

VLASTA MAJSTOROVIĆ
Koparska 37
52100 PULA

Poslovni broj 1 St-68/2022

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Sudac

G. Damir Rabar

IZVJEŠĆE

1. O postojanju stečajnih razloga
2. Izgledi za nastavak poslovanja dužnika
3. O postojanju imovine dužnika dostatne za pokriće troškova postupka

VRH NEKRETNINE d.o.o.

Pula, travanj 2022..

1. UVOD

Trgovački sud u Pazinu je svojim rješenjem broj St-68/2022-5 od 21. veljače 2022. godine po prijedlogu predlagatelja – vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., OIB 13667298928, Radnička cesta 41, Zagreb, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom VRH NEKRETNINE d.o.o., OIB 64175533313, Joakima Rakovca 7a, Umag, pokrenuo prethodni postupak radi izjašnjenja i utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom VRH NEKRETNINE d.o.o., OIB 64175533313, Joakima Rakovca 7a, Umag, a rješenjem od 15. ožujka 2022. godine imenovao novu privremenu stečajnu upraviteljicu Vlasta Majstorović radi provođenja radnji i izrade izvješća, u kome će iznijeti svoje mišljenje o postojanju stečajnih razloga, izgledima za nastavak poslovanja dužnika, te o postojanju imovine dužnika dostatne za pokriće troškova postupka.

Postupajući po nalogu stečajnog suca i nakon poduzetih radnji radi što kvalitetnijeg utvrđivanja stanja podnosim sljedeće **IZVJEŠĆE**

2. STATUSNO PRAVNI POLOŽAJ DUŽNIKA

2.1. Temeljni podaci

Matični broj subjekta:	130017313
Registarski sud:	Trgovački sud u Pazinu
Tvrtka:	VRH NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama
Skraćena tvrtka:	VRH NEKRETNINE d.o.o.
Sjedište:	Umag – Umago,)Joakima Rakovca 7a
Pravni oblik	društvo s ograničenom odgovornošću
Temeljni kapital:	20.000,00 kn

Osobe ovlaštene za zastupanje

TATJANA JURISČIĆ, OIB: 01985111542 Umag - Umago, 43. ISTARSKE DIVIZIJE
25- član uprave- zastupa samostalno i pojedinačno

SANDRA (KOMŠIĆ) KOMŠIĆ, OIB: 05493082794 Umag - Umago, ŽRTAVA
FAŠIZMA 1A- član uprave- zastupa samostalno i pojedinačno

Imenovane su upisane u sudski registar Trgovačkog szda u Pazinu. Kao osobe ovlaštene za zastupanje, no ne smatraju se članovima uprave jer da su 2015 odnosno 2018. godine dale ostavku (prema dokumentaciji iz spisa St-63/2022),

Matični broj (MB): 02239329

Osobni identifikacijski broj: 64175533313

Društveni ugovor o osnivanju društva sklopljen je dana 20. veljače 2007. godine.

2.2. Djelatnost

Društvo je registrirano za obavljanje više različitih djelatnosti:

*poslovanje nekretninama*iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo*savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem*tehničko ispitivanje i analiza*savjetovanje u vezi s poslovanjem*kupnja i prodaja robe u zemlji i inozemstvu*trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu*zastupanje stranih pravnih osoba*pružanje usluga smještaja*pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga*pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka*pružanje usluga smještaja*prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom javnom cestovnom prijevozu

no osnovna djelatnost sukladno razvrstavanju Državnog zavoda za statistiku je bila:

Djelatnost: **Agencije za poslovanje nekretninama** Šifra djelatnosti prema NKD 2007: **6831** NKD 2002: **70310**

2.3. Članovi društva

TATJANA JURIŠIĆ, OIB: 01985111542 Umag - Umago, 43. ISTARSKE DIVIZIJE 25- jedini osnivač d.o.o.

Uz prijedlog za pokretanje stečajnog postupka koji su podnijele zakonske zastupnice društva (kasnije povučen) a koji se vodio pred trgovačkim sudom u Pazinu pod brojem St-63/2018 dostavljen je i ugovor o prijenosu udjela i to Tatjane Jurišić na društvo VRH 1950 d.o.o. od 15.05.2015. godine. U sudskom registru se navedeni dokument ne nalazi.

Trgovački sud u Pazinu u registarskom postupku provedbe elektroničkog upisa u sudski registar Upis promjene osobnih podataka fizičke osobe prema podacima dostavljenim od OIB sustav, 30.09.2015. godine, u sudski registar ovog suda za subjekt VRH NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Umag, Joakima Rakovca 7a, u registarski uložak s MBS 130017313 pod brojem upisa 4 upisuje sljedeće podatke: OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA: 2# TATJANA JURIŠIĆ, OIB: 01985111542 Umag, VLADIMIRA NAZORA 5 TATJANA BADURINA, OIB: 01985111542 Umag, 43. ISTARSKE DIVIZIJE 25. dana 07.08.2021. ponovo je došlo do promjene osobnih podataka i vraćeno je prezime JURIŠIĆ.

Trgovački sud u Pazinu donio je Rješenje posl. br. 1 St-1318/2015-7 od 25. svibnja 2016. o otvaranju i zaključenju skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom VRH 1950 d.o.o. Umag, Novigradska Ulica 30, OIB 95006244998, MBS 040194170.

Svi ostali podaci o dužniku nalaze se u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu.

2.4. Kunski račun za redovno poslovanje dužnika

Društvo ima otvoren slijedeći račun:

HR5824020061100575340 kod ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka
dok je račun HR2525 000091101254772 kod HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. zatvoren
23.01.2018. godine.

3. GOSPODARSKO FINACIJSKO STANJE

3.1. Gospodarski položaj dužnika

Stečajna upraviteljica je ustupila u konmtakt s punomoćnikom zakonskih zastupnica društva odvjetnikom g. Vedran Marcan iz Umaga koji je dostavio podatke o imovini društva.

Temeljem dopisa stečajnog dužnika od 02.03.2022. godine izvršen je uvid u predmet St-63/2022, posebice u dokumentaciju koju je dužnik priložio uz prijedlog za otvaranje stečajnog postupka.

Uvidom u sudski registar, FINA i Porezna uprava utvrđeno je da stečajni dužnik ne vodi poslovne knjige duži period. Naime, zadnji javno objavljeni završni račun odnosi se na 2013. godinu, obračun poreza na dobit, obrazac PD dostavljen je u putem e-porezna za 2014. godinu, zadnji obrazac prijave PDV dostavljen je za period 01.07.-30.09.2015. godine.

Ovo izvješće je izrađeno temeljem poslovne dokumentacije društva javno objavljene na portalu e- porezna ili sudskom registru, dokumentacije dostavljene u od strane punomoćnika zakonskih zastupnica društva u predmetu St-63/2022, te prikupljene od ovlaštenih organizacija, kao što Državna geodetska uprava, HZMO i Porezna uprava.

Društvo je osnovano 05.06.2007. godine. Nisu uočeni problemi s likvidnlosti do 2011. godine, kada dolazi do tri blokade koje društvo uspjeva riješiti. U 2012. godini dolazi do prve blokade koju društvo uspjeva riješiti, no 10.04.2021. godine dolazi na naplatu Zadužnica broj OV-22916/2008-1 od strane Alpe-Adria poslovodstvo d.oo. koja uzrokuje blokadu računa društva, a koja potraživanja društvo ne uspjeva namiriti, te ostaje u trajnoj blokadi. Nakon ove zadužnice, na naplatu dolaze i druge zadužnice istog vjerovnika, te ovršna rješenja drugih vjerovnika, tako da na dan 27.10.2021. godine ukupan iznos blokade iznosi 997.893,60 kn.

Zakonske zastupnice društva upisane u sudski registar dale su ostavku, a upisani član društva ne smatra se članom društva jer da je svoj vlasnički udio prenio na društvo koje je kasnije brisano iz sudskog registra.

Društvo je blokirano 10 godina, nema poslovni prostor, niti zaposlenih. Iz navedenog proizlazi da društvo ne obavlja djelatnost duže vrijeme i da ne postoji interes da se obavljanje djelatnosti nastavi

3.2. Radnopravni odnosi dužnika

Prema obavijesti HZMO od 11.03.2012. godine (Prilog 1) društvo je imalo ukupno tri radnika radnika s time da je jednom radni odnos prestao 2008. godine, a ostalim dvoje 2011. godine, tako da društvo već deset godina nema nikoga u radnom odnosu.

3.3. Stanje sredstava na računu dužnika

Iz prijedloga za otvaranje stečajnog postupka utvrđeno je da **je dužnikna dan 01. veljače 2022. godine bio u neprekinutom razdoblju od 3584 dana**. Prema podacima s poslovne platforme **CompanyWall business**, do blokade računa došlo je 10.04.2012. godine, ukupan broj dana blokade 3789, broj dana neprekidne blokade 3651.

RAZDOBLJE BLOKADE		BROJ DANA U BLOKADI	IZNOS BLOKADE
10.4.2012.	-	3651	
14.11.2011.	15.2.2012.	94	
12.9.2011.	15.9.2011.	4	
10.8.2011.	11.8.2011.	2	
1.7.2011.	7.8.2011.	38	
		BROJ BLOKADA	5
		UKUPAN BROJ DANA U BLOKADI	3789

BLOKADE

Broj dana u blokadi 2020

366

Broj dana u blokadi 2022

98

Broj dana u blokadi 2021

365

Ukupan broj dana u blokadi

3789

3.4. Imovina dužnika

Prema dostupnim financijskim izvješćima stečajnog dužnika i to Bilanca na dan 31.2.2013. godine (Prilog 2), Bilješke uz financijska izvješća za 2013. godinu (Prilog 3) i Bruto bilance na dan 31.12.2012. (Prilog 4) godine imovina društva je iznosila **829.740,00 kn, to:**

Nekretnine	716.547,00 kn
Potraživanja i novac	113.193,00 kn

U Biljkama uz financijska izvješća imovina je specificirana, kako slijedi:

AOP 011 – zemljište čini vrijednost od 716.547,22 kn.

AOP 045-Potraživanja od kupaca su u iznosu od 48.753,79 kn i odnose se na kupce u zemlji

AOP 048- Potraživanja od države i drugih institucija u iznosu od 1.885,43 kn odnosi se na potraživanja za PDV po R-2 m i iznos od 689,92 kn upl. predujmove poreza na dobit

AOP 056 – dani zajmovi, depoziti i slično su potraživanja za dane zajmove

AOP 095- Obveze za zajmove, depozite i sl. odnosi se na obveze s osnove pozajmice fizičke osobe u iznosu od 78.500,00 kn i pravne osobe u iznosu od 102.500,00 kn.

AOP 098- Obveze prema dob. U iznosu od 980.374,25 kn odnosi se na dobavljače u zemlji

3.4.1. Dugotrajna imovina

Na dan 31.12.2020. godine društvo iskazuje dugotrajnu imovinu u naravi nekretnine- u vrijednosti 716.547,00 kn

Nekretnine

Prema službenoj evidenciji Središnjeg ureda Državne geodetske uprave društvo je upisano u katastarski operat (Prilog 1). U popisu imovine i obveza dužnika od 18.02.2022. godine (Prilog 5), iskazane su nekretnine kako slijedi

Općinski sud u Pazinu, Zemljišno knjižni odjel Pazin, katastarsa općina Pazin, zk.ul. 3929

	k.č.br	Oznaka zemljišta	površina
	4028/4	pašnjak	583
	4028/23	MEKUŠ oranica i pašnjak	5074
	4028/24	MEKUŠ pašnjak	41
	4028/25	neplodno	407
	4028/34	neplodno	163
	4028/35	MEKUŠ pašnjak	219
	4028/36	MEKUŠ pašnjak	15
	UKUPNO:		6502

Na vlastovnici je evidentiran i slijedeći upis (Prilog 7):

Zaprimljeno 23.07.2021.g. pod brojem Z-12589/2021

ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, Na temelju Prijedloga Hrvatske ceste d.o.o.

Klasa: 940- 01/21-01/84, Urbroj: 345-932-932.20 /674-21-64 zaprimljenog kod Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove Pazin, Klasa: UP/I-943-04/21-01/368 od

19.07.2021., zabilježba postupka potpunog izvlaštenja na k.č. 4028/35, k.č. 4028/36 u korist: Republika Hrvatska.

Punomoćnik zakonskih zastupnika društva dostavio je potvrdu Zagrebačke banke d.d. od 08. Veljače 2022. Godine o depozitu iznosa od 107.348,47 kn u korist stečajnog dužnika (Prilog 6)

kojom potvrđujemo da su Hrvatske ceste d.o.o., Vončinina 3, Zagreb, deponirale iznos od kn 107.348,47 (slovima: stosedamtisućatristočetdesetosamkunaičetdesetsedamlipa), Ugovor o kunkskom namjenskom depozitu br. 1000601957, sukladno članku 36. Zakona o izvlaštenju, temeljem Rješenja od 16.11.2021. godine, KLASA UP/I-943-04/21-01/368, URBROJ 2163/1-24-02/6-21-14, za potrebe izgradnje spojne ceste Istarski ipylon – čvor Rogovići – Lindarski križ (D64), naknada za k.č.br. 4028/35 i dr., k.o. Pazin.

Vozila

Prema službenoj evidenciji registracije cestovnih vozila Stanice za tehnički pregled vozila Agram TIS d.o.o. CVH STP „EUROPULA“ Industrijska 15/c, Pula od 07.03.2022. godine društvo nije evidentirano kao vlasnik vozila (Prilog 1).

3.4.2. Kratkotrajna imovina

Potraživanja

Na dan 31.12.2013. godine društvo u poslovnim knjigama iskazuje imovinu u iznosu od 113.193,00 kn, kako je specificirano u bilješkama.

3.5. Obveze dužnika:

U poslovnim knjigama stečajnog dužnika na dan 31.12.2020. godine evidentirane su obveze u iznosu od **1.366.646,00 kn** – u naravi kratkoročne obveze. Dugoročnih obveza nema.

U Očevidniku neizvršenih osnova za plaćanje od 27.10 2021. godine koji vodi FINA (Prilog preijedlogu za otvaranje stečaja u predmetu St-63/2022) evidentirane su neizvršene osnove za plaćanje u ukupnom iznosu od **997.893,60 kn**.

Porezno knjigovodstvena kartica Porezne uprave na dan 08.04.2022. godine iskazuje obveze dužnika prema Poreznoj upravi u ukupnom iznosu od 14.394,43 kn (prilog 8).

3.6. Financijski rezultat

U 2013. godini društvo je poslovalo s gubitkom u iznosu od 5.114,00 kn, a preneseni gubitak, odnosno ukupni gubitak ranijih godina iznosio je 551.792,00 kn..

ZAKLJUČAK

4.1. POSTOJANJE RAZLOGA ZA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA

U skladu s odredbom čl. 5 Stečajnog zakona kao stečajni razlozi utvrđeni su nesposobnost za plaćanje i prezaduženost.

Utvrđuje se da su ispunjena oba stečajna razloga:

- ✓ Dužnik **je nesposoban za plaćanje** jer ne može trajnije ispunjavati dospjele novčane obveze. Naime, dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u razdoblju duljem od 120 dana, a koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa.
- ✓ Dužnik je **prezadužen** jer imovina društva, nije dovoljna da pokrije dospjele obveze. Vrijednost imovine iskazana je u iznosu od **829.740,00 kn**, obveze se utvrđuju u iznosu od najmanje **997.893,60 kn**, iako je izvjesno da će prijavljene i utvrđene obveze biti znazno veće.

4.2. IZGLEDI ZA NASTAVAK POSLOVANJA

Kako društvo ne obavlja djelatnost duži niz godina, a uzimajući u obzir da su zakonske zastupnice dale ostavku još 2015. i 2018. godine, zaključuje se da nema izgleda za nastavak poslovanja

POSTOJANJE IMOVINE DOSTATNE ZA POKRIĆE TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Temeljem prikupljene dokumentacije zaključuje se da je imovina dužnika dovoljna za pokriće troškova stečajnog postupka.

Privremeni stečajni
upravitelj
Vlasta Majstorović