APARTMANI MEDENA d.d.

ZA UGOSTITELJSTVO I TURIZAM – Hrvatskih žrtava 187, Seget Donji, 21220 Trogir – CROATIA

Centrala: ++38521800000; Prodaja: ++38521880017; Računovodstvo: ++38521800009; Direkcija: ++38521800021; Fax: ++38521880024;
E-mail: Prodaja: sales@apartmani-medena.hr; Računovodstvo: racunovodstvo@apartmani-medena.hr; web: www.apartmani-medena.hr
Žiro račun: 2330003-1100056679 kod S.G. Splitska banka d.d., Split, Šifra djelatnosti: 5510 ; Matični broj: 0302309; OIB:46742627095 ;
Devizni račun: S.G. Splitska banka d.d., Split: broj: 200002920002 ; swift: SOGEHR22; IBAN:HR6723300031100056679

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC ZAGREB
3
25 -09- 2013
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

Seget Donji, 23. 09. 2013.g.
Broj: 1541/2013

FINA – REGIONALNI CENTAR
ZAGREB
NAGODBENO VIJEĆE: ZG 06
n/p gosp. Petar Plevnik
Ulica grada Vukovara 70
10 000 ZAGREB

Poštovani,

U prilogu dopisa dostavljamo:

- Izmijenjeni plan financijskog restrukturiranja u skladu s utvrđenim tražbinama
- Nacrt predstečajne nagodbe
- Izvješće neovisnog revizora

Srdačan pozdrav.

DIONIČKO DRUŠTVO ZA UGOSTITELJSTVO I TURIZAM "SEGET DONJI" APARTMANI MEDENA 1

Direktor:

Joško Mikin

APARTMANI MEDENA d.d.

IZMIJENJENI PLAN FINANCIJSKOG RESTRUKTURIRANJA – pripremljen sukladno utvrđenim tražbinama na dan 12. ožujka 2013. godine

Srpanj 2013. godine

Predlagatelj: APARTMANI MEDENA d.d.
Hrvatskih žrtava 187
Seget Donji
Predsjednik Uprave

Joško Mikin

Sadržaj

Napomena vjerovnicima 2
O Društvu 3
Operativno poslovanje i tržišna situacija 4
SWOT Analiza 8
Financijski izvještaji 9
Račun dobiti i gubitka 9
Bilanca 10
Pokazatelji financijske analize 12
Opis činjenica i okolnosti za otvaranje predstečajne nagodbe 13
Izračun manjka likvidnih sredstva na dan priloženih financijskih izvještaja 15
Opis mjera financijskog restrukturiranja 16

Napomena vjerovnicima

Plan financijskog restrukturiranja društva APARTMANI MEDENA d.d., Seget Donji, koji se temeljio na financijskim podacima i obvezama društva kakve su bile na dan 31.12.2012. godine (nastavno: Osnovni plan) bio je izrađen sukladno *Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnom postupku (NN 108/12, 144/12).*

Navedeni Osnovni plan (dužnik je predlagao da se potraživanje Ministarstva financija u ukupnom iznosu od 91.395.178kn utvrđenih na dan 31.12.2012. pretvori u udjele u temeljnom kapitalu) bio je temeljen na konceptu restrukturiranja Društva, te je bio usklađen sa djelomičnim dogovorom sa najvećim vjerovnikom.

Dana 10. svibnja 2013. godine se održalo prvo ročište za utvrđivanje tražbina, nastavno na koje je 15. svibnja 2013. godine javno objavljen Zapisnik s ročišta, koji sadržava sve prijavljene i utvrđene tražbine Društva na dan 12. ožujak 2013. godine. Na navedenom ročištu su se vjerovnici očitovali neprihvaćanjem Osnovnog plana, zbog čega je Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, predstavnik vjerovnika čije tražbine čine natpolovičnu većinu svih prijavljenih i priznatih tražbina, predložio izradu izmijenjenog plana financijskog restrukturiranja. Na temelju prijedloga vjerovnika Republike Hrvatske Ministarstva financija, u postupku predstečajne nagodbe za dužnika APARTMANI MEDENA d.d. Seget Donji, Nagodbeno vijeće ZG06 donijelo je zaključak kojim je naložio vjerovniku da dostavi izmijenjeni plan financijskog restrukturiranja koji je isti dostavio. Predloženi plan dužnik nije prihvatio te je predao Izjavu o odbijanju prvog izmijenjenog plana koja je poslana 11. lipnja 2013. godine.

Dana 17. srpnja 2013. godine odgođeno je ročište za glasovanje o Izmijenjenom planu financijskog restrukturiranja u kojem su Apartmani Medena d.d., predložili da se dug prema državi po jamstvima za kredit Splitske banke i HBOR u iznosu od glavnica 51.406.663,85 kn i kamata 41.488.462,35 kn, ukupno 92.895.126,20 kuna podmiri zamjenom za zemljište na neizgrađenom dijelu naselja (navedene su sve čestice zemljišta unesene u društveni kapital 2002. godine. - dokapitalizacija).

Zaključkom sa ročišta naloženo je Društvu da do 26. srpnja 2013. godine Nagodbenom vijeću dostavi izmijenjeni plan financijskog restrukturiranja u skladu s utvrđenim tražbinama, te nacrt predstečajnenagodbe.

U nastavku, Društvo dostavlja novi Plan financijskog restrukturiranja, pripremljen temeljem utvrđenih tražbina Društva na dan 12. ožujka 2013. godine. Navedeni plan također uključuje i dogovorene modalitete restrukturiranja obveza sa najvećim vjerovnikom – Ministarstvom financija, koji su uključeni u ovom planu, o čijem će prihvaćanju ili modifikaciji vjerovnici moći glasati na sljedećem ročištu za glasanje o planu restrukturiranja.

O Društvu

„Apartmani Medena", dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, skraćeno Apartmani Medena, d.d. sa sjedištem u Seget Donji, Hrvatskih žrtava 187. Društvo je upisano u sudski registar trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060000687. OIB Društva je 46742627095.

Društvo je registrirano za obavljanje sljedećih djelatnosti:

05.02	Mrjestilišta i ribnjaci
51	Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima
52	Trg. na malo; popravak predmeta za kućanstvo
55	Ugostiteljstvo
60.22	Taksi služba
60.23	Ostali prijevoz putnika cestom
61.1	Prijevoz morem i priobaljem
63.3	Djelatnost putničkih agencija i turoperatora
71.1	Iznajmljivanje automobila
71.21	Iznajmljivanje ost. kopnenih prom. sredstava
71.22	Iznajmljivanje plovila
71.4	Iznajmljivanje predmeta za os. uporabu i kuć., d. n.
92.61	Rad sportskih objekata
92.62	Ostale sportske djelatnosti
92.72	Ostale rekreacijske djelatnosti, d. n.
93.0	Ostale uslužne djelatnosti
93.04	Djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije
*	Zastupanje stranih tvrtki
*	Turističke djelatnosti
*	Izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
*	Prijevoz robe i putnika u međunarodnom cestovnom prometu
*	Turistički poslovi s inozemstvom
*	Posredovanje i zastupanje u prometu roba i usluga u vanjskotrgovinskom poslovanju
*	Zaključivanje leasing ugovora
*	osim trgovine oružjem, streljivom i eksplozivima
*	osim trgovine farmaceutskim i medicinskim proizvodima
*	osim trgovine otrovima
*	osim obavljanja djelatnosti učeničkih i studentskih domova
*	mjenjačnice

Temeljni kapital Društva iznosi 229.612.800 kn i podijeljen je na 765.376 dionica na ime, svaka nominalne vrijednosti 300 kn.

Nadzorni odbor Društva broji 5 članova i to:

- g. Tonči Lučin - predsjednik
- g. Ante Projić - zamjenik predsjednika
- g. Ante Ćaleta - član
- gđa. Mirela Matić - član
- gđa. Emina Ibrahimi– član.

Društvo ima jednog člana uprave, g. Joška Mikin koji zastupa Društvo samostalno i pojedinačno.

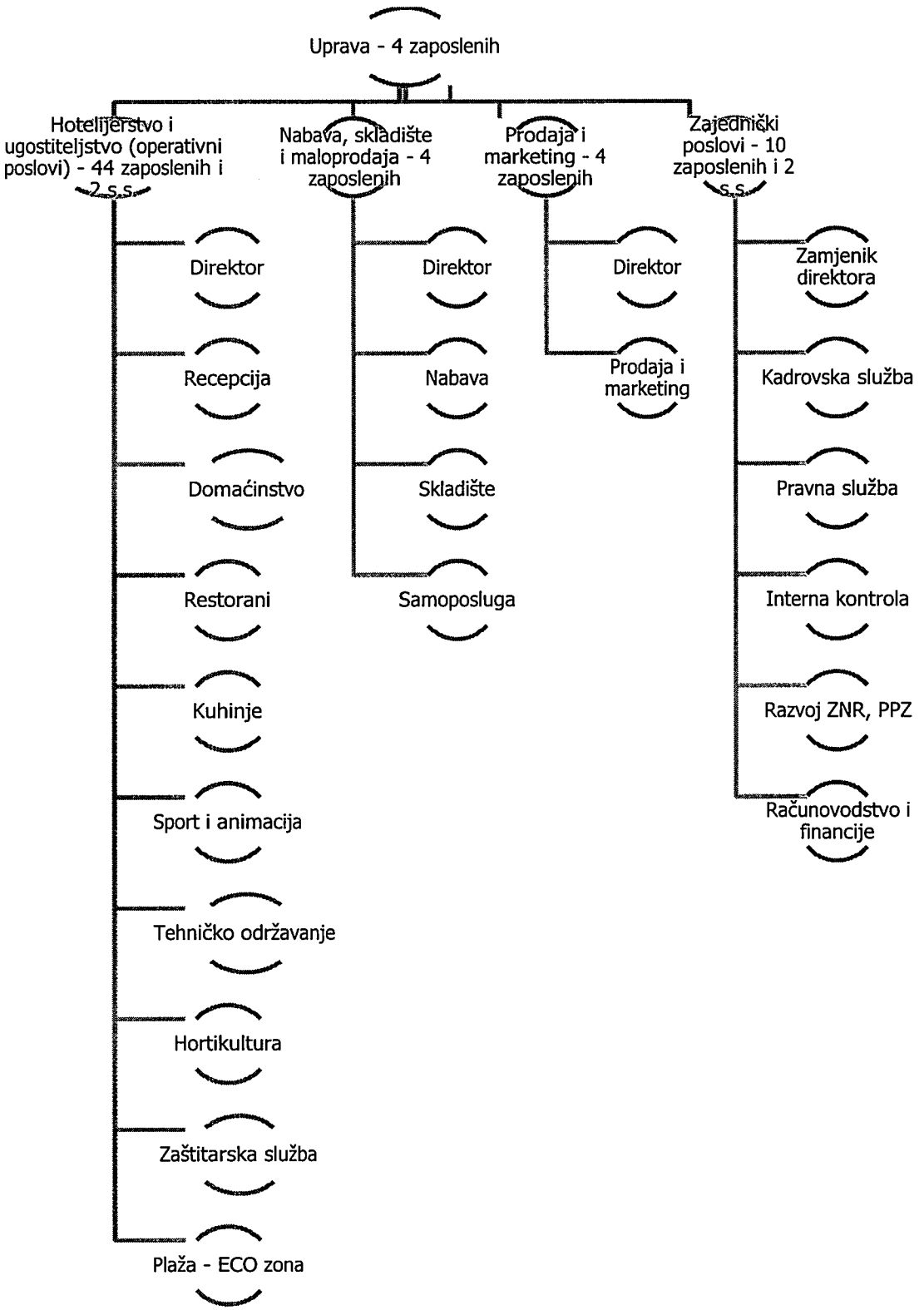
Operativno poslovanje i tržišna situacija

U sljedećoj tablici prikazani su dosadašnji rezultati poslovanja za prethodnih pet godina:

Pozicija:	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.
Poslovni prihodi	13.454.301	12.712.067	12.834.212	11.989.290	12.349.409	12.656.327
Poslovni rashodi	11.637.651	12.852.809	13.122.680	12.977.949	14.350.967	14.790.857
Poslovni rezultat	1.816.650	(140.742)	(288.468)	(988.659)	(2.001.558)	(2.134.530)
Financijski prihodi	90.869	39.861	159.241	47.780	40.364	93.329
Financijski rashodi	5.259.482	6.590.225	6.982.501	6.245.417	7.674.861	7.793.809
Financijski rezultat	(5.168.613)	(6.550.364)	(6.823.260)	(6.197.637)	(7.634.497)	(7.700.480)
Izvanredni prihodi	-	-	-	-	-	-
Izvanredni rashodi	-	-	-	-	-	-
Financijski rezultat	-	-	-	-	-	-
UKUPNO prihodi	13.545.170	12.751.928	12.993.453	12.037.070	12.389.773	12.749.656
UKUPNO rashodi	16.897.133	19.443.034	20.105.181	19.223.366	22.025.828	22.584.665
Gubitak prije poreza	(3.351.963)	(6.691.106)	(7.111.728)	(7.186.296)	(9.636.055)	(9.835.010)

Iz ovdje predstavljenog financijskog stanja i rezultata poslovanja, vidljivi su osnovni problemi u poslovanju Društva, a to je nemogućnost otplate kredita rezultat kojih su financijski rashodi odnosno kamate i zatezne kamate koje se povećavaju iz godine u godinu. Također važno je dodati da Društvo sa naslova operativnog poslovanja također u prethodnim razdobljima ne ostvaruje pozitivan rezultat što ukazuje na probleme u tom dijelu poslovanja. Analizom poslovnih rashoda može se zaključiti da troškovi osoblja čine 43% ukupnih poslovnih rashoda te da su potrebne mjere kadrovskog restrukturiranja. Ukoliko bi se eliminirali financijski rashodi, smanjili troškovi osoblja te povećali prihodi, rezultati poslovanja bi bili pozitivni.

Društvo trenutačno zapošljava 66 djelatnika te još četiri djelatnika koji su stalni sezonski radnici. Uzevši u obzir ostvareni prihod od prodaje u 2011. godini u visini od 11.460.274 HRK, dolazi se do prosječnog prihoda po zaposleniku u visini od svega 168.718 HRK. Postojeća organizacijska struktura je sljedeća:


Uprava - 4 zaposlenih
Hotelijerstvo i ugostiteljstvo (operativni poslovi) - 44 zaposlenih i 2 s.s.
Nabava, skladište i maloprodaja - 4 zaposlenih
Prodaja i marketing - 4 zaposlenih
Zajednički poslovi - 10 zaposlenih i 2 s.s.
Direktor
Recepcija
Domaćinstvo
Restorani
Kuhinje
Sport i animacija
Tehničko održavanje
Hortikultura
Zaštitarska služba
Plaža - ECO zona
Direktor
Nabava
Skladište
Samoposluga
Direktor
Prodaja i marketing
Zamjenik direktora
Kadrovska služba
Pravna služba
Interna kontrola
Razvoj ZNR, PPZ
Računovodstvo i financije

Struktura zaposlenika prema starosti:

Dob:	Broj zaposlenih:
do 35 godina	10
od 36 do 55 godina	42
od 56 do 60 godina	11
od 61 do 65 godina	3
UKUPNO:	66

Analizom strukture zaposlenih prema godinama starosti možemo zaključiti da će u narednim razdobljima doći do prirodnog odljeva zaposlenika odlaskom u mirovine jer ima ukupno 14 zaposlenika u rasponu godina od 56 do 65 godina.

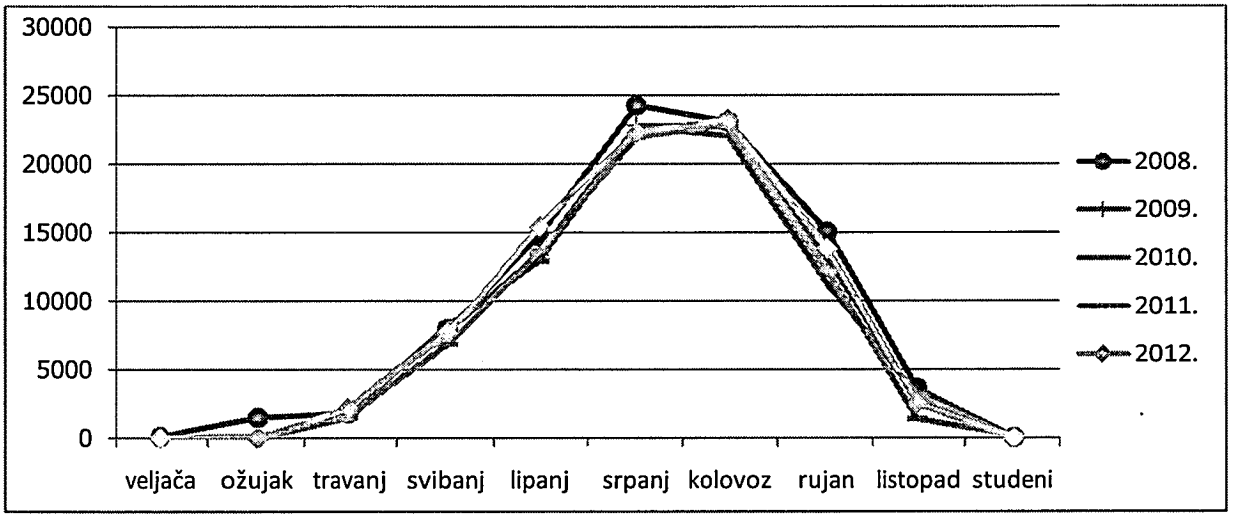
Pored navedenih zaposlenika, Društvo još zapošljava i sezonske djelatnike.

Pregled broja sezonskih djelatnika po godinama (sa uključenim stalnim sezoncima):

Godina	Broj zaposlenih:
2008	33
2009	36
2010	36
2011	33
2012	33

U nastavku je dan pregled broja noćenja gostiju u apartmanima u razdoblju od 2008. do 2012. godine.

Mjesec:	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	Indeks 09/08	Indeks 10/09	Indeks 11/10	Indeks 12/11
veljača	114	-	-	-	-	-	-	-	-
ožujak	1525	-	151	-	-	-	-	-	-
travanj	1.824	2.079	1.470	1.500	2.196	113,98	70,71	102,04	146,40
svibanj	7.987	7.871	8.244	6.852	7.629	98,55	104,74	83,11	111,34
lipanj	14.726	13.373	12.896	13.613	15.456	90,81	96,43	105,56	113,54
srpanj	24.273	22.804	22.728	21.978	22.303	93,95	99,67	96,70	101,48
kolovoz	23.082	22.744	22.068	22.847	23.259	98,54	97,03	103,53	101,80
rujan	15.053	13.035	11.238	12.170	13.827	86,59	86,21	108,29	113,62
listopad	3.649	2.725	3.112	1.402	2.500	74,68	114,20	45,05	178,32
studeni	58	-	-	194	-	-	-	-	-
UKUPNO:	**90.594**	**84.631**	**81.907**	**80.556**	**87.170**	**93,42**	**96,78**	**98,35**	**108,21**



U navedenim prikazima vidljivo je kako tijekom promatranih razdoblja nije bilo prevelikih odstupanja u broju noćenja u apartmanima. U sezoni 2012. Apartmani Medena su radili u periodu od 01. travnja 2012. do 31. listopada 2012. godine. U tom periodu ostvareno je 8% više noćenja nego u prethodnoj godini. U odnosu na planirana noćenja ostvareno je 5% više noćenja.

SWOT Analiza

SWOT analiza predstavlja prikaz internih i eksternih činitelja, koji utječu ili će utjecati na poslovanje. Iz internog okruženja, na koje Društvo može utjecati gledaju se snage i slabosti poduzeća, dok iz eksternog okruženja, na koje Društvo ne može u toj mjeri utjecati.

SNAGE	**PRILIKE**
✓ Smještaj uz samu obalu sa velikom površinom zemljišta; ✓ Ekološki vrlo čisto područje; ✓ Iz osnovne djelatnosti postižu se bez nekih većih aktivnosti pozitivni rezultati; ✓ Dobra prometna povezanost ✓ smještaj u okruženju borove šume i tipične mediteranske vegetacije (kadulje, lavande, ružmarina) prikladne za odmor i liječenje, osobito dišnih organa ✓ Apartmani Medena udaljeni su 2000m od starog ribarskog sela Seget Donji (povezani šetnicom - lungomare) ✓ 4 km od Trogira - grada muzeja, riznice kulturno - povijesnih spomenika, zaštićen pod UNESCO-om ✓ Program animacije je uključen u sezoni, njeno organiziranje je dnevno i to za odrasle (aqua-aerobic, jogging i sl.) i za djecu (mini club) ✓ Plaža je duga i pješčana s betoniranim terasama, a u neposrednoj blizini su male, prirodne i kamenite uvale gdje mogu naći svoj mir i kupači bez odjeće (FKK).	✓ moguće su zajedničke nove aktivnosti sa susjednim Društvom (Vranjica Belvedere d.d.) koje ima vrlo sličnu djelatnost; ✓ Ne postoji neka značajnija konkurencija na okolnom području tako uz znatniju angažiranost zaposlenih, moguće je napraviti znatniji iskorak; ✓ opcija bespovratnih sredstava EU unije; ✓ razvoj turizma, kao strateške odrednice razvoja Republike Hrvatske ✓ proširiti suradnju s novim tržištima, te nastojati vratiti goste sa austrijskog, slovenskog i mađarskog tržišta ✓ uređenje dodatne površine koja bi se mogla koristiti za rekreaciju
SLABOSTI	**PRIJETNJE**
✓ problem smještajnih kapaciteta; velik problem predstavlja starost apartmana kao i stanje u kojem se nalaze ✓ glasna glazba koja u sezoni u noćnim satima dopire iz plažnih objekata, gosti upućuju pritužbe ✓ neposredna blizina eko sela radi neugodnog mirisa ✓ nedostatak dodatnih sadržaja kao i sadržaja koji bi odgovarali strukturi gostiju koja dolazi (obitelji, grupe djece i odraslih) koje bi se mogli nuditi u posebnim aranžmanima ili u akcijama u terminima kada je booking slab	✓ pogoršanje globalne ekonomske krize te utjecaj na Društvo; ✓ promjene u eksternoj okolini koje mogu predstavljati prijetnju za rast i razvoj poduzeća, te njegov opstanak na tržištu- promjene na tržištu; ✓ zahtjevi gostiju koji se stalno mijenjaju, standardi življenje su sve veći, te je potrebno stalno prilagođavati se tim promjenama i unaprijed osluškivati sve promjene kako pozitivne tako i negativne koje bi mogle utjecati na broj gostiju

Financijski izvještaji

Pregled povijesnih financijskih izvještaja, te financijski izvještaji na dan 31.12.2012. godine dani su u nastavku:

Račun dobiti i gubitka

Pregled računa dobiti i gubitka u razdoblju 2008.- 2012. godine dana su u nastavku:

(svi iznosi izraženi su u kunama)	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
POSLOVNI PRIHODI	**12.712.067**	**12.834.212**	**11.989.290**	**12.349.409**	**12.656.327**
Prihodi od prodaje	11.684.608	11.906.379	11.069.553	11.460.274	11.723.432
Ostali poslovni prihodi	1.027.459	927.833	919.737	889.135	932.895
POSLOVNI RASHODI	**12.852.809**	**13.122.680**	**12.977.949**	**14.350.967**	**14.790.856**
Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	-	-	-	-	-
Materijalni troškovi	**3.531.415**	**3.849.799**	**3.634.797**	**3.493.417**	**3.710.601**
a) troškovi sirovina i materijala	1.792.435	1.834.144	1.890.396	1.783.390	1.878.977
b) troškovi prodane robe	-	-	-	-	-
c) ostali vanjski troškovi	1.738.980	2.015.655	1.744.401	1.710.027	1.831.624
Troškovi osoblja	**5.786.910**	**5.973.525**	**6.072.451**	**6.321.773**	**6.349.018**
a) neto plaće i nadnice	3.929.921	4.065.019	4.115.023	4.293.574	4.364.325
b) troškovi poreza i doprinosa iz plaća	986.830	1.024.618	1.045.988	1.089.267	1.106.625
c) doprinos na plaće	870.159	883.888	911.440	938.932	878.068
Amortizacija	**1.722.541**	**1.722.024**	**1.722.788**	**1.570.658**	**1.514.365**
Ostali troškovi	**1.711.157**	**1.577.332**	**1.547.913**	**2.965.119**	**2.199.018**
Vrijednosno usklađivanje	**100.786**	-	-	-	**464.830**
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	-	-	-	-	-
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	100.786	-	-	-	464.830
Rezerviranja	-	-	-	-	**553.024**
Ostali poslovni rashodi	-	-	-	-	-
FINANCIJSKI PRIHODI	**39.861**	**159.241**	**47.780**	**40.364**	**93.329**
FINANCIJSKI RASHODI	**6.590.225**	**6.982.501**	**6.245.417**	**7.674.861**	**7.793.809**
IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI	-	-	-	-	-
IZVANREDNI - OSTALI RASHODI	-	-	-	-	-
UKUPNI PRIHODI	**12.751.928**	**12.993.453**	**12.037.070**	**12.389.773**	**12.749.656**
UKUPNI RASHODI	**19.443.034**	**20.105.181**	**19.223.366**	**22.025.828**	**22.584.665**
Gubitak prije oporezivanja	(6.691.106)	(7.111.728)	(7.186.296)	(9.636.055)	(9.835.009)
Porez na dobit	-	-	-	-	-
GUBITAK RAZDOBLJA	**(6.691.106)**	**(7.111.728)**	**(7.186.296)**	**(9.636.055)**	**(9.835.009)**

Bilanca

Bilanca na dan 31.12.2008. – 31.12.2012. godine dana je u nastavku:

(svi iznosi izraženi su u kunama)	**31.12.2008.**	**31.12.2009.**	**31.12.2010.**	**31.12.2011.**	**31.12.2012.**
Potraživanja za upisani, a neuplaćeni kapital	-	-	-	-	-
DUGOTRAJNA IMOVINA	**265.151.203**	**264.106.886**	**263.737.695**	**263.562.074**	**262.843.383**
Nematerijalna imovina	-	-	-	-	-
Materijalna imovina	**265.151.203**	**264.106.886**	**263.737.695**	**263.562.074**	**262.843.383**
Zemljište	217.455.156	217.455.156	217.455.156	217.455.156	217.455.156
Građevinski objekti	45.855.673	44.888.103	44.431.098	43.993.446	43.260.704
Postrojenja i oprema	501.412	421.500	405.856	377.068	343.175
Alati, pogonski inventar i transportna imovina	1.338.962	1.342.127	1.445.585	1.736.404	1.784.348
Financijska imovina	-	-	-	-	-
Potraživanja	-	-	-	-	-
Odgođena porezna imovina	-	-	-	-	-
KRATKOTRAJNA IMOVINA	**5.646.325**	**6.337.796**	**4.601.128**	**3.588.587**	**2.357.214**
Zalihe	**84.197**	**93.959**	**68.395**	**107.688**	**67.912**
Sirovine i materijal	60.228	67.932	53.577	93.012	67.793
Proizvodnja u tijeku	-	-	-	-	-
Gotovi proizvodi	-	-	-	-	-
Trgovačka roba	1.607	-	-	6.293	119
Predujmovi za zalihe	22.362	26.027	14.818	8.383	-
Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	-	-	-	-	-
Biološka imovina	-	-	-	-	-
Potraživanja	**3.541.846**	**4.519.282**	**3.433.078**	**3.017.672**	**1.919.050**
Potraživanja od povezanih poduzetnika	-	-	-	-	-
Potraživanja od kupaca	2.373.153	3.346.895	3.392.106	2.972.489	1.831.319
Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	-	-	-	-	-
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	-	-	4.000	-	-
Potraživanja od države i drugih institucija	1.134.844	1.137.375	4.965	2.510	87.731
Ostala potraživanja	33.849	35.012	32.007	42.673	-
Financijska imovina	-	-	-	-	-
Novac u banci i blagajni	**2.020.282**	**1.724.555**	**1.099.655**	**463.227**	**370.252**
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	-	-	-	-	**61.401**
UKUPNA AKTIVA	**270.797.528**	**270.444.682**	**268.338.823**	**267.150.661**	**265.261.998**
IZVANBILANČNI ZAPISI	-	-	-	-	-

(svi iznosi izraženi su u kunama)	**31.12.2008.**	**31.12.2009.**	**31.12.2010.**	**31.12.2011.**	**31.12.2012.**
KAPITAL I REZERVE	**206.049.134**	**198.937.405**	**191.751.109**	**182.115.054**	**172.280.045**
Temeljni (upisani) kapital	229.612.800	229.612.800	229.612.800	229.612.800	229.612.800
Kapitalne rezerve	-	-	-	-	-
Rezerve iz dobiti	-	-	-	-	-
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	-	-
Preneseni gubitak	(16.872.561)	(23.563.667)	(30.675.395)	(37.861.691)	(47.497.746)
Gubitak poslovne godine	(6.691.105)	(7.111.728)	(7.186.296)	(9.636.055)	(9.835.009)
REZERVIRANJA	**-**	**-**	**-**	**-**	**553.024**
DUGOROČNE OBVEZE	**16.205.810**	**11.016.486**	**6.091.986**	**1.236.106**	**36.696**
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	16.205.810	11.016.486	6.091.986	1.236.106	36.696
Obveze za predujmove	-	-	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	-	-	-	-	-
Obveze po vrijednosnim papirima	-	-	-	-	-
Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	-	-	-	-	-
Ostale dugoročne obveze	-	-	-	-	-
Odgođena porezna obveza	-	-	-	-	-
KRATKOROČNE OBVEZE	**48.542.584**	**60.490.791**	**70.495.728**	**83.799.501**	**92.392.233**
Obveze prema povezanim poduzetnicima	-	-	-	-	-
Obveze za zajmove, depozite i slično	-	-	-	-	-
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	1.516.107	1.288.159	1.264.321	1.247.165	-
Obveze za predujmove-jamstva MF RH	46.387.354	58.621.712	68.653.250	81.169.081	91.441.121
Obveze prema dobavljačima	150.350	125.619	106.412	586.650	286.460
Obveze po vrijednosnim papirima	-	-	-	-	-
Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	-	-	-	-	-
Obveze prema zaposlenicima	319.084	279.359	303.210	430.316	425.728
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	169.689	175.942	168.535	366.289	238.924
Obveze po osnovi udjela u rezultatu	-	-	-	-	-
Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	-	-	-	-	-
Ostale kratkoročne obveze	-	-	-	-	-
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
UKUPNA PASIVA	**270.797.528**	**270.444.682**	**268.338.823**	**267.150.661**	**265.261.998**
IZVANBILANČNI ZAPISI	-	-	-	-	-

Pokazatelji financijske analize

	Pokazatelji		2008	2009	2010	2011	2012
I.	**Pokazatelji likvidnosti**						
1	Pokazatelj tekuće likvidnosti	kratkotrajna imovina / kratkoročne obveze	0,1163	0,1048	0,0653	0,0428	0,0262
2	Pokazatelj ubrzane likvidnosti	kratkotrajna imovina - zalihe / kratkoročne obveze	0,1146	0,1032	0,0643	0,0415	0,0254
3	Pokazatelj trenutne likvidnosti	novac / kratkoročne obveze	0,0416	0,0285	0,0156	0,0055	0,0040
II.	**Pokazatelji zaduženosti**						
1	Koeficijent zaduženosti	ukupne obveze + rezerviranja / ukupna aktiva	0,2391	0,2644	0,2854	0,3183	0,3505
2	Koeficijent vlastitog financiranja	kapital i rezerve / ukupna aktiva	0,7609	0,7356	0,7146	0,6817	0,6495
3	Koeficijent financiranja	ukupne obveze + rezerviranja / kapital i rezerve	0,2391	0,2644	0,2854	0,3183	0,5397
4	Stupanj pokrića I	kapital i rezerve / dugotrajna imovina	0,7771	0,7532	0,7271	0,6910	0,6554
5	Stupanj pokrića II	kapital i rezerve + dug. obveze + rezerviranja / dugotrajna imovina	0,8382	0,7950	0,7502	0,6957	0,6577
III.	**Pokazatelji aktivnosti**						
1	Koeficijent obrtaja ukupne imovine	ukupan prihod / ukupna imovina	0,0471	0,0480	0,0449	0,0464	0,0481
2	Koeficijent obrtaja kratkotrajne imovine	ukupan prihod / kratkotrajna imovina	2,2584	2,0502	2,6161	3,4525	5,2715
3	Koeficijent obrtaja dugotrajne imovine	ukupan prihod / dugotrajna imovina	0,0481	0,0492	0,0456	0,0470	0,0485
4	Koeficijent obrtaja zaliha	poslovni prihodi / zalihe	150,9800	136,5937	175,2948	114,6777	186,3636
5	Koeficijent obrtaja potraživanja	poslovni prihodi / kratkoročna potraživanja	3,5891	2,8399	3,4923	4,0924	6,5951
6	Trajanje naplate u danima	365 / koef. obrtaja potraživanja	101,6966	128,5266	104,5161	89,1905	55,3441
IV.	**Pokazatelji ekonomičnosti**						
1	Ekonomičnosti ukupnog poslovanja	ukupan prihod / ukupni rashodi	0,6559	0,6463	0,6262	0,5625	0,5645
2	Ekonomičnost poslovanja	poslovni prihodi / poslovni rashodi	0,9890	0,9780	0,9238	0,8605	0,8557
3	Ekonomičnost financijskih aktivnosti	financijski prihodi / financijski rashodi	0,0060	0,0228	0,0077	0,0053	0,0120
V.	**Pokazatelji profitabilnosti**						
1	Neto marža profita	neto dobit + financ. rashodi / ukupni prihodi	-0,0079	-0,0099	-0,0782	-0,1583	-0,1601
2	Neto rentabilnost	neto dobit + financ. rashodi / ukupna imovina	-0,0004	-0,0005	-0,0035	-0,0073	-0,0077
3	Rentabilnost vlastitog kapitala	neto dobit	-0,0325	-0,0357	-0,0375	-0,0529	-0,0571

Kao što je iz navedenog prikaza pokazatelja vidljivo, Društvo ima izražen nesrazmjer između kratkoročnih obveza i kratkotrajne imovine, koji je uvjetovan obvezama sa naslova jamstva Republici Hrvatskoj – Ministarstvu financija vezan uz otplatu kredita prema Splitska banka d.d. i HBOR.

Društvo, u slučaju otpisa zateznih kamata, djelomičnog otpisa glavnice, refinanciranja ostatka duga, te smanjenja troškova osoblja kroz kadrovsko restrukturiranje, je u mogućnosti u cijelosti samostalno pozitivno poslovati.

Opis činjenica i okolnosti za otvaranje predstečajne nagodbe

Sukladno članku 43. *Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi* (Narodne novine 108/2012, 144/12, 81/13) u nastavku navodimo opis činjenica i okolnosti, iz kojih proizlazi postojanje uvjerenja za otvaranje postupka predstečajne nagodbe.

Dužnik je pravna osoba, dioničko društvo sa sjedištem u SegetDonji te se smatra poduzetnikom u smislu *Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi* (NN br. 108/12, 144/12, 81/13).

U trenutku stupanja na snagu *Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi,* dužnik je ispunjavao uvjete za pokretanje postupka predstečajne nagodbe, i to zbog razloga nelikvidnosti i inslolventnosti, kako je određeno u članku 15. te članku 16. stavku 4. Zakona. Kratkoročne obveze Društva značajno premašuju kratkotrajnu imovinu, te sa tog naslova Društvo nije samostalno u mogućnosti osigurati kratkoročnu likvidnost.

Problem u poslovanju Društva je obveza prema Ministarstvu financija, nastala temeljem aktiviranja jamstva za obveze Društva što ga je Ministarstvo dalo Splitskoj banci d.d. Split za kredite koje je Banka odobrila Društvu u prethodnim razdobljima. Navedeno predstavlja osnovni problem uslijed kojeg je Društvo u situaciji velikog iskazanog duga, te visokih troškova zateznih kamata koje dovode do poslovanja sa gubicima.

Naime, Društvo je u razdoblju od 1992. godine do 2000. godine zbrinjavalo izbjeglice i prognanike i po toj osnovi pretrpjelo gubitke. U svrhu saniranja nastale štete iskoristilo je dugoročne kredite po Ugovorima sa Splitskom bankom d.d. Split i HBOR-om, u razdoblju od 1996. do 2000. godine. Upravo zbog nastanka opisanih šteta Ministarstvo financija Republike Hrvatske izdalo je državna jamstva za sve kredite. Kako Društvo iz svog redovitog poslovanja nije moglo otplaćivati kredite, plaćalo ih je MF Republike Hrvatske.

Obveze koje s osnova izdanog jamstva potražuje Ministarstvo financija Republike Hrvatske **na dan 12. ožujka 2013. godine** iznose:

a) glavnica.....51.406.663,85 kuna
b) kamata.....41.488.462,35 kuna
c) ukupno.....92.895.126,20 kuna

a, na temelju čega ostvaruje pravo na založno pravo umjesto Splitske banke.

Obveze prema Ministarstvu financija Republike Hrvatske na koje se odnosi **99% ukupnih obveza** Društva najizraženiji su razlog davanja prijedloga za pokretanje postupka predstečajne nagodbe.

Također je važno dodati da Društvo sa naslova operativnog poslovanja u prethodnim razdobljima ne ostvaruje pozitivan rezultat što ukazuje na probleme u tom dijelu poslovanja. Analizom poslovnih rashoda može se zaključiti da troškovi osoblja čine 43% ukupnih poslovnih rashoda te da su planom predviđene potrebne mjere kadrovskog restrukturiranja.

Eliminiranjem financijskih rashoda, provođenjem mjera kadrovskog restrukturiranja kojima bi se smanjili troškovi osoblja te uloženim dodatnim naporima u punjenje kapaciteta za vrijeme predsezone i posezone kojima bi se povećali prihodi, Društvo bi osiguralo likvidnost i ostvarivanje pozitivnih rezultata poslovanja tijekom narednih razdoblja.

Kao što je iz prethodnoga ujedno i vidljivo, osnovni razlozi uslijed kojega je došlo do okolnosti kojedovode do postupka predstečajne nagodbe su:

i) **nemogućnost otplate kredita rezultat kojih su visoki financijski rashodi;**
ii) **globalna ekonomska kriza;**
iii) **problemi sa naplatom potraživanja;**
iv) **visoki troškovi osoblja.**

Društvo je 06. siječnja2013. godine predalo prvobitni plan restrukturiranja temeljem kojeg je predložen plan ozdravljenja Društva na način da se nakon smanjenja temeljnog kapitala radi pokrića akumuliranih gubitaka, cjelokupno potraživanje Ministarstva financija, proizašlo temeljem izdanih jamstava pretvori u udjele u temeljnom kapitalu.

U Izmijenjenom planu Apartmani Medena d.d., predlažu da se dug prema državi po jamstvima za kredit Splitske banke d.d., Split i HBOR u iznosu od ukupno 92.895.126,20 kuna (glavnica 51.406.663,85 kn i kamata 41.488.462,35 kn) podmiri zamjenom za zemljištena neizgrađenom dijelu naselja koji nije opterećen hipotekom(navedene su sve čestice zemljišta unesene u društveni kapital 2002.g. - dokapitalizacija).

Izračun manjka likvidnih sredstva na dan priloženih financijskih izvještaja

Društvo na dan 31.12.2012. godine u financijskom izvještaju Bilanci ima iskazano na poziciji *Kratkotrajne imovine*, likvidnih sredstava u iznosu 2.357.214 HRK, dok u okviru pozicije *Kratkoročne obveze* ima iskazane ukupne obveze u iznosu 92.428.929 HRK. Iz navedenog proizlazi manjak likvidnih sredstava na dan priloženih financijskih izvještaja u iznosu 90.071.715 HRK. U nastavku se nalazi izračun manjka likvidnih sredstava:

Pozicija u Bilanci:	Iznos u kunama na 31.12.2012:
Zalihe	67.912
Kratkotrajna potraživanja	1.919.050
Novac u banci i blagajni	370.252
Ukupno kratkotrajna imovina	*2.357.214*
Obveze prema Ministarstvu financija RH	91.395.178
Obveze za predujmove	45.943
Obveze prema dobavljačima	286.460
Obveze prema zaposlenicima	425.728
Obveze za poreze i doprinose	238.924
Obveze prema bankama	36.696
Ukupno kratkoročne obveze	*92.428.929*
Razlika tj. manjak likvidnih sredstava	(90.071.715)

Opis mjera financijskog restrukturiranja

Društvo ima previsoke kratkoročne obveze u odnosu na postojeću strukturu imovine. Društvo jetijekom tekućeg razdoblja pokušalo osigurati refinanciranje postojećih kratkoročnih obveza, što sanaslova kratkoročnih zaduženja, što sa naslova kratkoročnih obveza prema dobavljačima. Na dan 31.12.2012. godine Društvo je imalo manjak likvidnih sredstva u visini od 90.071.715 HRK, koliko je ujedno i potrebno za podmirenje kratkoročnih obveza Društva.

Predlažu se sljedeće mjere financijskog restrukturiranja:

I. Tražbina Ministarstva financija Republike Hrvatske:

Planom financijskog restrukturiranja predviđeno je podmirenje cjelokupnog iznosa glavnice i zateznih kamata koje potražuje Ministarstvo financija u visini od 92.895.126,20 kuna,**zamjenom za zemljište koje se nalazi na neizgrađenom dijelu naselja**čime bi **ukupna obveza Društva prema Ministarstvu financija** Republike Hrvatske bila podmirena.

Prvom Izmijenjenom planu financijskog restrukturiranja priloženo je Dopunsko rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju u kojem su navedene katastarske čestice zemljišta, od kojih su se neke u međuvremenu promijenile, podijelile ili imaju drugi broj zemljišnog uloška.

Prema spomenutom rješenju HFP radi se o zemljištu ukupne površine 324.464 m^2, te Društvo predlaže da se za podmirenje duga uvrste sve katastarske čestice zemljišta prema dopunskom rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju. Navedene su čestice prikazane u *Tablici 1.*

Tablica 1.

Stanje prema rješenju HFP			
Kat. čest. br.	**Zk.ul.**	**Kat. općina**	**Površina m^2**
327/2	2.646	Seget	220.217
327/4	573	Seget	58
327/6	2.821	Seget	10.876
8376/2	2.646	Seget	34.870
318/1	941	Seget	791
318/2	2.520	Seget	342
318/3	2.520	Seget	338
327/5	2.520	Seget	2.392
325	2.520	Seget	3.618
326	2.520	Seget	3.553
317	412	Seget	791
314	2.520	Seget	802
315/1	2.520	Seget	406
315/2	412	Seget	426
316/1	2.820	Seget	431
316/2	2.820	Seget	90

316/3	2.820	Seget	216
316/4	2.820	Seget	342
327/1	2.646	Seget	5.708
973	2.520	Seget	526
974/1	2.520	Seget	577
975/3	2.520	Seget	301
8384/2	941	Seget	406
1306/2	2.520	Seget	2.564
312	2.520	Seget	396
313	2.520	Seget	608
311	2.520	Seget	777
327/8	1.932	Seget	2.394
1307/1	2.520	Seget	49
1307/2	2.520	Seget	331
1307/3	-	Seget	639
1308/2	2.520	Seget	769
310	2.520	Seget	2.662
309	2.520	Seget	1.298
308	2.520	Seget	410
307/2	2.520	Seget	353
306/1	2.520	Seget	1.395
305	2.520	Seget	183
304/1	2.520	Seget	2.607
304/2	2.520	Seget	3.748
1310/1	2.520	Seget	1.255
3131/1	2.520	Seget	242
1328/2	-	Seget	77
302	2.520	Seget	773
301	2.520	Seget	410
300	2.520	Seget	2.011
306/2	2.520	Seget	777
307/1	2.520	Seget	291
299/1	2.520	Seget	855
299/2	2.520	Seget	181
299/3	2.520	Seget	792
299/4	2.520	Seget	272
298/1	3.743	Seget	928
298/2	3.743	Seget	378

Detalji će se definirati posebnim Sporazumom koji će biti sastavni dio predstečajne nagodbe. U Sporazumu će se RH Ministarstvo financija odreći razlučnog prava na nekretninama, odnosno zatražit će brisanje predloženog upisa hipoteke u zemljišnim knjigama na nekretninama u vlasništvu društva, a na kojima založno pravo ima HBOR i Splitska banka.

II. Obveze prema ostalim vjerovnicima

Ostale obveze:

- **Obveze prema dobavljačima** - planiraju se podmiriti plaćanjem ostatka unutar godine dana od početka važenja dokumenta predstečajne nagodbe,
- **Obveze prema zaposlenima** – planiraju se podmiriti plaćanjem u roku od godine dana od početka važenja dokumenta predstečajne nagodbe,
- **Obveze po predujmovima kupaca** – planiraju se podmiriti unutar godine dana od početka važenja dokumenta predstečajne nagodbe,
- **Obveze prema leasing kućama** – planiraju se podmiriti plaćanjem ostatka obveza unutar godine dana od početka važenja dokumenta predstečajne nagodbe.

Planom financijskog restrukturiranja predviđeno je podmirenje **obveza prema ostalim vjerovnicima (dobavljačima) u ukupnom iznosu od 617.324,39 kuna unutar godine dana od početka važenja dokumenta predstečajne nagodbe** čime bi ukupna obveza Društva prema dobavljačima bila u cijelosti podmirena.

Pregled obveza (utvrđeni iznosi tražbina na dan otvaranja predstečajne nagodbe) sukladno dogovorenom načinu podmirenja sa preostalim iznosima otplate duga vjerovnicima dan je u nastavku:

OIB VJEROVNIKA	NAZIV VJEROVNIKA	UTVRĐENI IZNOS TRAŽBINE NA 12.03.2013.	Vrsta tražbine	Način podmirenja	Preostali iznos za otplatu
	Ministarstvo financija Republike Hrvatske - GLAVNICA	51.406.663,85	razlučni vjerovnici	Zamjena za zemljište	0,00
	Ministarstvo financija Republike Hrvatske - ZATEZNE KAMATE	41.488.462,35	razlučni vjerovnici	Zamjena za zemljište	0,00
	Ukupno Ministarstvo financija Republike Hrvatske	*92.895.126,20*	*razlučni vjerovnici*	*Zamjena za zemljište*	*0,00*
44492979277	Sorić Ivo, Hrvatskih žrtava 95, 21218 Seget Donji	74.845,64	neosigurane tražbine		74.845,64
65342447502	Geodetski zavod d.d.	68.512,50	neosigurane tražbine		68.512,50
16802983449	Ibrahimi Emina, Kneza Domagoja 11, 21220 Trogir	68.021,69	neosigurane tražbine		68.021,69
03663954500	Općina Seget	62.848,58	neosigurane tražbine		62.848,58
28921383001	Hrvatske vode - vodnogospodarskaispostava Split	55.036,89	neosigurane tražbine		55.036,89
93448794185	Rogulj Ante, Prapatnica 38, 21218 Seget Donji	54.101,62	neosigurane tražbine		54.101,62
38856841151	Michieli - Tomić d.o.o. Gornji Humac	40.721,92	neosigurane tražbine		40.721,92

05956580661	Nautilus Inženjering TIM d.o.o.	25.553,46	neosigurane tražbine		25.553,46
22694857747	Euroherc d.d. - Zadar	24.480,16	neosigurane tražbine		24.480,16
63073332379	HEP OPSKRBA d.o.o.	23.415,26	neosigurane tražbine		23.415,26
65918029671	Impuls Leasing d.o.o.	21.855,43	neosigurane tražbine		21.855,43
76394522236	BDO Croatia d.o.o.	20.910,00	neosigurane tražbine		20.910,00
07933708965	Kopun Revizija d.o.o.	10.000,00	neosigurane tražbine		10.000,00
23759810849	Allianz Zagreb d.d.	7.991,01	neosigurane tražbine		7.991,01
56826138353	Vodovod i kanalizacija d.o.o.	6.758,34	neosigurane tražbine		6.758,34
15293296133	Hotel Medena d.d. Seget Donji	6.507,16	neosigurane tražbine		6.507,16
42764292600	Lučin Tonći, Prekratova 46, 10000 Zagreb	6.010,64	neosigurane tražbine		6.010,64
16359133564	Ćaleta Ante, Mate Lovraka 29, 10000 Zagreb	6.010,64	neosigurane tražbine		6.010,64
00417018653	Projić Ante, Put Stjepana Radića 35 SegetVranjica	5.650,01	neosigurane tražbine		5.650,01
98710617269	Matić Mirela, Donji Kraji 12, 21218 Seget Donji	5.650,01	neosigurane tražbine		5.650,01
04201603871	Cian d.o.o.	5.625,00	neosigurane tražbine		5.625,00
81793146560	Hrvatski Telekom d.d.	5.122,03	neosigurane tražbine		5.122,03
01093117330	Magoo studio- obrt	4.125,00	neosigurane tražbine		4.125,00
47420148211	Auto centar MIME d.o.o.	3.162,50	neosigurane tražbine		3.162,50
18106568228	Liber TO - Trogir	1.414,06	neosigurane tražbine		1.414,06
37879152548	Saponia d.d.	1.206,15	neosigurane tražbine		1.206,15
23269006802	Metronet telekomunikacije d.d.	625,00	neosigurane tražbine		625,00
39427677849	Maća d.o.o.	422,28	neosigurane tražbine		422,28
64406809162	SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO d.d.	295,19	neosigurane tražbine		295,19
85821130368	Fina -Financijska agencija	189,22	neosigurane tražbine		189,22
41387373932	Hina- Hrvatska izv. Agencija	150,00	neosigurane tražbine		150,00
37408347234	Astraprom d.o.o.	107,00	neosigurane tražbine		107,00
		93.512.450,59			**617.324,39**

Zbog svega navedenog dužnik Apartmani Medena d.d. Seget Donji predlaže vjerovniku Ministarstvu financija Republike Hrvatske Izmijenjeni plan financijskog restrukturiranjakako je navedeno.

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC ZAGREB
1
25 -09- 2013
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA
UR. BROJ

NACRT PREDSTEČAJNE NAGODBE

Dana xx.xx.2013.dužnik Apartmani Medena d.d., Hrvatskih žrtava 187, 21 218 Sege Donji, OIB: 46742627095 (u nastavku: *Dužnik*) i vjerovnici predstečajne nagodbe (u nastavku skupno: *vjerovnici predstečajne nagodbe*), kako su poimenice navedeni:

Naziv vjerovnika:	OIB vjerovnika:	Adresa:	Grad:
Ministarstvo financija Republike Hrvatske		Katančićeva 5	10 000 Zagreb
Allianz Zagreb d.d.	23759810849	Heinzelova 70	10 000 Zagreb
Astraprom d.o.o.	37408347234	Rikarda Katalinića-Jeretova 5	21 000 Split
Auto centar MIME d.o.o.	47420148211	Put kralja Tomislava 104	21 218 SegetVranjica
BDO Croatia d.o.o.	76394522236	Trg Johna Kennedyja 6	10 000 Zagreb
Cian d.o.o.	04201603871	Varaždinska 51	21 000 Split
Ćaleta Ante	16359133564	Mate Lovraka 29	10 000 Zagreb
Eurohercosiguranje d.d.	22694857747	Ulica grada Vukovara 282	10 000 Zagreb
Fina -Financijska agencija	85821130368	Vrtni put 3	10 000 Zagreb
Geodetski zavod d.d	65342447502	Ruđera Boškovića 20	21 000 Split
HEP OPSKRBA d.o.o.	63073332379	Ulica grada Vukovara 37	10 000 Zagreb
Hina	41387373932	Trg Marka Marulića 16	10 000 Zagreb
Hotel Medena d.d.	15293296133	Donji Kraji	21218 Seget Donji
Hrvatske vode - vodnogospodarska ispostava Split	28921383001	Vukovarska 35	21 000 Split
Hrvatski Telekom d.d.	81793146560	Savska cesta 32	10 000 Zagreb
Ibrahimi Emina	16802983449	Kneza Domagoja 11	21220 Trogir
Impuls Leasing d.o.o.	65918029671	Velimira Škorpika 24	10 000 Zagreb
Kopun Revizije d.o.o.	07933708965	Trg žrtava fašizma 14	10 000 Zagreb
Obrt za trgovinu i usluge LIBER – vl. Ivan Turković	18106568228	Put kapelice 5	21 220 Trogir
Lučin Tonći	42764292600	Prekratova 46	10 000 Zagreb
Maća d.o.o.	39427677849	Kneza Trpimira 5	21 220 Trogir
Matić Mirela	98710617269	Donji Kraji 1	21 218 Seget Donji
Metronet telekomunikacije d.d.	23269006802	Ulica grada Vukovara 269d	10 000 Zagreb
Michieli - Tomić d.o.o.	38856841151	Gornji Humac	21 424 Gornji Humac
Nautilus Inženjering TIM d.o.o.	05956580661	Andrije Hebranga 33	20 000 Dubrovnik
Obrt za usluge Magoo studio - vl. Maja Zlokić	01093117330	Gundulićeva 26	21 000 Split
Općina Seget	03663954500	Trg hrvatskog viteza Špiro Ševo Frzelin 1	21 218 Seget Donji
Projić Ante	00417018653	Put Stjepana Radića 35	21 218 SegetVranjica
Rogulj Ante	93448794185	Prapatnica 38	21 218 Seget Donji
Saponia d.d.	37879152548	Matije Gupca 2	31 000 Osijek
Sorić Ivo	44492979277	Hrvatskih žrtava 95	21 218 Seget Donji
SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO d.d.	64406809162	Heinzelova 62	10 000 Zagreb

Vodovod i kanalizacija d.o.o.	56826138353	Biokovska 3	21 000 Split

sklapaju

Predstečajnu nagodbu

Članak 1.

Počevši od svrhe samog postupka predstečajne Nagodbe te svrhe Zakona, Vjerovnici predstečajne Nagodbe i Dužnik utvrđuju sljedeće:

- da ovom Nagodbom ne dolazi do novacije niti jedne obveze Dužnika prema Vjerovnicima predstečajne Nagodbe, osim ako je drugačije određeno ovom Nagodbom, nego da se isključivo radi o reprogramu postojećih obveza na način da se preugovaraju rokovi i način otplate duga Dužnika, osim ako je drugačije određeno ovom Nagodbom, pa s time u vezi tražbine pobliže opisane u prijavi svakog Vjerovnika predstečajne nagodbe, a navedene u tablicama u pojedinoj kategoriji tražbine ove Nagodbe zadržavaju isti identitet, ali uz uvjete iz ove Nagodbe (visina duga, način ispunjenja, rok otplate i visina kamate), u mjeri u kojoj nisu protivni odredbama ove Nagodbe;
- da se tražbine Vjerovnika predstečajne Nagodbe smatraju dospjelim na dan otvaranja postupka predstečajne Nagodbe isključivo radi ponovnog ugovaranja rokova i načina plaćanja obveza (u skladu sa odredbama članka 72. *Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi*), a na način kako je dogovoreno ovom Nagodbom;
- da su se razlučni vjerovnici odrekli prava na odvojeno namirenje samo za potrebe ovog postupka i da njihovo odricanje od prava na odvojeno namirenje ne znači odricanje od upisanog založnog prava i/ili davanje brisovnog očitovanja;
- da su se izlučni vjerovnici odrekli prava na izdvajanje odnosnih predmeta iz imovine dužnika samo za potrebe ovog postupka i da njihovo odricanje od prava na izdvajanje predmeta ne znači odricanje od upisanog prava vlasništva ili davanja tabularne isprave;
- da sva založna prava koje Vjerovnici predstečajne Nagodbe imaju upisana u javnim upisnicima, a koje će u tekstu koji slijedi biti detaljnije opisana, ostaju i nadalje upisana u javnim upisnicima i osiguravaju tražbine založnih vjerovnika u skladu s odredbama ove Nagodbe;
- da sva prava vlasništva koje Vjerovnici predstečajne Nagodbe imaju upisano u javnim upisnicima, a koja će u tekstu koji slijedi biti detaljnije opisana, ostaju i nadalje upisana u javnim upisnicima,
- da će se u slučaju prodaje bilo koje imovine Društva, a koja je opterećena založnim pravom, iznos kupoprodajne cijene koristiti za zatvaranje obveza koje Dužnik ima prema založnom vjerovniku, koji ima upisana založna prava na predmetnoj imovini i pri tome se vodeći prvenstvenim redom upisanog založnog prava i pravilima o namirenju, osim ako je drugačije određeno ovom Nagodbom. Ovo se odnosi kako na slobodnu prodaju tako i na prisilnu prodaju u slučaju ovrhe i/ili stečaja Dužnika;
- da se Nagodbom uređuju odnosi između Dužnika i Vjerovnika predstečajne Nagodbe, ali da se Nagodba pojedinačno primjenjuje prema svakom pojedinom Vjerovniku predstečajne Nagodbe, kako su popisani u uvodu ove Nagodbe.

Kategorije tražbina

Članak 2.

Utvrđene tražbine na koje se ova Nagodba odnosi dijele se na kategorije ovisno o svojim specifičnim objektivnim karakteristikama (vrsta obveze, sredstva osiguranja, iznos obveze) i za svaku kategoriju tražbina predviđene je poseban način namirenja.

Navedene kategorije utvrđenih tražbina su sljedeće:

(a) Obveze prema Ministarstvu financija Republike Hrvatske, sa naslova kojega postoji založno pravo nad zemljištem u vlasništvu Društva;
(b) Obveze prema ostalim dobavljačima, za koje ne postoji založno pravo.

Tražbine koje ulaze u plan financijskog restrukturiranja

Članak 3.

U Postupku su prijave vjerovnika ispitane na ispitnom ročištu zaključenom dana 19.04.2013. godine. Na navedenom ročištu, evidentirano je kako postoje tražbine ukupno 33 vjerovnika predstečajne nagodbe prema Dužniku, i to u ukupnom iznos od 93.512.450,59 kuna.

Sve valjano prijavljene tražbine su ispitane, te je Nagodbeno vijeće ZG06 sastavilo posebnu tablicu utvrđenih i osporenih tražbina, temeljem koje je Nagodbeno vijeće dana 23.04.2013. godine donijelo Rješenje klasa UP-I/110/07/13-01/2345, ur.br. 04-06-13-2345-53, kojim je odlučeno koje tražbine su utvrđene i u kojem iznosu, a koje tražbine su osporene i u kojem iznosu (u nastavku: *Rješenje*).

Utvrđene tražbine ne koje se ova Nagodba odnosi dijele se na kategorije ovisno o svojim specifičnim objektivnim karakteristikama (vrsta obveze, sredstva osiguranja, iznos obveze) i za svaku kategoriju tražbine predviđen je poseban način namirenja.

Opće obveze Dužnika prema vjerovnicima predstečajne nagodbe

Članak 4.

1. Dužnik se obvezuje izvršiti prijenos vlasništva u korist Ministarstvo financija Republike Hrvatske nad neizgrađenim zemljištem na lokaciji Seget Donji, a po cijeni koja će predstavljati fer tržišnu cijenu.
2. Dužnik se u poslovanju, a posebno u slučaju potrebe za novim zaduženjem, obvezuje postupati s pažnjom dobrog gospodarstvenika, poduzimajući radnje i poslove u interesu Dužnika, te postupajući pritom s dužnom pažnjom prema obvezama preuzetim Nagodbom.
3. Dužnik ovime izjavljuje kako sklapanje ove Nagodbe neće imati utjecaja na tražbine radnika.
4. Dužnik se obvezuje Vjerovnike predstečajne Nagodbe obavještavati kvartalno o ispunjavanju plana predstečajne Nagodbe, sukladno odredbama *Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.*
5. Dužnik se najkasnije u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja kojim se potvrđuje ova Nagodba obvezuje objaviti poziv za glavnu skupštinu društva Dužnika sa sljedećim dnevnim redom:
    i. Dobivanje suglasnosti Upravi Društva za sklapanje Ugovora o prodaji zemljišta u svrhu pokrivanja obveza temeljem provedene predstečajne nagodbe.

Datum održavanja ove Glavne skupštine biti će određen najkasnije 60 dana od objave poziva za glavnu skupštinu.

Namirenje tražbina pojedinih vjerovnika

Članak 5.

Tražbine vjerovnika predstečajne nagodbe biti će namirene, svakom vjerovniku predstečajne nagodbe pojedinačno, na način određen ovom nagodbom, kako slijedi:

(i) Ministarstvo financija Republike Hrvatske, Katančićeva 5, Zagreb, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 92.895.126,20 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 92.895.126,20 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Ministarstvo financija Republike Hrvatske iznositi će 92.895.126,20 kuna.

Tražbina vjerovnika Ministarstvo financija Republike Hrvatske, namiriti će se zamjenomzemljišta upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Trogiru, k.o. Seget i to:

a) zemljište katastarske čestice broj:

Stanje prema rješenju HFP			
Kat. čest. br.	**Zk.ul.**	**Kat. općina**	**Površina m²**
327/2	2.646	Seget	220.217
327/4	573	Seget	58
327/6	2.821	Seget	10.876
8376/2	2.646	Seget	34.870
318/1	941	Seget	791
318/2	2.520	Seget	342
318/3	2.520	Seget	338
327/5	2.520	Seget	2.392
325	2.520	Seget	3.618
326	2.520	Seget	3.553
317	412	Seget	791
314	2.520	Seget	802
315/1	2.520	Seget	406
315/2	412	Seget	426
316/1	2.820	Seget	431
316/2	2.820	Seget	90
316/3	2.820	Seget	216
316/4	2.820	Seget	342
327/1	2.646	Seget	5.708
973	2.520	Seget	526
974/1	2.520	Seget	577
975/3	2.520	Seget	301
8384/2	941	Seget	406
1306/2	2.520	Seget	2.564
312	2.520	Seget	396
313	2.520	Seget	608
311	2.520	Seget	777
327/8	1.932	Seget	2.394

1307/1	2.520	Seget	49
1307/2	2.520	Seget	331
1307/3	-	Seget	639
1308/2	2.520	Seget	769
310	2.520	Seget	2.662
309	2.520	Seget	1.298
308	2.520	Seget	410
307/2	2.520	Seget	353
306/1	2.520	Seget	1.395
305	2.520	Seget	183
304/1	2.520	Seget	2.607
304/2	2.520	Seget	3.748
1310/1	2.520	Seget	1.255
3131/1	2.520	Seget	242
1328/2	-	Seget	77
302	2.520	Seget	773
301	2.520	Seget	410
300	2.520	Seget	2.011
306/2	2.520	Seget	777
307/1	2.520	Seget	291
299/1	2.520	Seget	855
299/2	2.520	Seget	181
299/3	2.520	Seget	792
299/4	2.520	Seget	272
298/1	3.743	Seget	928
298/2	3.743	Seget	378

(ii) Allianz Zagreb d.d., Heinzelova 70, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 23759810849, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 7.991,01 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 7.991,01kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Allianz Zagreb d.d., Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 7.991,01kuna.
Tražbina vjerovnika Allianz Zagreb d.d., Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ilipružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(iii) Astraprom d.o.o., Rikarda Katalinića-Jeretova 5, Split, Republika Hrvatska, OIB: 37408347234, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 107,00 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 107,00 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Astraprom d.o.o., Split, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 107,00 kuna.
Tražbina vjerovnika Astraprom d.o.o., Split, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ilipružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(iv) Auto centar MIME d.o.o., Put kralja Tomislava 104, SegetVranjica, Republika Hrvatska, OIB: 47420148211, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 3.162,50 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog

vjerovnika u iznosu od 3.162,50 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Auto centar MIME d.o.o., SegetVranjica, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 3.162,50 kuna.
Tražbina vjerovnika Auto centar MIME d.o.o., SegetVranjica, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ilipružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(v) BDO Croatia d.o.o., Trg Johna Kennedyja 6, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 76394522236, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 20.910,00 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 20.910,00kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku BDO Croatia d.o.o., Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 20.910,00kuna.

Tražbina vjerovnika BDO Croatia d.o.o., Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ilipružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(vi) Ciand.o.o., Varaždinska 51, Split, Republika Hrvatska, OIB: 04201603871, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 5.625,00 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 5.625,00 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Ciand.o.o., Split, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 5.625,00 kuna.

Tražbina vjerovnika Cian d.o.o., Split, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ilipružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(vii) G. Ćaleta Ante, Mate Lovraka 29, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 16359133564, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 6.010,64 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 6.010,64 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku g. Ćaleta Ante, Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 6.010,64 kuna.
Tražbina vjerovnika g. Ćaleta Ante, Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi naknade za članstvo u Nadzornom odboru namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(viii) Eurohercosiguranje d.d., Ulica grada Vukovara 282, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 22694857747, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 24.480,16 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 24.480,16 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Eurohercosiguranje d.d., Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 24.480,16 kuna.
Tražbina vjerovnika Eurohercosiguranje d.d., Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ilipružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(ix) Financijska agencija, Vrtni put 3, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 85821130368, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 189,22 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 189,22 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Financijska agencija, Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 189,22 kuna.
Tražbina vjerovnika Financijska agencija, Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ilipružene uslugenamiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(x) Geodetski zavod d.d., Ruđera Boškovića 20, Split, Republika Hrvatska, OIB: 65342447502, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 68.512,50 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 68.512,50 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Geodetski zavod d.d., Split, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 68.512,50 kuna.
Tražbina vjerovnika Geodetski zavod d.d., Split, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ilipružene uslugenamiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xi) HEP OPSKRBA d.o.o., Ulica grada Vukovara 37, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 63073332379, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 23.415,26 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 23.415,26 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku HEP OPSKRBA d.o.o., Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 23.415,26 kuna.
Tražbina vjerovnika HEP OPSKRBA d.o.o., Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xii) HINA, Trg Marka Marulića 16, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 41387373932, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 150,00 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 150,00 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku HINA, Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 150,00 kuna.
Tražbina vjerovnika HINA Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xiii) Hotel Medena d.d., Donji Kraji, Seget Donji, Republika Hrvatska, OIB: 15293296133, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 6.507,16 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 6.507,16kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Hotel Medena d.d., Seget Donji, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 6.507,16kuna.
Tražbina vjerovnika Hotel Medena d.d., Seget Donji, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xiv) Hrvatske vode - vodnogospodarska ispostava Split, Vukovarska 35, Split, Republika Hrvatska, OIB: 28921383001, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 55.036,89 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 55.036,89 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Hrvatske vode - vodnogospodarska ispostava Split, Split, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 55.036,89 kuna.
Tražbina vjerovnika Hrvatske vode - vodnogospodarska ispostava Split, Split, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xv) Hrvatski Telekom d.d., Savska cesta 32, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 81793146560, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 5.122,03 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 5.122,03 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Hrvatski Telekom d.d., Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 5.122,03 kuna.
Tražbina vjerovnika Hrvatski Telekom d.d., Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xvi) Gđa. IbrahimiEmina, Kneza Domagoja 11, Trogir, Republika Hrvatska, OIB: 16802983449, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 68.021,69 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 68.021,69 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku gđa. IbrahimiEmina, Trogir, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 68.021,69kuna.
Tražbina vjerovnika gđa. IbrahimiEmina, Trogir, koji predstavlja tražbinu po osnovi naknade za članstvo u Nadzornom odboru namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xvii) Impuls Leasing d.o.o., Velimira Škorpika 24, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 65918029671, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 21.855,43 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 21.855,43 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Impuls Leasing d.o.o., Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 21.855,43 kuna.
Tražbina vjerovnika Impuls Leasing d.o.o., Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xviii) KOPUN revizije d.o.o., Trg žrtava fašizma 14, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 07933708965, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 10.000,00 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 10.000,00 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku KOPUN revizije d.o.o., Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 10.000,00 kuna.

Tražbina vjerovnika KOPUN revizijed.o.o., Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xix) Obrt za trgovinu i usluge LIBER, vl. Ivan Turković,Put kapelice 5, Trogir, Republika Hrvatska, OIB: 18106568228, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 1.414,06 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 1.414,06 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Obrt za trgovinu i usluge LIBER, Trogir, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 1.414,06 kuna.
Tražbina vjerovnika Obrt za trgovinu i usluge LIBER, Trogir, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xx) G. Lučin Tonći, Prekratova 46, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 42764292600, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 6.010,64 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 6.010,64 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku g. Lučin Tonći, Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 6.010,64 kuna.
Tražbina vjerovnika g. Lučin Tonći, Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi naknade za članstvo u Nadzornom odboru namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxi) MAĆA d.o.o., Kneza Trpimira 5, Trogir, Republika Hrvatska, OIB: 39427677849, kao vjerovnik predstečajnė nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 422,28 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 422,28 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku MAĆA d.o.o., Trogir, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 422,28 kuna.
Tražbina vjerovnika MAĆA d.o.o., Trogir, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxii) Gđa. Matić Mirela, Donji Kraji 1, Seget Donji, Republika Hrvatska, OIB: 98710617269, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 5.650,01 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 5.650,01 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku gđa. Matić Mirela, Seget Donji, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 5.650,01 kuna.
Tražbina vjerovnika gđa. Matić Mirela, Seget Donji, koji predstavlja tražbinu po osnovi naknade za članstvo u Nadzornom odboru namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxiii) Metronet telekomunikacije d.d., Ulica grada Vukovara 269d, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 23269006802, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 625,00 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 625,00 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Metronet telekomunikacije d.d., Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 625,00 kuna.

Tražbina vjerovnika Metronet telekomunikacije d.d., Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxiv) Michieli - Tomić d.o.o., Gornji Humac, Gornji Humac, Republika Hrvatska, OIB: 38856841151, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 40.721,92 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 40.721,92 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Michieli - Tomić d.o.o., Gornji Humac, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 40.721,92 kuna.
Tražbina vjerovnika Michieli - Tomić d.o.o., Gornji Humac, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxv) Nautilus Inženjering TIM d.o.o., Andrije Hebranga 33, Dubrovnik, Republika Hrvatska, OIB: 05956580661, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 25.553,46 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 25.553,46 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Nautilus Inženjering TIM d.o.o., Dubrovnik, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 25.553,46 kuna.
Tražbina vjerovnika Nautilus Inženjering TIM d.o.o., Dubrovnik, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxvi) Obrt za usluge Magoo studio - vl. Maja Zlokić, Gundulićeva 26, Split, Republika Hrvatska, OIB: 01093117330, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 4.125,00 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 4.125,00 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Obrt za usluge Magoo studio - vl. Maja Zlokić, Split, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 4.125,00 kuna.
Tražbina vjerovnika Obrt za usluge Magoo studio - vl. Maja Zlokić, Split, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxvii) Općina Seget, Trg hrvatskog viteza Špiro Ševo Frzelin 1, Seget Donji, Republika Hrvatska, OIB: 03663954500, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 62.848,58 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 62.848,58 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Općina Seget, Seget Donji, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 62.848,58 kuna.
Tražbina vjerovnika Općina Seget, Seget Donji, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxviii) G. Projić Ante, Put Stjepana Radića 35, SegetVranjica, Republika Hrvatska, OIB: 00417018653, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 5.650,01 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog

vjerovnika u iznosu od 5.650,01 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku g. Projić Ante, SegetVranjica, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 5.650,01 kuna.
Tražbina vjerovnika g. Projić Ante, SegetVranjica, koji predstavlja tražbinu po osnovi naknade za članstvo u Nadzornom odboru namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxix) G. Rogulj Ante, Prapatnica 38, Seget Donji, Republika Hrvatska, OIB: 00417018653, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 54.101,62 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 54.101,62kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku g. Rogulj Ante, Seget Donji, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 54.101,62kuna.
Tražbina vjerovnika g. Rogulj Ante, Seget Donji, koji predstavlja tražbinu po osnovi naknade za članstvo u Nadzornom odboru namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxx) Saponia d.d., Matije Gupca 2, Osijek, Republika Hrvatska, OIB: 37879152548, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 1.206,15 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 1.206,15 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Saponia d.d., Osijek, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 1.206,15 kuna.
Tražbina vjerovnika Saponia d.d., Osijek, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxxi) G. Sorić Ivo, Hrvatskih žrtava 95, Seget Donji, Republika Hrvatska, OIB: 44492979277, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 74.845,64 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 74.845,64 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku g. Sorić Ivo, Seget Donji, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 74.845,64 kuna.
Tražbina vjerovnika g. Sorić Ivo, Seget Donji, koji predstavlja tražbinu po osnovi naknade za članstvo u Nadzornom odboru namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxxii) SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO d.d., Heinzelova 62, Zagreb, Republika Hrvatska, OIB: 64406809162, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 295,19 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog vjerovnika u iznosu od 295,19 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO d.d., Zagreb, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 295,19 kuna.
Tražbina vjerovnika SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO d.d., Zagreb, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

(xxxiii) Vodovod i kanalizacija d.o.o., Biokovska 3, Split, Republika Hrvatska, OIB: 56826138353, kao vjerovnik predstečajne nagodbe prijavio je tražbinu u iznosu od 6.758,34 kuna. U postupku predstečajne nagodbe, utvrđena je tražbina navedenog

vjerovnika u iznosu od 6.758,34 kuna. Sa tog naslova, iznos koji će Dužnik namiriti vjerovniku Vodovod i kanalizacija d.o.o., Split, sukladno odredbama ove nagodbe iznositi će 6.758,34 kuna.
Tražbina vjerovnika Vodovod i kanalizacija d.o.o., Split, koji predstavlja tražbinu po osnovi ugovora za prodane robe ili pružene usluge namiriti će se u roku od godine dana od datuma sklapanjaPredstečajne nagodbe.

Članak 6.

U slučaju sudskih postupaka, nadležan je Trgovački sud u Splitu.

Joško Mikin
direktor
Apartmani Medena d.d.

Naziv vjerovnika:	OIB vjerovnika:	Potpis:
Ministarstvo financija Republike Hrvatske		
Allianz Zagreb d.d.	23759810849	
Astraprom d.o.o.	37408347234	
Auto centar MIME d.o.o.	47420148211	
BDO Croatia d.o.o.	76394522236	
Cian d.o.o.	04201603871	
Ćaleta Ante	16359133564	
Eurohercosiguranje d.d.	22694857747	
Fina -Financijska agencija	85821130368	
Geodetski zavod d.d.	65342447502	

HEP OPSKRBA d.o.o.	63073332379	
Hina	41387373932	
Hotel Medena d.d.	15293296133	
Hrvatske vode - vodnogospodarska ispostava Split	28921383001	
Hrvatski Telekom d.d.	81793146560	
Ibrahimi Emina	16802983449	
Impuls Leasing d.o.o.	65918029671	
Kopun Revizija d.o.o.	07933708965	
Liber TO	18106568228	
Lučin Tonći	42764292600	
Maća d.o.o.	39427677849	
Matić Mirela	98710617269	
Metronet telekomunikacije d.d.	23269006802	
Michieli - Tomić d.o.o.	38856841151	
Nautilus Inženjering TIM d.o.o.	05956580661	
Obrt za usluge Magoo studio - vl. Maja Zlokić	01093117330	
Općina Seget	03663954500	
Projić Ante	00417018653	
Rogulj Ante	93448794185	

Saponia d.d.	37879152548	
Sorić Ivo	44492979277	
SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO d.d.	64406809162	
Vodovod i kanalizacija d.o.o.	56826138353	

FINANCIJSKA AGENCIJA
RC ZAGREB
25 -09- 2013
PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA
UR. BROJ
UR. BROJ

Apartmani Medena d.d.

Hrvatskih žrtava 187
Seget Donji

Operativni i financijski plan restrukturiranja
zajedno sa Izvješćem neovisnog revizora

Sadržaj

	stranica
Izvješće neovisnog revizora	2-3
Prilog: Operativni i financijski plan restrukturiranja	4

KOPUN REVIZIJE

Trg žrtava fašizma 14
10 000 Zagreb
www.kopun.hr
revizija@kopun.hr

Izvješće neovisnog revizora

o planu financijskog i operativnog restrukturiranja

Vjerovnicima

Apartmani Medena d.d.

Hrvatskih žrtava 187
Seget Donji
Republika Hrvatska

Izvješće o provedenim postupcima

Obavili smo ispitivanje plana financijskog i operativnog restrukturiranja društva Apartmani Medena d.d. (nastavno: *Društvo*) za razdoblje 01.01.2013. godine – 31.12.2017. godine s pratećim detaljnim obrazloženjem razloga za utvrđivanje svake pozicije plana priloženog u bilješkama uz plan financijskog i operativnog restrukturiranja u skladu sa *Međunarodnim standardom za izražavanje uvjerenja 3400 – Ispitivanje prospektivnih financijskih informacija.*

Odgovornost Uprave

Uprava Društva je odgovorna za utvrđivanje plana financijskog i operativnog restrukturiranja za razdoblje 01.01.2013.-31.12.2017. godine i za pretpostavke na kojima se on temelji navedene u pratećem detaljnom obrazloženju razloga za utvrđivanje svake pozicije plana u bilješkama uz plan financijskog i operativnog restrukturiranja u skladu s člankom 43. točkom 5. *Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj* nagodbi (*Narodne novine* 108/12), *Zakona o izmjenama i dopunama zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi* (*Narodne novine* 81/13) i *Uredbom o izmjenama i dopunama zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi* (*Narodne novine* 112/13).

Plan financijskog i operativnog restrukturiranja Društva za razdoblje od 01.01.2013. godine do 31.12.2017. godine s pratećim detaljnim obrazloženjem razloga za utvrđivanje svake pozicije plana pripremljen u svrhu dokazivanja primjerenosti primjene načela vremenske neograničenosti poslovanja definiranog *Zakonom o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.* Budući da se Društvo nalazi tek na početku planiranog petogodišnjeg razdoblja poslovanja, plan financijskog i operativnog restrukturiranja Društva za petogodišnje razdoblje sastavljen je na osnovi skupa pretpostavki, koje uključuju mjere iz članka 44. *Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi* i hipotetske pretpostavke o budućim događajima i djelovanju Uprave, ali za koje se nužno ne očekuje da će i nastati. Zbog toga, upozoravaju se čitatelji da plan financijskog i

operativnog restrukturiranja Društva za razdoblje 01.01.2013.-31.12.2017. godine s pratećim detaljnim obrazloženjem razloga za utvrđivanje svake pozicije plana nije prikladan u druge svrhe osim prethodno navedene.

Prethodno izrađeni planovi operativnog i financijskog restrukturiranja, koji su se temeljili na prvobitnim pretpostavkama izmijenjeni su u skladu sa provedenim dogovorima sa najznačajnijim vjerovnicima, čime su polazni parametri ugrađeni u plan i izmijenjeni, stoga je i okvir za predstečajnu nagodbu promijenjen. Ovime se prethodno izrađeni plan stavlja izvan snage.

Mišljenje

Temeljeno na našem ispitivanju dokaza koji podupiru pretpostavke, potvrđujemo stanje nelikvidnosti i insolventnosti društva Apartmani Medena d.d. na dan sastavljanja financijskih izvještaja i ništa nije skrenulo našu pozornost što bi uzrokovalo da povjerujemo kako te pretpostavke ne osiguravaju razumnu osnovu za plan financijskog i operativnog restrukturiranja Društva za razdoblje 01.01.2013.-31.12.2017. godine omogućiti likvidnost i solventnost dužnika u razdoblju od 12 mjeseci od 31.12.2012. godine. Nadalje, prema našem mišljenju plan financijskog i operativnog restrukturiranja Društva za razdoblje 01.01.2013.-31.12.2017. godine je ispravno pripremljen na temelju ranije navedenih pretpostavki u skladu sa člankom 43. *Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.*

Čak ako i nastanu događaji predviđeni na osnovi hipotetskih pretpostavki, stvarni će rezultati i dalje, vjerojatno, biti drugačiji od prikazanih u planu financijskog i operativnog restrukturiranja Društva za razdoblje 01.01.2013.-31.12.2017. godine, s obzirom na to što drugi anticipirani događaji često ipak ne nastanu onako kako se očekivalo, pa i odstupanje može biti značajno.

Zagreb, 23.09.2013.

KOPUN revizije d.o.o. ZAGREB

mr.sc. Dubravka Kopun

Predsjednik Uprave i ovlašteni revizor

KOPUN revizije d.o.o.

Trg žrtava fašizma 14

10 000 Zagreb, Republika Hrvatska

Masa: 244g
02 1414 7' 23.09.13 13:43:10 14.10

R RB 61 619 788 5 HR

21220 TROGIR

FINA - REGIONALNI CENTAR
ZAGREB
NAGODBENO VIJEĆE: 26.06
MP: gosp. Petar Plevnik
Ulica grada Vukovara 10
10 000 ZAGREB

AR

Regionalni centar: Zagreb

Klasa: UP - I/110/07/13-01/2345 Zagreb, dana 27.09.2013

Ur. br: 04-06-13-2345-112

Nagodbeno vijeće: ZG06

Zagreb, Ilica 307

Nagodbeno vijeće ZG06 u sastavu Petar Plevnik kao predsjednik vijeća te Danijela Chylak i Dean Hubak kao članovi vijeća, u postupku predstečajne nagodbe nad dužnikom APARTMANI MEDENA dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, OIB:46742627095, Hrvatskih žrtava 187, Seget Donji 21220 na temelju čl. 29. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ("Narodne novine", broj 108/12, 144/12 i 81/13 u daljnjem tekstu Zakon) donosi sljedeći:

ZAKLJUČAK

I. Zakazuje se ročište za glasovanje na dan **09.10.2013., u 15:00 sati, Vukovarska 70, VI. kat, Zagreb.**

II. Plan financijskog restrukturiranja za koji će vjerovnici glasovati objavljen je na internet stranicama FINA-e pod ur.br: 04-06-13-2345-109

III. **Glasači listići pristigli prije objave ovog Zaključka smatrat će se nevažećima.**

IV. Vjerovnici mogu glasovati osobno na ročištu ili pisanim putem.

V. Nagodbeno vijeće će vjerovnicima s pravom glasa, koji su prisutni na ročištu za glasovanje, podijeliti formatizirane obrasce za glasovanje. Svaki vjerovnik glasuje popunjavanjem formatiziranog obrasca u dva primjerka.

VI. Ukoliko glasuju pisanim putem, vjerovnici nagodbenom vijeću moraju **najkasnije do početka ročišta za glasovanje** dostaviti formatizirani obrazac za glasovanje **u dva primjerka**, koji mora biti valjano popunjen te potpisan i ovjeren od ovlaštene osobe. Ako je vjerovnik pravna osoba, uz formatizirani obrazac mora biti priložen dokaz da ga je potpisala ovlaštena osoba (izvadak iz sudskog ili drugog odgovarajućeg registra, punomoć).

VII. Ako vjerovnici koji glasuju pisanim putem, najkasnije do početka ročišta za glasovanje ne dostave formatizirani obrazac, smatrat će se da su glasovali protiv plana financijskog restrukturiranja. Također će se smatrati da su glasovali protiv oni vjerovnici koji nisu dostavili svoj glas ili nisu glasovali na ročištu te oni koji nisu valjano popunili formatizirani obrazac.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka žalba nije dopuštena.

Predsjednik Nagodbenog vijeća

Petar Plevnik