


## POTVRDA ZAPRIMANJA ZAHTJEVA

**Tip zaprimljenog obrasca:** Prijedlog za sklapanje upravnog ugovora za pravne osobe  
**OIB:** 06768535781  
**Naziv:** NEKRETNINE KVART J.D.O.O.  
**Klasa zahtjeva:** 415-02/2022-010/39  
**Uredžbeni broj zahtjeva:** 383-2022-1  
**Identifikator zaprimanja:** 36b6aee2-d7de-474d-8e2a-689513be2862  
**Identifikator zaprimljenog obrasca:** 8bad7cd3-b077-4662-aec9-8852e2d1830a  
**Vrijeme zaprimanja:** 21.2.2022. 11:01  
**Pošiljatelj:** RUŽICA BILKIĆ, OIB: 95739390519

## Detalji zaprimanja

Tip	Opis
-----	------

	Zahtjev je uspješno zaprimljen.
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------



MINISTARSTVO FINANCIJA	
POREZNA UPRAVA	
PODRUČNI URED	ZAGREB
ISPOSTAVA	SUSEDGRAD
DATUM	21.2.2022.

## PRIJEDLOG ZA SKLAPANJE UPRAVNOG UGOVORA

## 1. PODACI O PODNOSITELJU PRIJEDLOGA

1.1 OIB	06768535781	1.2. NAZIV	NEKRETNINE KVART J.D.O.O.
1.3 ADRESA	JAČKOVINSKI KLANEC 0039A, ZAGREB, HRVATSKA		
1.4 DJELATNOST	6831 - 68.31 Agencije za poslovanje nekretninama	1.4.1 BROJ ZAPOSLENIH	1

## 1.5 OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE

R.BR.	OIB	IME I PREZIME	OVLAŠTENJE

## 1.6 OSNIVAČI/ČLAN DRUŠTVA

R.BR.	OIB	IME I PREZIME/NAZIV	% VLASNIŠTVA

## 1.7 POVEZANA DRUŠTVA - POREZNI OBVEZNIK KAO OSNIVAČ

R.BR.	OIB DRUŠTVA	NAZIV	% VLASNIŠTVA

## 1.8 SUDSKI POSTUPCI OD UTJECAJA NA POSLOVANJE POREZNOG OBVEZNIKA (BROJ SPISA, SUDA, KRATKI OPIS)

St-1965/2021, Trgovački sud u Zagrebu, Prethodni postupak za utvrđivanje pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka, temeljem prijedloga FINA-e, radi neprekidne blokade računa od dana 04.06.2021. godine u iznosu od 262.862,97 kn  
OVR-196/2021, Općinski sud u Zagrebu, Ovrha na nekretnini u vlasništvu dužnika "Torense Industry" d.o.o. Zagreb, iznos naše tražbine je 770.000,00 kn. U tijeku je prva elektronska javna dražba koja završava 15.03.2022.g.

## 2. PODACI O POREZNOG DUGU

II. 1. IZNOS DUGA ZA KOJI SE PREDLAŽE SKLAPANJE UPRAVNOG UGOVORA	399.956,07
II. 2. PRIJEDLOG NAČIN NAMIRENJA DOSPJELOG POREZNOG DUGA	U CIJELOSTI

## II. 3. ROK NAMIRENJA DOSPJELOG POREZNOG DUGA (DO 24 MJESEČNA OBROKA)

24

## II. 4. RAZLOZI ZBOG KOJIH JE NASTAO POREZNI DUG - KRATKI OPIS

Otežana naplata, pa i nemogućnost naplate potraživanja uslijed poremećaja na tržištu - pandemije Covid 19, tijekom 2020. i cijele 2021. godine.  
Nemogućnost prelaska na model plaćanja PDV-a po naplaćenju realizaciji prije siječnja 2021. godine.  
Usporavanje i periodično zaustavljanje INO-GREENFIELD projekta našeg dužnika "Torense industry", na kojemu smo radili kao konzultanti.  
PRILAŽE SE DETALJNI OPIS RAZLOGA.

## II.5. POPIS IMOVINE U VLASNIŠTVU POREZNOG OBVEZNIKA

Prijenosno računalo ACER ASPIRE 3,  
prijenosno računalo LENOVO B210 GREY,  
mobitel XIAOMI REDMI NOTE 9 PRO (kom 2), osobno vozilo VOLVO S60 D5, godište 2003



**II.6. PODACI O DOSPJELIM OBVEZAMA PREMA SVIM VJEROVNICIMA**

Ukupne dospjele obveze prema svim vjerovnicima iznose 408.788,57 kn, od čega Republika Hrvatska po PK Kartici 399.956,07, o ostalo su drugi vjerovnici

**II.7. POPIS KLJUČNIH DOBAVLJAČA I VJEROVNIKA**

Peta avenija d.o.o. Zagreb (knjigovodstveni servis)

**II.8. BLOKADA OD STRANE DRUGIH VJEROVNIKA**

NEMA  
Prema očevidniku FINA-e, blokada na dan 21.02.2022. iznosi 272.975,87 kn (sve Porezna uprava).

**2.9 PODACI O PONUĐENOM SREDSTVU OSIGURANJA NAPLATE POREZNOG DUGA****BANKARSKA GARANCIJA - PODACI**

NE

**ZALOŽNO PRAVO NA NEKRETNINI ( PODACI O NEKRETNINI, PROCJENA OVLAŠTENOG VJEŠTAKA, OPTEREĆENOST)**

DA, moguć ustup mjesta založnog prava na nekretnini dužnika "TORENSE INDUSTRY" (Ovr 196/2021, opisano u točki 1.8)

**BJANKO ZADUŽNICA POTPISANA OD STRANE SOLVENTNOG JAMCA PLATCA**

DA, presliku dostavljamo ovaj tjedan, original dostavljamo osobno

**JAMSTVO DRUGE OSOBE (VRIJEDNOST ČIJE IMOVINE ODGOVARA VISINI DUGA)**

Po potrebi u slučaju da jamac platac iz točke II.9. ne odgovara, popis drugih potencijalnih jamaca dostavljamo na Vaš zahtjev

**II.10. POPIS PRILOGA**

Očevidnik neizvršenih plaćanja na dan 21.02.2022.

PKK na dan 21.02.2022.

PKK na dan 31.12.2021.

PKK na dan 31.12.2020.

Saldo 1201 - Kupci na dan 17.01.2022.

IRA 01.01.-31.12.2021.

Sporazum o načinu i dinamici namirenja sa Torensen Industry d.o.o. od 03.05.2021.

Vlasnički list nekretnine "Torensen industry" d.o.o. od 21.02.2022.

Poziv na sudjelovanje u elektronskoj javnoj dražbi nekretnine "Torensen Industry"



Analiza naplativosti iz prodaje nekretnine "Torensse Industry"

POTPIS \_\_\_\_\_

IZJAVA: ZA ISTINITOST I VJERODOSTOJNOST PODATAKA KAO OVLAŠTENA OSOBA ODGOVARAM POD  
MATERIJALNOM I KAZNENOM ODGOVORNOŠĆU

X

POTPIS \_\_\_\_\_

Datum slanja i zaprimanja:

NEKRETNINE KVART d.o.o.  
Jačkovinski klanec 39 A  
Zagreb  
OIB: 06768535781

21.2.2022.

*Kuđica Zdr*





**NEKRETNINE KVART** j.d.o.o.

Jačkovinski klanec 39 A  
HR-10000 ZAGREB, CROATIA

OIB: 06768535781

Internet: [www.nekretninekvart.hr](http://www.nekretninekvart.hr)  
E-mail: [info@nekretninekvart.hr](mailto:info@nekretninekvart.hr)

## **PREDMET: TOČKA 4. ZAHTJEVA - RAZLOZI ZBOG KOJIH JE NASTAO POREZNI DUG (DOPUNA)**

### **UVOD**

Dana 12.11.2020. obratili smo se sa dopisom vezano uz nastanak i rješavanje poreznog duga, te smo, sukladno dopisu i ostaloj usmenoj i pismenoj komunikaciji prethodno izvršili sva potrebna vezana plaćanja (komore i dr.) te dana 26.11.2020. u proceduru uputili naš Zahtjev za sklapanje upravnog ugovora. Dostavili smo Vam bjanko zadužnicu jamca (ujedno i našeg dužnika).

Dana 01.12.2020. smo se posebnim dopisom obratili sa informacijom da, ukoliko ne odgovara taj jamac, možemo ponuditi i tri druga jamca i naveli koja. Očekivali smo da nas se kontaktira vezano uz taj dopis i jamce kako bi uspjeli u našem zahtjevu no to se nije dogodilo.

Bez ikakve informacije o statusu našeg zahtjeva (dan danas stoji službena obavijest na e-porezna da je naš zahtjev u obradi) račun nam je blokiran radi poreznog duga 05.02.2021.

Službenu obavijest o negativnom statusu zahtjeva zaprimili smo dana 15.02.2021.

Dana 04.06.2021. FINA je, sukladno zakonu, zbog neprekidne blokade, pokrenula prijedlog za otvaranje stečajnog postupka.

Dana 07.09.2021. Trgovački sud u Zagrebu pod brojem St-1965/2021 pokrenulo je prethodni postupak za utvrđivanje pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka i koji je još u tijeku.

Danas se obraćamo sa novim Zahtjevom za sklapanje upravnog ugovora u drugom, ponovljenom, postupku, a kako je dalje obrazloženo.

### **OBRAZLOŽENJE I O RAZLOZIMA ZBOG KOJIH JE NASTAO POREZNI DUG**

NEKRETNINE KVART j.d.o.o. se pri registraciji u sustav obračuna i plaćanja PDV-a odlučilo na tromjesečni obračun plaćanja PDV-a bez obzira na stvarno naplaćenu realizaciju. Ovo iz razloga što smo procijenili da su naši klijenti relativno uredni u izvršavanju plaćanja svojih obveza, a i iz razloga što naše društvo ima izuzetno male troškove poslovanja (plaće, troškovi knjigovodstva i materijalni i slični manji troškovi) zbog toga što pruža isključivo intelektualne usluge (savjetovanje i konzultantski poslovi oko restrukturiranja poslovanja) te nije bilo potrebe da se obračun i plaćanje PDV-a koristi za održavanje tekuće likvidnosti. Najveći rashodi poslovanja našeg društva odnose se isključivo na plaćanje PDV-a i porez na dobit.

Kada je u ožujku 2020. godine došlo do većeg tržišnog poremećaja izazvano pandemijom COVID-19 isti se bitno odrazio na poslovanje naših klijenata MLIJA d.o.o. (trgovina sa uvoznim prehrambenim proizvodima i sirovinama specijalizirano za potrebe ugostiteljskog i turističkog sektora), MILLA COSMETICS d.o.o. (proizvodnja kozmetičkih proizvoda koja ovisi o uvozu sirovina i izvozu gotovih proizvoda), TORENSE INDUSTRY d.o.o. (projekt izgradnje najveće tvornice solarnih panela u EU na lokaciji Donja Bistra kao greenfield investicija inozemnih ulagača) i CENTAR FAKTOR d.o.o. (izvor za financiranje dijela potreba restrukturiranja naših direktnih klijenata), a što se direktno odrazilo na našu likvidnost, a u konačnici i na mogućnost plaćanja obveza po PDV-u, a kasnije i obveza poreza na dobit, slijedno i plaća.



Već tada smo zatražili od nadležne Porezne uprave promjenu načina obračuna i plaćanja PDV-a iz objektivnih razloga promjena tržišnih okolnosti izazvano pandemijom COVID-19 no odgovor je bio da to nije moguće učiniti tijekom poslovne godine nego početkom godine te smo po tom pitanju odbijeni.

Isto tako ističemo da naše društvo nikada nije koristilo poticaje po bilo kojoj osnovi ili kredite, a što je bilo ponuđeno za ublažavanje posljedica pandemije.

Također smo sa svim klijentima nastavili tražiti rješenja za održavanje likvidnosti i prevladavanje nastale promjene tržišnih okolnosti zbog pandemije COVID-19.

Na ovaj način poslovali smo cijelu 2020. godinu rezultat čega je iskazani poslovni prihod od 654.357,00 kn uz ostvarenu čistu dobit (nakon oporezivanja) od 434.203,00 kn (rast u odnosu na 2019. godinu) uz nenaplaćena potraživanja od kupaca (klijenata) od 519.805,00 kn (IZVORI, prilažu se na uvid ako nadležno tijelo to zatraži: GFI 2020. godina i COMPANY WALL: bonitetna ocjena A+), dok je stanje po PKK na dan 31.12.2020.: neplaćena obveza po PDV-u u iznosu glavnice 199.178,17 kn, a na temelju navedenog poslovanja nastala je i obveza poreza na dobit u iznosu glavnice 51.833,18 kn.

Krajem 2020. godine, dana 26.11.2020. predali smo Prijedlog za sklapanje upravnog ugovora kako bi na taj način, obročnom otplatom poreznog duga, olakšali nama i našim klijentima plaćanje ovih povezanih obveza (u uvodu je opisana kronologija tog postupka).

Poslovanje u 2021. godini započeli smo izmjenom načina obračuna i plaćanja PDV-a na model po naplaćenju realizaciji vjerujući i da ćemo uspjeti sa Prijedlogom za sklapanje upravnog ugovora tim više što smo dana 01.12.2020. (dok je evaluacija prijedloga bila u tijeku) posebnim dopisom ponudili opciju odabira jamca između tri dodatno ponuđena. Bez ikakve posebne najave ili dostavljene odluke Porezna uprava nam je blokirala račun dana 05.02.2021. na iznos ukupnog poreznog duga, a obavijest o statusu prijedloga zaprimili smo naknadno, dana 15.02.2021. iz čega zaključujemo da se dopis koji smo dostavili vezano uz jamce nije razmatrao.

Poslovanje u okolnostima blokade računa tako nam je bitno otežano, a kako naši klijenti također posluju u poteškoćama ili su im projekti zaustavljeni, nije bilo realno ni očekivati da će biti moguće (osim u slučaju sklapanja Upravnog ugovora koji je i tražen upravo iz tih razloga), izvršiti brzo deblokadu računa koja traje i danas.

Rezultat izmjene modela obračuna i plaćanja PDV-a po naplaćenju realizaciji, u poslovanju 2021. godine, da se zaključiti iz PKK od 31.12.2021. po kojoj je stanje neplaćenih obveza za PDV u iznosu glavnice od 218.867,52 kn (tek neznatno više od PDV-a po PKK na dan 31.12.2020., PRILOG: 2.10.2.2. PKK od NEKRETNINE KVART j.d.o.o., stanje na dan 31.12.2021., PRILOG: 2.10.2.3. PKK od NEKRETNINE KVART j.d.o.o., stanje na dan 31.12.2020.) što znači da je izmjenom modela zaustavljen rast obveza za PDV zbog nenaplaćenih, a fakturiranih realizacija. Ističemo da u izmjeni modela plaćanja PDV-a, a što smo tražili početkom pandemije COVID-19 (ožujak/travanj 2020. godine) nismo uspjeli zbog čega je i nastala obveza plaćanja PDV-a koju nismo mogli uredno servisirati zbog statusa naših klijenata koji su isto tako, uz provođenje restrukturiranja, poslovali tijekom 2020., ali i 2021. godine, u vanrednim i otežanim tržišnim okolnostima pandemije COVID-19 kako je već opisano.

Posebno ističemo da naše društvo nema nikakvih drugih vjerovnika u blokadi osim Republika Hrvatska Ministarstvo financija (PRILOG: 2.10.1. Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje NEKRETNINE KVART j.d.o.o. na dan 21.02.2022.), a posebno ističemo da naše društvo nema dugovanja i obveza prema svim drugim vjerovnicima (dakle osim onih iskazanih u PKK) u ukupnom iznosu većem od 15.000,00 kn.

Iz projekcije poslovanja za 2021. godinu proizlazi ostvareni neto poslovni prihod od 466.000,00 kn (pad u odnosu na prethodnu godinu od cca 30% što je i očekivano u uvjetima poslovanja sa blokiranim računom što je utjecalo na mogućnosti završetka ugovorenih poslova, ugovaranja novih poslova i dogovaranje naplate izvršenih poslova, a što će se u konačnici odraziti i na čistu dobit 2021. godine, PRILOG: 2.10.3.3. Knjiga izdanih računa - IRA od 01.01. do 31.12.2021.), uz nenaplaćena potraživanja od kupaca (klijenata) u iznosu od 1.069.018,35 kn (PRILOG: 2.10.3.1. Knjigovodstvena kartica SALDO 1201 - KUPCI na dan 17.01.2022.).

Nastavno na sve te činjenice, kao i činjenicu neprekidne blokade i prijetećeg stečajnog postupka, projekcija rezultata poslovanja za 2021. godinu predstavlja itekakav uspjeh.

Kada nenaplaćena, ali nesporna i svakako naplativa potraživanja od kupaca (klijenata) u iznosu od 1.069.018,35 kn (posebno specificirano stanje i rješenje naplate za svakog kupca- klijenta) stavimo u korelaciju sa PKK (stanje na dan



21.02.2022.) iz koje je razvidno da su ukupna dospjela i nedospjela porezna obveza po svim osnovama, uključivo i obveze koje proizlaze iz doprinosa za plaće, obveze za članarine i dr., zajedno sa svim pripadajućim kamata u ukupnom iznosu od 399.958,07 kn, jasno je da se radi o realnoj mogućnosti plaćanja/naplati poreznih i vezanih obveza iz pozicije Upravnog ugovora koji tražimo.

Sklapanjem Upravnog ugovora bilo bi nam omogućeno uredno poslovanje, a našim klijentima održivo plaćanje svojih obveza prema nama, a što smo sve isto tražili i obrazložili u prethodnom postupku.

Nastavkom prethodnog postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka koji je u tijeku (PRILOG: 2.10.4. St-1965-2021 - Rješenje Trg.suda - pokretanje prethodnog postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka) i koji se vodi zbog blokade računa isključivo od strane jednog jedinog vjerovnika: Republika Hrvatska Ministarstvo financija (drugih nema), odnosno pokretanjem stečaja, nastala bi nam nemjerljiva poslovna i materijalna šteta što kroz onemogućeno daljnje poslovanje na tržištu (iz pozicije stečaja to postaje naprosto činjenica), ali i zbog mogućeg bitnog umanjenja vrijednosti i osnova našeg potraživanja (u stečajnom postupku, na žalost, ovo je postala notorna činjenica), što vjerujemo ovoj instituciji nije cilj osim cilja stvaranja uvjeta za urednu i održivu naplatu potraživanja Republike Hrvatske, a time i ne gašenje, po svim pokazateljima, uspješnog društva.

Također je bitno staviti u kontekst nesporno potraživanje od TORENSE INDUSTRY d.o.o. u iznosu od 770.000,00 kn (PRILOG: 2.10.3.4. Sporazum o načinu i dinamici plaćanja obveze TORENSE INDUSTRY d.o.o. od 03.05.2021.), a za koje potraživanje NEKRETNINE KVART j.d.o.o. ima upisano založno pravo (teret) na nekretnini (PRILOG: 2.10.5.1. Ovr-196-2021 - Vlasnički list TORENSE INDUSTRY d.o.o. na dan 21.02.2022.) koja je već u postupku prodaje u ovršnom postupku putem elektronske javne dražbe koji se vodi pod brojem OVR-196/2021 (PRILOG: 2.10.5.3. Ovr-196-2021 - Poziv na sudjelovanje u elektroničnoj javnoj dražbi nekretnine TORENSE INDUSTRY d.o.o. od dana 20.12.2021.) i koja počinje 01.03.2022., a koja naplata je potpuno sigurna i izvjesna u punom iznosu potraživanja (uvećano za pripadajuće kamate i troškove postupka) što je razvidno iz priložene procjene nekretnine (PRILOG: 2.10.5.2. Ovr-196-2021 - Procjena nekretnine TORENSE INDUSTRY d.o.o. iz studenog 2020. - dostavljamo po potrebi na zahtjev), priloženog poziva na sudjelovanje u elektronskoj javnoj dražbi i analize (PRILOG: 2.10.5.4. Ovr-196-2021 - Analiza naplativosti potraživanja iz prodaje nekretnine TORENSE INDUSTRY d.o.o.). Stavimo li ovo potraživanje i naplatu istoga u kontekst ovog Prijedloga za sklapanje upravnog ugovora jasno je da se porezni dug potpuno izvjesno i u cijelosti može naplatiti samo iz ovog postupka.

Nadalje, ukoliko dođe do sklapanja Upravnog ugovora na traženi iznos 399.958,07 kn (PRILOG: 2.10.2.1. PKK od NEKRETNINE KVART j.d.o.o., stanje na dan 21.02.2022.) i to na 24 mjesečne rate, slijedi da bi okvirni iznos jedne mjesečne rate bio neto 16.664,92 kn/mj.

Dužnik MILLA COSMETICS d.o.o. također je izrazio spremnost za sklapanje Sporazuma o načinu i dinamici plaćanja obveze, a kojim bi se reguliralo plaćanje dospjelog nespornog duga na 18 jednakih mjesečnih rata, odnosno ugovoreni iznos jedne mjesečne rate otplate duga bio bi 16.746,40 kn/mj. Ovim sporazumom uz sklapanje Upravnog ugovora olakšala bi se naplata našeg potraživanja, ali i plaćanje obveze našeg dužnika bez ugrožavanja njegove likvidnosti što je važno s obzirom na činjenicu da je naš dužnik još uvijek u postupku restrukturiranja. U kontekstu postojanja tražbine od TORENSE INDUSTRY d.o.o. koja se naplaćuje u ovršnom postupku kako je gore navedeno, jasno je da nije bilo racionalno pokrenuti postupak prisilne naplate od MILLA COSMETICS d.o.o. iz razloga što bi to dovelo do zaustavljanja postupka restrukturiranja, a moguće i većih posljedica za to društvo, ali i za državni proračun budući da ovo društvo uredno posluje i razvija se, a što je rezultat i našeg rada. Molimo nadležnu Poreznu upravu da u rješavanju ovog prijedloga zauzme pragmatičan pristup.

To znači da naše društvo samo po ovom sporazumu i uz sklopljeni Upravni ugovor može stabilno i održivo poslovati i ujedno pokrivati sve dospjele porezne obveze.

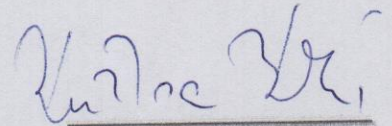
Isto tako, moramo još jednom naglasiti kako naše društvo na dan 31.12.2021. ima nenaplaćenih dospjelih i nespornih potraživanja u iznosu od 1.069.018,35 kn, a koja proizlaze iz čistog poslovanja, odnosno iz uredno obavljenih usluga prema našim kupcima – klijentima i koja će se naplatiti temeljem sporazuma i u navedenom ovršnom postupku kroz tekuće operativno poslovanje.



Sklapanjem Upravnog ugovora prestali bi razlozi za otvaranje stečaja jer naše društvo nema drugih vjerovnika u očevidniku neizvršenih plaćanja, odnosno blokada računa proizlazi isključivo zbog nemogućnosti plaćanja poreznog duga uslijed neuspjelog pokušaja sklapanja Upravnog ugovora po prvom prijedlogu.

Nadalje, vezano uz osiguranje plaćanja po traženom Upravnom ugovoru spremni smo ponuditi pristup ovrsi na nekretnini TORENSE INDUSTRY d.o.o. koja je u tijeku kroz Vama prihvatljiv model osiguranja, kao i bjanko zadužnicu prihvatljivog jamca što je sve navedeno u obrascu Zahtjeva. No i u ovom slučaju ističemo kako smo spremni ponuditi i druga jamstva i jamce te očekujemo da nas nadležna tijela kontaktiraju u slučaju da su ponuđena jamstva neadekvatna kako bi naš Zahtjev bio prihvatljiv i rezultirao sklapanjem traženog Upravnog ugovora što bi omogućilo održivo poslovanje našeg društva, prekid razmatranja stečajnog postupka i nastanka štete isključivo za naše društvo.

U Zagrebu, 21.02.2022.



Ružica Bilkić, direktor

NEKRETNINE KVART j.d.o.o.  
Jačkovinski klanec 39 A  
Zagreb  
OIB: 06768535781