

**BOROVI DOKOZA d.o.o. „u stečaju“**  
**23000 ZADAR, Put Murvice 44.**  
**OIB: 55403081793**

Trgovački sud u Zadru  
Stalna služba u Šibeniku  
**PRIMLJENO**  
Dana 27-02-2019

9st-499/17  
**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**  
Primljeno neposredno – preko pošte (obično-preporučeno) 16.02.2019 god. u 1 primjeraka s  
priloga i \_\_\_\_\_ rubrika.  
Pismeno stiglo poštom otvoreno – s oštećenim omotom.  
Predano na poštu preporučeno dana \_\_\_\_\_  
god.  
Plaćena pristojba \_\_\_\_\_  
Dostaje pristojba \_\_\_\_\_  
Prihvaćene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.) \_\_\_\_\_  
Potpis dužnika: \_\_\_\_\_  
**Posl.broj: 9 St-499/2017**

## IZVJEŠĆE

o gospodarskom položaju stečajnog dužnika  
**BOROVI DOKOZA d.o.o. u stečaju i njegovim uzrocima**

**Stečajni upravitelj:**  
**Ante Vukašina, dipl.oec.**

Zadar, 25. veljače 2019.

## S A D R Ž A J:

1. UVODNE NAPOMENE .....	3
2. OSNOVNI PODACI O DUŽNIKU .....	3
3. AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA .....	4
4. IMOVINA I OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA .....	5
5. POSLOVANJE STEČAJNOG DUŽNIKA .....	9
Z A K L J U Č A K .....	10

Temeljem članka 227. Stečajnog zakona te rješenja Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Šibeniku Poslovni broj: 9 St-499/2017 od 26. studenog 2018. godine stečajni upravitelj društva BOROVI DOKOZA d.o.o. u stečaju podnosi slijedeće

## **Izvešće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima**

### **1. UVODNE NAPOMENE**

Financijska agencija je dana 14.12.2017. dostavila Trgovačkom sudu prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom BOROVI DOKOZA d.o.o., navodeći da dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekidnom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 303.798,95 kuna.

Trgovački sud u Zadru postupajući po prijedlogu Financije agencije, za otvaranje stečajnog postupka nad društvom BOROVI DOKOZA d.o.o., Zadar, Put Murvice 44., OIB:55403081793, dana 17. rujna 2018. imenovao je privremenog stečajnoga upravitelja nad BOROVI DOKOZA d.o.o. iz Zadra. Privremeni stečajni upravitelj dužan je ispitati postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka, te ima li stečajni dužnik imovine kojom bi se mogli pokriti troškovi postupka i dijelom vjerovnici.

Privremeni stečajni upravitelj je predložio stečajnoj sutkinji da sukladno odredbi čl. 129. Stečajnog zakona otvori stečajni postupak jer da na strani stečajnog dužnika postoje stečajni razlozi predviđeni u čl. 5. Stečajnog zakona, dok s druge strane isti raspolaže dugotrajnom imovinom koja da bi bila dostatna za pokriće troškova stečajnog postupka i dijelom obveze prema vjerovnicima.

Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, po sutkinji Tereziji Goreta, kao stečajnom sucu u stečajnom predmetu za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom društvom BOROVI DOKOZA d.o.o., Zadar, Put Murvice 44., OIB: 55403081793, **dana 26. studenog 2018. godine otvorio je stečajni postupak nad dužnikom.** Za stečajnog upravitelja imenovan je Ante Vukašina iz Zadra, Dr. Franje Tuđmana 46 C.

### **2. OSNOVNI PODACI O DUŽNIKU**

Prema prikupljenim podacima utvrđeno je da je društvo BOROVI DOKOZA d.o.o. osnovano 13.02.2012. godine sa namjerom obavljanja građevinske djelatnosti - gradnja stambenih i nestambenih zgrada, prodaju i postavu keramičkih pločica.

NAZIV:	BOROVI DOKOZA d.o.o.
SJEDIŠTE:	ZADAR, Put Murvice 44
REGISTARSKI BROJ:	110032194

OIB: 55403081793  
TEMELJNI KAPITAL: 20.000,00 kuna  
Osnivači članovi/društva: Nada Dokoza, OIB: 20595451866  
Zadar, Skradinska 6/A  
Osobe ovlaštene  
za zastupanje: Nada Dokoza, OIB: 20595451866  
Zadar, Skradinska 6/A  
Djelatnost (NKD 2007): 41.20 – Gradnja stambenih i nestambenih zgrada  
(NKD 2007)

Na dan otvaranja stečajnog postupka (26.11.2018.) stečajni dužnik **nema zaposlenih radnika** pa nije trebalo otkazivati ugovore o radu i odjavljivati radnike sa HZMO i HZZO.

Prema dostavljenim knjigovodstvenim podacima nema nepodmirenih obveza za neto plaće, nema prijava radnika za neisplaćene plaće pa **nema ni tražbina PRVOG višeg isplatnog reda.**

Ostale su nepodmirene obveze za poreze i doprinose iz plaće (doprinos za MIO) i na plaću (doprinos za zdravstvo, doprinos za zapošljavanje i doprinos za ozljedu na radu) koji su obračunati za period dok je stečajni dužnik bio poslovno aktivan. Detaljna specifikacija nepodmirenih obveza za poreze i doprinose iz plaća i na plaće prikazana je u prijavi tražbina koju je podnijela Porezna uprava, Područni ured Zadar.

Tvrtka BOROVI DOKOZA d.o.o. predala je Poreznoj upravi Račun dobiti i Bilancu stanja za 2017. godinu i FINI (GFI).

U nastavku je izvješće gospodarskom položaju stečajnog dužnika BOROVI DOKOZA d.o.o. u stečaju i njegovim uzrocima pripremljeno za **izvještajno ročište zakazano za 14. ožujka 2019.** u prostorijama Trgovačkog suda u Zadru, Stalne službe u Šibeniku, Stjepana Radića 81, soba broj 212.

### 3. AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA

- podigao Rješenje o otvaranju stečaja nad dužnikom u pisarnici Trgovačkog suda,
- Izradio novi pečat društva BOROVI DOKOZA d.o.o. "u stečaju",
- otvorio novi žiro-račun kod Hrvatske poštanske banke d.o.o.,
- kako bi utvrdio što ulazi u stečajnu masu zatražio sam dostavu dužnikove poslovne dokumentacije od odgovorne osobe dužnika – Nada Dokoza,
- izvršio popis imovine dužnika, na temelju raspoloživih podataka sastavio sam pregled imovine i obveza stečajnog dužnika, popis vjerovnika stečajnog dužnika te sastavio tablice prijavljenih tražbina vjerovnika,

#### 4. IMOVINA I OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

Zakonom o računovodstvu, osim godišnjeg popisa imovine i obveza, obvezuje se provođenje popisa imovine i obveza i na dan otvaranja stečajnog postupka. Sukladno čl. 89. Stečajnog zakona stečajni upravitelj je tražio da se urede knjigovodstveni podaci do dana otvaranja stečajnog postupka, a kako bi mogao utvrditi stvarno početno stanje imovine dužnika.

Od samog početka (otvaranja prethodnog postupka) bilo je određenih problema u komunikaciji sa odgovornom osobom Nada Dokoza. Poslao sam joj mail u kojem sam je obavijestio da je otvoren prethodni postupak nad stečajnim dužnikom BOROVI DOKOZA d.o.o., da sam imenovan za privremenog stečajnoga upravitelja koji treba ispitati postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka, te ima li stečajni dužnik imovine kojom bi se mogli pokriti troškovi postupka i dijelom vjerovnici. Objasnio sam joj da ima zakonsku obvezu suradnje sa stečajnim upraviteljem i zamolio je da pripremi potrebitu dokumentaciju.

Odgovorna osoba dužnika - Nada Dokoza se neko vrijeme nije javljala a poslije je bila susretljiva i dostavila mi je uskoro dokumentaciju koju ima. Radi se Računu dobiti i gubitka i Bilanci stanja za 2016. i 2017. godinu. Istina trebalo je vremena više nego što je uobičajeno. Istovremeno je žalbom prema VTS dužnik pokušao ukinuti rješenje o pokretanju stečajnog prethodnog postupka. VTS je odbio dužnikovu žalbu i potvrđeno je rješenje Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Zadru br. 9 St-499/2017 od 17.rujna 2018. godine.

Dužnik je 23.10.2012. godine otvorio žiro-račun kod KREDITNA BANKA d.d. Zagreb broj: HR3524810001128002680 a dana 14.08.2017. godine žiro-račun je blokiran i do danas je u blokadi. Na dan 04.10.2018. prema Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija žiro-račun je u blokadi 562.216,06 kuna.

Do trajne blokade žiro-računa a sada i stečaja po izjavi odgovorne osobe došlo je radi slijedećeg:

Sa jednim od kupaca stanova potpisali smo ugovor kojim on daje firmi građevinsko zemljište (katastarska čestica 853/4 k.o. Zadar 587 m2) na kojem je napravljena zgrada a on za uzvrat dobiva srednju etažu zgrade (cca 170 m2). Kod same izgradnje su se pojavili određeni problemi (zgrada od betona 30% skuplja gradnja, garaža u podrumu, protupožarni sustav i na kraju ravan krov...) zbog kojih je gradnja bila 30-35 % skuplja od planiranog. Izvođač zemljanih radova pokrenuo je ovrhu zbog neplaćenih računa pa je tvrtka završila u blokadi. Zbog toga zgrada nije dovršena, nije dobivena uporabna dozvola pa objekt nije upisan u zemljišne knjige.

Od imovine ima jedino nekretninu – **nedovršeni i neuknjiženi objekt koji je izgrađen na k.č. 853/4 k.o. Zadar.**

Od odgovorne osobe zatraženo je da se proknjiže svi poslovni događaji do otvaranja stečajnog postupka (26.11.2018.) koji su potrebni da bi se u skladu s pravilima struke sastavilo ovo izvješće.

Ovim Izvješćem u skladu s odredbama članka 221. Stečajnog zakona stečajnim vjerovnicima se prikazuje vrijednost imovine stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu.

Poslove knjigovodstva (knjigovodstvo, izrada izvješća, obračun plaća...) vodio je sam stečajni dužnik.

U nastavku su prikazani podaci za zadnje godine poslovanja za koje su napravljeni financijski izvještaji su kako je prikazano u nastavku.

#### 4.1. Vrijednost dugotrajne imovine

Na dan 31.12.2017. ali i na dan kad je otvoren stečajni postupak nad trgovačkim društvom BOROVI DOKOZA d.o.o., dužnik je imao dugotrajnu imovinu kako je prikazano.

Naziv pozicije	AOP oznaka	2016.	2017.	STANJE 26.11.2018.
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	3	0	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	10	0	0	0

Dužnik nema nikakvu dugotrajnu nematerijalnu i materijalnu imovinu pa se ne može očekivati da se ostvari ikakav prihod od prodaje materijalne imovine.

#### 4.2. Zalihe

Na dan otvaranja stečajnog postupka (26.11.2018.) radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad trgovačkim društvom BOROVI DOKOZA d.o.o., dužnik ima prikazane slijedeće zalihe.

Naziv pozicije	AOP oznaka	2016.	2017.	STANJE 26.11.2018.
<b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>	<b>38</b>	<b>2.999.479</b>	<b>2.800.455</b>	<b>2.598.828</b>
2. Proizvodnja u tijeku	40	1.540.914	1.537.874	1.537.874
4. Trgovačka roba	42	397.611	201.627	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	44	1.060.954	1.060.954	1.060.954

**Proizvodnja u tijeku** odnosi se na ulaganje u zgradu – izvršeni radovi i utrošen materijal za izgradnju. Radi se o nekretnini – objektu tlocrtne površine cca 170 m<sup>2</sup> a koja ima podrum (garaža) + prizemlje + I kat + II kat.

**Dugotrajna imovina namijenjena prodaji** odnosi se na građevinsko zemljište (katastarska čestica 853/4 k.o. Zadar 587 m<sup>2</sup>) na kojem je napravljen objekt. Isto će biti prodano sa objektom.

Što se tiče zaliha stečajni dužnik ima **nedovršeni i neuknjiženi objekt** (iskazan kao proizvodnja u tijeku) **koji je izgrađen na zemljištu k.č. 853/4 k.o. Zadar** (iskazano kao dugotrajna imovina namijenjena prodaji).

#### 4.3. Potraživanja od kupaca

Na dan otvaranja stečajnog postupka (26.11.2018.) dužnik ima iskazana slijedeća potraživanja od poduzetnika za robu i usluge.

Naziv pozicije	AOP oznaka	2016.	2017.	STANJE 26.11.2018.
3. Potraživanja od kupaca	49	534.816	686.715	451.255

Većina navedenih potraživanja je sporna (kupac osporava potraživanje ili se vodi sudski spor) pa je pitanje što će se od ovog uopće uspjeti naplatiti. Po dostavljenoj dokumentaciji gotovo ništa od ovog se neće moći naplatiti.

#### 4.4. Dani zajmovi, depoziti

Naziv pozicije	AOP oznaka	2016.	2017.	STANJE 26.11.2018.
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	61	218.962	111.540	0

Na dan otvaranja stečajnog postupka (26.11.2018.) dužnik nema iskazana potraživanja za dane zajmove, depozite i slično.

#### 4.5. Ostala financijska imovina

Naziv pozicije	AOP oznaka	2016.	2017.	STANJE 26.11.2018.
9. Ostala financijska imovina	62	23.600	23.600	0

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju je utvrđeno da dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka nema nikakvu ostalu financijsku imovinu.

Očito je da **jedina imovina** koju stečajni dužnik ima (ono što čini stečajnu masu) iz koje se mogu podmiriti troškovi stečajnog postupka i namirivati vjerovnici **nedovršeni i neuknjiženi objekt koji je izgrađen na zemljištu (587 m2) k.č. 853/4 k.o. Zadar.**

## OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA - TRAŽBINE

U skladu s odredbama članka 222. Stečajnog zakona Stečajni upravitelj dužan je sastaviti popis svih dužnikovih vjerovnika za koje je saznao iz knjiga i poslovne dokumentacije dužnika, iz drugih podataka dužnika, prijava njihovih tražbina ili na koji drugi način.

**Ispitno ročište** za ispitivanje prijavljenih tražbina vjerovnika u predmetu nad stečajnim dužnikom BOROVI DOKOZA d.o.o. "u stečaju" zakazano je za dan **14. ožujka 2019. godine s početkom u 9,30 sati** u prostorijama Trgovačkog suda u Zadru, Stalne službe u Šibeniku, Stjepana Radića 81, soba broj 212.

Na navedenom ročištu ispitivati i utvrđivati će se prijavljene tražbine vjerovnika i to:

R.br.	OSNOVA TRAŽBINE	PRIJAVLJENI IZNOS TRAŽBINE Kn	%
1	Tražbine PRVOG višeg isplatnog reda	0,00	0,00
2	Tražbine DRUGOG višeg isplatnog reda	3.529.873,57	100,00
UKUPNO:		3.529.873,57	100,00

Posebno je „zanimljiva“ prijava jednog prijavitelja koji nije prijavio tražbinu kao svi ostali vjerovnici, već on traži izlučno pravo. U prijavi nije označio iznos tražbine u kunama. On ističe nenovčanu tražbinu, ali ne kao stečajni vjerovnik, već je izričito naveo da je on izlučni vjerovnik. Stoga ga i stečajni upravitelj ne tretira kao stečajnog vjerovnika i ne uvrštava u rješenje o priznatim odnosno osporenim tražbinama. Kako je u vrijeme otvaranja stečajnog postupka već pokrenut parnični postupak o tražbini pred Općinskim sudom u Zadru pod poslovnim brojem P-922/18, postupak radi utvrđenja tražbine nastaviti će se preuzimanjem te parnice.

Treba napomenuti da je „Izlučni vjerovnik“ osoba koja na temelju svoga stvarnog ili obveznog prava može tražiti da se neki predmet (stvar ili pravo) izdvoji (izluči) iz stečajne mase zato što ne pripada stečajnom dužniku. Izlučni vjerovnik je npr. netko tko ima pravo vlasništva na predmetu koji je uključen u stečajnu masu, pa taj predmet zapravo ne spada u stečajnu masu jer nije imovina dužnika u vrijeme otvaranja stečaja



U ovom slučaju se nikako ne radi o izlučnom vjerovniku jer je nekretnina - **zemljište (587 m2) k.č. 853/4 k.o. Zadar vlasništvo 1/1 stečajnog dužnika BOROVI DOKOZA d.o.o., Zadar, Put Murvice 44., OIB:55403081793.** Ovo je upisano zemljišnoj knjizi Općinski sud u Zadru - ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR i prijavitelj će morati dokazati da predmet koji traži ne spada u stečajnu masu.

Svakako treba napomenuti da **nekretnina koja ne postoji u katastru zemljišta niti u zemljišnim knjigama, ne može biti objektom prava vlasništva.**

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica

Broj zemljišta (kat.čestice) 853/4      PAŠNJAK 587 m2      Broj ZK uložka: 5662

##### B Vlastovnica

Vlasnički dio: 1/1

BOROVI DOKOZA D.O.O., OIB: 55403081793, ZADAR, PUT MURVICE 44

Za stranku i njegovog odvjetnika **nije bitno što kupoprodajna cijena nije plaćena i što je objekt nedovršen pa nije ni upisan u ZK (nema uporabnu dozvolu, nije i ne može biti etažiran).** Za njega i njegovog odvjetnika je dovoljno da imaju potpisan Ugovor kupoprodaji i to znači da je on „vlasnik“ 2 stana, dvije garaže i terase. Jedino što je u ovom pokušaju potpuno jasno je motiv, a to je „domoći“ se vrijedne nekretnine (sigurno više od 200.000 Eura) bez da je ista plaćena. Ovdje se postavlja logično pitanje: kada i koji bi zakon trebalo primijeniti, a da bi tužitelj dobio ono što ga nikako ne pripada? Iz svega navedenog: **PO POTREBI.**

## 5. POSLOVANJE STEČAJNOG DUŽNIKA

Prema prikupljenim podacima utvrđeno je da je društvo BOROVI DOKOZA d.o.o. osnovano 13.02.2012. godine sa namjerom obavljanja građevinske djelatnosti - gradnja stambenih i nestambenih zgrada, prodaju i postavu keramičkih pločica.

Tvrtka BOROVI DOKOZA d.o.o. predala je Poreznoj upravi Račun dobiti i Bilancu stanja za 2016. i 2017. godinu. Prikazani prihodi i rashodi za zadnje godine poslovanja za koje su napravljeni financijski izvještaji su kako je prikazano u nastavku.

Naziv pozicije	AOP oznaka	2016.	2017.
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 125+154+173 + 174)	177	566.170	608.043
X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)	178	556.403	654.643
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)	179	9.767	-46.600
XII. POREZ NA DOBIT	182	6.501	
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)	183	3.266	-46.600

Temeljem utvrđenih činjenica i ocjene položaja stečajnog dužnika, Skupštini vjerovnika predlažem slijedeće:

### Z A K L J U Č K E

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
2. Utvrđuje se da nema mogućnosti za nastavak poslovanja stečajnog dužnika ili ponovno pokretanje istog.
3. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
4. Prihvaća se predračun troškova stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom: BOROVI DOKOZA d.o.o. koji je dostavio stečajni upravitelj.
5. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da angažira odvjetnika radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i provođenje postupka deložacije-iseljavanja ilegalnih stanara iz nekretnine stečajnog dužnika.
6. Kako stečajni dužnik nema nikakvih novčanih sredstava ni prihoda predlaže se da vjerovnici predujme 15.000,00 kuna za predviđene troškove deložacije i osiguranja.
7. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da nakon što izvrši iseljenje-deložaciju angažira procjenitelja koji će napraviti procjenu nekretnine koja čini stečajnu masu stečajnog dužnika.
8. Nekretninu – nedovršeni i neuknjiženi objekt izgrađen na k.č. 853/4 k.o. Zadar procijeniti kao cjelinu i unovčiti – prodati je kao cjelinu.
9. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da nakon procjene imovine unovči, sukladno članku 229. Stečajnog zakona s pažnjom dobrog gospodara imovinu stečajnog dužnika. Imovina dužnika prodavati će se odgovarajućom primjenom odredbi članaka 247. i 249. Stečajnog zakona.
10. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da nakon iseljenja-deložacije sklopi ugovor o osiguranju i osigura nekretninu do trenutka unovčenja iste.
11. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da prema vlastitoj procjeni a uz suglasnost stečajne sutkinje pokrene sve druge radnje za koje smatra da mogu uvećati stečajnu masu.

Mjesto i datum

Zadar, 25.02.2019. godine

Stečajni upravitelj:

Ante Vukašina

BOROVI DOKOZA «u stečaju»

ZADAR