



Zagreb, 26.05.2023.

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Na broj: St-184/2023

IZVJEŠĆE
privremene stečajne upraviteljice

Republika Hrvatska, zastupana po županijskom državnom odvjetništvu u Rijeci, podnijela je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom KA-SA PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i prodaju nekretnina, Matulji (Općina Matulji) Kvarnerska cesta 16A, OIB: 29589141572, MBS: 040422576, nakon što je Financijska agencija podnijela sudu prijedlog za pokretanje skraćenog stečajnog postupka, te je sud obustavio skraćeni stečajni postupak i donio rješenje o pokretanju prethodnog postupka.

Naloženo je privremenom stečajnom upravitelju izvršiti pregled dužnikovog poslovnog prostora, te uvid u knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika i nakon toga podnijeti izvješće u kojem će iznijeti svoje stručno mišljenje o tome postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka, a posebno da li se imovinom dužnika mogu pokriti troškovi postupka.

1.Osnovni podaci o društvu

Prema podacima iz sudskog registra, društvo KA-SA PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i prodaju nekretnina osnovano je 2020. godine te je upisano kod Trgovačkog suda u Zadru pod MBS brojem 040422576 s temeljnim kapitalom u iznosu 20.000,00 kn.

Prema klasifikaciji NKD 2007, društvo je kao osnovnu djelatnost registriralo 4120 - Gradnja stambenih i nestambenih zgrada

Osnivač i jedini član društva je:

- Aleksandar Kasapić, OIB 84872464653, Kosi 58 B, Kosi

te isti upisan kao osoba ovlaštena za samostalno zastupanje društva.



2. Imovina društva

Stečajna upraviteljica je kontaktirala zakonskog zastupnika putem e-maila dostupnog na sudskom registru, (koji je isporučen i pročitan) ali nije povratno kontaktirana, naknadno ju je kontaktirao punomoćnik zakonskog zastupnika, ali nisu dostavljene dodatne informacije o poslovanju dužnika, niti dodatne informacije o nekretnini na kojoj je društvo upisano. Punomoćnik zakonskog zastupnika je istaknuo da je društvo dužnik u tijeku potpisivanja upravnog ugovora kojim bi dužnik uredio otplatu duga prema Republici Hrvatskoj, te da će uskoro biti deblokiran.

Stečajna upraviteljica je prikupila PD obrasce i priloge za prethodne tri godine poslovanja.

Iz bruto bilance društva proizlazi da društvo nema dugotrajne materijalne imovine (klasa 0 priložene bruto bilance), u aktivni ima evidentirano:

-Potraživanja na ime danih pozajmica u iznosu 2.946,34 kn za kamate na danu pozajmicu društvu FLEDROVIĆ d.o.o. (društvo nije u blokadi, 2022. je zatvorena glavnica potraživanja u iznosu 91.000,00 kn, dok su kamate ostale)

-Potraživanja od dobavljača u iznosu 481.317,33 kn (nije dostavljena analitika)

Društvo je 2021 imalo iskazano vozilo KIPER KRAN MAN F2000 27.364 WMAT48ZZZYM301707, koje je 2022. isknjiženo.

Iz prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, kao iz podataka informacijskog sustava, dužnik je upisan kao vlasnik nekretnine:

- 3. Suvlasnički dio: 15/100 dijela nekretnine kč.br. 911/2 Mate Sušnja površine 413 m² DVORIŠTE površine 283m², PODZEMNA ZGRADA (OPCE) PODZEMNA ZGRADA (OPCE) STAMBENA ZGRADA, Rijeka, Mate Sušnja 17 površine 130 m² UKUPNO: 413 m² neodvojivo povezan s ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) STAN br. 2 na 1. katu, koji se sastoji od: spavaće sobe, dvije jedinstvenog prostora dnevnog boravka,/kuhinje/blagovaonice, kupaonice i lođe, korisne (netto) površine 44,74 m² (korisne vrijednosti površine 43,90 m²), kojem pripadaju kao pripadci: parkirno mjesto u garaži br. 4 (korisne (netto) površine 14,00 m² (korisne vrijednosti površine 7,00 m²), spremište u garaži korisne (netto) površine 5,41 m² (korisne vrijednosti površine 2,71 m²), sveukupne korisne (neto) površine 64,15 m² (korisne vrijednosti površine 53,61 m²). upisana u zk.ul.br. 6517 Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci k.o.: 324850, ZAMET.

Na nekretnini je upisana privremena mjera osiguranja zabranom otuđenja I opterećenja, rješenja Općinskog suda Rijeka, Stalna služba u Opatiji posl. br. P-949/2022.

U parničnom postupku P-949/2022 tužitelj u tužbenom zahtjevu traži raskid Predugovora o kupoprodaji sklopljenog sa dužnikom za nekretninu etažno vlasništvo E-1 upisanoj u zk.ul.br. 6517, te potražuje iznos kapare, plaćenih troškova i naknadu štete u ukupnom iznosu od 648.439,14 kn s pripadajućim kamata, te je predložio određivanje privremene mjere zabranom otuđenja I opterećenja.



Sud je 13. rujna 2022. donio rješenje kojim je odredio privremenu mjeru, te je 24.02.2023. donio prvostupanjsku presudu kojom je utvrdio da je kupoprodajni ugovor raskinut te je naloženo tuženiku (ovdje dužniku) isplatiti tužitelju iznos od 63.960,27 eur/481.908,62 kn s pripadajućim kamatama kao i naknaditi troškove postupka u iznosu 11.186,00 eur/84.280,92 kn. Protiv presude je izjavljena žalba te ista nije pravomoćna.

Na nekretnini je zabilježeno pokretanje postupka osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini koji se vodi na Općinskom sudu u Rijeci pod posl.br. Ovr-1747/2022.

Postupak osiguranja predložila je Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, Ministarstvo financija - Porezna uprava, Područni ured Rijeka, zbog dugovanja u ukupnom iznosu od 773.381,16 hrk /102.645,32 eur temeljem rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Rijeka, klasa: UP/1-415-02/2022-001/02179, ur.broj: 513-07-08/22-01 od 26. rujna 2022. i prijave poreza na dodanu vrijednost za 10. mjesec 2022.

Sud u predmetnom postupku još nije donio rješenje.

Pozvan je zakonski zastupnik, preko punomoćnika, obavijestiti stečajnu upraviteljicu je li predmetna nekretnina u nečijem posjedu, ali se istu na tu okolnost nisu očitovali. Stečajna upraviteljica je obišla nekretninu, nitko nije zatečen prilikom dolaska ali ne može sa sigurnošću utvrditi je li predmetna nekretnina u nečijem (osim dužnikovom) posjedu.

Nekretnina u prijašnjem vlasništvu

Dužnik je bio upisan kao vlasnik 2. Suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) nekretnine upisanoj u zk.ul.br. 6517, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci.

Dužnik je 13.05.2021. sklopio Predugovor o kupoprodaji nekretnine s Alenom Prodanom, tužiteljem u parnici P-949/2022.

06.07.2022. godine, dužnik je s društvom VALIS GRUPA j.d.o.o. sklopio Ugovora o kupoprodaji nekretnine, ne temelju kojeg je isti uknjižen kao vlasnik. VALIS GRUPA j.d.o.o. je povezano društvo, obzirom da je zakonski zastupnik društva Aleksandar Kasapić, isti kao društva dužnika.

18.07.2022. godine kupac Alen Prodan je podnio tužbu Općinskom sudu Rijeka, Stalna služba u Opatiji posl. br. P-949/2022, gore ranije opisanu, radi raskida ugovora, isplate i naknade štete. Donesena je prvostupanjska presuda, ista nije pravomoćna.

Nadalje, iako Predugovor o kupoprodaji nije formalno raskinut (presuda P-949/2022 od 24.02.2023. nije pravomoćna), društvo VALIS GRUPA j.d.o.o. je s društvom A.D.S. MARINE d.o.o. 16.11.2022. godine sklopilo ugovor o kupoprodaji kojim je predbilježilo, a 19.12.2022. godine opravdalo predbilježbu kojom je vlasništvo nekretnine prodano imenovanom društvu.

Obzirom na ovako opisanu kronologiju, u svrhu utvrđenja relevantnih činjenica odnosno je li društvo VALIS GRUPA j.d.o.o. isplatilo kupoprodajnu cijenu po ugovoru, zamoljen je knjigovodstveni ured koji vodi poslovne knjige za dostavu konto kartica



svih klasa bruto bilance, a isto se poziva učiniti i zakonski zastupnik društva, uz dostavu ostale relevantne dokumentacije (Ugovora, uplatnica, izdanog računa...).

Dužnik je mjesečni obveznik PDV-a, a isporuke nove građevine prije prvog nastanjenja odnosno korištenja su podložne oporezivanju PDV-om koji se iskazuje u prijavama obrasca PDV-a. Obzirom da je društvo VALIS GRUPA j.d.o.o. također mjesečni obveznik PDV-a, moguće je iskazati prijenos porezne obveze pri isporuci nekretnine, ali i nadalje isti mora biti iskazan u PDV obrascu (VIII 3.-OSTALI PODACI-ISPORUKA NEKRETNINA). Uvidom u dostavljene PDV obrasce dužnika, vidljiva je isporuka nekretnine za period 10/2022 u iznosu 331.375,00 kn, ali se bez dodatne dokumentacije (računa) ne može utvrditi na što se odnosi, niti je li obveza podmirena. Ujedno, zbog prikazane a nepodmirene obveze PDV-a, Republika Hrvatska je predložila osiguranje zasnivanjem založnog prava na nekretnini, gore opisano.

3. Obveze

Društvo je u bilanci za 2022. godinu iskazalo ukupne obveze u iznosu 284.818,00 eur/ 2.145.961,40 kn i to:

OBVEZA PREMA VALIS ZA PREUTEI DUG u iznosu 14.537,74 kn
OBVEZA ZA POZAJMICU CL UPRAVE u iznosu 270.000,00 kn
POZAJMICA VALIS GRUPA J.D.O.O u iznosu 72.734,81 kn
OBVEZA ZA POZAJMICU KASAPIC KATICA u iznosu 25.000,00 kn
OBVEZE PREMA DOBAVLJACIMA U ZEMLJI u iznosu 760.368,15 kn
OBVEZA ZA PRIMLJENI PREDUJAM 230.050,94 kn
OBVEZE ZA NABAVE U GTOVINI u iznosu 6.452,66 kn
OBVEZE ZA UGOVORENU KAMATU u iznosu 831,06 kn
OBVEZA ZA PDV u iznosu 765.986,04 kn

Društvo ima 2 poslovna računa otvoreno u ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb, koji se nalaze u blokadi od 27.09.2022.

3.1. Postupci u tijeku

U opisu nekretnine prethodno su izložena dva postupka koja su u tijeku, i to sve pasivni postupci:

NADLEŽNI SUD: Općinski sud u Rijeci
POSLOVNI BROJ: P-494/2022
TUŽITELJ: Alen Prodan
TUŽENIK: KA-SA PROJEKT d.o.o.
radi raskida, isplate i naknade štete

NADLEŽNI SUD: Općinski sud u Rijeci
POSLOVNI BROJ: P-494/2022
PREDLAGATELJ OSIGURANJA: Republika Hrvatska
PROTIVNIK OSIGURANJA: KA-SA PROJEKT d.o.o.
radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem prisilnog založnog prava na nekretnini



Dok je u dužnik stranka u još jednom postupku:

NADLEŽNI SUD: Općinski sud u Rijeci

POSLOVNI BROJ: P-494/2022

TUŽITELJ: EDDY ROT

TUŽENIK: 1. MARIJA BLEČIĆ

2. KA-SA PROJEKT d.o.o.

3. SINANOVIĆ FASADE d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge

radi naknade materijalne štete

VPS 10.150,13 kuna / 1.347,22 EUR

Tužitelj u tužbi podnesenoj 09.02.2023. potražuje materijalnu štetu zbog oštećenja automobila. Odgovornost drugotuženik- dužnika temelji na pretpostavljenoj odgovornosti kao investitora i vlasnika nekretnine, koji se ima smatrati odgovornom osobom. U odgovoru na tužbu drugotuženik navodi da je boju isporučio na paleti, omotane folijom, a da je trećetuženik njima se koristio i nanio štetu, zbog čega je odgovornost isključivo na njemu. Nije još zakazano pripremno ročište.

4. Troškovi stečajnog postupka

Predvidivi troškovi stečajnog postupka za period od 6 mjeseci :

- | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-------------|--------------|----------------------|-----|
| - | Troškovi knjigovodstva | 93 Eur/ mj | 700,00 kn/mj | 558eur/4.200,00 | kn |
| - | Uredski troškovi (poštarina dr.) | | | 30eur/226,00 | kn; |
| - | Troškovi otvaranja i vođenja računa | | | 66,36eur/500,00 | kn; |
| - | Putni troškovi | | | 365,45 eur/ 1.000,00 | kn; |
| - | Trošak procjene nekretnine | 530,00 eur/ | 4.000,00 kn | | |

UKUPNO: 1.549,81 eur/ 11.677,00 kn

5. Zaključak

Društvo je prezaduženo jer je imovina dužnika:

1. nekretnina koja se na nalazi u poslovnim knjigama (2021. godine Predugovorom o kupnji stana u prizemlju iste zgrade po izvršenom etažiranju korisne vrijednosti 117,43 m² ugovorena je cijena od 230.000,00 eur, odnosno cca 2.000,00 eur/m², dozvoljavajući i porast cijene za 50% do 2023. godine, cijena predmetne nekretnine korisne vrijednosti 53.61 m² iznosila bi **160.830,00 eur / 1.211.773,63)**

2. potraživanja na 31.12.2022. u iznosu 64.272,83 eur/ 484.263,67 kn (za koja je trenutno nepoznata mogućnost naplate)

manja od postojećih obveza :



-na 31.12.2023. ukupne obveze dužnika iznose 284.818,00 eur /2.145.961,40 kn, uz potencijalne obveze (za koje nisu izvršena rezerviranja u poslovnim knjigama) po nepravomoćnoj presudi u iznosu 75.146,27 eur / 566.189,58 kn, te podnesenoj tužbi za naknadu štete u iznosu 10.150,13 kuna / 1.347,22 EUR

Društvo je nesposobno za plaćanje jer se račun dužnika nalazi u neprekidnoj blokadi od 27.09.2022. godine

Društvo je vlasnik nekretnine, za koju stečajna upraviteljica nije došla do saznanja da bi netko treći polagao izlučna prava, stoga ima imovinu dostatnu za namirenje troškova stečajnog postupka.

MARINA MAMIĆ
stečajna upraviteljica