

VLASTA MAJSTOROVIĆ

Koparska 37

52100 PULA

Poslovni broj 1 St-68/2022

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Sudac

G. Damir Rabar

**IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU**

**DUŽNIKA I NJEGOVIH UZROCI**

***VRH NEKRETNOSTI d.o.o.***

Pula, lipanj 2022.

## 1. TEMELJNI PODACI

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.

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu broj 1 St-68/2022-20 od 13.04.2022. godine. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom **VRH NEKRETNINE d.o.o., OIB 64175533313, Joakima Rakovca 7a, Umag.** Postupajući po odredbama Stečajnog zakona, a nakon poduzetih radnji radi što kvalitetnijeg utvrđivanja stanja podnosim slijedeće **IZVJEŠĆE**

### 1.1. Društvo je upisano u sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj:

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 JURIŠIĆ, 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.

### 1.2. 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**

1.4. Društvo je do otvaranja stečajnog postupka imalo otvoren račun za redovno poslovanje: 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.

## **2. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA- UZROCI**

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

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 putem e-porezna za 2014. godinu, zadnji obrazac prijave PDV dostavljen je za period 01.07.-30.09.2015. godine.

Društvo je osnovano 05.06.2007. godine. Nisu uočeni problemi s likvidnošću 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.o.o. 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. RADNI ODNOSI**

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

### **4. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA - PREDMETI STEČAJNE MASE**

**Stečajna masa utvrđuje se u iznosu od 1.950.600,00kn, a čine ju nekretnine.**

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

<b>Potraživanja i novac</b>	<b>113.193,00 kn</b>
<b>Nekretnine</b>	<b>716.547,00 kn</b>

#### **4.2. Potraživanja i novac**

Novac na računu i blagajni	7.556,72
Kupci u zemlji	48.753,79
Dani zajmovi	54.306,79
Potraživanja od državu	2.575,35
	113.192,65

Novac na računu i u blagajni i potraživanja od države koja su postojala 2013. godine više ne postoje. Za kupce u zemlji nemamo specifikaciju, a postoji mogućnost da su kupci u međuvremenu i platili ali to nije knjigovodstveno evidentirano.. No, kako su sva potraživanja najkasnije iz 2012. godine otvara se i pitanje zastare.

Dani zajmovi:

LUKŠIĆ	45.000,00
CRAMER	3.300
VRH 1950	6.006,79
UKUPNO	54.306,79

VRH 1950 d.o.o. brisan je iz sudskog registra 2016. godine, nakon skraćenog stečajnog postupka. G. Lukšiću i gđi Cramer poslani su pozivi na plaćanje duga, no oboje su obvezu osporili, a gđa Cramer istakla je i prigovor zastare, te izrazila sumnju u postojanje dokumentacije iz koje potraživanje proizlazi.

Temeljem iznesenog zaključuje se da potraživanja i novac iskazani u poslovnim knjigama ne postoje ili nisu naplativi.

#### 4.3. Nekretnine

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina upisanih u Općinski sud u Pazinu, Zemljišno knjižni odjel Pazin, katastarsa općina Pazin, zk.ul. 3929 (Prilog 1)

	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
	<b>UKUPNO:</b>		<b>6502</b>

Na vlastovnici je evidentiran i slijedeći upis:

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.

Hrvatske ceste d.o.o. su iznos od 107.348,07 kn deponirale u korist stečajnog dužnika (Ugovor o kunkskom namjenskom depozitu be. 1000601957), sukladno članku 36. Zakona o izvlaštenju, a temeljem rješenja od 16.11.2021. godine KLASA:UP/I-943-04/21-01/368, ur. Broj 2163/1-24-02/6-21-14 za potrebe izgradnje spojne ceste Istarski ipsilon-čvor Rogovići-Lindarski križ (D64) na ime naknade za k.č.br. 4028/35 i dr k.o. Pazin , o čemu je Zagrebačka banka d.d. 08.02.2022. godine izdala potvrdu

Stečajna upraviteljica je zatražila otpust depozita u korist računa društva u stečaju ( Prilog 2), no još nije dobila odgovor, već samo informaciju da je predmet zaprimljen i proslješen na rješavanje.

U poslovnim knjigama vrijednost nekretnina evidentirana je u iznosu od 716.547,00 kn, što odgovara kupoprodajnoj cijeni iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 17. rujna 2008.g sklopljenog između VRH 1950 d.o.o. kao prodavatelja I VRH NEKRETNINE d.o.o. kao kupca, s tabularnom ispravom (Z-2532/08)

Međutim, Poreznim rješenjem od 09.05.2010. godine Porezna uprava mijenja poreznu osnovicu i procjenjuje da je tržišna vrijednost navedenih nekretnina u trenutku stjecanja iznosila 1.950.600,00 kn (Prilog 3). Stečajna upraviteljica prihvća vrijednost nekretnina stečajnog dužnika utvrđenu pravomoćnim rješenjem Porezne uprave, te se vrijednost stečajne mase iskazuje sukladno iznosu iz navedenog rješenja.

U slučaju isplate naknade za izvlaštenje,

4028/35	MEKUŠ pašnjak	219m2
4028/36	MEKUŠ pašnjak	15 m2

će promijeniti vlasnika i smanjit će se broj nekretnina steajnog dužnika, a k.č.br 4028/35 I 36 smatrat će se unovčenim za izns naknade iz rješenja o potpunom izvlaštenju, odnosno 107.348,47 kn

.

## **7. PODUZETE RADNJE**

### **7.1 Odmah po otvaranju stečajnog postupka**

- Izrađen je novi pečat dužnika u stečaju, koji ima otisnutu skraćenu tvrtku društva i glasi VRH NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
- Otvoren je novi žiro račun kod Privredne banke d.d. IBAN: **HR06 2340009 1190028713**
- Državnom zavodu za statistiku RH prijavljena je promjena podataka kod dužnika
- Prijavljena je promjena u registru stvarnih vlasnika,
- Izrađen je akt o fiskalizaciji,
- Organizirana je inventura
- Popisani su predmeti stečajne mase,
- Izrađen je popis svih vjerovnika,
- Pripremljen je popis imovine i obveza,
- Ispitane su sve prispjele tražbine.
- Sklopljen je ugovor o vođenju knjigovodstvenih poslova

- Poduzete su i druge radnje opisane u ovom izvješću, a posebno vezano uz preuzimanje i unovčenje stečajne mase.

## 7.2. Primopredaja je obavljena djelomično:

Ranije zakonske zastupnice su se očtovale da ne posjeduju nikakvu dokumentaciju. Osobe evidentirane u poreznoj upravi kao kontakt osobe nisu odgovorile na upućene mailove. PUH CENTAR d.o.o. je potvrdio da je jedno vrijeme vodio knjigovodstvo, ali da nema nikakvu dokumentaciju jer je sve predao ranijim zakonskim zastupnicama. Ranije zakonske zastupnice su potvrdile da su preuzele dokumentaciju iz knjigovodstva PUH CENTAR d.o.o., ali navode da su je predale u ISTRA AUTO d.o.o. ISTRA AUTO d.o.o. je prvo odbio svaku vezu sa stečajnim dužnikom, ali je ipak izvršio pregled arhive i predao nam pronađenu dokumentaciju koju su tamo ostavile ranije zakonske zastupnice. Međutim, radi se o arhivi za, zaključno 2012. godinu. Uvidom u e-poreznu utvrdili smo da je PD obrazac predan i za 2013 i 2014. godinu, ali do te dokumentacije kao i do podloga temeljem kojih je izrađena nismo došli. Zadnji, javno objavljeni godišnji financijski izvještaj poduzetnika je za 2013. godinu, kako smo utvrdili uvidom u sudski registar, no uspjeli smo doći samo do tog, javno objavljenog dokumenta, dok njegov izvornik, kao i podloge nemamo.

## 7.3. Porezna uprava

### 7.3.1. Porez na dobit

Dana 14. travnja 2022. godine (dan nakon otvaranja stečajnog postupka upućen nam je pozv na dostavu osam prijava poreza na dobit (obrazac PD) za razdoblje od 01.01.2015. godine do 12.04.2022. godine, i to u roku od 10 dana, na koji smo se očitovali 02.05. i 26.05.2022. godine. Nismo dobili nikakvu povratnu informaciju (Prilog 4)

### 7.3.2. Porez na dodanu vrijednost

Dana 14. travnja 2022. godine upućen nam je i pozitiv na dostavu 25 prijava poreza na dodanu vrijednost za razdoblje od 01.10.2015. godine do 31.12.2021. godine u roku osam dana, na koji smo se očitovali 02.05. i 26.05.2022. godine. Nismo dobili nikakvu povratnu informaciju (Prilog 5)

### 7.3.3. Prekršajni nalog

Zaprimili smo i Prekršajni nalog Financijske agencije Regionalni centar Rijeka od 29.10.2021. godine, a zbog nepodnošenja Godišnjeg financijskog izvješća za 2019. godinu u FINA radi javne objave, do 31.08.2020. godine. Na navedeni nalog stavili smo prigovor (Prilog 6).

7.4. Ažurirani su knjigovodstveni podaci, doveden je u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka temeljem raspoložive dokumentacije

Otvorena je nova poslovna godina i pristupilo se izradi početne bilance

## **8. POTENCIJALNI IZVORI PRIHODA**

Društvo ne obavlja djelatnost. Imovina nije podobna za davanje u najam, u naravi predstavlja zemljište. Smatram da ne postoje uvjeti za ostvarivanje prihoda u stečaju, već predlažem da se imovina unovči i vjerovnici namire sukladno odredbama Stečajnog zakona

## **9. ZAKLJUČAK**

Na temelju iznesenog predlažem donošenje slijedećih odluka:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i odobravaju poduzete radnje u dosadašnjem tijeku postupka,

Stečajni upravitelj

Vlasta Majstorović