

Stečajna upraviteljica
LOVORKA JURANOVIĆ
Zagrebačka 16, 51000 Rijeka
Gsm: +385 (0) 98 905 8659
e-mail: lovorka.juranovic@gmail.com

Na posl.br. St-98/2025

TRGOVAČKOM SUDU
U P A Z I N U

IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

1X.-

Priloga: .-

1. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. St-98/2025 od 11. ožujka 2025. godine imenovana sam za privremenog stečajnog upravitelja nad dužnikom VILE KAŠTELIR d.o.o. OIB: 99593374943, Stancija Paradiž 98, Butkovići, sa zadaćom da ispitam mogu li se imovinom društva namiriti troškovi postupka te da o navedenom dostavim izvješće u spis u roku od 25 dana, a ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka zakazano je za 25. travnja 2025. godine.

Prijedlog za pokretanje skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je zbog evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana u, pa nakon što je vjerovnik RH Ministarstvo financija predložio otvaranje stečajnog postupka pokrenut je prethodni postupak nad dužnikom radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka rješenjem naslovnog suda posl.br. gornji od 11.03.2025. godine.

Spisu prileži potvrda iz Očevidnika neizvršenih osnova za plaćanje na dan 10.03.2025.g., prema kojoj ukupan dug iz neizvršenih osnova za plaćanje iznosi 62.468,96 EUR i službene bilješke o uvidu u zemljišne knjige, podatke CVH te podatke E-plovila, iz kojih dokumenata proizlazi da dužnik nema imovine.

Poduzete radnje privremenog stečajnog upravitelja:

-upućen dopis zakonskom zastupniku dužnika s pozivom na dostavu financijske dokumentacije društva, podataka o imovini i obvezama društva, podatke o broju zaposlenih u društvu te o fizičkoj/pravnoj osobi koja za dužnika obavlja knjigovodstvene usluge

- stupljeno u telefonski kontakt sa z.z. dužnika Ivanom Kuftićem i knjigovodstvom dužnika koje vodi Marko Kuftić (Izgradnja vila Istra j.d.o.o.)
- pribavljeni podaci HZMO o broju zaposlenih radnika
- pribavljeni podaci CVH o vozilima u vlasništvu dužnika
- izvršen uvid u očitovanje z.z. dužnika i dostavljenu dokumentaciju (GFI za 2023., bilancu na dan 31.12.2024. i na dan 11.03.2025.)
- izvršen uvid u ZIS OSS te u povijesne izvratke iz zemljišne knjige za nekretnine koje su bile evidentirane kao vlasništvo dužnika
- izvršen uvid u podatke iz sudskog registra o povezanim društvima
- izvršen uvid u podatke dostupne u sustavu e-komunikacije u pogledu sudskih sporova u kojima se kao stranka pojavljuje stečajni dužnik

2. OPĆI PODACI O DUŽNIKU

Dužnik VILE KAŠTELIR d.o.o. OIB: 99593374943, Stancija Paradiž 98, Butkovići, osnovano je 09.08.2021. i upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu kao društvo s ograničenom odgovornošću, a upisani temeljni kapital iznosi 5.308,91 EUR. Djelatnost društva prema podacima iz sudskog registra čini organizacija izvedbe projekta za zgrade idruga djelatnosti upisane u sudskom registru.

Osnivači/članovi društva su IVAN KUFTIĆ, OIB: 58442680749, Butkovići, Stancija Paradiž 98, jedini osnivač d.o.o., koja je ujedno i jedina ovlaštena osoba za zastupanje društva.

3. UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE

Zakonskom zastupnika dužnika je dana 11.03.2025. godine na e-mail adresu navedenu u sudskom registru upućen dopis s pozivom na dostavu podataka i dokumentacije o poslovanju društva te o stanju imovine i obveza dužnika.

Dokaz: - dopis z.z. dužnika od 11.03.2025., ispis e-mail poruke od 11.03.2025.

U telefonskom razgovoru zakonski zastupnik potvrdio je primitak dopisa te naveo da će dokumentaciju dostaviti, da društvo nema imovine ni zaposlenih no da će na ročištu biti dostavljena izjava o pristupanju dugu kako bi se izbjelo otvaranje stečajnog postupka.

U pisanom očitovanju dostavljenom privremenoj stečajnoj upraviteljici dana 02. travnja 2025.g. naveo je da je društvo osnovano radi upravljanja određenim nekretninama koje su ušle u imovinu društva pripajanjem drugih društava, no da su te nekretnine bile opterećene hipotekama i sve su prodane u ovršnim postupcima tokom 2024.g., pa da je tada nastao dug prema Poreznoj upravi zbog kojeg je društvo došlo u blokadu. Navodi da društvo više nema imovine; što se tiče primljenih i danih zajmova da se radi o zajmovima unutar povezanih društava, da je društvo primilo više zajmova nego što ih je dalo i da su isti korišteni za servisiranje kredita i podmirenje obveza, da društvo nema poslovni prostor već je registrirano na adresi zakonskog zastupnika, da nema zaposlenih niti vodi sudske sporovete dostavlja podatke o bankovnom računu i knjigovodstvu društva, a iskazuje namjeru da on osobno ili povezana društva koja da dobro posluju pristupe dugu dužnika. Očitovanju je priložena bruto bilanca na dan 31.12.2024. i GFI POD obrazac na dan 31.12.2023.g.

Dokaz: -ispis e-maila z.z. dužnika s priloženom dokumentacijom (očitovanje, bruto bilanca na 31.12.2024.. i GFI za 2023.)

Naknadno je zaprimljeno i očitovanje o toj bilanci odnosno zatražena dostava iste na dan 11.03.2025.g., u kojem se navodi da je stanje iskazano jednako kao i na dan 31.12.2024., no da zbog greške nisu knjiženi određeni događaji koji su u međuvremenu nastali tako da društvo imovine zapravo nema, a sve pokretnine da su prodane u ovršnim postupcima skupa s nekretninama u kojima su se nalazile.

Dokaz: očitovanje z.z. dužnika o bilanci i bilanca na dan 11.03.2025.

U GFI na dan 31.12.2023. iskazana je sljedeća imovina-aktiva ukupno 1.163.299,79 EUR, koja se sastoji od:

-dugotrajna imovina ukupno 442.271,41 EUR:- materijalna imovina 242.271,41 EUR
-dug.financ.imovina 200.000,00 EUR
-kratkotrajna imovina ukupno 721.028,38 EUR:- potraživanja 100.972,90 EUR
-kratk. fin.imovina 619.890,59 EUR
-novac 164,89 EUR

Kratkoročne obveze na dan 31.12.2023. evidentirane su u iznosu od 689.803,31 EUR, a dugoročne u iznosu od 811.214,65 EUR.

Društvo je u 2023.g. ostvarilo dobit u iznosu od 278.059,70 EUR.

U bruto bilanci na dan 31.12.2024..g odnosno na dan 11.03.2025.g. evidentirana je dugotrajna imovina u ukupnoj vrijednosti od 448.294,31 EUR, toga materijalna imovina (nakon amortizacije) 248.294,31 EUR te dugotrajna financijska imovina (udjeli, dionice kod povezanih društava) 200.000,00 EUR.

Kratkotrajna imovina evidentirana je u vrijednosti od ukupno 766.465,17 EUR, a sastoji se od novca u banci i blagajni 75,56 EUR; kratkotrajne financijske imovine 666.382,32 EUR i potraživanja 98.732,94 EUR te potraživanja od države 1.283,25 EUR.

Prema dopisu HZMO od 20.03.2025.g., dužnik nije evidentiran kao poslodavac i samim tim nema zaposlenika.

Dokaz: -dopis HZMO od 20.03.2025g..

Prema pribavljenom uvjerenju CVH STP "MTT" Rijeka od 15.03.2025 godine dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.

Dokaz: -uvjerenje CVH i račun

Pregledom povijesnih podataka u ZIS OSS sustavu, utvrđeno je da je dužnik bio evideniran kao vlasnik nekretnina i to u z.k.ul. 6814 i 10970 oba k.o. Žminj, dok na današnji dan nije evidentiran kao vlasnik nekretnina.

U ZK izvatku za zkul 6814 k.o. Žminj, vidljivo je da je u tom ZK ulošku trenutno upisana jedna nekretnina i to kč. 6903/2 oranica površine 9 m2, vlasnik koje je Tomišić Anica, a pravo vlasništva za njenu korist upisano je rješenjem Z-970/2023 temeljem ugovora o darovanju od 18.01.2023.g. sklopljenim s dužnikom kao darovateljem.

U istom ZK ulošku bile su upisane i druge čestice koje su u međuvremenu otpisane iz tog ZK uloška i upisane u druge ZK uloške, no kako je dužnik došao upisan kao vlasnik nekretnina tek rješenjem Z-23823/2022 od 05.12.2022. temeljem ugovora o pripajanju društva D.C.I d.o.o. dužniku kao preuzimatelju, u nastavku će se dati povijesni pregled samo u odnosu na one nekretnine koje su otpisane iz zk.ul. 6814 nakon što je dužnik upisan kao vlasnik istih.

Radi se o nekretninama sada upisanim u z.kul. 10970 i to k.č. 6903/1 i k.č. 6904 k.o. Žminj, na kojima je kao vlasnik trenutno upisan Katalenić Hrvoje i to temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina od 20.02.2023.g.

Dokaz: - povijesni i aktivni izvatici iz ZK za z.k.ul. 6814 i 10970 k.o. Žminj.

U odnosu na ove nekretnine knjigovođa dužnika je usmeno naveo da se za k.č. 6903/2 zapravo radilo o zamjeni i da ista u naravi predstavlja pristupni put, a k.č. 6903/1 i k.č. 6904 da su zaista prodane 2023. godine kad društvo nije bilo u blokadi i da je kupoprodajna cijena uplaćena u cijelosti na račun društva, pozvan o tome dostaviti dokumentaciju, naveo je da će to učiniti naknadno. Stoga, iako nedvojbeno postoje raspolaganja ovim nekretninama, u ovom trenutku nije moguće sa sigurnošću reći radi li se o pobožnim pravnim radnjama.

Prema podacima iz sudskog registra, dužnik je jedini član društva ZUBATAC d.o.o. (sjedište i z.z. isti kao kod dužnika, temeljni kapital 2.650,00 EUR), koje prema javno objavljenom GFI za 2023. ima iskazanu aktivu u vrijednosti od 453.731,97 EUR i obveze ukupno 125.691,77 EUR. U 2023.g. društvo je poslovalo s dobiti u iznosu od 203.370,25 EUR.

Dokaz: - ispis podataka iz sudskog registra i bilanca i RDGza 2023. za Zubatac d.o.o.

Prema podacima iz sustava e-komunikacije, dužnik je stranka u sudskim postupcima:

- a) OS PU Ovr-398/25 ovrhovoditelj Komunalni servis d.o.o. c/a dužnik – doneseno v.p.s. 14,25 EUR spp, rješenje o ovrsi od 12.03.2025., nepravomoćno
- b) OS PZ Ovr-198/25 (ranije Ovr.525/24) ovrhovoditelj Odjvetnik Bojan Zustović c/a dužnik, Ivan Kuftić, Zubatac d.o.o. – rješenje o nenadležnosti od 12.03.2025., ovrha na novčanim sredstvima i nekretninama, rješenje pravomoćno, v.p.s. 20.000,00 EUR

3. POSTOJANJE STEČAJNIH RAZLOGA

Prema dostupnim i naprijed citiranim podacima o stanju imovine i obveza dužnika, proizlazi da je u odnosu na dužnika sigurno ispunjen stečajni razlog iz čl. 6 st. 1 SZ-a- nesposobnost za plaćanje, budući da je račun dužnika u blokadi.

Prema navodima z.z. dužnika, dužnik nema materijalnu imovinu već jedino financijsku imovinu koju bi u slučaju otvaranja stečajnog postupka trebalo unovčiti, a vrijednost koje je prema procjeni, pod pretpostavkom naplativosti iste, dostatna za podmirenje troškova stečajnog postupka. Također, dužnik je jedini imatelj udjela u društvu Zubatac d.o.o. koje prema podacima za 2023. ima imovinu i poslovalo je s dobiti.

4. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA (za narednih 12 mjeseci)

1	Jednokratna nagrada privremenom stečajnom upravitelju sukladno čl. 4 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima	663,62 EUR
2	Materijalni trošak privremenog stečajnog upravitelja (trošak za uvjerenje CVH 2,38 EUR)	2,73 EUR
3	Trošak izrade pečata	23,89 EUR
4	Otvaranje, vođenje (12 mjeseci) i zatvaranje računa	250,00 EUR
5	Trošak knjigovodstva (100,00 EURx 12 mjeseci)	1.200,00 EUR
6	Putni troškovi stečajnog upravitelja na skupštine vjerovnika (3 odlaska osobnim automobilom Rijeka-Pazin-Rijeka neto 60,00 EURx3)	180,00 EUR
7	Materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja (pošta, biljezi i sl.)	100,00 EUR
8	Paušalna pristojba u stečajnom postupku, Tbr. 24 Zakona o sudskim pristojbama	265,45 EUR
8	Trošak arhiviranja dokumentacije	331,83 EUR
9	Ukupno	3.017,52 EUR*

*uvećano za nagradu stečajnog upravitelja

5. PRIJEDLOG ODLUKA

Ukoliko ne dođe do pristupanja dugu kako je najavio z.z. dužnika, predlaže se otvaranje stečajnog postupka.

U Rijeci, 03. travnja 2025. godine

Privremena stečajna upraviteljica
Lovorka Juranović