

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

Na posl.br. St-1965/2021

TRGOVAČKOM SUDU
U Z A G R E B U
Stalnoj službi u Karlovcu

Predmet : stečajni postupak nad dužnikom NEKRETNINE KVART j.d.o.o. u stečaju
OIB: 06768535781) Zagreb, Jačkovinski klanec 39A

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
o gospodarskom stanju položaju stečajnog dužnika
za izvještajno ročište dana 08. prosinca 2022. godine

2x.-

Priloga: .-

1. UVODNI DIO

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je Financijska agencija Regionalni centar Zagreb dana 07. lipnja 2021. godine te je rješenjem naslovnog suda posl.br. gornji od 07. rujna 2021. godine otvoren prethodni postupak nad dužnikom radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka.

U tijeku prethodnog postupka, kako je to navedeno u izvješću privremene stečajne upraviteljice, utvrđeno je da društvo ima materijalnu imovinu koja prema bilanci ima knjigovodstvenu vrijednost u ukupnom iznosu od 18.111,42 kn, od čega 8.000,00 kn predstavlja knjigovodstvenu vrijednost vozila Volvo, a preostali iznos odnosi se na 2 laptopa i dva mobitela, čija je tržišna vrijednost vjerojatno manja od knjigovodstvene vrijednosti, no isto tako utvrđeno je da je dužnik u tom trenutku imao potraživanja prema trećim osobama, od kojih jedno potraživanje osigurano založnim pravom na nekretnini dužnikova dužnika i za koje potraživanje se očekivalo da će biti naplaćeno u ovršnom postupku vođenom kod Općinskog suda u Novom Zagrebu posl.br. Ovr-196/21 protiv ovršenika Torense industy d.o.o. radi naplate novčane tražbine.

Stoga je naslovni sud rješenjem od 16. rujna 2022. godine otvorio stečajni postupak nad dužnikom, imenovao stečajnu upraviteljicu te pozvao vjerovnike na prijavu tražbina odnosno obavijesti o razlučnim i izlučnim pravima, dok je ispitno i izvještajno ročište zakazano za dan 08. prosinca 2022. godine u 10,00 sati.

2. OPĆI PODACI O DUŽNIKU

Dužnik NEKRETNINE KVART j.d.o.o. (OIB: 06768535781) Zagreb, Jačkovinski klanec 39A, osnovano je 19.12.2017. godine i upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu dana kao jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću, a upisani temeljni kapital iznosi 10,00 kn. Djelatnost društva prema podacima iz sudskog registra čini posredovanje u prometu nekretninama, poslovanje nekretninama te druge djelatnosti upisane u sudskom registru.

Osnivači/članovi društva su Ružica Bilkić, OIB: 95739390519, Zagreb, Jačkovinski klanec 39A, jedini osnivač j.d.o.o.

Osoba ovlaštena za zastupanje je Ružica Bilkić, OIB: 95739390519, Jačkovinski klanec 39A, direktor, zastupa društvo samostalno i neograničeno

Od otvaranja stečajnog postupka osoba ovlaštena za zastupanje društva NEKRETNINE KVART j.d.o.o. u stečaju (OIB: 06768535781) Zagreb, Jačkovinski klanec 39A je Lovorka Juranović (OIB: 83481633615) Rijeka, Vidikovac 11, poslovna adresa i sjedište Rijeka, Zagrebačka 16, stečajni upravitelj, imenovana rješenjem St-1965/21 od 16.09.2022. godine.

Osnovna djelatnost društva, prema NKD, bila je agencija za posredovanje nekretninama.

3. TIJEK POSTUPKA I PODUZETE RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nakon otvaranja stečajnog postupka, pozvana je bivša zakonska zastupnica društva Ružica Bilkić na predaju u posjed imovine dužnika kao i dokumentacije o poslovanju istog. Imenovana je stečajnoj upraviteljici dostavila materijalnu imovinu društva i to 1 laptop marke ACER te dva mobitela XIAOMI, kako je to to navedeno u njezinu dopisu od 24.10.2022. godine, dok se u pogledu vozila Volvo očitovala da je isto u međuvremenu prodano kupcu Procting usluge d.o.o. Zagreb, za iznos od 10.000,00 kn (uključen PDV), no koja kupoprodajna cijena nije bila plaćena dužniku prije otvaranja stečaja.

Zakonski zastupnik društva Procting usluge d.o.o. Tihomir Cvijanović je također stečajnu upraviteljicu obavijestio o kupoprodaji vozila VOLVO te zatražio podatak o uplatnom računu na koji kupac može izvršiti obvezu plaćanja kupoprodajne cijene. Istovremeno je naveo da vozilo nije bilo u voznom stanju i nije bilo registrirano te je kupac u isto, prema njegovim navodima, do otvaranja stečaja uložio određena novčana sredstva da bi ga doveo u vozno stanje.

Stečajna upraviteljica je pribavila procjenu CVH, prema kojemu tržišna vrijednost vozila poput predmetnog, u prosječnom, voznom stanju, iznosi 15.046,00 kn, no s obzirom da se radilo o neregistiranom i neispravnom vozilu stečajna upraviteljica je temeljem čl. 181 SZ-a pozvala kupca na uplatu kupoprodajne cijene te je ista u cijelosti uplaćena na

transakcijski račun stečajnog dužnika.

Sklopljen je ugovor s knjigovodstvenim servisom Reditus d.o.o. Rijeka, Verdijeva 6/III, s time da će se iznos naknade za pružene usluge obračunati naknadno. .

Izrađen je novi pečat društva dužnika s naznakom “u stečaju”.

Izvršen je upis stečajnog upravitelja u RSV- kontrolni položaj u upravljanju imovinom pravne osobe preko drugih sredstava.

Otvoren je transakcijski račun dužnika kod Slatinske banke d.d. pod brojem IBAN: HR4724120091142004135 i devizni 3742003508.

Državnom zavodu za statistiku podnesen je zahtjev za upis promjene u NKD s obzirom na otvoreni stečajni postupak nad dužnikom te je upisana promjena na način da je u nazivu subjekta dodana naznaka “u stečaju”..

Ranije knjigovodstvo društva, društvo Peta avenija d.o.o. dostavilo je stečajnoj upraviteljici knjigovodstvenu dokumentaciju i to sve konto kartice za 2021. godinu, GFI POD obrazac za 01.01.2022.-15.09.2022.g., račun dobiti i gubitka za razdoblje od 01.01.2022.-15.09.2022., bruto bilancu na dan 15.09.2022.g., bilancu na dan 15.09.2022.g. te je u tu dokumentaciju izvršen uvid kao i u ranije javno dostupne podatke na stranicama FINA-e (bilanca i RDG za 2021.).

Pribavljena je potvrda HZMO Područne službe u Rijeci prema kojoj je na dan 16. rujna 2022. godine status osiguranika po osnovi radnog odnosa kod dužnika imala Ružica Bilkić. Istoj je otkazan ugovor o radu uz otkazni rok od mjesec dana te će ista biti objavljen s HZMO s danom 24.11.2022. godine.

U tijeku je ispitivanje prijavljenih tražbina, te će tablica prijavljenih tražbina, popis vjerovnika, popis predmeta stečajne mase i pregled imovine i obveza biti dostavljeni sudu u zakonskom roku.

4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

O poslovanju dužnika i nastupu uvjeta za otvaranje stečajnog postupka saznaje se iz očitovanja bivše z.z. dužnika od 29.11.2021. godine dostavljenog tada privremenoj stečajnoj upraviteljici, u kojem je ista u bitnom navela da se društvo bavilo pružanjem intelektualnih usluga te da je sjedište društva bilo na adresi stana njezine prijateljice, u kojem je tada živjela s obitelji, no da se namjeravala preseliti. Također je navela da je društvo u poteškoće zapalo zbog otežane naplate svojih potraživanja prema trećim osobama, dok da se dugovi društva odnose prije svega na obveze prema državi koje da nije moglo podmirivati te je ista očekivala da će sklapanjem upravnog ugovora s Ministarstvom financija te naplatom potraživanja prema društvu Torensen industry d.o.o. u iznosu od 770.000,00 kn, koje je bilo osigurano založnim pravom upisanim u zemljišnoj

knjizi na nekretnini toga društva, biti naplaćeno u ovršnom postupku vođenom pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu posl.br. Ovr-196/21 čime g će prestati razlozi za stečaj, odnosno račun društva će se odblokirati. Zbog navedenog je u tijeku prethodnog postupka bilo odgađano ročište radi rasprave o ispunjenju pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka, no u konačnici do deblokade računa društva nije došlo.

Po otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom, stečajna upraviteljica pozvala je dužnikove dužnike na podmirenje obveza prema stečajnom dužniku, kako su iste utvrđene iz knjigovodstvene dokumentacije i u svezi kojih se navodi kako slijedi:

- a) potraživanje prema Torens Industry d.o.o. Zagreb u iznosu od 770.000,00 kn- upućen poziv na plaćanje dana 04.11.2022.- pismeno se vratilo neuručeno, opaska dostavljača nečitka. U svezi ovog potraživanja, koje je bilo osigurano založnim pravom upisanom na nekretninama u z.k.ul.4480 k.o. Bistra Donja u vlasništvu Torens industry d.o.o. i na kojoj je nekretnini bio u tijeku ovršni postupak pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu posl.br. Ovr-196/2021, po prijedlogu više ovrhovoditelja, naknadno je uvidom u zemljišne knjige utvrđeno da vlasnik ovih nekretnina više nije Torens industry d.o.o. već društvo Vetel d.o.o. Zagreb, a promjena vlasništva izvršena je, rješenjem Z-22333/2022 od 10.08.2022. godine temeljem ugovora o kupoprodaji i drugih isprava navedenih u povijesnom izvratku iz zemljišne knjige. Također, utvrđeno je da je sa navedene nekretnine brisano založno pravo upisano za korist stečajnog dužnika rješenjem posl.br. Z-18659/2022 od 30.06.2022. godine temeljem brisovnog očitovanja Nekretnine kvart j.d.o.o. od 30.06.2022. godine. Stečajna upraviteljica je od ZK odjela u Zaprešiću pribavila preslike isprava i to Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini sklopljenog između Nekretnine kvart j.d.o.o. Zagreb kao vjerovnika i založnog vjerovnika te Torens industry d.o.o. Zagreb kao dužnika i založnog dužnika od dana 10.10.2020. godine te brisovnog očitovanja društva Nekretnine kvart j.d.o.o. po z.z. Ružici Bilkić od 30.06.2022. godine, radi brisanja upisanog prava zaloga. Kako iz dostupne knjigovodstvene dokumentacije proizlazi da je potraživanje stečajnog dužnika prema Torens industry d.o.o. i dalje otvoreno, predmetna pravna radnja-izdavanje brisovnog očitovanja po svoj prilici predstavlja poboju pravnu radnju u smislu čl. 199 i dr. SZ. Bivša zakonska zastupnica društva više se ne javlja na telefon niti odgovara na pozive stečajne upraviteljice na dostavu svih isprava i očitovanja o naprijed navedenom, kao niti isprava o potraživanju stečajnog dužnika prema ostalim njegovim dužnicima. Također, putem e-oglasne ploče suda utvrđeno je da je nad društvom Torens industry d.o.o. dana 25.10.2022. godine podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, predmet zaprimljen pred Trgovačkim sudom u Zagrebu Stalnom službom u Karlovcu pod posl.br. St-3021/22, no rješenje o otvaranju stečajnog postupka još uvijek nije doneseno.
- b) potraživanje prema društvu Milla cosmetics d.o.o. Donja Bistra u iznosu od 267.942,44 kn- upućen poziv na plaćanje dana 03.11.2022. godine, dužnik je poziv zaprimio no uplata do današnjeg dana nije evidentirana na računu stečajnog dužnika. Prema ranijem očitovanju bivše z.z. stečajnog dužnika, ovo potraživanje nije sporno te se s dužnikom pokušalo sporazumom utvrditi obročnu otplatu duga, no do toga očito nije došlo, a ranije postupci radi naplate ovog potraživanja nisu pokretani.
- c) potraživanje prema društvu Mlija d.o.o. Zagreb u iznosu od 31.075,91 kn- upućen poziv

na plaćanje dana 03.11.2022. godine, dužnik je poziv zaprimio no uplata do današnjeg dana nije evidentirana na računu stečajnog dužnika. Prema ranijem očitovanju bivše z.z. stečajnog dužnika, ovo potraživanje nije sporno te se s dužnikom pokušalo sporazumom utvrditi obročnu otplatu duga, no do toga očito nije došlo, a ranije postupci radi naplate ovog potraživanja nisu pokretani.

- d) potraživanje prema Tihomiru Cvijanoviću- po osnovi pozajmice u iznosu od 77.930,05 kn- - upućen poziv na plaćanje dana 03.11.2022. godine, pismeno se vratilo neuručeno s naznakom "otputovao". Poziv na plaćanje će se ponovno uputiti. Prema ranijem očitovanju bivše z.z. stečajnog dužnika, ovo potraživanje nije bilo dospjelo pa postupci radi naplate ovog potraživanja nisu pokretani.
- e) potraživanje prema Danielu Bilkiću – po osnovi pozajmice u iznosu od 267.000,00 kn- upućen poziv na plaćanje dana 03.11.2022. godine, pismeno se vratilo neuručeno s naznakom "otputovao". Poziv na plaćanje će se ponovno uputiti. Prema ranijem očitovanju bivše z.z. stečajnog dužnika, ovo potraživanje nije bilo dospjelo pa postupci radi naplate ovog potraživanja nisu pokretani.
- f) potraživanje prema Goranu Hladniku- po osnovi pozajmice u iznosu od 4.400,00 kn- upućen poziv na plaćanje dana 03.11.2022. godine, dužnik je poziv zaprimio no uplata do današnjeg dana nije evidentirana na računu stečajnog dužnika. Prema ranijem očitovanju bivše z.z. stečajnog dužnika, ovo potraživanje nije bilo dospjelo pa postupci radi naplate ovog potraživanja nisu pokretani.

5. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

A) Knjigovodstveni podaci

Prema GFI POD obrascu za razdoblje od 01.01.2022.-15.09.2022. godine te bilanci na dan 15.09.2022. godine, iskazana je sljedeća imovina:

- materijalna imovina u pripremi – vrijednost 38.471 kn
 - potraživanja- vrijednost 1.105.886 kn
 - kratkotrajna financijska imovina- dani zajmovi- vrijednost 373.730 kn
- Ukupno aktiva 1.518.097 kn

B) Utvrđeno stanje imovine stečajnog dužnika prema knjigovodstvenoj vrijednosti:

Materijalna imovina:

Pokretnine u vlasništvu dužnika

Red.br.	Naziv	Knjigovodstvena vrijednost (kn)	Tržišna vrijednost (kn)
1	oprema-prijenosno računalo Acer aspire 3	3.280,57 kn	potrebna procjena po vještaku
2	oprema-mobitel xiaomi	1.479,20 kn	potrebna

	redmi note 9 pro		procjena po vještaku
3	oprema-mobitel xiaomi redmi note 9 pro	1.479,20 kn	potrebna procjena po vještaku
4	vozilo- osobni automobile Volvo	8.000,00 kn	prodano, potraživanje naplaćeno

Napomene: knjigovodstvena vrijednost opreme je nabavna vrijednost pojedinog predmeta, no radi se o rabljenoj opremi ispravnost koje nije utvrđena, koja je teško unovčiva te male vrijednosti te se ista u pravilu zbrinjava.

Vozilo je, kako je ranije u izvješću navedeno, u međuvremenu prodano te je kupoprodajna cijena uplaćena na račun stečajnog dužnika

Potraživanja

U konto karticama dužnika te bruto bilanci na dan 15.09.2022. godine iskazana su sljedeća potraživanja:

red.br	Dužnik	Iznos (kn)	Napomene stečajnog upravitelja u svezi naplate/mogućnosti naplate
1	Torense industy d.o.o.	770.000,00	dužnik pozvan na plaćanje- poziv vraćen neuručen, ponovno će mu se uputiti poziv, uplata nije zaprimljena; podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom
2	Milla Cosmetics d.o.o.	267.942,44	dužnik pozvan na plaćanje, uplata nije zaprimljena,
3	Mlija d.o.o.	31.075,91	dužnik pozvan na plaćanje, uplata nije zaprimljena,
4	Tihomir Cvijanović	77.930,05 glavnica 1.554,33 kamate	dužnik pozvan na plaćanje- poziv vraćen neuručen, ponovno će mu se uputiti poziv, uplata nije zaprimljena,
5	Daniel Bilkić	267.000,00 glavnica 10.873,00 kamate	dužnik pozvan na plaćanje- poziv vraćen neuručen, ponovno će mu se uputiti poziv, uplata nije zaprimljena
6	Goran Hladnik	4.400,00 glavnica 87,76 kamate	dužnik pozvan na plaćanje, uplata nije zaprimljena

6. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

a) Knjigovodstveni podaci

U bilanci na dan 15.09.2022.g. iskazane su sljedeće obveze:

Dugoročne obveze nisu evidentirane.

Kratkoročne obveze ukupno 642.449 kn:

- obveze za zajmove, depozite i slično	10.000
- obveze prema dobavljačima	23.195
- obveze prema zaposlenima	84.566
- obveze za poreze, doprinose i slična davanja	524.688

b) U roku za prijavu tražbina prijavljene su tražbine razvrstane u isplatne redove kako slijedi:

Prijavljene tražbine I.višeg isplatnog reda u iznosu od ukupno 41.279,62 kn/5.478,74 EUR

Prijavljene tražbine II.višeg isplatnog reda u iznosu od ukupno 384.857,48 kn/51.079,37 EUR

Sveukupno prijavljene tražbine I i II višeg isplatnog reda 426.137,10 kn/56.558,11

Od otvaranja stečajnog postupka pa do dana 03.03.2022. godine ostvareni su sljedeći priljevi i odljevi po računu stečajnog dužnika:

Priljevi:

- naplata potraživanja Procting usluge d.o.o./uplata kupovnine za vozilo 10.000,00 kn

Odljevi:

- bankovne naknade.....78,30 kn

Stanje na transakcijskom računu dužnika na dan 15.11.2022. iznosi 9.921,70 kn.

7. SUDSKI POSTUPCI U TIJEKU

7.1. Iz dostupnih podataka u sustavu e-komunikacije, utvrđeno je da se dužnik pojavljuje kao stranka u sljedećim sudskim postupcima u tijeku:

- a) Općinski građanski sud u Zagrebu posl.br. Ovr-98875/2022 ovrhovoditelj ZAPREŠIĆ d.o.o. Zaprešić c/a Nekretnine kvart j.d.o.o.

Podnesen prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave radi naplate novčane tražbine u iznosu od 60,00 kn s pripadajućim kamatama i troškovima. Rješenje o ovrši još nije doneseno, tražbina nije prijavljena u stečaj

- b) Općinski građanski sud u Zagrebu posl.br. Ovr-77541/2022 ovrhovoditelj ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. c/a Nekretnine kvart j.d.o.o.

Podnesen prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave radi naplate novčane tražbine u iznosu od 520,00 kn s pripadajućim kamatama i troškovima. Rješenje o ovrši još nije doneseno, tražbina prijavljena u stečaj

- c) Općinski građanski sud u Zagrebu posl.br. Ovr-783/2021 ovrhovoditelj PETA AVENIJA d.o.o. Zagreb c/a Nekretnine kvart j.d.o.o.

Podnesen prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave radi naplate novčane tražbine u iznosu od 7.567,90 kn s pripadajućim kamatama i troškovima. Rješenje o ovrši još nije doneseno, tražbina nije prijavljena u stečaj

8. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA za razdoblje od godinu dana od otvaranja stečajnog postupka

1	Trošak izrade pečata	180,00 kn / 23,89 EUR
2	Troškovi procjene pokretnina (opreme) stečajnog dužnika	3.000,00 kn / 398,17 EUR
3	Putni trošak stečajnog upravitelja na ročište dana 08.12.2022. godine (Rijeka-Karlovac 117kmx2x2kn/km+ cestarina 51 kn x 2) neto	570,00 kn / 75,66 EUR
4	Otvaranje, vođenje (12 mjeseci) i zatvaranje računa	2.000,00 kn/ 265,45 EUR
5	Trošak knjigovodstva (500,00 kn+PDV x 12 mjeseci+ 2x 1.250,00 kn+PDV izrada završnih računa za 2021. i 2022)	10.625,00 kn/ 1.410,18 EUR
6	Putni troškovi stečajnog upravitelja (3 odlaska na skuštine vjerovnika Rijeka-Karlovac-Rijeka-neto iznos)	1.710,00 kn/ 226,96 EUR
7	Materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja (ured, uredski materijal, biljezi, telefon 200,00 knx12 mjeseci	2.400,00 kn/ 318,54 EUR
8	Naknada FINA-e za 2 objave GFI	460,00 kn/ 61,06 EUR
9	Troškovi prodaje pokretnina-opreme	1.000,00 kn / 132,73 EUR
10	Paušalna pristojba u stečajnom postupku, Tbr. 24 Zakona o sudskim pristojbama	2.000,00 kn / 265,45 EUR
11	Trošak arhiviranja dokumentacije	2.500,00 kn / 331,81 EUR

12	Nagrada privremenog stečajnog upravitelja bruto	5.000,00 kn/ 663,62 EUR
13	Naknada troškova privremenog stečajnog upravitelja- putni troškovi za pristup na ročišta 21.04.2022. i 01.09.2022.g. (Rijeka-Karlovac 117kmx2x2kn/km+ cestarina 51 kn x 2) neto	1.140,00 kn/ 151,31 EUR
	UKUPNO	32.585,00 kn/ 4.324,78 EUR
14	Nagrada privremenog stečajnog upravitelja i stečajnog upravitelja	Sukladno odluci stečajnog suca i čl. 7 Uredbe

9. PRIJEDLOZI ODLUKA

I. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i predračun troškova te odobravaju poduzete radnje.

II. Poslovanje dužnika se ne nastavlja.

III Predlaže se donošenje odluke o pokretanju postupaka radi naplate potraživanja stečajnog dužnika prema njegovim dužnicima i predujmljivanju troškova tih sudskih postupaka te davanje ovlaštenja stečajnom upravitelju na angažiranje odvjetnika po svom izboru u eventualnim drugim sudskim postupcima u svezi stečajne mase uz određivanje uvjeta zastupanja u pogledu odvjetničke nagrade.

IV Ovlašćuje se stečajni upravitelj na angažiranje vještaka radi procjene pokretnina stečajnog dužnika.

V Predlaže se donošenje odluke o načinu unovčenja pokretnina stečajnog dužnika po izvršenoj procjeni istih

U Rijeci, 21. studenoga 2022. godine

NEKRETNINE KVART j.d.o.o. u stečaju
po stečajnoj upraviteljici Lovorki Juranović