

Slavko Cerjan

Stečajni upravitelj

Šemovečkih žrtava 18

42000 Varaždin

Kontakt :

095/388 2296

Email:

slavko.cerjansu1@gmail.com

U Varaždinu, 23.12.2024.

Nadležni Trgovački sud : Trgovački sud u Zadru

Poslovni broj spisa : St-175/2024-39

Dužnik : Alfa Koić j.d.o.o. u stečaju, Alojzija Stepinca 4,
Starigrad, OIB:18621019754

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-175/2024-27 od 04.10.2024. otvoren je stečajni postupak nad društvom Alfa Koić j.d.o.o. u stečaju, OIB:18621019754, Ulica Alojzija Stepinca 4, Starigrad te imenovan stečajni upravitelj Iva Pinjuh Stjepović iz Zagreba, Preradovićeve ulica 25. koja je razriješena dužnosti zbog zdravstvenih razloga rješenjem od 02. prosinca 2024., kada je imenovan novi stečajni upravitelj Slavko Cerjan, OIB:29869608790 iz Varaždina, Šemovečkih žrtava 18. Primopredaja dužnosti izvršena je u Zagrebu u prostorijama ranije stečajne upraviteljice dana 04. prosinca 2024.

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIH UZROCI

1. Opći podaci o stečajnom dužniku i poduzete radnje stečajnog upravitelja

Alfa Koić j.d.o.o. osnovan je dana 09.06.2017. upisom u sudski registar Trgovačkog suda u Zadru pod MBS:110071842 i OIB:18621019754 te sa upisanim temeljnim kapitalom od 10,00 kn/1,33 Eura. Osnivač i jedini član društva te jedini član uprave - direktor do otvaranja stečajnog postupka bio je Ante Koić iz Starigrada, Ulica Alojzija Stepinca 4.

Glavna djelatnost stečajnog dužnika, prema NKD-u 2007, je uzgoj ostalih goveda i bivola, brojčana oznaka razreda 01.42., matični broj poslovnog subjekta 4740319.

Na dan podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, kao i tijekom prethodnog stečajnog postupka, a time i na dan otvaranja stečajnog postupka (04.10.2024.) stečajni dužnik nema zaposlenih radnika.

Oglas o otvaranju stečajnog postupka sa pozivom vjerovnicima za prijavu tražbina u stečajni postupak uz određenje ispitnog i izvještajnog ročišta za dan 08.01.2025. godine objavljen je na e-oglasnoj ploči Suda dana 04. listopada 2024.

Zbog spriječenosti ranije stečajne upraviteljice Sud dana 26. studenog 2024. donosi rješenje o odgodi ispitnog i izvještajnog ročišta sa dana 08. siječnja 2025. na dan 15. siječnja 2025.

Kao što je uvodno naznačeno, dana 02. prosinca 2024. donosi se rješenje o razrješenju dužnosti stečajne upraviteljice Ive Pinjuh Stjepović te imenovanju novog stečajnog upravitelja Slavka Cerjan koji u tom svojstvu i podnosi ovo Izvješće.

U tijeku ovog stečajnog postupka, od dana otvaranja (04.10.2024.) pa do dana primopredaje dužnosti stečajnog upravitelja (04.12.2024.) ranija stečajna upraviteljica pribavila je dio poslovne dokumentacije koju je u predala novom stečajnom upravitelju, a radi se o sljedećem dokumentaciji stečajnog dužnika:

- sudska rješenja i zaključci u stečajnom spisu u prethodnom i redovnom stečajnom postupku
- uvjerenja o vlasništvu imovine dužnika
- prijave tražbina vjerovnika:
 1. RH Min. Financija, Porezna uprava, podr.ured Zadar
 2. FINA
 3. Hrvatski Telekom d.d.
 4. HEP Elektra d.o.o.
 5. Čistoća d.o.o. Zadar
- knjigovodstvena dokumentacija za razdoblje 10.-11.2024 i to ulazni računi, obrasci prijave PDV-a te Ugovor o knjigovodstvenim uslugama za potrebe stečaja uz sporazumni raskid tog ugovora zbog razrješenja st. upravitelja.

Od dana preuzimanja funkcije stečajnog upravitelja za društvo Alfa Koić j.d.o.o. u stečaju, a u svrhu izrade ovog Izvješća, poduzete su sljedeće radnje:

- Izrađen je novi pečat stečajnog dužnika s oznakom „ u stečaju „,
- Poslana je obavijest Državnom zavodu za statistiku za razvrstavanje stečajnog dužnika po djelatnosti,
- Od Fina -e zatražen je i pribavljen Izvadak iz registra stvarnih vlasnika,
- Otvoren je račun stečajnog dužnika u HPB d.d. broj IBAN: HR5623900011101499920,
- Zatražena je sva knjigovodstvena dokumentacija od bivšeg direktora i ranijeg knjigovodstvenog servisa pisanim putem i putem e-maila,
- 06. prosinca 2024. preuzet je dio tražene poslovne dokumentacije stečajnog dužnika u sjedištu ranijeg knjigovodstvenog ureda Spotlight Progress d.o.o. u Zadru, Petra Svačića 5. i to: regulator sa dopisima, zahtjevima prema agenciji za plaćanje u poljoprivredi, kartice dobavljača na dan 03.10.2024., kartice kupaca na dan 31.12.2023., konto kartica 1331 - potraživanja od vlasnika 2023., konto kartica 1250 - dani predujam 2023., konto kartica 1151-potraživanja za dane kratkoročne zajmove te popis Dugotrajne imovine- osnovnih sredstava na dan 03.10.2024. te Bruto bilanca,
- obavljen je razgovor sa bivšim direktorom stečajnog dužnika, Antom Koić, na sastanku sa ranijim knjigovodstvenim uredom dana 06. prosinca 2024., kojom prilikom je isti upoznat sa stečajnim postupkom, razlozima i cilju istog, pravima i obvezama, kao i mogućnosti izrade stečajnog plana u svrhu namirenja svih

- utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika i obveza stečajne mase te nastavka obavljanja registrirane djelatnosti,
- u ZK odjelu Općinskog suda u Zadru zatražena je i pribavljena dokumentacija iz zbirke isprava za nekretnine k.o. Starigrad,
 - U svrhu obavljanja knjigovodstvene usluge u stečajnom postupku sklopljen je Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga sa Andorama d.o.o., Varaždin, Braće Radič 24.,
 - obavljen je očevid dana 06.12.2024. na adresi sjedišta stečajnog dužnika-Starigrad, Alojzije Stepinca 4. (kč.4691 k.o.Starigrad), na adresi nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u centru Starigrada Jazine 1. (kč.4665 k.o.Starigrad) te na Velikom Rujnu iznad Starigrada gdje su zatečene nastambe za stoku i radnike, poljoprivredni strojevi i mehanizacija i stoka u vlasništvu Alfa Koić j.d.o.o. u stečaju,
 - od motornih vozila na Velikom Rujnu je zatečeno teretno vozilo marke Iveco reg.oznake ZD 221 LS i traktor John Deere 130 ks, a zetečene su i cisterne za vodu od 1000 l -10 kom te razni građevni materijal,
 - od Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i ribarstva zatraženi su i pribavljeni podaci o stoci registriranoj kod posjednika Alfa Koić j.d.o.o. u stečaju,
 - pribavljeni su Izvodi prometa po računu stečajnog dužnika od poslovne banke Erste&Steiermarkische bank d.d. za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2023.,
 - obavljen razgovor sa tvrtkom TRGO-INVEST d.o.o. Bukovlje, D.Rakovca 74. koja je dana 16. prosinca 2024. obavila službenu kontrolu u svrhu certifikacije u ekološkoj proizvodnji za 2024. godinu, a koja certifikacija je neophodna za nastavak ekološke proizvodnje na poljoprivrednim površinama i stoci u posjedu stečajnog dužnika te je potpisan novi Ugovor o obavljanju kontrole i certifikacije sa ovom tvrtkom, koja je kao ovlaštena osoba (kontrolno tijelo) i prije otvaranja stečajnog postupka obavljala kontrolu i certifikaciju u Alfa Koić j.d.o.o.,
 - na temelju obavljene službene kontrole, a zbog ponavljanja nepravilnosti utvrđenih 2023. (prekoračenje dozvoljene gustoće stočnog fonda te nepoštivanje ograničenja od 170g N god./ha) kontrolno tijelo (TRGO - INVEST d.o.o.) donosi Mjeru djelomične suspenzije Eko certifikata za razdoblje od 3 mjeseca - zabrana prodaje stoke stečajnog dužnika u trajanju 3 meseca,
 - nakon prikupljanje cjelokupne dokumentacije izvršena je financijska i pravna analiza iste radi izrade početne stečajne bilance i utvrđenja stanja stečajne mase (imovine i obaveza),
 - izvršeno je i istraživanje o cijenama pokretnina koje čine stečajnu masu (teretno vozilo marke Iveco 35C18V, 2011.god.proizvodnje i traktor John Deere, 130 ks) te o cijenama stoke (koza, goveda i konja) na internetskim portalima: Njuškalo, Plavi oglasnik, Indeks.hr i Marketplace u svrhu dobivanje predodžbe o prosječnim cijenama istih,
 - izrađena je početna stečajna bilanca na dan otvaranja stečajnog postupka - 04.10.2024. koja je sastavni dio ovog Izvješća,
 - Izrađen je popis predmeta stečajne mase i pregled imovine i obaveza sukladno čl.221. i 223. Stečajnog zakona,
 - sačinjena je Tablica prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika II. višeg isplatnog reda prema prijavljenim tražbinama prema čl. 222. Stečajnog zakona te Tablica razlučnog prava prema staju u z.k. te

- sklopljen Sporazum o poslovnoj suradnji između stečajnog dužnika i ANTEA JEDAN j.d.o.o. Starigrad, Alojzije Stepinca 4. u svrhu obavljanja pastirske službe (skrb o stoci u vlasništvu stečajnog dužnika) sa danom 04.10.2024. kao danom otvaranja stečajnog postupka.

Na dan otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik nema zaposlenih radnika.

Prema izvršenom uvidu u Registar javno objavljenih financijskih izvještaja na stranicama FINE utvrđeno je da je dužnik uredno, sukladno računovodstvenim i poreznim propisima, predavao financijska izvješća, pa tako i posljednje GFI za 2023.

U svrhu održavanja ispitnog i izvještajnog ročišta stečajni upravitelj, u skladu sa čl. 224. Stečajnog zakona, podnosi ovo Izvješće sa prilogima (popis predmeta stečajne mase, pregled imovine i obaveza te prema zaprimljenim prijavama tražbina stečajnih vjerovnika do dana 03.12.2024. Tablicu prijavljenih tražbina II višeg isplatnog reda).

Uzroci stečajnog postupka

Iz potvrde Financijske agencije o blokadi računa od 02.10.2024. proizlazi da stečajni dužnik ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u iznosu **31.234,56 Eura**, a račun je u neprekidnoj blokadi **357 dana**, a time i postojanje stečajnog razloga sukladno članku 6. Stečajnog zakona **nesposobnosti za plaćanje**.

2. Stanje stečajne mase

Po izvršenoj analizi cjelokupne poslovne dokumentacije, prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika, pribavljenih podataka o vrijednosti imovine, Bruto bilanci na dan 03.10.2024. te izrađene inventure nakon očevida dana 06.12.2024., izrađena je početna stečajna bilanca sa utvrđenom imovinom i obvezama stečajnog dužnika, a sve kako je to prikazano u Tabeli 1.

Tabela 1. Početna stečajna bilanca

R. br.	Opis imovine / obveza	Knjigovodstvena vrijednost prema Bruto Bilanci na dan 03.10.2024. u Eur	Procijenjeno/ knjigovodstvena vrijednost iskazana u Početnoj stečajnoj bilanci na dan 04.10.2024. u Eur
1.	Pokretnine: transportna sredstva, energetsko postrojenje - dva solarna panela, poljoprivredna mehanizacija	81.519,34	72.942,63
2.	Objekt u pripremi - nadogradnja štala za životinje	13.905,32	13.905,32

3.	Osnovno stado (goveda, konji i koze)	56.455,17	588.620,00
4.	Nekretnine k.o. Starigrad (zk.ul.465,241,2345,2009,69 i 1454, posjedovni list br. 2293)	0,00	285.536,59*
5.	Potraživanja za dane pozajmice i potraživanja prema kupcima	92.331,26	82.101,88
6	Informatička oprema	719,00	0,00
7.	Predujmovi za građevinu u nabavi	125.058,07	0,00
A)	Imovina (r.br. 1+2+3+4+5+6+7)	244.930,09	1.043.106,42
1.	Obveze prema dobavljačima	8.741,89	1.584,84
2.	Obveze za poreze i doprinose	36.991,38	60.849,75
3.	Ostale obveze	169.456,36	265,45
B)	Ukupno (r.br. 1+2+3)	215.189,63	62.700,04

A) Imovina Stečajnog dužnika

Imovina koja čini stečajnu masu prema tabelarnom prikazu Početne stečajne bilance na dan otvaranja stečajnog postupka 04.10.2024. sastoji se od pokretnina, stoke (osnovno stado), potraživanja i nekretnina u sveukupnoj iskazanoj vrijednosti od 1.057.969,83 Eura, dok je imovina na dan koji prethodi stečajnom postupku tj. Na dan 03.10.2024. iskazana kao knjigovodstvena vrijednost prema Bruto bilanci na dan 03.10.2024. ukupne vrijednosti 244.930,09 Eura.

Razlika u iskazivanju imovine postoji jer u poslovnim knjigama do dana otvaranja stečajnog postupka nisu iskazane nekretnine koje su upisane u zemljišnoj knjizi u korist stečajnog dužnika (vlasništvo i suvlasništvo) te upisane u Posjedovni list broj 2293 k.o. Starigrad (u posjedu stečajnog dužnika) te zbog usklađenja vrijednosti pokretnina i stada (goveda, konji i koze) prema stvarnom stanju i pribavljenim vrijednostima istih.

Detaljnije obrazloženje imovine daje se kako slijedi.

1. Pokretnine

Na temelju poslovne dokumentacije, obavljenog očevida i prikupljenih podataka o vrijednosti pokretnina u Početnoj stečajnoj bilanci iskazane su pokretnine i to:

a) teretno vozilo - CISTERNA - 2 komada koje se nalaze na lokaciji Veliko Rujno, čija vrijednost se prema internetskim portalima oglasnika za prodaju (Njuškalo, Plavi oglasnik, Indeks.hr i Marketplace) kreće od 3000,00 - 5000,00 Eura, pa se u

početnoj stečajnoj bilanci iskazuje po prosječnoj cijeni od 4.000,00 Eura po komadu ili ukupno 8.000,00 Eura;

b) priključno transportno sredstvo-PRIKOLICA na lokaciji Veliko Rujno prihvaćene knjigovodstvene vrijednosti od 5.972,53 Eura;

c) teretno vozilo (N1) marke Iveco 35C18V, 2011. god.proizvodnje na lokaciji Veliko Rujno, čija vrijednost se prema internetskim portalima oglasnika za prodaju ovog vozila u ispravnom stanju kreće od 8.000,00 - 10.000,00 Eura (prosjeak 9.000,00 Eura), pa se u početnoj stečajnoj bilanci iskazuje po prosječnoj cijeni od 9.000,00 Eura;

d) traktor John Deere 130 ks, 2010 god.proizvodnje, neregistriran, vrijednosti prema inernetskim portalima od 35.000,00-50.000,00 Eura, pa se u početnoj stečajnoj bilanci iskazuje u prosječnoj vrijednosti od 42.500,00 Eura;

e) poljoprivredna mehanizacija (oprema i alati) iskazane knjigovodstvene vrijednosti od 5.563,74 Eura;

f) solarni paneli iskazane knjigovodstvene vrijednosti od 1.906,36 Eura

što daje ukupnu vrijednost pokretnina u početnoj stečajnoj bilanci u iznosu od **72.942,63 Eura**.

Ostale pokretnine iskazane u Bruto bilanci na dan 03.10.2024. NISU nađene prilikom očevida, niti je o istima predana poslovna dokumentacija, a radi se o informatičkoj opremi knjigovodstvene vrijednosti 11.234,84 Eura, biciklu i ostalim transportnim sredstvima knjigovodstvene vrijednosti 1.293,98 Eura, pa su stoga ove pokretnine u početnoj stečajnoj bilanci iskazane sa 0,00 Eura.

Stečajni upravitelj napominje da ispravnost teretnog vozila marke Iveco nije bilo moguće provjeriti jer bivši direktor nema ključ i nije bio u mogućnosti doći na identifikaciju pokretnina i stoke na očevid dana 06.12.2024. zbog teškog emocionalnog stanja i narušenog zdravlja (izjava direktora).

Također, prema Bruto bilanci na dan 03.10.2024. dužnik ima osnovno stado stoke knjigovodstvene vrijednosti 56.455,17 Eura, međutim tako iskazana vrijednost NIJE PRIHVATLJIVA jer ne odgovara stvarnom stanju i pribavljenoj dokumentaciji o istoj, a sve kako slijedi.

Naime, očevidom stečajnog upravitelja na lokaciji Veliko Rujno zatečeno je 6 komada odraslih goveda pasmine škotsko visinsko govedo, 8 komada konja pasmine Hrvatski hladnokrvnjak i Hrvatski posavac ,te više stotina koza pasmine Hrvatska šarena koza,smještenih u nastambu koje nije bilo moguće točno izbrojiti zbog nedostatka osoblja i padanja mraka - u prilogu fotografije.

Dana 06.prosinca 2024. zatraženi su i pribavljeni podaci o stoci registriranoj kod posjednika Alfa Koić j.d.o.o.u stečaju od Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i ribarstva - Uprave za stočarstvo i kvalitetu hrane KLASA:423-01/24-01/5, URBROJ:525-13/876-24-3, a prema kojim proizlazi da društvo posjeduje 103 konja pasmine Hrvatski hladnokrvnjak i Hrvatski posavac koji su u programu očuvanja ugroženih uzgojno valjanih izvornih pasmina domaćih životinja, SP ZPPRH-Odluka u NN br.43/2021, kao i ukupno 239 goveda (71 muško june, 2 bika, 55 junica i 111

krava), mesnih pasmina i to: Angus,Škotsko visinsko govedo i križanci s mesnom pasminom te 688 koza pasmine Hrvatska šarena koza koje su također u Programu očuvanja ugroženih uzg.valjanih izvornih pasmina domaćih životinja.

Okvirne cijene navedene stoke utvrdila je Porezna uprava, Područni ured Zadar prilikom Nadzora kod stečajnog dužnika Alfa Koić j.d.o.o.u stečaju prema Zapisniku o nadzoru od 12.studenog 2024., a u kojem je utvrđena cijena teladi težine 80 kg žive vage 37 kn/kg, ili oko 9,50 eura prema izlaznim računima.

Za odrasla goveda uzeta je srednja vrijednost po prodanom grlu iskazana u izlaznim računima ,koja je iznosila 787,50 eura.

Iz tog proizlazi :

- 239 junadi i odraslih goveda x 787,50 eura = 186.420,00 eura

Cijena jaradi ,prema Društvu Capra Domestica d.o.o.,podneskom od 07.10.2024.god.KLASA:471-02/24-01/629 URBROJ:383-24-4, iznosi u prosjeku 10,00 eura/kg mesa jarića težine oko 10 kg, dok prema OPG Žampera, podneskom od 09.10.2024.god. drži da je cijena mesa jarića težine 6-15 kg,oko 10-13 eura/kg.Iz tih podataka zaključno je da je prosječna cijena jarića 100,00 eura /kom.Za odrasle koze i jarčeve prema Oglasnicima cijena je od 200,00-300,00 eura po kom,(prosjek 250,00).

Prema podacima Uprave za stočarstvo:

- 148 kom.jaradi starosti ispod 1 godine x 100,00 eura =14.800,00 eura
- 540 kom.odraslih koza i jaraca x 250,00 eura = 135.000,00 eura

Cijena konja Ugroženih domaćih pasmina Hrvatski hladnjokrvnjak i Hrvatski posavac polazi od 300,00-500,00 eura(prosjek 400,00)- po ždrebetu do 6 mj .st., 1000,00 eura- po ždrebetu od 1-2 god st,2000,00-4000,00 eura(prosjek 3000,00)- po odrasloj jedinki .Kako je po Podacima Uprave za stočarstvo

- 11 kom.ždrebadi starosti do 6 mj. X 400,00 eura = 4.400,00 eura
- 14 kom. ome-starosti do 1 god.x1.000,00 = 14.000,00 eura
- 78 kom.odraslih konja i kobila x 3.000.00 = 234.000,00 eura

Ukupno 252.400,00 eura

Ukupna vrijednost registrirane stoke u posjedu Alfa Koić j.d.o.o. u stečaju iznosi

= 588.620,00 Eura.

Ovim prikazom pokretne imovine i stočnog fonda stečajnog dužnika, stečajni upravitelj napominje da bi se mogla postići i viša cijena, kako je stoka certificirana kao ekološki uzgojena, te rasplodne jedinke također mogu postići znatno više prodajne cijene. Također, napominjem da se stočni fond povećava, pogotovo u periodu siječanj-ožujak, kada je vrijeme jarenja koza, pa se očekuje oko 250-300 novorođene jaradi,oko 50 - 100 novorođene teladi,te 20-30 novorođene ždrebadi, što će znatno povisiti vrijednost stada.

Nemogućnost utvrđivanja točnog brojnog stanja stoke stečajni upravitelj nalazi u veličini pašnjaka gdje trenutno borave goveda i konji - samo Veliko Rujno se prostire

na oko 350 ha površine, sa ostalim pašnjacima, prema podacima Hrvatskih Šuma prilikom nadzora i certificiranja Stečajnog dužnika po ARKOD-u iz 2021, iznosi 647,81 ha.

Uvidom u podatke Uprave za stočarstvo, vidljivo je da je stoka označavana ušnim markicama (goveda), mikročipovima (konji) i bolusima (koze) u polovici travnja svake godine, pa iz toga, a i iz izjave bivšeg direktora Ante Koića proizlazi da se stoka tada vraća sa planinskih pašnjaka u nizinu, blizu nastambi za stoku te postaje dostupna za bilo kakve aktivnosti, pa tako i točno utvrđivanje brojnog stanja.

Stečajni upravitelj također smatra da će prilikom utvrđivanja brojnog stanja doći do nesrazmjera utvrđenog stanja i stanja prema podacima Uprave za stočarstvo zbog sigurnih gubitaka što zbog napada predatora (vuk, medvjed), posebno na mlade i bolesne jedinke, što zbog nemogućnosti liječenja bolesnih životinja (nepristupačnost), pa će se u tom pogledu naknadno obaviti usklađenje u poslovnim knjigama sa stvarnim stanjem.

2. Nekretnine

Stečajni dužnik je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, za k.o. Starigrad upisan kao vlasnik/suvlasnik sljedećih nekretnina:

- 1) nekretnina kat.čest. 4665 upisana u zk.ul. 465 kao Punta dvorište površine 259 m², u naravi zgrada i dvorište u centru Starigrada, Jazine 1. u **vlasništvu 1/1**;
- 2) nekretnina kat.čest. 2740/1 upisana u zk.ul. 1454 kao pašnjak površine 2110 m², **suvlasnički dio 1/30**;
- 3) nekretnina kat.čest. 2767 upisana u zk.ul. 69 kao oranica površine 95 m², **suvlasnički dio 7/15**;
- 4) nekretnina kat.čest. 4491 upisana u zk.ul. 2345 kao zgrada sa zemljištem površine 699 m², u naravi zgrada sa dvorištem u Starigradu, Alojzije Stepinca 37., **suvlasnički dio 1/2**,
- 5) nekretnina kat.čest. 2555 upisana u zk.ul. 2009 kaopašnjak površine 1535 m², **suvlasnički dio 7/30** i
- 6) nekretnina kat.čest. 2562 upisana u zk.ul. 241 kao 3 zgrade i dvor površine 174 m², u naravi zgrada sa pomoćnim objektima Koići 34., **suvlasnički dio 1/2**.

Na nekretnini pod rednim brojem 4. upisano je založno pravo u korist Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, Zagreb pod br. Z-20674/2018 od dana 18.09.2018.g., pr. 24.02.1993.g., Ov.br. 2880/93 kod Općine Zadar, Izjave o davanju prava zaloga na nekretnine pod Ovr.br. 2877/93 kod Općine Zadar i punomoći Starigrad, 21.02.1993.g., Ov. Broj 75/93 kod Mjesnog ureda Starigrad - Općina Zadar, za iznos od 12.000.000,00 HRD.

Na ostalim nekretninama nema upisanih tereta.

Osim nekretnina upisanih u zemljišnoj knjizi, stečajni dužnik izvanknjižni je vlasnik i posjednik nekretnina upisanih u Posjedovni list broj 2293 k.o. Starigrad, ukupne površine 14.163 m².

Prema Agenciji za promet poljoprivrednim zemljištem, cijena poljoprivrednog zemljišta iznosi 0,1791 Eura po m², pa bi proizlazila vrijednost nekretnina navedenih u Posjedovnom listu u iznosu od ukupno **2.536,59** Eura.

Za vrijednost nekretnina upisanih u zemljišnoj knjizi polazi se od slijedećeg:

Nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika u 1/1 dijela - zk.ul. **465**, kč.4665, u naravi predstavlja zgradu 80m² i dvorištu 174 m², na adresi Starigrad, Jazine 1 (Svetog Jurja 1.) Zgrada ima uporabnu dozvolu za građevine izgrađene do 15.02.1968. god., izdanu pod brojem UP-I-361-05/20-30/000166, URBROJ:2198/1-07/27-21-0006, od 13.05.2021. i nalazi se u samom centru Starigrada, 30-tak metara udaljenom od morske obale, a kupljena je od prodavatelja Nevena Olah, iz Zagreba, Peruanska ulica 4 dana 06.04.2022.godine Ugovorom o kupoprodaji nekretnine ovjerenim od strane javnog bilježnika Jelene Skoblar, iz Zadra, Sv.Vinka Paulskog 34, Br: OV-4680/2022 od 07.04.2022.godine. Ugovorena kupoprodajna cijena nekretnine navedena u Ugovoru je **125.000,00 Eura**, koja je u potpunosti isplaćena prodavatelju, o čemu postoji Potvrda o namirenju i Tabularna izjava ovjerenjena od javnog bilježnika Jadranke Knego-Rogina, Zagreb, Argentinska 4, Broj:OV-4287/2022 od 06.04.2022., što je vidljivo i u Izvodu prometa po računu Erste&Steiermarkische bank d.d. Stoga je i ova vrijednost uzeta u obzir i u početnoj stečajnoj bilanci.

Nadalje, za nekretninu iz zk.ul. 1454, kč.2740/1, u naravi pašnjak u suvlasničkom dijelu 1/30, stečajni upravitelj smatra da ima puno veću vrijednost od cijene poljoprivrednog zemljišta, jer se nalazi u prvom redu do morske obale (vidljivo na DGU), kao i nekretnina iz zk.ul. 2345 kč.4491 u naravi zgrada sa zemljištem u Starigradu, Alojzije Stepinca 37. u suvlasničkom dijelu od ½ .

Sve navedene nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi (svih 6 nekretnina) iskazane su u početnoj stečajnoj bilanci u ukupnom iznosu od min. **283.000,00 Eura**, a pojedinačno prema rednim brojevima upisanog stanja u zk., i to:

- nekretnina pod 1) vrijednosti 125.000,00 Eura
- nekretnina pod 2) vrijednosti 5.000,00 Eura,
- nekretnina pod 3) vrijednosti 1.000,00 Eura,
- nekretnina pod 4) vrijednosti 100.000,00 Eura,
- nekretnina pod 5) vrijednosti 2.000,00 Eura i
- nekretnina pod 6) vrijednosti 50.000,00 Eura.

Sukladno navedenom, vrijednost svih nekretnina u vlasništvu/suvlasništvu i izvanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika u početnoj stečajnoj bilanci iskazana je u iznosu od **285.536,59 Eura** (283.000,00 + 2.536,59).

3. Financijska imovina

Financijsku imovinu čine **potraživanja** koja su u početnoj stečajnoj bilanci na dan 04.10.2024. iskazana u vrijednosti od **82.101,88 Eura**, a odnose se na u Bruto Bilanci

na dan 03.10.2024. iskazana potraživanja za dane pozajmice vlasniku (Ante Koić) u iznosu od 43.331,88 Eura (38.981,31 Eura glavnica + 4.350,57 Eura kamata) te na potraživanja prema kupcima prema dostavljenim računima za kupnju u iznosu od 38.770,00 Eura.

Potraživanja prema kupcima u Bruto Bilanci na dan 03.10.2024. iskazana su u iznosu ukupno od 48.999,38 Eura, međutim u početnoj stečajnoj bilanci ovo potraživanje iskazuje se prema pribavljenim izdanim računima kupcima u iznosu ukupno od 37.770,00 Eura, (ANTEA JEDAN j.d.o.o. u iznosu ukupno 20.237,50 Eura, Josip Lončar u iznosu od 10.500,00 Eura, Mate Sindičić u iznosu od 5.512,50 Eura i Stipe Ikić u iznosu od 2.520,00 Eura), a sve kako je to i iskazano u Obrascu I-RA na dan 04.10.2024.

Kako je moguće da je dio potraživanja od strane kupaca isplaćen gotovinom bivšeg direktoru Ante Koiću ali isto nije uplaćeno na račun stečajnog dužnika, to je moguće da e stvarno stanje ovog potraživanja drugačije od evidentiranog stanja u poslovnim knjigama i izdanih računa, pa će se stoga naknadno obaviti usklađenja prema stvarnom stanju tj. očitovanjima kupaca prema pozivima na plaćanje.

Slijedom svega navedenog, ukupna imovina stečajnog dužnika upočetnoj stečajnoj bilanci iskazana je u iznosu od 1.043.106,42 Eura.

B) Obaveze stečajnog dužnika

Obaveze stečajnog dužnika u početnoj stečajnoj bilanci iskazane su prema zaprimljenim prijavama tražbine stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od **62.700,04 Eura**.

Stečajni upravitelj je zaprimio ukupno 5 prijava tražbina stečajnih vjerovnika, sve tražbine II. višeg isplatnog reda, koje su po stečajnom upravitelju priznate u cijelosti, a sve kako je to prikazano u Tablici prijavljenih tražbina II.viši isplatni red.

Radi se o tražbinama slijedećih stečajnih vjerovnika: RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava zastupano po ŽDO Zadar, Čistoća d.o.o., HEP Elektra d.o.o., Hrvatski telekom i FINA

Osporenih tražbina nema.

Stečajni upravitelj nije zaprimio obavijest o postojanju razlučnog i izlučnog prava.

Razlučno pravo postoji upisano na jednoj nekretnini - čk.br.4491 iz zk.ul. 2345 k.o. Starigrad, u naravi zgrada sa zemljištem u Starigradu, Alojzije Stepinca 37. i to u korist Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede, Zagreb temeljem upisanog založnog prava pod Z-20674/2018 od 18.09.2018. (kao što je navedeno pod točkom A) Imovina, točka 2. Nekretnine).

C) Prijedlozi stečajnog upravitelja

O podacima o imovini i obvezama iskazanim u početnoj stečajnoj bilanci proizlazi da stečajni dužnik ima imovinu znatno veće vrijednosti od prijavljenih i utvrđenih obveza,

pa da stoga postoje uvjeti za nastavak poslovanja uz uvjet podmirenja svih prijavljenih i utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika i podmirena svih troškova stečajnog postupka, a time i uvjeti za izradu stečajnog plana, pa ovim Izvješćem stečajni upravitelj predlaže da se na izvještajnom ročištu donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaća se ovo Izvješće stečajnog upravitelja u cijelosti,
2. Prihvaća se Sporazum o poslovnoj suradnji zaključen između stečajnog dužnika i ANTEA JEDAN j.d.o.o., Starigrad, Alojzije Stepinca 4. od 04.10.2024. u svrhu obavljanja pastirske službe potrebne za skrb o stoci i zemljištu za prehranu stoke u vlasništvu stečajnog dužnika,
3. Obzirom da stečajni dužnik ima imovinu veće vrijednosti od obaveza postoje uvjeti za nastavak poslovanja - poljoprivredne djelatnosti uzgoja stoke (goveda, konji i koze) kroz izradu stečajnog plana, u kojem bi se predvidjelo podmirenje svih prijavljenih i utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika i svih troškova stečajnog postupka unovčenjem imovine - potraživanja stečajnog dužnika, stoke i nekretnina,
4. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da u roku od 60 dana izradi stečajni plan.

Za ALFA KOIĆ j.d.o.o. u stečaju:

Slavko Cerjan, dr.vet.med., stečajni upravitelj

Prilozi:

- Zapisnik o primopredaji dokumenata između ranije stečajne upraviteljice Ive Pinjuh Stjepović i novopostavljenog stečajnog upravitelja Slavka Cerjan
- Zapisnik o primopredaji dokumenata između knjigovodstvenog ureda Spotlight Progress d.o.o. i stečajnog upravitelja Slavka Cerjan
- Ugovor sa knjigovodstvenim servisom Andorama d.o.o. iz Varaždina oko vođenja financijskih i dr. Izvješća stečajnog dužnika Alfa Koić j.d.o.o. u stečaju
- Potvrda Državnog zavoda za statistiku o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD
- Izvadak iz registra stvarnih vlasnika- FINA
- Fotodokumentacija očevida na lokaciji Starigrad i Veliko Rujno
- Izvadci iz Zemljišnih knjiga za K.O. Starigrad sa povijesnim prikazom i fotografijama DGU
- Prijepis posjedovnog lista br 2293 ,sa česticama koje nisu ušle u novu izmjeru 1976.god.sa fotografijama DGU
- ugovor o kupoprodaji nekretnine ZK Ul. 465 ,kč. 4665 za kuću i dvor, između Nevena Olah iz Zagreba i Alfa Koić j.d.o.o.,te Potvrda o namirenju i Tabularna izjava istih

- Ugovor o otvaranju i vođenju transakcijskog računa i obavljanju platnih usluga između Hrv.poštanske banke d.d.Zagreb i Alfa koić j.d.o.o. u stečaju
- Izvod prometa po računu Erste&steiermarkische Bank D.D.za račun Alfa Koić j.d.o.o. u stečaju
- Ugovor o obavljanju službene kontrole i certifikacije u ekološkoj proizvodnji za 2024. godinu,Račun za obavljenju službenu kontrolu i Zapisnik službene kontrole Trgo -invest d.o.o.,Bukovje
- Podaci o registriranoj stoci u vlasništvu Alfa Koić j.d.o.o.
- Sporazum o poslovnoj suradnji između Alfa Koić j.d.o.o. u stečaju i Antea jedan j.d.o.o.,glede organizacije skrbi o stoci i dr.
- Tablice prijavljenih tražbina II.Viši isplatni red
- Zapisnik Porezne uprave o nadzoru 12.studenog 2024.
- Bruto bilanca na dan 03.10.2024.
- Obrazac -IRA (potraživanje od kupaca) od 03.10.2024.
- Popis predmeta stečajne mase
- Pregled imovine i obaveza