

Prethodni stečajni postupak nad dužnikom:
NENAD NEKRETNINE d.o.o.
MBS: 060274079, OIB: 59320075012,
Ivanec Bistranski (Grad Zaprešić)
Stubička ulica 54

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Na posl.br. St-2031/2024

PREDMET: Izvješće privremenog stečajnog upravitelja radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom

1. UVOD

Trgovački sud u Zagrebu je rješenjem od 10. listopada 2024. pokrenuo prethodni postupak nad dužnikom, te rješenjem poslovni broj: St-2031/2024 od 2. prosinca 2024.god. pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad društvom Nenad nekretnine d.o.o. te sam imenovana za privremenog stečajnog upravitelja dužnika, sa dužnosti:

- izvršiti uvid u knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika, podnijeti izvješće u kojem će iznijeti svoje stručno mišljenje o tome postoji li kod dužnika i nadalje stečajni razlog, utvrditi imovinu stečajnog dužnika i njenu vrijednost (posebno u odnosu na točku 12. obrazloženja ovog rješenja- na ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka održanom 28. studenog 2024. pristupila je zastupnica po zakonu predlagatelj RH, Ministarstva financija, Porezne uprave te predložila da se imenuje privremeni stečajni upravitelj, a kako bi se istražila imovina dužnika prema podacima dostavljenim u prijedlogu, a koji proizlaze iz GFI-a za 2022. Naime, dužnik je (ranije tvrtka MAROS NEKRETNINE d.o.o.) zaključio ugovor o kupoprodaji nekretnine od 13.2.2023. sa Sea View MT Building d.o.o. (list 56-65 spisa) za koju kupoprodaju je ispostavljen račun za PDV u iznosu od 420.000,00 EUR koji nije plaćen), stanje obveza stečajnog dužnika, zatim je li imovina stečajnog dužnika dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka te koliki je iznos predvidivih troškova prethodnog i stečajnog postupka

2. OSNOVNI PODACI O DUŽNIKU

Društvo NENAD NEKRETNINE d.o.o. za građenje i usluge je upisano u sudski registar Trgovački sud u Zagrebu, pod MBS: 060274079, OIB: 59320075012, sa sjedištem u Ivanec Bistranski (Grad Zaprešić) Stubička ulica 54.

Društvo je osnovano izjavom o osnivanju d.o.o. od 21. srpnja 2011. godine.

Temeljni kapital društva iznosi 2.650,00 euro.

Jedini član d.o.o. i član uprave - direktor društva je Nenad Tomić, OIB: 13174883355, Ivanec Bistranski, Stubička ulica 54, koji zastupa društvo od 05.04.2023.god.

3. POSLOVANJE DUŽNIKA I PODUZETE RADNJE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

Na strancima RGFI javna objava Fina dostupna su godišnji financijski izvještaji za 2022 god. dok dužnik nije dostavio financijske izvještaje za 2023 god. koju su prema članku 30. Zakona o računovodstvu, poduzetnici dužni dostaviti Fini radi javne objave.

Nakon preuzimanja rješenja o pokretanju prethodnog postupka te imenovanju za privremenom stečajnog upravitelja poduzela sam slijedeće radnje:

- obavila uvid u stečajni spis
- obavila uvid u dostupne financijske izvještaje
- uputila dopis zakonskom zastupniku preporučeno s povratnicom i običnom pošiljkom
- od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje zatražila podatke o prijavljenim osiguranicima/radnicima
- od Gradskog ureda za katastar i geodetske uprave zatražila podatke o posjedovanju nekretnina za područje cijele Republike Hrvatske
- Od Financijske agencije zatražila podatke iz Očevidnika neizvršenih osnova za plaćanje
- Od Porezne uprave, Ispostava Zaprešić, zatražila podatke o financijskim izvješćima, imovini društva, prometu nekretnina i pokretnina u zadnjih 10 godina
- obišla adresu sjedišta dužnika

Dostava dopisa zakonskom zastupniku Nenad Tomić vratila se s naznakom „odselio“.

Sukladno uputi suda, privremeni stečajni upravitelj obavio je uvid u ugovor o kupoprodaji nekretnine od 13.2.2023. koju je dužnik ranije Maras nekretnine d.o.o. zaključio sa Sea View MT Building d.o.o. na temelju kojeg je dužnik prodao a kupac kupio nekretninu upisanu u zk.ul. 2332 i zk.ul 1869 k.o. Slatine. Ugovorena kupoprodajna cijena sukladno ugovoru je iznosila 2.100,000,00 eur u koji iznos je uključen pripadajući PDV i to na način:

- 145.000,00 eur na račun založnog vjerovnika Gavrilović Dalibor
- 157.902,38 eur na račun založnog vjerovnika Visoko potkrovlje d.o.o.
- 1.006.318,39 EUR na račun založnog vjerovnika Zagrebačka banka d.d.
- 370.779,23 EUR I PDV na ukupnu kupoprodajnu cijenu u visini od 420.000,00 eur na način da će iznos od 84.097,62 eur isplatiti izravno na račun dužnika, iznos od 236.281,61 EUR i iznos PDVa na ukupnu kupoprodajnu cijenu od 420.000,00 EUR nakon ishođenja kredita na račun prodavatelja, dok će se iznos od 50.400 + pdv isplatiti za posredovanje DORIAN SAVJETOVANJU d.o.o.

Obzirom je u ugovoru navedeno da prodavatelja na temelju specijalne punomoći zastupa punomoćnik odvjetnik Mato Manola, Ivana Cankara 21, Zagreb, istom sam se obratila radi stupanja u kontakt s direktorom dužnika.

Na predmetni upit mi se javio direktor društva Sea View MT Building d.o.o. te istaknuo da je odvjetnik Mato Manola njegov punomoćnik te da je prilikom sklapanja ovog pravnog posla

isti inzistirao da se odvjetniku potpiše specijalna punomoć radi zasnivanja založnog prava, kako bi isti bio osiguran, te da je sve vezano za predmetni pravni posao dogovarao s bivšim direktorom društva Ivan Šokić. Istaknuo je da, koliko mu je poznato, isti je direktor društva Anna Navis d.o.o.

Nema nikakvih saznanja o novom direktoru društva.

Uvidom u povijesni izvadak za društvo je vidljivo da su direktori društva ranije Maros nekretnine d.o.o. do 05.04.2023. god bili Ivan Šokić i Tomislav Bošnjak.

Uvidom u izvadak za društvo Anna Navis d.o.o. Slavonski Brod, Ulica Matije Mesića 10 vidljivo je su osobe ovlaštenje za zastupanje istog Ivan Šokić i Tomislav Bošnjak.

Također uvidom u povijesni izvadak za društvo Anna Navis d.o.o. vidljivo je da je dužnik do 2021 godine bio jedan od osnivača društva.

Da bi stupila u kontakt s bivšim direktorom Ivanom Šokićem uputila sam mu dopis na dostupnu mail adresu kontakt@ivansokic.de međutim na isto do dana pisanja ovog izvješća nisam dobila odgovor.

Slijedom navedenog za pisanje ovog izvješća nisam imala nikakve informacije od sadašnje ili bivše uprave društva.

Od Porezne uprave, Ispostava Zaprešić zaprimila sam:

- Prijava poreza na dobit za 2022
- Bruto bilanca za 2022 god

Obilaskom adrese sjedišta dužnika utvrdila sam da na istoj nema vidljive oznake iz koje bi bilo razvidno da na istoj posluje dužnik. Na predmetnoj adresi nalazi se Caffè bar Verona. Upitom unutar ugostiteljskog objekta nitko nije čuo za društvo Nenad nekretnine d.o.o. niti za direktora Nenada Tomića za kojeg mi je rečeno da ne živi na navedenoj adresi.

4. IMOVINA I OBVEZE DRUŠTVA

Račun društva je i dalje u blokadi.

Sukladno podacima Odjela za katastar, dužnik je upisan kao nositelj prava na nekretninama upisanim u PL 850 i 1521 k.o. Slatine, Područni ured za katastar Split.

Predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama odgovaraju:

- zk.č.br. zem 250/6 upisana u zkul. 1869 k.o. Slatine
- zk.č.br. 250/7 upisana u zk.ul. 2332 k.o. Slatine

ove dvije čestice su bile predmet kupoprodajnog ugovora sa društvom Sea View MT Building d.o.o te iste više nisu u vlasništvu dužnika.

- zk.č.br. 248/3, pašnjak 8m², upisana u zk.ul. 2303 k.o. Slatine

vlasnik nekretnine je MAROS TONE (UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA 14.07.2022, s imena MAROS NEKRETNINE d.o.o.)

Za k.č.br. 2828/8, oranica površine 71 m², upisana u PL 1521 K.O. Slatine nije vidljiva identifikacija čestice u zemljišnim knjigama.

Od Odjela za katastar nekretnina Split zatražila sam podatak o identifikaciji čestice međutim isti nisam zaprimila do dana pisanja ovog izvješća. Čim zaprimim podatke o identifikaciji čestice dostavim dopunu izvješća.

Društvo nema plovila u vlasništvu.

Društvo nema zrakoplov u vlasništvu.

Društvo nije evidentirano kao vlasnik vozila.

Sukladno bruto bilanci za 2022 god društvo je bilo imatelj imovine:

Zemljište Slatine/ građevinski objekti knjigovodstvene vrijednosti 2.089.000,00 kn

Jet ski wake pro 230 YDV20254D818 knjigovodstvene vrijednosti 91.982,70 kn

Klima GREE 1.06.2017 knjigovodstvene vrijednosti 8.083,68 kn

Financijska imovina dugoročna 1.105.001,24 kn

Financijska imovina kratkoročna 5.628.724,11 kn

- kratkoročni financijski krediti dani društvu ANNA NAVIS d.o.o. 5.034.625,00 kn

- pozajmica ANNA NAVIS d.o.o. 594.099,11 kn

Društvo nije dostavio financijska izvješća za 2023 god te nije poznato poslovanje društva niti stanje imovine u 2023 god.

Nenaplaćeno novčano potraživanje predstavlja tek potencijalnu imovinu koju prethodno tek treba naplatiti pa se ne radi o imovini iz koje bi se mogli namiriti troškovi postupka (tako u rješenjima Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-2739/2018 od 2. svibnja 2018., Pž-4209/2017 od 6. srpnja 2017., Pž-3395/2018 od 29. svibnja 2018.).

Nema podataka o parnicima o imovini koja ulazi u stečajnu masu društva.

Sukladno podacima iz Očevidnika neizvršenih osnova za plaćanje na dan 02.01.2025.god. društvo ima nepodmireno 468.087,87 EUR.

5. PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA:

U skladu sa čl. 89 Stečajnog zakona predračun stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje koje slijedi iznosi:

Redni broj	stavka	mjesečno	za 6 mjeseci
1.	Troškovi knjigovodstva	132,72 EUR + pdv	995,40 EUR
2.	Izrada pečata		13,26 EUR

3.	Otvaranje računa		13,27 EUR
4.	Vođenje računa	3,98 EUR	23,88 EUR
5.	Materijalni troškovi (poštanski troškovi, troškovi pribave potvrda i dr.)	22,12 EUR	132,72 EUR
7.	Nagrada privremenom stečajnom upravitelju		713,38 EUR
8.	Nagrada stečajnom upravitelju		1500,00 EUR
9.	Troškovi arhiviranja		300,00 EUR
UKUPNO			3.691,91 EUR

Navedeni iznosi okvirno su očekivani pod pretpostavkom trajanja stečajnog postupka 6 mjeseci te ne obuhvaćaju parnične troškove te ostale troškove u tijeku parničnih postupaka, te ostale troškove koji mogu nastati a nisu točno naznačeni u ovom predračunu.

Međutim stvarno nastali troškovi, kao i trajanje stečajnog postupka, mogu značajno odstupati od predviđenog u ovom predračunu.

6. ZAKLJUČAK

Privremeni stečajni upravitelj je postupio po rješenju suda od dana 02. prosinca 2024.g.

U odnosu na pribavljenu potvrdu Financijske agencije od dana 02.siječnja.2025.g. evidentno je da je dužnik nesposoban za plaćanje tako da i dalje postoji stečajni razlog.

Obzirom da stečajni upravitelj ne može doći do direktora dužnika te je isti nedostupan te na taj način utvrditi imovinu koja ulazi u stečajnu masu, a koja je iskazana u bruto bilanci dužnika za 2022 god. predlaže se:

1) Da Naslovni sud zaključkom u smislu članka 117. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17, 36/22) naredi bivšim osobama ovlaštenim za zastupanje dužnika i to:

- o Ivan Šokić, OIB: 43154795404, Slavonski Brod, Đure Pilara 28
- o TOMISLAV BOŠNJAK, OIB: 32853742061, Njemačka, MÜNCHEN, BARYSTR. 13

pružiti potrebne podatke i obavijesti o imovini društva iskazanoj u butto bilanci društva za 2022.god., uz upozorenje o osobnoj dogovornosti za štetu vjerovnicima Dužnika

Sukladno čl. 117. Stečajnog zakona osobe ovlaštene za zastupanje dužnika, članovi tijela dužnika, radnici dužnika **i u slučaju ako im je prestala dužnost odnosno zaposlenje**, dužni su pružati sve potrebne podatke i obavijesti. Obzirom je sadašnji direktor dužnika nedostupan, privremeni stečajni upravitelj smatra da je potrebno na dostavu podataka i obavijesti pozvati

prijašnju upravu dužnika za vrijeme koje je i došlo do otuđenja nekretnine te za vrijeme koje su sastavljen zadnji predani financijski izvještaji.

ili

da Naslovni sud temeljem čl. 117 st. 6. a u svezi s čl. 178. Stečajnog zakona pozove bivše zakonske zastupnike dužnika radi saslušanja kako bi isti dali usmeni iskaz glede postojanja ili nepostojanja imovine dostatne za pokriće troškova stečajnog postupka i/ili eventualnog namirenja tražbina vjerovnika, stanja imovine iskazane u bruto bilanci za 2022 god., pod prijetnjom novčane kazne i dovođenja.

2) U slučaju da imovina Dužnika koja bi ušla u stečajnu masu nije dovoljna ni za namirenje troškova stečajnog postupka, predlaže se stečajnom sucu pozvati osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnog postupka da u roku od 15 dana uplate predujam za namirenje troškova prethodnoga i otvorenoga stečajnoga postupka, a sve sukladno čl. 132. st. 1. Stečajnog zakona, te ukoliko iste osobe ne predujme traženi iznos, predlaže se Naslovnom sudu donijeti rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka, a na koji postupak će se na odgovarajući način primijeniti odredbe članaka 286. – 292. Stečajnog zakona, a sve sukladno čl. 132. st. 2., u svezi čl. 132. st. 4. Stečajnog zakona ili u slučaju postojanja uvjeta (ovisno o iskazu zakonskog zastupnika) otvoriti redoviti stečajni postupak sukladno čl. 128. st. 6. u svezi čl. 129.-131. Stečajnog zakona s pozivom vjerovnicima na prijavu tražbina, zakazivanje ispitnog i izvještajnog ročišta te imenovanje privremenog stečajnog upravitelja stečajnim upraviteljem s podacima za identifikaciju stečajnoga upravitelja.

U Zagrebu, 2. siječnja 2025. godine.

PRIVREMENI STEČAJNI UPRAVITELJ
Mira Pavić Peteh