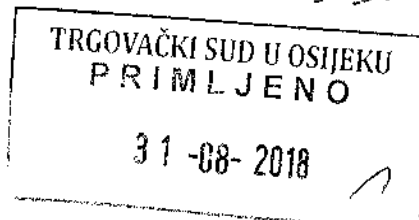


**DOMO VILA d.o.o. za građevinarstvo,
ZAGREB, Nalješkovićeva 21
OIB: 29716435246
- PRETHODNI STEČAJNI POSTUPAK**



Trgovački sud u Osijeku
9 St-664/18

IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku pod poslovnim brojem St-664/18-2 od 02. srpnja 2018. godine, pokrenut je prethodni postupak nad dužnikom **DOMO VILA d.o.o. za građevinarstvo, ZAGREB**, Nalješkovićeva 21, OIB: 29716435246.

Istim Rješenjem sam imenovan privremenim stečajnim upraviteljem, sa zadatkom da utvrdim postojanje stečajnog razloga, strukturu i vrijednost dužnikove imovine koja bi mogla ući u stečajnu masu. mogu li se postojećom imovinom pokriti troškovi stečajnog postupka, te da o tome dostavim sudu pisano izvješće.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je FINA, Regionalni centar Zagreb dana 28.09.2017. godine, sukladnom članku 110. st. 1. Stečajnog zakona (NN br. 71/15 i 104/17).

U postupku utvrđivanja bitnih činjenica za davanje mišljenja o postojanju uvjeta za otvaranje stečajnog postupka, utvrdio sam slijedeće:

- 1) tvrtka je upisana u upisnik Trgovačkog suda od 2005. g., te obavlja djelatnost gradnje i prodaje stambenih i nestambenih zgrada;
- 2) do mjeseca lipnja 2017. godine dužnik je uredno izvršavao svoje obveze prema vjerovnicima, a od tada mu je blokiran poslovni račun;
- 3) prema Uvjeranju Stanice za tehnički pregled vozila „Euro Daus“ ul. Folnegovićeva 5, Zagreb, broj: H061-U-00130-18 od 20.08.2018. godine, dužnik nije evidentiran kao vlasnik cestovnog motornog vozila;
- 4) prema Potvrdi zemljišno-knjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj 79991/2018 od 20.08.2018. godine, dužnik nije vlasnik nikakvih nekretnina na području nadležnosti ovog zemljišnoknjižnog odjela. Prema Uvjeranju Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove grada Zagreba Ur. broj: 251-15-02-1-18-2 od 20.08.2018.g., dužnik nije upisan u katastarskom operatu na području za koje evidenciju vodi ovaj ured;
- 5) prema evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, utvrđeno je da, u ovom trenutku, dužnik nema ni jednog prijavljenog zaposlenika;
- 6) prema Potvrdi Financijske agencije – RC Zagreb Ur. broj: 08-206-18 od 20.08.2018. godine, žiro račun dužnika je imao evidentirane nepodmirene obveze u ukupnom iznosu od 74.162,82 kune, te blokirane sve račune neprekidno 446 dana.

STANJE IMOVINE I OBVEZA

Dužnik je obavljao svoju djelatnost u iznajmljenim poslovnim prostoru (stanu) u Zagrebu, na adresi Nalješkovićeva 21, koji je bio u vlasništvu bliske osobe zakonskog zastupnika dužnika Mire Jurišića. U međuvremenu je vlasnik, po prestanku poduzetničke aktivnosti dužnika 2016. godine, taj stan prodao.

Budući da je zakonski zastupnik dužnika Miro Jurišić usmeno ovlastio gospodu Snježanu Jurišić kao svog ovlaštenika u davanju svih informacija i dokumentacije po ovom predmetu, prema njezinom iskazu, poslovne poteškoće su se pojavile unatrag nekoliko godina zbog postupnog smanjenja rentabilnosti novih poslova u građevinarstvu i prometu nekretnina, prouzročenih pogoršanjem općih uvjeta poslovanja na tom tržištu.

Knjigovodstvena evidencija nije uredno vođena, pa tako za 2017-tu godinu nije uopće napravljen završni račun, niti predan nadležnoj Poreznoj upravi. Za 2016. godinu, knjigovodstveni servis HUMIĆ d.o.o. Zagreb, OIB: 73705940477, Jablanska 27 A, koji je obavljao usluge vođenja poslovnih knjiga dužnika za tu godinu, nije mi mogao prezentirati analitičke kartice Zaliha proizvodnje u tijeku, Zaliha trgovačke robe, Potraživanja od kupaca, Ostalih potraživanja, te Danih zajmova. Njihovo obrazloženje je bilo da su knjigovodstveno stanje samo prenijeli iz 2015. godine, kada je poslove vođenja knjigovodstvene evidencije obavljao drugi knjigovodstveni servis (TENA BE d.o.o. Zagreb). Na moje traženje od ovlaštenika zakonskog zastupnika dužnika da osigura navedenu analitičku dokumentaciju, rečeno mi je da će pokušati, ali da nije sigurna da će i uspjeti pripremiti do krajnjeg roka za predaju ovog Izvješća sudu (30. kolovoza).

Prema iskazu ovlaštenice zakonskog zastupnika dužnika Snježane Jurišić, u prvom dijelu 2016. godine realizirana je prodaja svih novosagrađenih stanova, te su svi naplaćeni izravno u korist računa poslovne banke koja je kreditirala izgradnju (OTP banka d.d. Zadar), a u 2017. godine nije ni bilo nikakvih poslovnih transakcija, izuzev potpisa Ugovora sa tvrtkom NIZ projekt d.o.o. Zagreb, Paška 12/A o prijenosu preostale imovine (građevinskog zemljišta) i obveza prema poslovnoj banci koja su teretila to zemljište. Cijena tog transfera je iznosila 1.150.000,00 kuna. Predmetni ugovor je potpisan 17.07.2017. godine, te ga je dostavila na uvid. Tvrdi da dužnik ne posjeduje nikakvu imovinu, kako materijalnu, tako ni potraživanja. Sve pozicije u posljednjoj Bilanci stanja koja pokazuju postojanje imovine (zalihe proizvodnje u tijeku, zalihe trgovačke robe, potraživanja od kupaca, ostala potraživanja) su rezultat nedostavljanja poslovne dokumentacije (izvodi, ulazni računi, izlazni računi, ugovori) knjigovodstvu na knjiženje, te takvi podaci koji se trenutačno nalaze u Bilanci stanja nisu vjerodostojni. Dužnik tijekom 2015., a očito i kasnije, nije uredno proknjižavao sve poslovne promjene, i to iz njoj nepoznatog razloga. Zakonski zastupnik dužnika Miro Jurišić je izjavio da se on ne može sjetiti svih poslovnih transakcija, ali da zna da dužnik nema nikakvu imovinu u svom vlasništvu. Svu materijalnu imovinu su prodali (izuzev već spomenutog građevinskog zemljišta koji je prenesen, zajedno sa obvezama, drugoj pravnoj osobi), a potraživanja su naplaćena.

Stoga, u nastavku dajem pregled podataka iz Godišnjeg financijskog izvješća (Bilanca stanja i Račun dobiti i gubitka) sa 31.12.2015. i 31.12.2016. godine, iako su podaci, prema priznanju same ovlaštenice zakonskog zastupnika, nevjerodostojni:

	31.12.2015.g.	31.12.2016.g.
I IMOVINA	7.311.725,00 kuna	7.311.724,00 kuna
KRATKOTRAJNA IMOVINA	7.311.725,00 kn	7.311.724,00 kuna
1) ZALIHE	5.426.341,00 kn	5.426.341,00 kuna
* Proizvodnja u tijeku	5.417.313,00 kn	5.417.313,00 kuna
* Trgovačka roba	9.028,00 kn	9.028,00 kuna

NAPOMENA: Prema iskazu ovlaštenice zakonskog zastupnika dužnika, evidencija Proizvodnje u tijeku nije potpuna, jer provjereno zna da je dužnik prodao svu imovinu (stanove u novogradnji), kao i da je prenio vlasništvo nad građevinskim zemljištem, tako da se tu radi o nepotpunom knjiženju i nevjerodostojnim podacima. Dostavila je Ugovor o kupoprodaji nekretnine sa kupcem NIZ PROJEKT d.o.o. Zagreb, kao i Izvatke iz zemljišne knjige za k.o. Strmec Samoborski, zk.ul. broj 4259, kč. broj 4213/1 (u naravi stambena zgrada br. 2 i dvorište površine 800 m²), i za k.o. Strmec Samoborski, zk.ul. broj 4125, kč. broj 4200/3 u naravi stambena zgrada br. 1 i dvorište površine 1.100 m²) u svrhu dokaza da je vlasništvo nad stanovima preneseno na kupce. Nije dostavila analitički popis zaliha – proizvodnje u tijeku (pojedinačni popis svakog zasebnog stana koji je bio u vlasništvu dužnika). Kada se radi o Zalihi trgovačke robe, nije predočila analitički popis te pozicije, a osobno se ne sjeća o kojoj se robi radi.

Usklađenost prijenosa vlasništva na nekretninama i odgovarajućih pozicija u Bilanci se ne mogu provjeriti, budući da ovlaštenica zakonskog zastupnika dužnika tvrdi da joj ni jedan knjigovodstveni servis nije izvukao analitiku Zaliha, te ih ona nema.

2) POTRAŽIVANJA	1.732.024,00 kn	1.847.653,00 kuna
* od kupaca	1.729.498,00 kn	1.729.498,00 kuna
* dani zajmovi	152.368,00 kn	36.757,00 kuna
* od države (pretporez)	2.526,00 kn	2.526,00 kuna
* ostala potraživanja	0,00 kn	115.629,00 kuna
* ulaganja u vrijednosne papire	970,00 kn	970,00 kuna

NAPOMENA: Prema iskazu ovlaštenice zakonskog zastupnika dužnika, evidencija Potraživanja od kupaca nije potpuna, jer provjereno zna da je dužnik naplatio sva potraživanja od kupaca. Kupci su svoja dugovanja izravno uplaćivala poslovnoj banci koja je kreditirala izgradnju tih stanova, što dokazuje i njihov upis kao vlasnika na zemljišnoknjižnom izvatku.

Kada se radi o Danim zajmovima i Ostalim potraživanjima, nije dostavila analitički popis tih potraživanja, ali zna za dva dužnika (Duplus tim d.o.o. i Eurozalog d.o.o.) koji nisu izmirili svoj dug zbog blokade računa i kasnijeg stečaja.

Pretpostavlja da se na poziciji Dani zajmovi nalaze potraživanja od zakonskog zastupnika dužnika, koja su se trebala ranije kompenzirati sa pozicijom Obveza za primljene zajmove od iste osobe.

Usklađenost analitike zaduženja po osnovi kupoprodaje stanova i njihove otplate kroz izravne uplate poslovnim bankama se, u ovom trenutku, ne mogu provjeriti zbog nedostatka svih potvrda o uplati i analitičkog popisa prodanih stanova. Ovlaštenica zakonskog zastupnika dužnika je zatražila od kupaca stanova da joj dostave potvrde o uplati, što će naknadno dostaviti u spis predmeta.

II	O B V E Z E	7.008.667,00 kuna	7.024.993,00 kuna
-----------	--------------------	--------------------------	--------------------------

- Obveze za zajmove i depozite	2.761.508,00 kn	2.266.992,00 kuna
- Obveze prema bankama	2.755.641,00 kn	3.218.147,00 kuna
- Obveze za predujmove	343.422,00 kn	342.462,00 kuna
- Obveze prema dobavljačima	385.924,00 kn	382.764,00 kuna
- Obveze prema zaposlenicima	34.488,00 kn	26.906,00 kuna
- Obveze za poreze, doprinose i naknade	727.684,00 kn	730.763,00 kuna
- Ostale kratkoročne obveze	0,00 kn	56.959,00 kuna

NAPOMENA: Ovlaštenica zakonskog zastupnika dužnika tvrdi da više nema obveza prema OTP banci, budući da je, jednim dijelom, ta pozicija umanjena potpisom Ugovora o preuzimanju građevinskog zemljišta i pripadajućih obveza prema banci od strane druge pravne osobe, a, drugim dijelom, realizacijom prodaje stanova, gdje kupci kupovninu uplaćuju izravno poslovnoj banci koja je kreditirala izgradnju stanova.
Nije priložila analitički popis obveza dužnika.

Dužnik je sa 31.12.2016. godine imao iskazanu GUBITAK tekuće godine u visini od **16.328,00 kuna**.

POSLOVNA DOKUMENTACIJA

Knjigovodstvenu evidenciju je, do otkaza suradnje u mjesecu lipnju 2017. godine, vodilo trgovačko društvo Humić d.o.o. Zagreb, Jablanska 27 A, OIB: 73705940477. Trenutačno se dokumentacija nalazi kod ovlaštenice zakonskog zastupnika dužnika.

Po zaključenju stečajnog postupka, potrebno je zadužiti zakonskog zastupnika dužnika da poslovnu dokumentaciju popiše, razluči i zbrine, sukladno važećim zakonskim propisima, te da o tome priloži sudu Izjavu.

ZAKLJUČAK

Uvidom u dokumentaciju dužnika, kao i dokumentaciju izdanu od strane nadležnih institucija, uz navedene iskaze ovlaštenice zakonskog zastupnika dužnika i zakonskog zastupnika dužnika, došao sam do slijedećih saznanja:

- 1) Iako dužnik u svojoj knjigovodstvenoj evidenciji ima evidentiranu imovinu (zalihe i potraživanja), uzimajući u obzir iskaze zakonskog zastupnika dužnika, kao i ovlaštenicu zakonskog zastupnika dužnika uz naknadno dostavljenu dokumentaciju, može se osnovano pretpostaviti da dužnik, u ovom trenutku, nema stvarne imovine. Budući da mi nije podnesena sva tražena dokumentacija (Analitički popisi zaliha i potraživanja, Potvrde o uplati, izvodi), iz dostupne evidencije nisam mogao tu osnovanu pretpostavku i nedvojbeno potvrditi;
- 2) Dužnik, već više od dvije godine, ne obavlja poslovnu djelatnost, a blokada njegovih žiro računa traje neprekidno 446 dana;
- 3) Ako ukupno evidentiranu dužnikovu imovinu (7.311.724,00 kuna) umanjimo za iznos neproknjiženih uplata kupaca stanova i za iznos prijenosa građevinskog zemljišta na drugu pravnu osobu (4.962.875,12 kuna), te je usporedimo sa ukupnim dužnikovim obvezama (7.024.993,00 kuna) koje umanjimo za obveze prema bankama (3.218.147,00 kuna), odnos između ta dva financijska agregata ukazuju na prezaduženost dužnika, što je još jedan od razloga za otvaranje stečajnog postupka;
- 4) Izjašnjavajući se o eventualnim mogućnostima pobijanja određenih pravnih radnji, sukladno člancima od 198. do 214. Stečajnog zakona, zbog nepotpune i nevjerodostojne knjigovodstvene evidencije, nisam se u mogućnosti izjasniti po tom pitanju.

Slijedom iznijetog, a temeljem članka 119. st. 3. i članka 123. st. 2. Stečajnog zakona, dajem slijedeće

mišljenje i prijedlog

Na temelju prikupljenih podataka, može se sa sigurnošću utvrditi da su ispunjeni uvjeti za otvaranje stečajnog postupka sukladno članku 5., 6. i 7. Stečajnog zakona, ali da dužnik nema imovinu čijim bi se unovčenjem nedvojbeno mogli namiriti troškovi otvaranja i vođenja stečajnog postupka.

Ukoliko netko od vjerovnika ovog dužnika nađe svoj pravni interes i smatra da, unatoč opisanim okolnostima i navedenim podacima, postoji opravdan razlog za otvaranje stečajnog postupka, te ga i zatraži, predlažem da, u tom slučaju, sud naloži predlagatelju uplatu iznosa na ime predujma troškova vođenja stečajnog postupka u visini od 42.000,00 kuna.

Taj iznos bi, prema okvirnoj specifikaciji, služio za pokriće:

1) TROŠKOVI OTVARANJA I VOĐENJA STEČAJNOG POSTUPKA =25.140,00 kn

- Izrada pečata	120,00 kuna
- Troškovi sudskog postupka	23.000,00 kuna
<u>za naplatu potraživanja</u>	
a) sudska pristojba na tužbu	2.000,00 kn
b) sudska pristojba na presudu	2.000,00 kn
c) trošak vještačenja	1.500,00 kn

- d) troškovi odvjetnika (sastavljanje 13.500,00 kn
tužbe, sudjelovanje u raspravi,
podnesci – Tbr.7., 500 bodova
po radnji, uvećano za PIDV)
- e) troškovi ovršnog postupka 4.000,00 kn
(sastavljanje prijedloga, ovršne
pristojbe)
- | | |
|------------------------------------|---------------|
| - Troškovi vođenja knjigovodstva | 1.500,00 kuna |
| (6 mjeseci x 250,00 kuna) | |
| - Troškovi platnog prometa | 240,00 kuna |
| - Troškovi uredskog materijala | 50,00 kuna |
| - Troškovi javne objave GFI u FINI | 230,00 kuna |

2) NAGRADA STEČAJNOM UPRAVITELJU U PRETHODNOM I STEČAJNOM POSTUPKU =16.860,00 kuna

- | | |
|--|----------------|
| - Nagrada stečajnom upravitelju u prethodnom postupku (predvidivo u bruto iznosu) | 3.500,00 kuna |
| - Nagrada stečajnom upravitelju u stečajnom postupku (predvidivo u bruto iznosu) | 10.000,00 kuna |
| - Naknada putnih troškova stečajnog upravitelja (Gunja-Zagreb, 3 x 560 km x 2 kn/km) | 3.360,00 kuna |

te predlažem:

- 1) da sud donese rješenje, kojim će pozvati sve osobe koje imaju pravni interes, da uplate na poseban račun suda iznos od 42.000,00 kuna, kao predujam za otvaranje i vođenje stečajnog postupka;
- 2) ukoliko nitko, u ostavljenom roku, ne uplati predujam za vođenje stečajnog postupka, predlažem da sud otvori i istovremeno zaključi stečajni postupak nad dužnikom.
U tom bi se slučaju obvezao zakonski zastupnik dužnika Miro Jurišić, OIB: 29541587350, Stari Grad na Hvaru, ulica Kralja Zvonimira 43, za popis, izlučivanje i pohranu arhivskog i registraturnog gradiva, sukladno zakonskim propisima.

U Gunji, 29. kolovoza 2018. godine

Privremeni stečajni upravitelj:

Mirsad Demirović, dipl. oec.

Mirsad Demirović
STEČAJNI UPRAVITELJ
Kolodvorska 4, Gunja
OIB: 18540805456