



**Ured odvjetnika i stečajnog
upravitelja
Tea Gatternig**

Ul. Šemovečkih žrtava 18 Varaždin
tel: +385 (0) 42 561 102
fax: +385 (0) 42 561 958
mob: +385 (0) 91 595 9761
e-mail: tea.gatternig@gmail.com

U Varaždinu, 29.9.2026.

Nadležan trgovački sud:

Poslovni broj spisa:

Dužnik:

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

St-353/2026

JEZERSKA VILA d.o.o. za poljoprivredu i turizam, Vrbnik,
Frankopanska 13, MBS: 040288402, OIB: 23704887563

IZVJEŠĆE

PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

iz čl.119. st.3. Stečajnog zakona

**(o razlozima za otvaranje stečajnog postupka i
dostatnosti imovine za podmirenje troškova postupka)**

Na temelju prijedloga Fine za otvaranje stečajnog postupka od 05.08.2026., stečajni sud je dana 04.09.2026. donio rješenje o pokretanju prethodnog stečajnog postupka nad dužnikom JEZERSKA VILA d.o.o. te imenovao privremenog stečajnog upravitelja sa zadatkom da ispita postojanje stečajnih razloga i imovine dužnika dostatne za podmirenje troškova ovog prethodnog i stečajnog postupka. Istim rješenjem zakazano je ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka za dan 30.09.2026. u 09,00 sati.

Ovim Izvješćem, u skladu sa čl. 119.st.3. Stečajnog zakona (NN.36/22), privremeni stečajni upravitelj izvještava o financijskom stanju dužnika na temelju pribavljenih podataka, a sve kako slijedi.

I / FINANCIJSKO STANJE DUŽNIKA – IMOVINA I OBVEZE

U svrhu utvrđenja financijskog stanja dužnika privremeni stečajni upravitelj poduzeo je sljedeće radnje:

- pisani zahtjev za predaju poslovne dokumentacije dužnika uputio direktorima Bernardici Depikolozvane Polonijo i Josipu Polonijo na adresu njihova prebivališta koja je i adresa sjedišta dužnika – Vrbnik, Frankopanska 13 te na adresu elektroničke pošte: jpolonijo@gmail.com
- pisani zahtjev o prometu nekretninama i stanju poreznog duga uputio Poreznoj upravi, Područni ured Rijeka, Ispostava Krk;
- pisani zahtjev uputio HZMO za izdavanje podataka o zaposlenim osobama - radnicima dužnika;
- pisani zahtjev uputio stanici za tehnički pregled vozila ASC d.d. za podatak o vlasništvu nad vozilima;
- izvršio pretragu vlasništva po OIB-u dužnika preko portala OSS-uređena zemlja;
- pribavio od Fine Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje važeći na dan 25.09.2026.;
- pribavio preko portala Poslovna.hr Financijsku analizu poslovanja dužnika uz GFI (Bilanca i Račun dobiti i gubitka) za 2025. godinu.

Prema prikupljenim podacima, financijsko stanje dužnika je sljedeće:

Prema Uvjeranju o vlasništvu nad vozilima, izdanom od strane stanice za tehnički pregled vozila ASC d.d. Varaždin od 21.09.2026. **dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.**

Provjerom preko portala OSS uređena zemlja utvrđeno je da dužnik **NIJE aktualni vlasnik nekretnina**. Provjerom povijesnog stanja upisa utvrđeno je da je dužnik BIO vlasnik jedne nekretnine – oranica Dujmić selo (poljoprivredno zemljište i izgrađeno zemljište - kuća i dvorišta) upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišno knjižni odjel Ogulin za k.o. Ogulin, u zk.ul.7701 kao:

» kčbr.9491/1 oranica Dujmić selo - izgrađeno zemljište sa 43 m², dvorište sa 343 m² i kuća Dujmić Selo 3C sa 119 m² ili ukupno 505 m². Dužnik je stekao ovu nekretninu kupnjom 2012. (22.08.2012.), a istu je PRODAO 2025. sklapanjem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 26.02.2025. sa kupcem SONIMED d.o.o., Zagreb, Rozganska ulica 8. za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 325.000,00 €. Prijenos prava vlasništva u korist kupca obavljen je dana 31.03.2025.

Potvrda iz preglednika OSS-uređena zemlja i povijesni zk. izvadak za predmetnu nekretninu nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

U svrhu pribave poslovne dokumentacije dužnika privremeni stečajni upravitelj uputio je zahtjev direktorima dužnika Bernardici Depikolozvane Polonijo i Josipu Polonijo preporučeno poštom na adresu sjedišta dužnika, koja je ujedno i adresa njihova prebivališta te putem e-mail adrese (zahtjev upućen 14.09.2026.), međutim do dana izrade ovog Izvješća **NIJE ZAPRIMLJENA tražena poslovna dokumentacija dužnika**. Zahtjev upućen direktorima dužnika nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

Iz potvrde Porezne uprave, Područni ured Rijeka, Ispostava Krk od 18.09.2026. proizlazi da je dužnik evidentiran kao vlasnik nekretnine kčbr.9491/1 iz zk.ul. 7701 k.o. Ogulin u razdoblju od stjecanja nekretnine 2012. do otuđenja nekretnine 2025., a uz potvrdu se nalaze i podaci o porezu na promet nekretnina te Ispis PPK (porezna kartica) dužnika koja na dan 18.09.2026. prikazuje stanje u iznosu od - 1.122,57 €, što prema pregledu dugovnog i potražnog stanja predstavlja pretplatu dužnika. U potvrdi je vezano za iskazano stanje u PPK napomenuto da dužnik kao porezni obveznik nije dostavio obračun PDV-a za lipanj i srpanj 2026. te JOPPD obrasce za plaću za razdoblje od 01.09.2025. do 31.07.2026. Potvrda Porezne uprave sa svim prilogima nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

Prema potvrdi HZMO od 23.09.2026. dužnik na taj dan ima ukupno 1 zaposlenog radnika i to direktora Bernardica Depikolozvane Polonijo, koja je u radnom odnosu od 01.09.2016. Potvrda HZMO u prilogu je ovog Izvješća.

Iz poslovne dokumentacije dužnika pribavljene od Registra godišnji financijskih izvještaja koje vodi Fina i iz portala Poslovna.hr, i to **GFI za 2025.** proizlazi sljedeće stanje IMOVINE i OBVEZA DUŽNIKA.

Prema Bilanca na dan 31.12.2025. proizlazi sljedeće:

» IMOVINA dužnika iskazana je u ukupnom iznosu od 370,643,00 €, a sastoji se od:

a/ DUGOTRAJNE imovine (5.913,00 €) i to:

- biološka imovina u iznosu od 5.913,00 €

b/ KRATKOTRAJNE imovine (364.730,00 €) i to:

- potraživanja od kupaca u iznosu od 1.569,00 €
- potraživanja od države i drugih institucija u iznosu od 17.323,00 €
- **dani zajmovi, depoziti i slično u iznosu od 345.678,00 €**
- novac u banci i blagajni u iznosu od 159,00 €.

» OBVEZE dužnika u Bilanci za 2025. iskazane su u ukupnom iznosu od 260.537,00 €, a čine ih: DUGOROČNE obveze (35.340,00 €) i to:

- obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama u iznosu od 35.340,00 €

KRATKOROČNE obveze (225.197,00 €) i to:

- obveze za zajmove, depozite i slično u iznosu od 80.120,00 €
- obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama u iznosu od 1.938,00 €
- obveza prema dobavljačima u iznosu od 129.769,00 €
- obveze prema zaposlenima u iznosu od 4.340,00 €
- obveze za poreze, doprinose i sl. u iznosu od 7.765,00 €.
- Ostale kratkoročne obveze u iznosu od 1.266,00 €

Sastavni dio GFI za 2025. je i RDG (Račun dobiti i gubitka) iz kojeg proizlazi da je dužnik u 2025. ostvario ukupne prihode u iznosu od 331.588,95 € (pretežito unovčenjem nekretnine k.o. Ogulin), a ukupne rashode u iznosu od 268.021,67,00 € te time ostvario dobit prije oporezivanja u iznosu od 63.567,28 €, a dobit nakon oporezivanja u iznosu od 57.818,26 €.

Bilanca i RDG te Financijska analiza poslovanja dužnika nalaze se u prilogu ovog Izvješća.

Iz aktualnog Očevidnika neizvršenih osnova za plaćanje Fine od 25.09.2026. proizlazi da **dužnik ima nepodmirenih osnova u ukupnom iznosu od 42.231,95 €** po ukupno 8 osnova, a sve kako je navedeno u samom Očevidniku Fine koji se nalazi u prilogu ovog Izvješća.

II / RAZLOZI ZA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA

Na temelju Očevidnika Fine jasno proizlazi postojanje razloga za otvaranje stečajnog postupka - **nesposobnost za plaćanje prema čl. 6. st.2. Stečajnog zakona** obzirom na blokadu računa dužnika u iznosu od 42.231,95 €.

III / OBRAČUN TROŠKOVA

Ovim dijelom Izvješća privremeni stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova ovog prethodnog stečajnog postupka i predvidivih troškova stečajnog postupka, a sve kako slijedi.

A / Troškovi prethodnog stečajnog postupka: ukupan iznos od 1.017,71 €:

1. nagrada za rad privremenog stečajnog upravitelja u bruto iznosu od 1.000,00 €
(čl. 94.st.2. i čl. 4. i 15. Uredbe Vlade RH o kriterijima i načinu obračuna plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima: pribava i analiza cjelokupne poslovne dokumentacije, izrada Izvješća i dopune Izvješća po naknadnoj dostavi tražene poslovne dokumentacije od strane direktora dužnika);
2. materijalni troškovi u ukupnom iznosu od 17,71 € (1,44 € + 10,00 € + 2,73 € + PDV)
 - a) trošak poštarine: iznos od 1,44 €
(trošak dostave poziva direktorima za dostavu poslovne dokumentacije dužnika: 2 x 0,72 € = 1,44 €)
 - b) trošak uredskog materijala - paušal: 10,00 €
 - c) naknada stanici za tehnički pregled vozila ASC d.d.: 2,73 €

Dokaz o materijalom trošku privremenog stečajnog upravitelja (račun HP i račun ASC d.d.) u prilogu su ovog Izvješća.

B / Predvidivi troškovi stečajnog postupka: ukupan iznos od 4.863,00 €, i to:

1. dovođenje u red Očevidnika knjigovodstvenih podataka i izrada Početne stečajne bilance: 1.500,00 € (1.200,00 € + PDV);
2. knjigovodstvena usluga: mjesečna naknada za vođenje knjiga i dr. radnje: 125,00 € (100,00 € + PDV), što za 6 mjeseci iznosi 750,00 €
3. izrada pečata stečajnog dužnika: 30,00 €;
4. putni trošak stečajnog upravitelja za ispitno/izvještajno ročište i završno ročište: 722,00 € (577,60 € + PDV)
(Vž-Rijeka Vž: 248 km x 2 x 0,50 € = 248,00 €, cestarina: 2 x 3,70 € i 2 x 9,20 €, ½ dnevnice: 15,00 €: sve x 2);
5. putni trošak za očevid u sjedištu dužnika: 361,00 € (288,80 € + PDV)
(Vž-Rijeka-Vž: 248 km x 2 x 0,50 € = 248,00 € + cestarina = 2 x 3,70 € i 2 x 9,20 € + ½ dnevnice: 15,00 €),
6. nagrada (bruto) stečajnog upravitelja: cca.1.500,00 €.

Obzirom da privremeni stečajni upravitelj NIJE zaprimio traženu poslovnu dokumentaciju dužnika, a posebno aktualno stanje imovine za 2026. godinu, a iz postojeće dokumentacije na kojoj se temelji ovo izvješće proizlazi da je dugotrajna imovina – nekretnina koja u naravi čini izgrađeni objekt – kuća sa dvorištem na adresi Dujmić Selo 3C upisana u zk.ul.7701 k.o. Ogulin prodana 2025. te da je u Bilanci za 2025. iskazano potraživanje dužnika za dane zajmove u iznosu od 345.678,00 € pa je za zaključiti da su isplaćene pozajmice direktorima izvršene u pretežitom iznosu iz sredstava unovčene nekretnine (kupoprodajna cijena od 325.000,00 €), to zasada NIJE MOGUĆE UTVRDITI KOJA JE STVARNO POSTOJEĆA IMOVINA DUŽNIKA I DA LI JE ISTA DOSTATNA ZA NAMIRENJE TROŠKOVA OVOG PRETHODNOG I TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA.

IV / PRIJEDLOZI privremenog stečajnog upravitelja

Na temelju ovog Izvješća, a kako je za dan 30.09.2026. zakazano ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, to privremeni stečajni upravitelj za potrebe dopune ovog Izvješća u svrhu utvrđenja stvarnog stanja imovine dužnika na dan pokretanja prethodnog stečajnog postupka, predlaže Sudu:

» u skladu sa čl. 119.st.5. i čl. 177. i 178.st.2. Stečajnog zakona da donese rješenje kojim će naložiti direktorima dužnika i to Bernardici Depikolozvane Polonijo, OIB: 03955659687 i Josipu Polonijo, OIB: 11869077293, oba iz Vrbnika, Frankopanska 13. da privremenom stečajnom upravitelju, u roku od 8 dana od dana zaprimanja rješenja, PREDAJU svu traženu poslovnu dokumentaciju iz Poziva od 14.09.2026., a posebno dokumentaciju za 2026. godinu, i to Bruto bilancu na dan 04.09.2026., izvod iz poslovne knjige ili otvorene stavke za potraživanje dužnika od kupaca i za dane pozajmice sa stanjem na dan 04.09.2026. zajedno sa preslikom izdanih, a nepodmirenih računa od kupaca i izvodima o prometu po računima dužnika o danim pozajmicama i izvodima sa računa dužnika za razdoblje od 01.01.2025. do 04.09.2026. te prokazni popis imovine dužnika na dan 04.09.2026. ovjeren kod javnog bilježnika uz pisano očitovanje o korištenju isplaćene kupovnine za prodaju nekretnine iz zk.ul. 7701 k.o. Ogulin, a sve uz upozorenje da će Sud u slučaju nepostupanja po rješenju izreći novčanu kaznu,

Tea Gatternig, privremeni stečajni upravitelj



Prilozi:

- Poziv za predaju poslovne dokumentacije dužnika od 14.09.2026. upućen poštom i e-mailom direktorima
- Potvrda Porezne uprave od 18.09.2026. sa PK karticom i ispis prometa nekretninama
- Potvrda stanice za tehnički pregled vozila ASC d.d. od 21.09.2026.
- Potvrda iz preglednika oss.uredjenazemlja.hr da dužnik nije vlasnik nekretnine
- Povijesni zk izvadak za nekretninu k.o. Ogulin
- GFI dužnika za 2025. godinu (Bilanca i RDG)
- Financijska analiza poslovanja dužnika iz preglednika Poslovna.hr (D&B Finance Analytics)
- Očevidnik Fine na dan 25.09.2026.
- Potvrda HZMO od 23.09.2026.
- Dokaz o materijalnom trošku privremenog st. upravitelja (račun HP i ASC d.d.)