

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**  
**Stečajni sudac**  
**mr. sc. Tihomir Kovačević**

**Spis broj: 14 St-674/2020**

**IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA**

**UVODNI DIO**

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 14 St-674/2020-3 od 12.01.2021. godine pokrenut je prethodni postupak nad dužnikom ARRENDA NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Trg bana Jelačića 5, MBS 080696549, OIB 18681552742, te sam istim rješenjem imenovana za privremenog stečajnog upravitelja u ovom postupku.

Navedenim rješenjem naloženo mi je ispitati da li postoji razlog za otvaranje stečajnog postupka i mogu li se imovinom dužnika namiriti troškovi postupka, te sudu dostaviti izvješće o utvrđenom.

FINA Regionalni centar Zagreb podnijela je Trgovačkom sudu u Zagrebu prijedlog za pokretanje stečajnog postupka nad dužnikom broj: Klasa: 110-07/20-01/04, Urbroj: 04-06-20-1875 dana 27.10.2020.g., temeljem odredbe čl. 110. st. 1. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17).

U prijedlogu navodi da dužnik na dan 19.10.2020.g. u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 316 dana u ukupnom iznosu od 892.458,15 kn.

Trgovački sud u Zagrebu je u mjesecu prosincu 2020.g. ustupio ovaj predmet Trgovačkom sudu u Osijeku kao drugom stvarno nadležnom sudu za postupanje u predmetima Trgovačkog suda u Zagrebu.

Po primitku gore navedenog rješenja o pokretanju prethodnog postupka putem telefona sam stupila u vezu s direktorom dužnika gospodinom Tomislavom Delivukom.

Gospodin Delivuk mi je rekao da se sva dokumentacija nalazi kod knjigovođe u društvu Računovodstveni ured J-R j.d.o.o., Zagreb, te je zamolio da popis potrebne dokumentacije dostavim knjigovođi i njemu, te sam putem e-maila dostavila popis dokumentacije koja mi je potrebna za izradu izvješća.

**1. Prilog:** zamolba za dostavu dokumentacije putem e-maila od 17.01.2021.g.

Iz knjigovodstvenog ureda dostavljeno mi je slijedeće:

- Račun dobiti i gubitka za razdoblje od 01.01.2018. – 31.12.2018.g. s Bilancom stanja na dan 31.12.2018.g.;
- Račun dobiti i gubitka za razdoblje od 01.01.2019. – 31.12.2019.g. s Bilancom stanja na dan 31.12.2019.g.
- Podatke na PD Obrascu za 2018.g. s potvrdom o predaji u Poreznu upravu
- Podatke na PD Obrascu za 2019.g. s potvrdom o predaji u Poreznu upravu
- Bruto bilancu od datuma 01.01.2020.g. do 31.12.2020.g.

**2. Prilog:** sve prethodno navedeno

Za sve ostalo traženo, iz knjigovodstvenog ureda mi je rečeno da mi ne mogu dostaviti jer je knjigovodkinja koja je vodila poslovanje dužnika, Željka Vrabec u izolaciji zbog korone, te da dužnik u 2020. godini nije dostavljao nikakvu dokumentaciju za knjiženje i da je poslovni odnos s njim raskinut.

Direktor dužnika mi je kazao da je djelatnost dužnika bilo iznajmljivanje apartmana u Zagrebu, odnosno da je dužnik uzeo u zakup 32 neopremljena, potpuno prazna apartmana od tvrtke Metroholding d.o.o., Zagreb i te apartmane u potpunosti opremio o svom trošku iz kredita Zagrebačke banke.

Mjesečna zakupnina za apartmane iznosila je oko 200.000,00 kn mjesečno, a za istu nije bilo ugovoreno prebivanje sa sredstvima uloženim u opremanje apartmana.

Direktor dužnika nadalje je rekao da su on i drugi osnivač i direktor dužnika Zdravko Poturiček, potpuno krivo procijenili očekivano poslovanje, očekivane prihode i zaradu dužnika, tako da je dužnik već polovinom 2019.g. zapao u velike financijske probleme, dospjele obveze nisu mogli podmirivati i došlo je do blokade računa i potom do potpunog prestanka poslovanja, te raskida ugovor s Metroholdingom.

Na moje pitanje na što se odnosila nematerijalna imovina navedena Bilanci u 2018. godini, a iste uopće nema u Bilanci iz 2019. godine, gospodin Delivuk mi je rekao da su to bila ulaganja u opremanje apartmana, a da su jedan dio te opreme prodali i time podmirili dio dospjelih obveza, a iznos koji se odnosio na ono što je bilo ugrađeno i što se nije moglo prodati, da su otpisali kao nepriznati trošak.

Najveći kupac opreme bila je tvrtka Adria Maris d.o.o., Zagreb, Duvanjska 7, OIB: 78610417450, koja se također bavi iznajmljivanjem apartmana, koja je također u velikim financijskim i poslovnim problemima zbog postojeće situacije uslijed pandemije, te da je dužniku ostala dužna 280.000,00 kn, ali da dužnik nije sudskim putem pokušao naplatiti preostali dug jer je isti nenaplativ s obzirom da je i Adria Maris d.o.o. u blokadi.

Prema dostupnim podacima na stranicama Boniteti.hr utvrdila sam da je tvrtka Adria Maris d.o.o., Zagreb u protekloj 2020. godini bila blokirana 220 dana, a da trenutno nije u blokadi.

Gospodin Delivuk dostavio mi je dana 03.02.2021.g. putem e-mail Prokazni popis imovine (očekivala sam original i poštom, ali još nije stigao) ovjeren u uredu javnog bilježnika Ljiljane Čengić Vodopija dana 03.02.2021.g. pod brojem: OV-1044/2021.

### **3. Prilog: Prokazni popis imovine**

Slijedom navedenog ovo moje izvješće temelji se na podacima iz dostavljene mi Bruto bilance za razdoblje od 01.01.2020. do 31.12.2020.g., podacima iz Prokaznog popisa imovine i podacima iz dokumentacije koja mi je bila dostupna i koju sam sama prikupila i to slijedećoj:

Potvrdi FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od 19.01.2021.g., Očevidniku FINA-e neizvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate od 19.01.2021.g., Potvrdi o zaposlenim radnicima iz HZMO od 19.01.2021.g., Podacima iz Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 20.01.2021.g. i Uvjeranju Centra za vozila Hrvatske d.d. CVH STP „Croatia“ od 20.01.2021.g.

### **OSNOVNI PODACI O DUŽNIKU**

Dužnik ARRENDA NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Trg bana Jelačića 5, MBS 080696549, OIB 18681552742, osnovan je i upisan u registar Trgovačkog suda u Zagrebu temeljem Izjave o osnivanju od 24.04.2009.g. kao društvo s ograničenom odgovornošću s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn.

Osnivači/članovi društva:

TOMISLAV DELIVUK, OIB: 58335289264, Zagreb, Gajnički vidikovac I. 19A, osnivač  
ZDRAVKO POTURIČEK, OIB: 33731052496, Zagreb, Hrvatskih iseljenika 5, osnivač

Osobe ovlaštene za zastupanje:

TOMISLAV DELIVUK, OIB: 58335289264, Zagreb, Gajnički vidikovac I. 19A, direktor  
ZDRAVKO POTURIČEK, OIB: 33731052496, Zagreb, Hrvatskih iseljenika 5, direktor

Temeljni kapital : 20.000,00 kn

Prema Potvri Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dužnik ima jednog zaposlenog radnika.

**4. Prilog:** Potvrda HZMO od 19.01.2021.g.

Prema Potvrdi FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od 19.01.2021.g. računi i novčana sredstva dužnika u neprekidnoj su blokadi 410 dana na dan izdavanja potvrde, a nepodmirene obveze na dan izdavanja Potvrde iznose 1.006.065,23 kn.

**5. Prilog:** Potvrda FINA-e od 19.01.2021.g.

## ISPITIVANJE STEČAJNIH RAZLOGA

### A) PODACI O BONITETU

Kako sam već navela, Prema Potvrdi FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava od 19.01.2021.g., žiro račun dužnika u neprekidnoj je blokadi 410 dana do dana izdavanja tih podataka, a nepodmirene obveze iznose 1.006.065,23 kn.

Sukladno gore navedenom utvrđujem da postoji stečajni razlog, nesposobnost za plaćanje, prema članku 6. stavak 1. i stavak 2. podstavak 1. Stečajnog zakona.

### B) IMOVINA DUŽNIKA

Prema iskazanim podacima u Bruto bilanci dužnika za razdoblje od 1.1.2020. – 31.12.2020.g., dužnik nema dugotrajne imovine, a kratkotrajna imovina dužnika sastoji se od potraživanja prema kupcima u iznosu od 282.089,42 kn. Prema usmenim navodima direktora dužnika cijelo potraživanje odnosi se na kupca Adria Maris d.o.o., Zagreb.

Bruto bilanca priložena kao 2. Prilog.

Prema odgovoru iz Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 20.01.2021.g. dužnik nije upisan kao vlasnik nekretnina na području nadležnosti toga Zemljišnoknjižnog odjela.

**6. Prilog:** Odgovor Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog sda u Zagrebu broj: 2057/2021

Prema Uvjeranju Centra za vozila Hrvatske d.d., CVH STP „CROATIA“ broj: H145-U-00012-21 od 20.01.2021.g., dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.

**7. Prilog:** Uvjerjenje broj: H145-U-00012-21, Urbroj: H145-2021-01-20-0009-2

### C) OBVEZE DUŽNIKA

Prema podacima iz gore navedene Bruto bilance dužnika za razdoblje od 01.01.2020. do 31.12.2020.g. obveze dužnika su slijedeće:

- u kunama		
Konto	Naziv konta	Iznos
213	Kratkoročne obveze prema Zagrebačkoj banci	300.000,00

<b>220</b>	Obveze prema dobavljačima	189.477,21
<b>2300</b>	Obveze za plaću	59.462,47
<b>2400</b>	Obveze poreza po računima	108.443,71
<b>2410</b>	Obveze poreza iz plaće	1.803,44
<b>2420</b>	Obveze za doprinose	26.984,21
<b>2450</b>	Obveze za TZ	1.204,41
<b>252</b>	Dugoročne obveze prema Zagrebačkoj banci	954.327,12
	<b>Ukupno obveze:</b>	<b>1.641.702,57</b>

Prema Očevidniku FINA-e neizvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate od 19.01.2021.g. obveze dužnika su slijedeće:

R.b.	Ovrhovoditelj	Osnov ovrhe	Iznos u kn
1.	Zagrebačka Banka d.d.	OV-3517/18, OV-17218/18, OV-3518/18	856.757,35
2.	Grad Zagreb	UP/I-363-03/2019-15/0083	57.283,02
3.	Partner Banka d.d.	OV-5384/18	40.242,89
4.	RH MF Porezna uprava	UP/I-373-04/19-03/22	51.781,97
<b>5.</b>	<b>U K U P N O:</b>		<b>1.006.065,23</b>

**Prilog:** Očevidnik FINA-e od 21.12.2020.g.

## PROMET NEKRETNINA U POSLJEDNJE ČETIRI GODINE

Prema dostupnim podacima nema podataka o prometu nekretnina.

## SUDSKI SPOROVI U TIJEKU

R.b.	Tužitelj	Tuženik	VPS	Stanje predmeta
1.	Proenergy d.o.o., Zg	Arenda Nekretnine d.o.o.	80.499,66	Presuda Povrv -933/2018 od 9.12.2020. u korist tužitelja
2.	A1 Hrvatska d.o.o., Zg	Arenda Nekretnine d.o.o.	5.066,87	Presuda Povrv-3075/2019 od 15.01.2021. u korist tužitelja
3.	HEP Elektra d.o.o., Zg	Arenda Nekretnine d.o.o.	1.696,25	Presuda Povrv-2985/2018 od 27.11.2020. u korist tužitelja

Slijedom prateće dokumentacije i podataka, te činjenica do kojih sam došla osobnim uvidom i zalaganjem, iskazujem slijedeće:

### m i š l j e n j e

- kod dužnika ARRENDA NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Trg bana Jelačića 5, MBS 080696549, OIB 18681552742, postoje oba zakonska razloga za otvaranje stečajnog postupka iz članka 5. st. 2. Stečajnog zakona – nesposobnost za plaćanje i prezaduženost;

- nesposobnost za plaćanje postoji s obzirom da je prema Potvrdi FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od 19.01.2021.g. na računima i novčanim sredstvima ovršenika na dan izdavanja potvrde evidentirano 410 dana neprekidne blokade, odnosno ukupno 180 dana blokade u prethodnih 6 mjeseci zbog nepodmirenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje, a nepodmirene obveze na isti dan iznose 1.006.065,23 kn;

- prezaduženost postoji s obzirom da prema dostupnim podacima dužnik nema druge imovine osim potraživanja prema kupcu Adria Maris d.o.o. u iznosu od 282.089,42 kn, a koje potraživanje je najvjerojatnije nenaplativo, dok su obveze dužnika daleko veće i to prema ovršnim ispravama na

računu dužnika iznose 1.006.065,23 kn, a prema Bruto bilanci dužnika sa stanjem na dan 31.12.2020.g. i više, odnosno 1.641.702,57 kn;

- s obzirom na činjenicu da dužnik ARRENDNA NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Trg bana Jelačića 5, MBS 080696549, OIB 18681552742, prema podacima tijela koja vode javne upisnike nema nikakve imovine, a potraživanje iskazano u knjigovodstvenoj dokumentaciji u ovom trenutku sigurno nije naplativo ili bar nije naplativo bez pokretanja sudskog postupka za koji su također potrebna određena sredstva, mišljenja sam da dužnik nema imovine koja bi ušla u stečajnu masu i iz koje bi se mogli financirati bar troškovi stečajnog postupka.

Stoga predlažem da sud sukladno odredbi članka 132. stavak 1. Stečajnog zakona pozove osobe koje imaju pravni interes na uplatu predujma u iznosu od **46.653,00 kn** za pokriće troškova stečajnog postupka, te ukoliko nitko u otvorenom roku ne uplati, da sud postupi sukladno odredbi članka 132. stavak 2. Stečajnog zakona, odnosno da donese rješenje o istovremenom otvaranju i zaključenju stečajnog postupka.

Iznos od 46.653,00 kn za uplatu predujma temeljim na slijedećim troškovima prethodnog postupka i predviđenim troškovima otvorenog stečajnog postupka:

R.b.	Vrsta troška	Iznos u kunama
1.	Plaćena naknada FINA-i za Potvrdu o blokadi i Očevidnik	20,00
2.	Sudska pristojba za potvrdu iz zemljišnih knjiga	20,00
3.	Upravna pristojba za uvjerenje o vozilima iz CVH	18,00
4.	Jednokratna nagrada privremenom stečajnom upravitelju za obavljene poslove u prethodnom stečajnom postupku, čl. 4. Uredba o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15)	4.000,00
5.	Trošak izrade pečata	150,00
6.	Naknada banke za vođenje računa – mjesečno cca 60,00 kn x 6 mjeseci	360,00
7.	Trošak knjigovodstvenih usluga – mjesečno 625,00 kn x 6 mjeseci	3.750,00
8.	Poštanski troškovi u tijeku stečajnog postupka – cijena preporučene pošiljke 11,50 kn – predvidivo 10 pošiljki	115,00
9.	Sudska pristojba na tužbu – VPS 282.000,00 kn	3.170,00
10.	Trošak odvjetnika za zastupanje – 3 radnje (VPS 282.000,00 kn)	18.750,00
11.	Nagrada stečajnom upravitelju – 16% od očekivanog unovčenja stečajne mase od 100.000,00 kn, čl. 7. Uredbe	16.000,00
12.	Trošak zatvaranja žiro računa	300,00
13.	<b>UKUPNO</b>	<b>46.653,00</b>

Osijek 05.02.2021.g.

Privremena stečajna upraviteljica:

Blanka Gambiraža, dipl.iur.