

Nadležni sud: **Trgovački sud u Zadru**
Na poslovni broj: **St-343/2023**
Dužnik: **JADERA NEKRETNINE j.d.o.o.**
Put Dikla 71, Zadar
OIB: 80812577411

Rješenjem naslovnog suda, posl.br. 1 St-343/2023-8 od 08.04.2024. godine, postupajući po prijedlogu Financijske agencije za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom JADERA NEKRETNINE j.d.o.o. imenovana je privremena stečajna upraviteljica Lidija Lesar iz Čakovca, kojoj je naloženo ispitati postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka, ima li stečajni dužnik imovine kojom bi se mogli pokriti troškovi postupka i dijelom vjerovnici, te da o tome podnese izvješće u roku od 30 dana od dostave rješenja.

Slijedom navedenog, privremena stečajna upraviteljica podnosi slijedeće:

Izvješće privremenog stečajnog upravitelja o imovini i obvezama dužnika te mogućnosti namirenja troškova stečajnog postupka

1. OPĆI PODACI O DUŽNIKU

Dužnik JADERA NEKRETNINE j.d.o.o. za poslovne usluge je registriran kod Trgovačkog suda u Zadru pod MBS: 110080933, sa sjedištem u Zadru, Put Dikla 71, OIB: 80812577411.

Osnivački akt: Izjava o osnivanju j.d.o.o. od 26. travnja 2018. godine

Temeljni kapital upisan je u iznosu 10,00 kuna / 1,33 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450).

Pretežita djelatnost: Agencije za poslovanje nekretninama (NKD oznaka 68.31)

Osnivači/članovi društva

Roko Marin, Zadar, Put Dikla 71, OIB: 68519667298 - jedini član

Osobe ovlaštene za zastupanje

Roko Marin, Zadar, Put Dikla 71, OIB: 68519667298 - član uprave, zastupa društvo samostalno i neograničeno od 26.04.2018. godine

Povezani poslovni subjekti

Prema poveznici u sudskom registru, s osnivačem/direktorom dužnika povezano je društvo AGRO TOUR ZADAR d.o.o. u kojem je Roko Marin jedini član i član uprave od 02.11.2020. godine:

JADERA NEKRETNINE j.d.o.o.
Put Dikla 71, Zadar, OIB:80812577411
Trgovački sud u Zadru, posl.broj: St-343/2023
Lidija Lesar, privremena stečajna upraviteljica

Za osobu s OIB-om **68519667298** povezana su sljedeća društva u Sudskom registru:

MBS	OIB	Naziv / Ime subjekta	Status subjekta	Ime/Naziv osobe upisano u registru	OIB osobe	Funkcija osobe	Upisana od	Upisana do
110080933	80812577411	JADERA NEKRETNINE j.d.o.o. za poslovne usluge	Aktivan	ROKO MARIN	68519667298	jedini član j.d.o.o.	02.05.2018	
				ROKO MARIN	68519667298	član uprave	02.05.2018	
110102821	71332986825	AGRO TOUR ZADAR d.o.o. za poljoprivredu i turizam	Aktivan	ROKO MARIN	68519667298	jedini član d.o.o.	02.11.2020	
				ROKO MARIN	68519667298	član uprave	02.11.2020	

2. PODUZETE RADNJE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

Sa svrhom utvrđivanja imovine i obveza dužnika, poduzete su slijedeće radnje:

- kontaktiran je direktor dužnika radi prikupljanja informacija o gospodarskom položaju dužnika
- dostavljen je zahtjev za dostavu dokumentacije i od nadležnog knjigovodstva ADRIA MARE KNJIGOVODSTVO d.o.o. iz Zadra ishođena je knjigovodstvena i druga poslovna dokumentacija
- ishođena je potvrda Centra za vozila Hrvatske - dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila na dan 11.05.2024.
- ishođena je potvrda HZMO – na dan 10.05.2024. dužnik ima jednog prijavljenog zaposlenika (direktor Marin Roko koji je prijavljen na nepuno radno vrijeme - 1 sat tjedno od 15.05.2023. godine)
- ishođena je potvrda o vlasništvu na plovilima – prema potvrdi Ministarstva mora, prometa i infrastrukture, Uprava sigurnosti plovidbe, dužnik nije upisan u Upisnik brodova kao vlasnik niti jednog plovila na dan 14.05.2024.
- ishođena je potvrda Zemljišnoknjižnog odjela u Zadru da dužnik nije vlasnik nekretnine
- izvršen je uvid u javno objavljena financijska izvješća i druge javno dostupne izvore
- izvršena je analiza cjelokupne dostupne dokumentacije na osnovu koje je utvrđivano stanje imovine i obveza na zadnji dostupni datum.

3. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA

Društvo dužnika osnovano je 26.04.2018. s pretežitom djelatnosti agencija za poslovanje nekretninama. Prema izjavi vlasnika, poslovanje je trebao preuzeti i voditi sin ali kako se to nije dogodilo, dužnik se nije bavio tom djelatnosti već je prihode ostvarivao od iznajmljivanja poljoprivrednih strojeva povezanom društvu AGRO TOUR ZADAR d.o.o.

Naime, povezanom društvu nije odobren leasing, pa je kupnja poljoprivrednih strojeva realizirana ugovaranjem financijskog leasinga s dužnikom. Iz iznajmljivanja strojeva povezanom društvu, dužnik je plaćao obveze prema leasing društvu.

Zbog nepodmirenih poreznih obveza, račun dužnika je u neprekidnoj blokadi od 20.07.2023. godine. Prije toga je račun bio u blokadi u razdoblju od 07.02.2022. do 27.12.2022. (323 dana). Prethodni postupak koji je tada bio pokrenut kod naslovnog suda i vodio se pod poslovnim brojem St-203/2022 je obustavljen, obzirom da je dužnik tijekom prethodnog postupka postao sposoban za plaćanje. Direktor dužnika najavljivao je da će i postojeću blokadu riješiti i otkloniti stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje, međutim, to se do pisanja ovog izvješća nije dogodilo.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnijela je Financijska agencija dana 17.11.2023. godine. Iz prijedloga proizlazi da dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnova za plaćanje u neprekidnom razdoblju od 120 dana u ukupnom

iznosu od 5.398,48 EUR, da ima jednog zaposlenog, a na ime predujma za namirenje stečajnog postupka zaplijenjeno je 0,00 EUR.

4. IMOVINA DUŽNIKA

Knjigovodstvo ADRIA MARE KNJIGOVODSTVO d.o.o. iz Zadra koje je vodilo poslovne knjige dužnika dostavilo je slijedeću financijsku dokumentaciju:

- Godišnji financijski izvještaj za 2023. sa potvrdom FINA-e o zaprimanju
- Bruto bilanca 31.12.2023.
- Bruto bilanca 08.04.2024.
- Konto kartice – prometi knjiženi u poslovnim knjigama od 01.01. do 08.04.2024.
- Ugovori o financijskom leasingu koje je dužnik sklopio s Impuls leasing d.o.o.

Prema ishođenim potvrdama iz javnih upisnika, dužnik nije evidentiran kao vlasnik plovila, niti kao vlasnik nekretnine, a nije ni evidentiran kao vlasnik vozila prema potvrdi Centra za vozila Hrvatske d.d.

Dužnik u poslovnim knjigama, prema bruto bilanci na dan 08.04.2024., ima evidentiranu imovinu u iznosu od 69.380,87 EUR koja se sastoji od:

1. Poljoprivredni strojevi uzeti na leasing – knjigovodstvene vrijednosti 56.444,10 EUR

Poljoprivredni strojevi evidentirani su kao dugotrajna imovina u poslovnim knjigama jer tako nalažu računovodstveni standardi, međutim, kako su kupljeni na leasing, na njima postoji izlučno pravo sve dok se ne podmire obveze prema sklopljenim ugovorima s Impuls leasing d.o.o.

Ugovori u financijskom leasingu sklopljeni su 11.02.2021. na 60 mjeseci. Neotplaćena glavnica na dan 08.04.2024. iznosi 34.365,96 EUR.

U slučaju otvaranja stečaja, poljoprivredni strojevi ne bi predstavljali stečajnu masu obzirom da su isti predmet izlučnog prava.

2. Potraživanja od kupaca - knjigovodstvene vrijednosti u iznosu 786,05 EUR

Iz dostavljene dokumentacije vidljivo je da su potraživanja od kupaca na dan 31.12.2023. iznosila 8.276,65 EUR, te su glavninom zatvorena kompenzacijama u ovoj godini tako da na dan 08.04.2024. iznose 786,05 EUR i odnose se na potraživanja od fizičkih osoba (Arsen Marin 530,89 EUR, Roko Marin 150,37 EUR i dr.). Nije dostavljena dokumentacija temeljem koje su potraživanja nastala, stoga se ne može utvrditi osnovanost i naplativost istih, međutim čak i u slučaju da se ista naplate, ne bi bila dostatna za pokriće troškova stečajnog postupka ukoliko bi isti bio otvoren.

3. Učešća i jamčevine prema ugovorima za leasing - knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od 9.141,41 EUR

Učešća za leasing realno ne predstavlja unovčivu imovinu jer se u slučaju raskida leasinga, što je izgledno zbog prijetjećeg stečaja, učešće prebija s obvezama po leasingu.

4. Dani predujmovi - knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od 2.654,45 EUR

Iz poslovnih knjiga proizlazi da su pod danim predujmovima evidentirana sredstva koja je Financijska agencija zaplijenila kod blokada računa, a nakon deblokade računa nije

proknjiženo „oslobađanje“ tih sredstava na račun dužnika. U svakom slučaju, ova novčana sredstva ne postoje, a iz prijedloga Financijske agencije za otvaranje stečajnog postupka proizlazi da tijekom postojeće blokade računa nisu zaplijenjena nikakva novčana sredstva.

5. Novčana sredstva u blagajni i ostala potraživanja evidentirana u iznosu od 354,86 EUR

U poslovnim knjigama ostala su evidentirana novčana sredstva u blagajni u iznosu od 277,06 EUR koje u stvarnosti ne postoje, pozajmica prema direktoru u sitnom iznosu od 13,27 EUR i unaprijed plaćeni troškovi u iznosu od 64,53 EUR koje nije moguće naplatiti.

Slijedom navedenog, nije utvrđena nikakva imovina dužnika koju bi bilo moguće unovčavati u stečajnom postupku ukoliko bi isti bio otvoren. S računa dužnika nije zaplijenjen ni predujam za pokriće troškova stečajnog postupka.

5. OBVEZE

Na dan 08.04.2024. u poslovnim knjigama evidentirane su obveze u iznosu od 56.783,40 EUR koje se odnose na:

- obveze prema leasingu u iznosu od 34.365,96 EUR
- obveze prema dobavljačima u iznosu od 4.036,02 EUR
- obveze za pozajmice u iznosu od 106,18 EUR
- obveze za neto plaće u iznosu od 12.190,14 EUR, i
- porezne obveze u iznosu od 6.133,18 EUR.

U Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija na dan 17.11.2023. bile su evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u ukupnom iznosu od 5.398,48 EUR.

6. STEČAJNI RAZLOZI

Nesposobnost za plaćanje

Račun dužnika je u trajnoj blokadi od 20.07.2023. (301 dan na 16.05.2024.), te je nedvojbeno ispunjen stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje u smislu odredbe članka 6., st. 2. Stečajnog zakona.

Prezaduženost

Kako nije utvrđena nikakva „čvrsta“ imovina dužnika, a potraživanja evidentirana u poslovnim knjigama su neunovčiva ili nenaplativa, dok obveze iznose minimalno 56.783,40 EUR prema zadnje dostupnom izvješću od 08.04.2024., može se konstatirati da je ispunjen stečajni razlog prezaduženosti u smislu odredbe članka 7. Stečajnog zakona.

7. PREDVIDIVI TROŠKOVI PROVEDBE PRETHODNOG I STEČAJNOG POSTUPKA U TRAJANJU OD 6 MJESECI

Predvidivi troškovi provedbe prethodnog i stečajnog postupka u trajanju od 6 mjeseci iznose ukupno 2.840,00 EUR, kako slijedi:

Red.br.	OPIS TROŠKA	IZNOS EUR
1.	Usluge knjigovodstva (70 EUR x 6 mjeseci)	420,00
2.	Materijalni troškovi (pristojbe, trošak pošte, izrada pečata, putni troškovi i sl.)	800,00
3.	Otvaranje, vođenje i zatvaranje žiro računa	120,00
4.	Nagrada stečajnoj upraviteljici u prethodnom postupku	550,00
5.	Nagrada stečajnoj upraviteljici u stečajnom postupku	950,00
	UKUPNO:	2.840,00

8. ZAKLJUČAK

Prema potvdama pribavljenim iz javnih upisnika nije utvrđeno da dužnik ima u vlasništvu pokretnine (vozila i plovila).

Prema zadnje dostupnoj bruto bilanci od 08.04.2024. u poslovnim knjigama evidentirane su pokretnine (poljoprivredni strojevi) koje ne predstavljaju imovinu dužnika već na njima postoji izlučno pravo društva Impuls leasing d.o.o., a potraživanja nisu unovčiva odnosno nisu naplativa kako je pojašnjeno u točki 4. Imovina dužnika.

Evidentno je da egzistiraju oba stečajna razloga, međutim **nije utvrđena nikakva imovina iz čijeg bi se unovčenja mogli namiriti troškovi stečajnog postupka, ukoliko bi isti bio otvoren.**

Predvidivi troškovi provedbe ovog prethodnog postupka kao i otvorenog stečajnog postupka u trajanju od 6 mjeseci iznose 2.840,00 EUR.

Slijedom navedenog, predlažem sudu pozvati osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnog postupka na uplatu predujma za namirenje troškova u iznosu od 2.840,00 EUR, odnosno postupanje u smislu odredbi članka 132. Stečajnog zakona.

Privremena stečajna upraviteljica

Lidija Lesar

Prilozi uz izvješće:

- 1) Potvrda CVH o vlasništvu na vozilima
- 2) Potvrda o vlasništvu na plovilima
- 3) Potvrda o vlasništvu na nekretninama
- 3) Potvrda HZMO
- 4) Bruto bilanca na dan 08.04.2024.