u parnicu koju stečajni dužnik vodi protiv Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost radi 1.624.422,99 kn.

Uzroci stečaja

Financijska agencija podnijela je dana 24. siječnja 2019. prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom HABITAT d.o.o. Na ročištu zakazanom radi izjašnjenja o prijedlogu i rasprave o uvjetima za otvaranje stečajnog postupka od 26. listopada 2019. utvrđeno je da je kod dužnika ispunjen stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje, a da dužnik ima imovine kojom bi se mogli namiriti troškovi stečajnog postupka, te je temeljem navedenog dana 12. veljače 2020.g. donijeto Rješenje o otvaranju stečajnog postupka.

Obzirom da je račun društva prije otvaranja stečajnog postupka blokiran, da nisu podmirivane tekuće obveze te da je raskinut ugovor o zakupu poslovnog prostora i da stečajni dužnik više ne obavlja registriranu djelatnost, smatram da nastavak poslovanja stečajnog dužnika nije moguć.

II. Stanje stečajne mase

U cilju izrade početne stečajne bilance i pregleda imovine i obveza stečajnog dužnika sukladno čl. 223. Stečajnog zakona te za obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova angažiran je knjigovodstveni servis BIRO PLUS d.o.o. iz Čakovca i zatražena je knjigovodstvena dokumentacija stečajnog dužnika.

Poziv za dostavu dokumentacije upućen je odgovornoj osobi Zoranu Vižintinu, kojim dopisom je zatražena knjigovodstvena dokumentacija (bruto bilance, otvorene stavke potraživanja i obveza, kartice partnera, inventurne liste i dr.). Do dana izrade ovog izvješća dostavljena je dokumentacija putem e-maila i djelomično u papirnatom obliku i to:

- konto kartice, otvorene stavke potraživanja i obveza,
- popis dugotrajne imovine sa 31.12.2019.
- bilanca na dan 11.2.2020.
- ugovori o zakupu poslovnog prostora,
- pismena obrazloženja glede imovine.

Temeljem analize dostavljene dokumentacije i pismenog obrazloženja imovine, utvrđeno je da stvarna imovina ne odgovara imovini iskazanoj u poslovnim knjigama na dan 11.2.2020.g. i da stanje u poslovnim knjigama prije otvaranja stečajnog postupka nije usklađeno.

Nadalje, za stečajnog dužnika u registru javnih financijskih izvješća koje vodi Financijska agencija, utvrđeno je da je posljednje financijsko izvješće u svrhu javne objave predano i javno objavljeno za 2018. godinu.

Po izvršenoj analizi knjigovodstveno evidentiranog stanja imovine i obveza po dostavljenoj dokumentaciji, prijavljenih tražbina vjerovnika stečajnog dužnika, analize iskazanih stavki imovine, izvršenog popisa potraživanja i eventualne moguće naplate, izrađena je sukladno članku 223. Stečajnog zakona početna stečajna bilanca sa utvrđenom imovinom u iznosu od **1.768.531,83 kn** i obvezama temeljem prijavljenih tražbina u iznosu od **1.495.403,48 kn**, a kako slijedi u tabeli 1.

Tabela 1.

| R. br. | Opis | Knjigovodstvena vrijednost po Bilanci na dan 11.2.2020. | Procijenjeno/knjigovodstvena vrijednost iskazana u početnoj stečajnoj bilanci na dan 12.2.2020. |
|-----------|-----------------------------------|---|---|
| 1. | Hotel i ulaganje u tuđu imovinu | 567.508,94 | 0,00 |
| 2. | Pokretnine | 57.027,67 | 35.552,41 |
| 3. | Potraživanja | 4.281.023,12 | 1.732.979,42 |
| 4. | Sirovine i materijal | 34.211,27 | 0,00 |
| 5. | Roba na skladištu | 292.423,02 | 0,00 |
| A) | Imovina (r.br. 1+2+3+4+5) | 5.232.194,02 | 1.768.531,83 |
| 6. | Obveze za zajmove | 320.040,05 | 0,00 |
| 7. | Obveze prema dobavljačima | 4.539.674,87 | 341.165,44 |
| 8. | Obveze za poreze i doprinose | 21.550,48 | 1.154.238,04 |
| 9. | Ostale prema zaposlenima | 21.736,12 | 0,00 |
| 10. | Ostale obveze | 416.640,90 | 0,00 |
| B) | Obveze (r.br. 6+7+8+9+10) | 5.319.642,43 | 1.495.403,48 |

A) Imovina

Knjigovodstvena vrijednost imovine stečajnog dužnika po bilanci na dan 11.2.2020. iskazana je u evidencijama stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka u iznosu od **5.232.194,02 kn**, koja se imovina nakon analize i utvrđivanja moguće naplate, te izvršenog popisa i obrazloženja bivšeg direktora, u početnoj stečajnoj bilanci iskazuje u iznosu od **1.768.531,83 kn**, kako slijedi detaljnije u nastavku.

1. Hotel i ulaganje u tuđu imovinu

Knjigovodstvena vrijednost hotela i ulaganja u tuđu imovinu na dan 11.2.2020.g. u poslovnim knjigama prije otvaranja stečajnog postupka iskazana je u iznosu od 567.508,94 kn, čija se vrijednost na dan otvaranja stečajnog postupka usklađuje na iznos od **0,00 kn**, jer stečajni dužnik u svom vlasništvu nema nekretnina i to konkretno hotel već je obavljao svoju djelatnost u zakupljenom objektu i u poslovnim evidencijama iskazivao ulaganja u nekretninu. Po pismenom očitovanju bivšeg direktora

ulaganja u iznajmljeni prostor su bila velika jer je hotel građeni 1920. godine. Ugovor o zakupu sklopljen je između stečajnog dužnika, zastupanog po direktoru Vižintin Zoranu i vlasnika nekretnine - Vižintin Zorana dana 28.09.2015.g., raskinut je dana 03.01.2020.g., a samim ugovorom nije određeno smije li zakupnik činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina ili drugo niti ima li pravo na povrat tih ulaganja. Slijedom navedenog, nema hotela u vlasništvu stečajnog dužnika, a ni ulaganja u hotel i tuđu imovinu nisu imovina koju bi bilo moguće unovčiti u stečajnom postupku.

2. Pokretnine

Knjigovodstvena vrijednost pokretnina evidentiranih po bilanci na dan 11.2.2020.g. iznosi 57.027,67 kn. Popisom dugotrajne imovine obuhvaćene su pokretnine koje su po riječima bivšeg direktora rashodovane ili dane na otpad, a o čemu nema nikakve popratne dokumentacije a isto nije ni evidentirano u poslovnim knjigama odnosno stvarno stanje pokretnina ne odgovara knjigovodstvenim evidencijama. Od pokretnina stečajni dužnik ima pokretnine knjigovodstvene vrijednosti od **35.552,41 kn** koja se vrijednost iskazuje na početnoj stečajnoj bilanci i odnosi se na:

- Pc infinity laptop, nabavljen 14.9.2010., knjigovodstvene vrijednosti od 0,00 kn,
- otirač prezident 115x600, nabavljen 27.5.2011., knjigovodstvene vrijednosti od 0,00 kn,
- minibar 30, nabavljen 26.3.2014., knjigovodstvene vrijednosti od 657,09 kn,
- krevet opera, nabavljen 13.5.2014., knjigovodstvene vrijednosti od 2.988,02 kn,
- lg giant perilica, nabavljena 17.11.2014., knjigovodstvene vrijednosti od 12.744,10 kn,
- zavjese velana, nabavljene 31.10.2008., knjigovodstvene vrijednosti od 0,00 kn,
- tv lcd komada 4, nabavljene 10.10.2018., knjigovodstvene vrijednosti od 0,00 kn,
- sjedeća garnitura matrix, 2 komada, nabavljene 20.6.2015., knjigovodstvene vrijednosti od 7.998,40 kn,
- madrac lesnina, nabavljen 20.6.2015., knjigovodstvene vrijednosti od 3.166,40 kn,
- sjedeća garnitura matrix, nabavljen 21.6.2015., knjigovodstvene vrijednosti od 3.999,20 kn,
- sjedeća garnitura matrix, nabavljen 21.6.2015., knjigovodstvene vrijednosti od 3.999,20 kn.

Obzirom na situaciju uzrokovanu virusom COVID 19, ukoliko dopuste okolnosti, planiram prije ispitnog ročišta na adresi stečajnog dužnika utvrditi i popisati sve pokretnine, te ću o zatečenim pokretninama kao i o eventualno naknadno pronađenim, obavijestiti sud i vjerovnike na izvještajnom ročištu.

3. Potraživanja

Knjigovodstvena vrijednost potraživanja po Bilanci od 11.2.2020.g. evidentirana je u ukupnom iznosu od 4.281.023,12 kn. Zatražena je knjigovodstvena dokumentacija, otvorene stavke, a po pismenom očitovanju bivšeg direktora u poslovnim evidencijama nisu bile evidentirane sve poslovne promjene (nedostajuća i izgubljena dokumentacija), te je analizom moguće naplate u ovom stečajnom postupku utvrđeno slijedeće:

- a) potraživanja od danih zajmova poduzetnicima u iznosu od 1.443.107,06 kn, za koje potraživanje nedostaje dokumentacija na koga se pozajmice odnose, a po očitovanju bivšeg direktora nije bilo evidentiranja svih poslovnih promjena kroz godine, ukoliko će se prikupiti

dokumentacija o navedenom izvršit će se analiza potraživanja, međutim za sada se navedeno potraživanje u početnoj stečajnoj bilanci iskazuje u iznosu od 0,00 kn. Obzirom na visoki iznos danih zajmova predlažem da sud pozove bivšeg direktora Vižintin Borisa, Zagreb, Pantovčak 52 da dostavi knjigovodstvenu dokumentaciju koja se odnosi na navedena potraživanja.

- b) potraživanja od kupaca u iznosu od 2.664.900,60 kn, koja se potraživanja po početnoj stečajnoj bilanci nakon analize moguće naplate, poslanih opomena utvrđuju u iznosu od 108.556,43 kn i to potraživanja od:
- kupca **Kompas d.o.o.** u iznosu od 405,43 kn, kojem je poslana opomena za plaćanje i koja se vrijednost potraživanja iskazuje na početnoj stečajnoj bilanci
 - kupca **Zcorp d.o.o.** u iznosu od 2.552.484,94 kn, čija naplata nije moguća jer je navedeni kupac brisan iz sudskog registra 25.11.2019., to se vrijednost na početnoj stečajnoj bilanci iskazuje u iznosu od 0,00 kn,
 - kupca **Splendidus j.d.o.o.** u iznosu od 108.151,00 kn kojem je kupcu poslana opomena za plaćanje i koja se vrijednost potraživanja iskazuje na početnoj stečajnoj bilanci no za kojeg je upitna naplata obzirom da je isti u blokadi od 28.08.2019.g.
 - **kupci dobara iz EU** u iznosu od 3.859,23 kn, za koje nije moguće utvrditi iz otvorenih stavaka na koje se kupce odnosi, to se navedeno potraživanja za sada iskazuje u iznosu od 0,00 kn,
- c) potraživanja za predujmove u iznosu od 79.198,27 kn, za koje po očitovanju bivšeg direktora nisu u knjigovodstveni servis prije otvaranje stečajnog postupka predani svi potrebni računi dobavljača čime bi se navedeno potraživanje zatvorilo, to se potraživanja za predujmove na početnoj stečajnoj bilanci iskazuju u iznosu od 0,00 kn
- d) ostala potraživanja u iznosu od 93.817,19 kn, koja se dijelom odnose na potraživanje od države za poreze, a jednim dijelom prema očitovanju bivšeg direktora na naplatu pos uređaja, ukoliko se prikupi potrebna dokumentacija o istom ću obavijestiti kroz buduća izvješća stečajnog upravitelja, a obzirom na sadašnju dokumentaciju navedena potraživanja na početnoj stečajnoj bilanci iskazuju se u iznosu od 0,00 kn.

U odnosu na gore evidentirana potraživanja, utvrđeno je da u poslovnim evidencijama prije otvaranja stečajnog postupka, nema evidentiranog potraživanja s osnove spora kojeg stečajni dužnik kao tužitelj vodi protiv tuženika Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost kod Trgovačkog suda u Zagrebu u broj P-510/2018 radi 1.624.422,99 kn, jer je Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost raskinuo ugovor o sufinanciranju projekta „Energetska obnova stambene zgrade Zagreb, Pantovčak 52” davanjem donacije. Stečajnog dužnika u ovom predmetu zastupaju punomoćnici iz OD Vedriš i partneri koji su zainteresirani nastaviti navedeni postupak i u tu svrhu realizirati sva potrebna osiguranja. Tijekom postupka održano je pripremno ročište i predloženo je građevinsko arhitektonsko vještačenje na okolnost je li zgrada ispunjavala uvjete iz natječaja i je li stečajni dužnik izveo obračunate radove prema projektu. Ukoliko se postupak nastavi, očekuje se provođenje vještačenja, a punomoćnici tužitelja smatraju da ima osnove dobiti parnicu budući da otkaz ugovora nije bio valjan.

Obzirom da ovaj postupak još uvijek traje, to se navedeno potraživanje iskazuje na početnoj stečajnoj bilanci danom otvaranja stečajnog postupka.

Temeljem iznijetog vrijednost potraživanja na dan otvaranja stečajnog postupka iskazuje se u iznosu od **1.732.979,42 kn** i odnosi se na:

- potraživanja od kupca Kompas d.o.o. u iznosu od 405,43 kn,
- kupca Splendidus j.d.o.o. u iznosu od 108.151,00 kn,
- potraživanja po osnovi spora broj P-510/2018 protiv tuženika Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost u iznosu od 1.624.422,99 kn

4. Sirovine i materijal

Knjigovodstvena vrijednost sirovina i materijala na dan 11.2.2020.g. u poslovnim knjigama prije otvaranja stečajnog postupka iskazana je u iznosu od 34.211,27 kn, čija se vrijednost na dan otvaranja stečajnog postupka usklađuje na iznos od **0,00 kn**. Po pismenom očitovanju bivšeg direktora navedeno se odnosi na hranu i piće korištenu za hotelske goste, a koja imovina za sad nije pronađena.

5. Roba na skladištu

Knjigovodstvena vrijednost robe na skladištu po bilanci dan 11.2.2020.g. iznosi 292.423,02 kn, čija se vrijednost na dan otvaranja stečajnog postupka iskazuje u iznosu od **0,00 kn**, jer se navedena roba po pismenom očitovanju direktora, odnosila na potrošni građevinski materijal (cement, armatura, izolacija, željezo itd.) koji je utrošen za održavanje zgrade hotela, odnosno za unapređenje djelatnosti, to nije bilo potrebnih evidentiranja kroz razdoblja poslovanja hotela, te navedeno ne čini imovinu koja bi se u stečajnom postupku mogla unovčiti.

*Slijedom iznijetog stečajna masa u početnoj stečajnoj bilanci iskazuje se u iznosu od **1.768.531,83 kn** i ista se odnosi na pokretnine i potraživanja.*

B) Obveze

Obveze evidentirane po Bilanci na dan 11.2.2020. evidentirane su u iznosu od 5.319.642,43 kn. Zaprmljeno je 13 tražbina vjerovnika koje su prijavljene u iznosu od **1.495.403,48 kn**, te po stečajnom upravitelju priznate u cijelosti i u odnosu na red isplate svrstane su u isplatne redove:

- tražbina I. višeg isplatnog reda u iznosu od 14.370,90 kn,
- tražbina II. višeg isplatnog reda u iznosu od 1.481.032,58 kn.

III) Zaključci i prijedlozi

Iz svega gore navedenog vidljivo je da TD HABITAT d.o.o. u stečaju nema uvjeta za nastavak bilo kakve djelatnosti, te predlažem da vjerovnici na Skupštini usvoje slijedeće zaključke:

- prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i dosad poduzetim radnjama stečajnog upravitelja,
- utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja,
- ukoliko utvrdim da pokretnine koje su još u posjedu stečajnog dužnika imaju neku tržišnu vrijednost, a o čemu ću obavijestiti sud i vjerovnike u budućim izvješćima, predlažem da se da suglasnost stečajnom upravitelju da angažira ovlaštenog vještaka za procjenu pokretnina te da se pristupi prodaji pokretnina putem web stranice sudačka mreža po utvrđenoj vrijednosti, a ako se ne prodaju po procijenjenoj vrijednosti predlažem da se njihova cijena smanjuje od po 10 % sve do konačne prodaje.
- ukoliko vjerovnik ili osoba sa pravnim interesom da osiguranje stečajnom upravitelju za pokriće sudskih i odvjetničkih troškova u vidu bjanko zadužnice do 100.000,00 kn, daje se suglasnost stečajnom upravitelju za preuzimanje parnice koja se vodi protiv tuženika Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost pod brojem P-510/2018 te da angažira OD Vedriš i partneri da zastupaju stečajnog dužnika tom sporu
- ukoliko dužnik stečajnog dužnika **Splendidus j.d.o.o.** na uplati po opomeni stečajnom dužniku iznos od 108.151,00 kn do 01.07.2020.g., te ukoliko isti bude i nadalje u blokadi, predlažem da se stečajnom upravitelju da suglasnost da otpiše navedeno potraživanje
- predlažem da sud pozove bivšeg direktora da dostavi knjigovodstvenu dokumentaciju za potraživanja od danih zajmova poduzetnicima u iznosu od 1.443.107,06 kn

Stečajni upravitelj:
mr. Jelena Stankus-Tkalec