

TRGOVAČKI SUD

ZAGREB

Broj: St-3619/2021

Dužnik: DANILO NEKRETNINE jdoo u stečaju

PODNEŠAK

Stečajnog upravitelja

Podaci vidljivi u sudskom registru

Prilozi pod a)

I U odnosu na jučer održanu Skupštinu, stečajni upravitelj pojašnjava neke činjenice iz predmetnog postupka za potrebe razumijevanja Vjerovnika, vezano uz identificirane nepravilnosti u radu Dužnika u 2020. godini, a temeljem dostavljene dokumentacije.

I.1. KNJIŽENJA PO TEMELJNICAMA

U odnosu na ono što je ključno, knjiženja po temeljnicama izvršena su bez vjerodostojne dokumentacije. Prema temeljnici 10, iz opisa knjiženja je vidljivo da su potraživanja od kupaca Barbara Grgić (631.396,38 kn), Siniše Bernobića (366.828,87 kn), Ingrid Kocijančić (426.294,28 kn) uplaćena na račun u PBZ-u DANILO NEKRETNINE j.d.o.o. nema i nije imalo račun u PBZ-u). U prilogu temeljenice nema bilo kakvog ugovora ili drugog dokumenta koji bi potvrdio ili pojasnio o kakvoj se transakciji radilo.

Budući da nema dokumentacije, nije moguće utvrditi kada su poslovne promjene provedene. Knjiženje je provedeno (bez vjerodostojne dokumentacije) 2. prosinca 2020. godine.

Na temeljnici 9 (u prilogu) provedeno je zatvaranje obveze kupca KEC NEKRETNINE d.o.o. Zagreb temeljem Ugovora o ustupu (u opisu knjiženja je navedeno "Ustup po ug"), a u prilogu dokumenta nema Ugovora. Među dokumentacijom se nalazi Obavijest o ustupanju tražbine koju je potpisao Robert Čekić i uputio društvu ČEKIĆ j.d.o.o. Poreč (DANILO NEKRETNINE j.d.o.o.). Temeljenicom 9 su zatvorena i potraživanja društva DANILO NEKRETNINE j.d.o.o. prema kupcima Robert Čekić (449.936,76 kn) i Barbara Pilar (899.873,53 kn) temeljem kompenzacije, ali izjave o prijeboju (kompenzaciji) nisu nađene među dokumentacijom. Pregledom dokumentacije nismo pronašli Ugovor ili bilo koji drugi dokument kojim je društvo DANILO NEKRETNINE j.d.o.o. steklo nekretnine (zemljište) na kojem su izgrađeni stanovi.

Prema Računu 12/POSL1/1 od 01.09.2020. godine društvo DANILO NEKRETNINE j.d.o.o. (ČEKIĆ j.d.o.o.) je prodalo zemljište kupcu KEC NEKRETNINE d.o.o. Zagreb za iznos 1,000.000 kuna. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine utvrdili smo da se radi o česticama k.č.br. 2081/18 i 2081/19 zkul. 2519, k.o. Žbadanj. Ugovorom nije utvrđena površina, te smo temeljem ZK izvotka utvrdili da se radi o 1.239 m². Na temelju raspoloživih informacija i dokumentacije, utvrdili smo da je vrijednost m² cca **807 kuna**.

U tabeli je pregled

Red.br.	Naziv kupca	Broj računa	Datum računa	Iznos	DATUM	VRSTA DOKUMENTA	OPIS	IZNOS
1.	Lidija Milivojević	1-2020	01.07.2020.	483.919,88	31.10.2020.	Temeljnica	Donos sa avansa	41.628,76
					02.12.2020.	Temeljnica	Uplata po Ugovoru - PBZ	478.868,51
					03.12.2020.	Temeljnica	-	11.299,99
2.	Anthony Matthias Debot	2-2020	07.07.2020.	599.490,00	09.07.2020.	Izvod	Uplata po Ugovoru	103.179,49
					31.10.2020.	Temeljnica	Donos sa avansa	11.855,87
					02.12.2020.	Temeljnica	Uplata odv. Vekić	478.868,51
					03.12.2020.	Temeljnica	-	5.586,13
3.	Langman Lucien Charles	3-2020	07.07.2020.	484.726,18	13.07.2020.	Izvod	Uplata po Ugovoru	28.533,84
					31.10.2020.	Temeljnica	Donos sa avansa	53.155,94
					02.12.2020.	Temeljnica	Uplata odv. Vekić	386.954,56
					03.12.2020.	Temeljnica	-	16.081,84
4.	Ingrid Kocijančić	4-2020	14.07.2020.	534.471,10	27.07.2020.	Izvod	Uplata na račun	7.705,94
					30.07.2020.	Izvod	Uplata na račun	98.867,63
					02.12.2020.	Temeljnica	Uplata po Ug. - PBZ	426.294,28
					03.12.2020.	Temeljnica	-	1.603,25
5.	Barbara Grgić	5-2020	15.07.2020.	790.113,54	23.07.2020.	Izvod	Uplata na račun KentBank	157.849,10
					02.12.2020.	Temeljnica	Uplata po Ugovoru - PBZ	631.396,38
					03.12.2020.	Temeljnica	-	868,06
6.	Siniša Bernobić	6-2020	16.07.2020.	459.067,95	24.07.2020.	Izvod	Uplata na račun KentBank	15.054,75
					27.07.2020.	Izvod	Uplata na račun KentBank	76.673,25
					02.12.2020.	Temeljnica	Uplata po Ugovoru - PBZ	366.828,87
					03.12.2020.	Temeljnica	-	511,08

7.	Kristina Jehnić	7-2020	27.07.2020.	451.019,10	29.07.2020.	Izvod	Uplata na račun KentBank	75.086,19
					17.08.2020.	Izvod	Uplata na račun KentBank	375.932,91
8.	Ivamon d.o.o.	8-2020	31.08.2020.	582.956,25	17.08.2020.	Izvod	Plaćanje po Ugovoru Addiko	116.591,20
					30.11.2020.	Temeljnica	Kompenzacija	466.365,05
9.	Žana Matošević	9-2020	13.08.2020.	553.311,69	17.08.2020.	Izvod	Uplata na KentBank	9.748,63
					03.12.2020.	Temeljnica	-	153.802,45
						Temeljnica	Prijenos sa 1009	389.760,61
10.	Barbara Pilar	10-2020	17.08.2020.	899.873,53	02.12.2020.	Temeljnica	Kompenzacija	899.873,53
11.	Robert Čekić	11-2020	17.08.2020.	449.936,76	02.12.2020.	Temeljnica	Kompenzacija	449.936,76
12.	KEC NEKRETNINE d.o.o.	12-2020	01.09.2020.	1.250.000,00	02.12.2020.	Temeljnica	Ustup po Ugovoru	1.250.000,00

I.2 KUPOPRODAJNA CIJENA ZA IZGRAĐENE STANOVE (Ugovorom o kupoprodaji između Dužnika i Kec nekretnine d.o.o. od 18.08.2020. godine nekretnine Dužnika u istom Ugovoru opisane samo kao ZK čestice su prodane)

Budući da se prodani stanovi također nalaze na području k.o. Žbadanj, prodajna cijena po m2 za dio stanova je vrlo niska. Za kupce Siniša Bernović i Barbara Pilar (član Uprave društva DANILO NEKRETNINE j.d.o.o. u vrijeme gradnje) iznosi samo 932 kune po m2. Za nekoliko drugih kupaca tek neznano veća cijena po m2. Istovremeno, najveća cijena po m2 je 70% viša od navedenih cijena po m2.

	KUPAC	POVRŠINA				KUPOPRODAJNA	
		STAN	BALKON	SPREMIŠTE	UKUPNO	CIJENA	PROS. CIJENA PO M2
1.	LIDIJA MILIVOJEVIĆ	58,24	3,96	0	62,2	64.000,00	1.028,94
2.	ANTHONY MATTHIAS S DEBODT	51,95	3,45	0	55,4	79.400,00	1.433,21
3.	LUCIEN CHARLES LANGMAN	61,05	3,26		64,31	64.200,00	998,29
4.	INGRID KOCIJANČIĆ	63,51	3,96	3,6	71,07	71.000,00	999,02
5.	BARBARA GRGIĆ	58,24	3,96	3,6	65,8	104.850,00	1.593,47
6.	SINIŠA BERNOBIĆ	61,95	3,45	0	65,4	61.000,00	932,72
7.	KRISTINA JEHNIC	58,24	3,96	0	62,2	60.000,00	964,63

8.	IVAMON d.o.o.	63,51	3,96	0	67,47	77.727,50	1.152,03
9.	ŽANA MATOŠEVIĆ	51,95	3,45	2,73	58,13	74.000,00	1.273,01
10.	BARBARA PILAR	122,1	6,52		128,62	120.000,00	932,98
11.	ROBERT ČEKIĆ	56,36	3,96		60,32	60.000,00	994,69

Pregledom ulaznih računa za građevinske usluge od dobavljača PLIMA d.o.o. Poreč utvrdili smo da su računi izdani bez priloga i bilo kakve specifikacije, da je na računu navedeno samo "Građevinske usluge", te da se poziva na Ugovor o građenju broj 37-19 od 25.10.2019. godine koji nismo dobili na uvid.

I.3. ZAJMOVI ČLANOVA DRUŠTVA

Pregledom kartice konta 2510 – Obveze za zajmove članova društva utvrdili smo da se na početnom stanju nalazilo 641.981,15 kuna. Također, po temeljnicama su knjižene slijedeće obveze za primljene zajmove 764.530,00 kn (bez opisa), 900.000,00 kn (bez opisa), 354.230,00 kn (donos sa konta 2510), 142.260,99 kn (donos sa konta 2636). Sva navedena knjiženja su provedena bez bilo kakvog priloga uz temeljnicu.

Nismo dobili poslovne knjige niti dokumentaciju za razdoblje prije 01.01.2020. godine, te stoga ne možemo utvrditi na koji način, kada, ni tko je dao pozajmice. Navedene pozajmice služile su za prijeboj (kompenzaciju) potraživanja od kupaca Rober Čekić, Barbara Pilar i KEC NEKRETNINE d.o.o.

I.4. KNJIGOVODSTVENE ČINJENICE 2020. GODINE:

- Knjigovodstvo OCTAPRO j.d.o.o. (gđa Balaban) je preuzelo knjigovodstvo krajem listopada 2020. godine.
- Knjigovodstveni servis ima istu adresu kao i društvo DANILO NEKRETNINE j.d.o.o.
- Nakon što je gđa Balaban preuzela knjigovodstvo, većina knjiženja je provedena putem temeljnica (temeljnica je knjigovodstveni dokument koji nastaje u knjigovodstvu, a sadrži neke korekcije ili rekapitulacije). U pravilu, knjiženja se vrše na temelju originalnih dokumenata: izlazni račun, ulazni račun, ugovor, izvod
- Zanimljivo je da je većina knjiženja putem temeljnica obavljena u 2. ili 3. prosinca 2020. godine (kad je račun već bio blokiran). Jedan od primjera: za kupca Barbara Grgić knjiženo je plaćanje po računu 02.12.2020. godine uz opis "uplata po ugov.-PBZ". Dakle, Danilo nekretnine j.d.o.o. nije

imalo račun u PBZ-u, a račun u Addiko banci je bio blokiran. Dakle, ako je kupac Barbara Grgić izvršila uplatu, vjerojatno nije uplatila na račun društva Danilo nekretnine j.d.o.o. nego na račun druge pravne ili fizičke osobe. Da bi se to provelo u poslovnim knjigama društva Danilo nekretnine j.d.o.o. bio je potreban ugovor o cesiji ili asignaciji. Budući da je račun društva Danilo nekretnine j.d.o.o. već bio blokiran, ovakav ugovor bi bio dvojben. Ovo kniženje je obavljeno na osnovu temeljnice, a gđa Balaban nije dostavila osnovu (ugovor). Jednaka je situacija s kupcima Siniša Bernobić (366.828,87 kn), Ingrid Kocijančić (426.294,28 kn). Za kupce Anthony Matthias Debot i Langman Lucien Charles u opisu piše samo "uplata odv. Vekić", bez navođenje kada i gdje.

Stečajni upravitelj: