

**Obrazac 20.**

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa: **St-128/2019**

Dužnik: JADRANSKI USPJEH d.o.o. u stečaju , Poreč, Obala Maršala Tita 13 ,  
OIB 79341972896

---

Stečajni upravitelj: Sanjin Dinko Dorčić , dipl.ing.

Adresa stečajnog upravitelja: Rijeka ,Mosorska 9

e-mail : [ddunko@gmail.com](mailto:ddunko@gmail.com) tel. 0993091300

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 22.03.2019 god.  
DO 11.06.2019 god.**

**1. Uvod**

Trgovački sud u Pazinu odlučujući o prijedlogu predlagatelja Republike Hrvatske , Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin OIB 52634238587 od 14.12.2018 god., zastupane po Županijskom državnom odvjetništvu u Puli, za otvaranje stečajnog postupka nad trgovačkim društvom JADRANSKI USPJEH d.o.o. iz Poreča, Obala Maršala Tita 13 , Rješenjem pod poslovnim br. St-128/2019-9 od 22.03.2019 god. otvorio je nad dužnikom stečajni postupak.

Istim rješenjem za stečajnog upravitelja imenovan je Sanjin Dinko Dorčić iz Rijeke, Mosorska 9.

U sudskom registru prije otvaranja stečajnog postupka nad dužnika bili su upisani slijedeći podaci:

Tvrtka: JADRANSKI USPJEH d.o.o. društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo

Sjedište/adresa: Poreč, Obala Maršala Tita 13

Članovi društva/osnivači: Minghao Zhang, Chang Chung Jilin, Changhai Zi Yultua Fu 22109

Qiucen Zhang, Chang Chung Jilin, Changhai Zi Yultua Fu 22109

Osobe ovlaštene za zastupanje (direktori) : Minghao Zhang, OIB 81681388336

zastupa društvo pojedinačno i samostalno.

## 2. Poduzete radnje stečajnog upravitelja od trenutka preuzimanja dužnosti

- 2.1. Stečajni upravitelj je od društva EXORO d.o.o. iz Poreča koje je za dužnika vodilo poslovne knjige pribavio poslovnu i knjigovodstvenu dokumentaciju dužnika.
- 2.2. Izrađen je pečat sa oznakom JADRANSKI USPJEH d.o.o. u stečaju.
- 2.3. Otvoren je žiro račun dužnika kod Istarske kreditne banke dd, Umag
- 2.4. Stečajni upravitelj je dana 06.06.2019 god. od direktorice društva EXORO d.o.o. koje je za dužnika vodilo poslovne knjige do otvaranja stečajnog postupka preuzeo ključeve poslovnog prostora u vlasništvu dužnika i isti preuzeo u posjed.
- 2.5. Stečajni upravitelj je od Auto - Hrvatska STP d.o.o. ishodio uvjerenje iz kojeg je razvidno da prema službenoj evidenciji registracije cestovnih vozila dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.
- 2.6. Stečajni upravitelj je odredio povjerenstvo za popis imovine te je dana 06.06.2019 god. obavljen popis imovine / izvršen pregled nekretnine koja se nalazi u zgradi na adresi Poreč, Obala M.Tita 13a te je sačinjena fotodokumentacija.
- 2.7. Stečajni upravitelj ispitaio je prijavljene tražbine vjerovnika i sastavio tablicu prijavljenih tražbina , razlučnih i izlučnih prava te sastavio izvješće za izvještajno ročište sa obračunom nastalih i predvidivih troškova.

## 3. Podaci o radnicima

Dužnik nema zaposlenih djelatnika.

## 4. Mišljenje o izgledima za nastavak poslovanja i mogućnosti izrade stečajnog plana

Stečajni upravitelj je uvidom u poslovne knjige dužnika – godišnji financijski izvještaj za poslovnu godinu 2018 i 2019 utvrdio da je dužnik iskazao računovodstveni gubitak iz poslovanja za te poslovne godine.

Međutim, u stvarnosti trgovačko društvo u stečaju još nije počelo obavljati registriranu djelatnost odnosno društvo nema poslovne aktivnosti. Poslovni prostor u vlasništvu dužnika nije u funkciji i slobodan je od stvari i opreme. Građevinski radovi na adaptaciji i ulaganja u poslovni prostor u svrhu privođenja prostora funkciji obavljanja ugostiteljskih usluga su vidljivi ali su isti u potpunosti obustavljeni prije otvaranja stečajnog postupka.

Uzrok sadašnjem položaju dužnika je dugotrajna insolventnost u razdoblju nakon nabave poslovnog prostora 2018 god. u kojem je dužnik planirao obavljati ugostiteljsku djelatnost i to radi nemogućnosti namirenja obveze dužnika sa osnove poreza na promet nekretnina.

Temeljem provedenih radnji u svrhu stjecanja uvida u gospodarski položaj stečajnog dužnika i uzevši u obzir cjelokupno činjenično stanje stečajni upravitelj je mišljenja da ne postoje izgledi za nastavak poslovanja i mogućnost izrade stečajnog plana te se stoga predlaže vjerovnicima donijeti odluku da dužnik neće nastaviti sa poslovanjem.

Stečajni upravitelj je mišljenja da nema preduvjeta niti za davanje predmetnog poslovnog prostora u zakup iz razloga što je isti u niskoj fazi adaptacije te su nužna znatna ulaganja prvenstveno u građevinski dio objekta kako bi se isti priveo funkciji.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### 1. Pregled predmeta stečajne mase

#### 1.1. Nekretnine

Uvidom u prijedlog vjerovnika za otvaranje stečajnog postupka i zemljišne knjige za k.o. POREČ i k.o. POREČ-ETAŽNA KNJIGA stečajni upravitelj je utvrdio da stečajnu masu dužnika predstavljaju nekretnine i to:

**a) K.č. 283 TROKATNA STAMBENA ZGRADA U POREČU , SV.MAURA 7 255 m2, upisana u ZK uložak 13 k.o.POREČ-ETAŽNA KNJIGA**

**Suvlasnički dio 6/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorijama u prizemlju zgrade , označene sa A,**  
u naravi poslovni prostor u prizemlju zgrade izgrađene na k.č.283 u površini od cc. 130 m2.

#### Razlučna prava

Stečajni upravitelj primio je obavijest od vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN, ZASTUPANA PO ŽDO U PULI, ROVINJSKA 2A o postojanju njegovog razlučnog prava na navedenoj nekretnini u vlasništvu dužnika.

Pravna osnova razlučnog prava:

- Rješenje o osiguranju Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Poreču, posl.br. 33 Ovr-1129/2019-3 od 18.03.2019 god. i Z-4143/2019

Iznos tražbine osiguran razlučnim pravom: 157.525,82 kn

*Razlučna prava upisana u javnu knjigu*

Na navedenoj nekretnini u zemljišnoj knjizi za k.o. POREČ – ETAŽNA KNJIGA , Općinskog suda u Pazinu, Zemljišno knjižni odjel Poreč , uknjiženo je pod br. Z-4143/2019 razlučno pravo i to:

- UKNJIŽBA , ZALOŽNO PRAVO , RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U POREČU, POSL.BR. 33 OVR-1129/2019-3 od 18.03.2019, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE , OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U PAZINU BR. O-DO-1295/2019 od 08.03.2019 , na nekretnini upisanoj u A, 2 etaža , radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 157.525,82 kn te ostalih uvjeta iz Rješenja , uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist:

REPUBLIKA HRVATSKA , MINISTARSTVO FINACIJA, OIB 18683136487, KATANČIĆEVA ULICA 5, 10000 ZAGREB

#### Izlučna prava

Stečajni upravitelj nije zaprimio obavijest o postojanju izlučnih prava.

- b) **K.č. 287/2 DVORIŠTE 59 m2 , upisana u ZK uložak 4179 k.o. POREČ,**  
u naravi terasa ispred poslovnog prostora u površini od 59 m2.

#### Razlučna prava

Stečajni upravitelj primio je obavijest od vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN, ZASTUPANA PO ŽDO U PULI, ROVINJSKA 2A o postojanju njegovog razlučnog prava na navedenoj nekretnini u vlasništvu dužnika.

Pravna osnova razlučnog prava:

- Rješenje o osiguranju Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Poreču, posl.br. 33 Ovr-1129/2019-3 od 18.03.2019 god. i Z-4143/2019

Iznos tražbine osiguran razlučnim pravom: 157.525,82 kn

#### *Razlučna prava upisana u javnu knjigu*

Na navedenoj nekretnini u zemljišnoj knjizi za k.o. POREČ – ETAŽNA KNJIGA , Općinskog suda u Pazinu, Zemljišno knjižni odjel Poreč , uknjiženo je pod br. Z-4143/2019 razlučno pravo i to:

- UKNJIŽBA , ZALOŽNO PRAVO , RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U POREČU, POSL.BR. 33 OVR-1129/2019-3 od 18.03.2019, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE , OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U PAZINU BR. O-DO-1295/2019 od 08.03.2019 , na nekretnini upisanoj u A, 2 etaža , radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 157.525,82 kn te ostalih uvjeta iz Rješenja , uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist:

REPUBLIKA HRVATSKA , MINISTARSTVO FINACIJA, OIB 18683136487, KATANČIĆEVA ULICA 5, 10000 ZAGREB

## Izlučna prava

Stečajni upravitelj nije zaprimio obavijest o postojanju izlučnih prava.

### **1.2. Vrijednost nekretnina**

Knjigovodstvena vrijednost nekretnina : **5.080.959 kn**

Stečajni upravitelj je uvidom u Godišnji financijski izvještaj – Bilancu stanja i bilješke uz financijska izvješća te poslovne knjige dužnika - Bruto bilancu društva na dan 21.03.2019 god utvrdio da iskazana knjigovodstvena vrijednost dugotrajne materijalne imovine u pripremi odnosno građevine u pripremi iznosi 5.080.959,00 kn.

U poslovnim knjigama- Bruto bilanci nije zasebno evidentirana vrijednost nekretnine k.č.287/2 DVORIŠTE 59 m2 , k.o.POREČ u naravi terasa poslovnog prostora međutim iz bilance stanja proizlazi da se evidentirana vrijednost u iznosu od 5.080.959,00 kn odnosi na jedinstvenu vrijednost za obje navedene nekretnine.

Uvidom u prijedlog vjerovnika Ministarstvo financija, Porezna uprava stečajni upravitelj je utvrdio da jedinstvena vrijednost obje navedene nekretnine iskazana u ugovoru o kupoprodaji nekretnina iznosi 4.835.218,05 kn.

U knjigovodstvenu vrijednost nekretnine uračunata je cijena nekretnina iz ugovora o kupoprodaji nekretnina uvećana za iznos poreza na promet nekretnina (4%) od 193.408,72 kn i ostalih troškova u iznosu od 52.332,23 kn koji terete nabavu nekretnina kao i iznos dosadašnjih ulaganja u iste.

### **1.3. Opis nekretnine**

Stečajni upravitelj je imenovao povjerenstvo za popis/pregled imovine koje je dana 06.06.2019 god. izvršilo pregled poslovnog prostora u vlasništvu dužnika i sačinilo fotodokumentaciju. Povjerenstvo je utvrdilo da se u odnosu na nekretnine u vlasništvu dužnika radi u naravi o poslovnom prostoru u prizemlju zgrade u površini od cca. 130 m2 koji se nalazi na adresi Poreč, Obala M. Tita 13a kao i o pripadajućoj terasi poslovnog prostora u površini od 59 m2.

Poslovni prostor se nalazi u zgradi starije gradnje izgrađenoj u centru starog dijela Poreča neposredno uz obalu na atraktivnoj poziciji uz šetnicu na prvoj liniji uz more.

Radi se o ranijoj konobi sada poslovnom prostoru koji nije u funkciji ,a isti je slobodan od svih stvari i opreme. Terasa objekta je popločana.

Vidljivi su sveobuhvatni građevinski radovi na uređenju i adaptaciji objekta kao i završni radovi na rekonstrukciji odnosno zamjeni vodovodne i elektro instalacije. Stara podna obloga je uklonjena dok je nova djelomično postavljena. Radovi na adaptaciji poslovnog prostora su u potpunosti obustavljeni.

Priključak objekta na vodoopskrbnu , kanalizacijsku kao i na strujnu mrežu postoji. Isporuka električne energije je obustavljena i plaća se naknada za obračunsko mjerno mjesto.

#### **1.4. Prestanak prava stečajnih osiguranjem**

Stečajni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA , MINISTARSTVO FINACIJA zastupana po ŽDO u Puli stekao je dana 11.03.2019 god. prisilnim sudskim osiguranjem razlučno (založno) pravo na predmetnim nekretninama i to nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka dana 14.12.2018 god. Sukladno odredbi iz čl.168 st.1 SZ-a to je pravo otvaranjem stečajnog postupka prestalo i uknjižba založnog prava brisat će se iz zemljišnih knjiga na temelju rješenja suda.

#### **2. Predračun obveza stečajne mase (nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase)**

##### Troškovi stečajnog postupka (izdaci stečajnog upravitelja)

###### *Nastali troškovi stečajnog postupka*

- trošak izrade pečata ..... 180,00 kn
- troškovi fotokopiranja ..... 151,60 kn
- poštanski troškovi.....26,10 kn
- troškovi ishodovanja uvjerenja o vlasništvu vozila .....17,94 kn
- troškovi javnog bilježnika-Izvadak iz sudskog registra .....22,50 kn
- troškovi izrade duplikata ključa poslovnog prostora ..... 20,00 kn

**Ukupno troškovi stečajnog postupka .....418,14 kn**

##### Ostale obveze stečajne mase

###### *Nastale ostale obveze stečajne mase*

- putni troškovi stečajnog upravitelja – preuzimanje u posjed i pregled objekta po putnom nalogu  
iznos Bruto II (drugi dohodak - isplatitelj stečajna masa).....838,09 kn

Neto iznos 508,00 kn

Bruto iznos 779,62 kn

Troškovi korištenja osobnog vozila povratno Rijeka – Poreč

196 km x 2 kn sve u ukupnom iznosu od 392 kn

Cestarina 2 x 58 kn sve u ukupnom iznosu od 116 kn

*Predvidive ostale obveze stečajne mase u razdoblju od 12 mj. od otvaranja stečajnog postupka*

- procjena vrijednosti nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku  
po usmenoj ponudi (sa PDV om) .....2.950,00 kn
- putni trošak stečajnog upravitelja za dva povratna putovanja na Trgovački sud u Pazinu po putnom nalogu (2 ročišta) ( drugi dohodak - isplatitelj stečajna masa)  
Iznos Bruto II..... 923,87 kn  
Neto iznos troška stečajnog upravitelja: 560,00 kn  
Bruto iznos troška stečajnog upravitelja: 859,41 kn

Troškovi korištenja osobnog vozila povratno Rijeka – Pazin  
220 km x 2 kn sve u ukupnom iznosu od 440 kn  
Tunelarina 2 x 60 kn sve u ukupnom iznosu od 120 kn

*Knjigovodstvo društva u stečaju*

- knjigovodstvo 1.000,00 kn/mj (dužnik je mjesečni obveznik PDV-a)  
..... 12.000,00 kn
- godišnji financijski izvještaji i prijava poreza na dobit nakon zaključenja  
stečaja .....1.500,00 kn  
GFI (bilanca , račun dobiti i gubitka) 750,00 kn  
PD obrazac (prijava poreza na dobit) 750,00 kn

*Troškovi održavanja i režijski troškovi ( za 12 mj. od otvaranja stečaja)*

- troškovi voda paušal ..... 291,60 kn  
(24,30 kn/mj)
- troškovi struja (naknada za mjerno mjesto) ..... 560,04 kn  
(46,67 kn/mj)

*Ukupno režijski troškovi.....851,64 kn*

- troškovi fotokopiranja .....50,00 kn
- poštanski troškovi..... 50,00 kn
- sudski troškovi stečajnog postupka – paušalna pristojba 2% od diobne  
mase najviše 2.000,00 kn..... 2.000,00 kn
- troškovi vođenja i zatvaranja žiro računa ..... 500,00 kn

**Ukupno ostale obveze stečajne mase**

**u razdoblju od 12 mjeseci od otvaranja stečajnog postupka .....21.663,60 kn**

-----

## **UKUPNO OBVEZE STEČAJNE MASE**

**u razdoblju od 12 mjeseci od otvaranja stečaja.....22.081,74 kn**

Napomena :

Predračun troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase izrađen je na temelju pretpostavke trajanja stečajnog postupka u razdoblju od 12 mjeseci od otvaranja stečajnog postupka.

Predvidivi troškovi stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase predstavljaju troškove i radnje koji se nužno poduzimaju u razdoblju od 12 mjeseci od dana otvaranja stečaja i iste nije bilo moguće u trenutku sastavljanja ovog Izvješća u cijelosti predvidjeti.

Nagrada stečajnom upravitelju nije obračunata i odrediti će se naknadno rješenjem suda u skladu sa Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

Troškovi sastavljanja ugovora o kupoprodaji nekretnina nisu obračunati.

Svi računi za nastale troškove nalaze se u stečajnom spisu kod stečajnog upravitelja i u koje svi vjerovnici imaju pravo uvida , a isti će biti priloženi završnom računu koje će stečajni upravitelj položiti sudu.

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

1. U narednom razdoblju pristupit će se unovčenju predmetnih nekretnina u vlasništvu dužnika radi namirenja vjerovnika u skladu sa odredbama Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17).

U zakonskom roku stečajnom upravitelju su vjerovnici dostavili deset prijava tražbina u ukupnom iznosu od 5.106.411,98 kn.

Iznos tražbine osiguran založnim pravom stečajnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA Ministarstvo financija, Porezna uprava zastupana po ŽDO u Puli iznosi 157.525,82 kn.

Razlučni vjerovnik prijavio je svoju tražbinu i kao stečajni vjerovnik u iznosu od 158.404,99 kn.

Iako na na predmetnim nekretninama postoji razlučno pravo vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA upisano u zemljišne knjige to pravo je otvaranjem stečajnog postupka sukladno odredbi iz čl.168 st.1 SZ-a prestalo.

Iz tog razloga , a sukladno odredbama iz čl.229 st.2 SZ-a koje se primjenjuje u slučaju unovčenja imovine stečajne mase na kojoj ne postoji razlučno pravo, stečajni upravitelj dužan je unovčiti predmetne nekretnine u skladu sa odlukama skupštine vjerovnika.



Međutim , ukoliko stečajni vjerovnici ne bi na izvještajnom ročištu drukčije odredili način i uvjete prodaje , predmetna imovina dužnika prodaje se odgovarajućom primjenom odredbi iz čl. 247 SZ-a.

## **2. Prijedlog odluka za skupštinu vjerovnika**

- 2.1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 07.06.2019 god.
- 2.2. Odobrava se predračun nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za razdoblje od 12 mjeseci od otvaranja stečajnog postupka.
- 2.3. Predlaže se stečajnim vjerovnicima donošenje odluke da se poslovanje stečajnog dužnika neće nastavljati.
- 2.4. Prihvaća se prijedlog stečajnog upravitelja da se do unovčenja predmetnih nekretnina iste neće davati u zakup.
- 2.5. Predlaže se stečajnim vjerovnicima donošenje odluke na izvještajnom ročištu o načinu i uvjetima unovčenja predmetnih nekretnina sukladno odredbi iz čl.229 st.2 i st.4 SZ-a.
- 2.6. Ovlašćuje se stečajni upravitelj angažirati sudskog vještaka radi procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina u naravi poslovnog prostora i terase ispred istog.
- 2.7. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za izdavanje punomoći odvjetniku za zastupanje u sudskom ili drugom postupku radi poduzimanja pravnih radnji u smislu odredbi iz čl.168 SZ-a odnosno podnošenje prijedloga nadležnom sudu za brisanje uknjižbe založnog prava razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA , MINISTARSTVO FINACIJA na predmetnim nekretninama.

U Rijeci, 07.06.2019

Stečajni upravitelj

Prilozi:

- Odluka o određivanju povjerenstva za pregled imovine od 05.06.2019
- Uvjerjenje AUTO –HRVATSKA STP d.o.o. o vlasništvu vozila od 26.03.2019
- Povijesni izvadak iz sudskog registra
- GFI POD – Bilanca za poduzetnike na dan 21.03.2019
- Bruto bilanca dužnika na dan 21.03.2019
- Konto kartice dužnika na dan 21.03.2019
- Konto kartice dužnika na dan 31.12.2018
- Izvadak iz zemljišne knjige za k.č.283 , z.k.ul. 13 , k.o. POREČ-ETAŽNA KNJIGA
- Izvadak iz zemljišne knjige za k.č. 287/2 , z.k.ul. 4179, k.o. POREČ
- Fotografije objekta 1-5 od 06.06.2019