

STEČAJNI UPRAVITELJ
MATEO PULJIĆ
P.P.167, Split
Mob: 098/170-9162, e-mail: odvjetnik.puljic@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Dr. Franje Tuđmana 35
23000 Zadar

Stečajni predmet
Poslovni broj: St-359/2023
Stečajni sudac: Ana Markač

Stečajni dužnik: DRAŽICA d.o.o. u stečaju
OIB: 42081398990
Biograd na Moru, Paška 38

Izješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase – za izvještajno ročište

Prilog: navedeno u izvješću

Na temelju odredbi Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24) stečajni upravitelj podnosi izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

UVODNI DIO:

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru broj St-359/2023 od dana 2.travnja 2024. određeno je otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom DRAŽICA d.o.o., Biograd na Moru, Paška 38, OIB: 42081398990 (dalje u tekstu: Dužnik)

OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU:

2.1 Stečajni dužnik bio je trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću, osnovano 2007. godine i upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zadru pod MBS: 110013675.

Glavna djelatnost Dužnika: promet nekretninama, građenje, projektiranje i turističko posredovanje

U trenutku otvaranja stečajnog postupka, kao jedini osnivač bio je upisan:
Stanko Zrilić, OIB: 87698868728, Biograd Na Moru, Paška 38
Jedini član uprave/direktor bio je: Stanko Zrilić, OIB: 87698868728, Biograd Na Moru, Paška 38

Upisani temeljni kapital: 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni upravitelj je poduzeo slijedeće radnje::

Provedena je promjena pri Državnom zavodu za statistiku.

Izvršena promjena u registru stvarnih vlasnika.

Upisana promjena e-mail adrese u sudskom registru.

Otvoren novi račun Dužnika u stečaju, IBAN: HR8123860021119052310 kod POBA d.d.

Izvršena isplata nagrade ranijem stečajnom upravitelju sukladno pravomoćnom rješenju o određivanju nagrade za rad privremenog stečajnog upravitelja i poslan JOPPD obrazac.

Zatraženi podaci o knjigovodstvu Dužnika do otvaranja stečaja.

Angažiran knjigovodstveni servis radi vođenja knjiga.

Zaprimljene su i obrađene prijave tražbina do dana sastava izvješća.

Sastavljeno početno izvješće o gospodarskom položaju i uzrocima.

Izvršen uvid u prostorni plan Općine Kolan za UPU Kolan i status donošenja.

Izvršen uvid u prostorni plan Općine Kolan za UPU Dražica i status donošenja.

Održan sastanak sa zz-om do otvaranja stečaja na temu stečajnog plana.

Izvršen uvid u zemljišne knjige po OIB-u Dužnika putem servisa fininfo.hr

Pribavljeni i analizirani svi ugovori o kupoprodaji koje je Dužnik sklopio 2022.godine.

Pribavljeni zemljišnoknjižni izvaci za nekretnine od interesa Dužnika te analizirano zemljišnoknjižno stanje i izvršen uvid u aktivne i riješene plombe radi utvrđivanja stanja imovine Dužnika.

GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI:

Stečajni dužnik osnovan je 2007. godine te je bio namjenski osnovano društvo za projekt izgradnje nekretnina.

Slijedom nemogućnosti plaćanja dospjelih obveza, nastupila je blokada računa.

Usljed ispunjenja uvjeta propisanih Stečajnim zakonom, nad dužnikom je otvoren stečajni postupak.

KNJIGOVODSTVENI PODACI:

Društvo je za 2023.godinu predalo izjavu o neaktivnosti, za ranije godine nema vidljivih GFI-a ili nisu predavani ili su predavane izjave o neaktivnosti.

Knjigovodstvena dokumentacije nije predana upravitelju, prema navodima zz-a s obzirom da se radi o društvu koje nije nikada obavljalo djelatnost, ne postoji nikakva dokumentacija izuzev ugovora dostavljenog u spis tijekom prethodnog postupka.

IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA:

Dužnik nema imovine u svom vlasništvu.

U odnosu na izvješće koje je podnio privremeni stečajni upravitelj, ističe se da je isto manjkavo i ne sadrži točne podatke, što će biti vidljivo iz daljnjih utvrđenja.

Sukladno ugovoru o kupoprodaji ovjerenom kod jb Emil Brkić iz Zadra pod brojem OV-7498/2022 od 21.svibnja 2022.godine, u korist Dužnika je upisana predbilježba(Z-22481/2022) prava vlasništva na nekretnini označenoj kao:

- kat.čest.3852/2, ZU: 1957, k.o.Kolan, oznake zemljišta PAŠNJAK IV KLAŠA, površine 34969 m2, kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu od 2.200.000,00 EUR

Sukladno ugovoru o kupoprodaji ovjerenom kod jb Emil Brkić iz Zadra pod brojem OV-5769/2022 od 25.travnja 2022.godine, u korist Dužnika je upisana predbilježba(Z-22479/2022) prava vlasništva na nekretnini označenoj kao:

- kat.čest. 3851/2, ZU: 7006, k.o.Kolan, oznake zemljišta PAŠNJAK IV KLAŠA, površine 12000 m2, kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu od 480.000,00 EUR

Sukladno ugovoru u kupoprodaji ovjerenom kod jb Emil Brkić iz Zadra pod brojem OV-5402/2022 od 16.travnja 2022.godine, Dužnik je zatražio predbilježbu prava vlasništva ne nekretnini označenoj kao:

- kat.čest. 3852/1, ZU: 1911, k.o. Kolan, oznake zemljišta PAŠNJAK IV KLAŠA, za 11000/13602 dijela, površine 11.000 m2, kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu od 660.000,00 EUR, 8. kolovoza 2022. je podnesen prijedlog za upis predbilježbe prava vlasništva koji se vodi pod poslovnim brojem Z-22480/2022, navedeni prijedlog do danas nije riješen

Dužnik je 14.veljače 2022. sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnine označene kao:

- čest.zem.3853/1, ZU: 3235, k.o. Kolan, oznake zemljišta PAŠNJAK IV KLAŠA, površine 22.844 m2, kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu od 913.760,00 EUR, prijedlog za upis predbilježbe nije podnesen
- navedena nekretnina je u međuvremenu promijenila oznaku zemljišta, sadašnja oznaka je ZEZOVIJA PAŠNJAK te je promijenila površinu na način da ista sada iznosi 22.329 m2, sve temeljem primjedbe: Ispisano sa: Z-6367/2022 Pripis iz uložka 310

Dužnik nije izvršio nikakvo plaćanje po ugovorima jer nije pronađen strateški partner koji bi financirao navedene kupoprodaje odnosno daljnju gradnju na zemljištima.

Iz većine ugovora proizlazi da je rok u kojem je Dužnik bio Dužan izvršiti plaćanje „u roku o 6 mjeseci nakon potpisa ugovora odnosno u roku od 15 dana od donošenja UPU Kolan odnosno UPU Dražica, a koji rok se protekom 6 mjeseci od potpisa ovog ugovora produljuje za dodatnih 6 mjeseci.

Dakle, krajnji rok za isplatu je bio 12 mjeseci od potpisa Ugovora, s obzirom da su svi ugovori potpisani 2022.godine, navedeni rok je istekao te su ispunjeni uvjeti za brisanje predbilježbi iz članka 68. ZZK.

Iz razgovora s ranijim zakonskim zastupnikom je utvrđeno da je Dužnik sastavljao ugovore te je njegovo tumačenje navedene odredbe da je Dužnik dužan izvršiti plaćanje u roku od 6 mjeseci od donošenja UPU Kolan i UPU Dražica.

Nadalje, raniji zakonski zastupnik je iskazao interes za otkup tražbine vjerovnika RH radi podnošenja stečajnog plana.

Prema informacijama dostupnim upravitelju, isto se nije realiziralo te stečajni plan nije realna opcija s obzirom da Dužnik nema imovinu, ne posluje niti ima sredstava dostatnih za namirenje troškova iz članka 155. SZ.

Uvidom u stranice Općine Kolan je utvrđeno da je provedena ponovno javna rasprava vezano za UPU Kolan u ožujku 2024 te je 10.svibnja 2024. donesen zaključak kojim se konačni prijedlog plana upućuje MGIP na suglasnost, UPU Dražica je u izradi.

MIŠLJENJE O MOGUĆNOSTI NASTAVKA POSLOVANJA:

Temeljem provedenih radnji u svrhu stjecanja uvida u gospodarsko stanje Dužnika, utvrđeno je kako isti ne obavlja poslovnu djelatnost, stoga je stečajni upravitelj mišljenja da nastavak poslovanja nije moguć.

Potrebno je provesti stečajni postupak odnosno namiriti vjerovnike unovčenjem stečajne mase.

PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA: Predvidivi troškovi u razdoblju od 6 mjeseci:

a) Troškovi stečajnog postupka – čl.155.SZ-a	
Knjigovodstvo(vođenje poslovnih knjiga, predavanja svih izvješća)	600,00 EUR
Materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja	350,00 EUR
Nagrada za rad privremenog stečajnog upravitelja (brutto II. trošak)	591,24 EUR
Nagrada za rad stečajnom upravitelju	po odluci suda
Predujam za namirenje troškova stečajnog postupka	3.500,00 EUR
UKUPNO:	5.041,24 EUR
b) Ostale obveze stečajne mase – čl.156.SZ-a	
Vođenje žiro računa i bankarske naknade(6 mj.)	100,00 EUR
UKUPNO:	100,00 EUR

Promet po računu:

PRILJEV: 3.500,04 EUR

ODLJEV: 632,79 EUR

SALDO: 2.867,25 EUR

USPOREDNI PRIKAZ IMOVINE I OBVEZA

Imovina	Vrijednost (knjigovodstvena)	Obveze (uključene prijavljene tražbine)	Iznos
nekretnine	-	1. tražbine (bez razlučnog prava)	133.808,32 eur
pokretnine	-	2. troškovi stečajnog postupka (minimalno)	5.141,24 eur
potraživanja	-	3. razlučno pravo (uvjetno)	-
Ukupno:	-	Ukupno:	138.949,56 eur

PRIJAVA O NEDOSTATNOSTI STEČAJNE MASE:

Sukladno navedenim utvrđenjima, stečajni upravitelj sukladno čl.293.SZ podnosi prijedlog za obustavu i zaključenje stečajnog postupka zbog nedostatnosti mase za namirenje troškova stečajnog postupka, jer Dužnik ne raspolaže nikakvom unovčivom imovinom iz koje je moguće podmiriti troškove stečajnog postupka u koje ulazi i uplaćeni predujam za namirenje troškova stečajnog postupka.

Sukladno čl.157.SZ, upravitelj je dužan voditi računa da se osigura namirenje obveza stečajne mase i izdvojiti sredstava za namirenje obveza za koje osnovano može prepostaviti da bi ih trebalo namiriti u budućnosti.

PRIJEDLOG ODLUKA:

Stečajni upravitelj predlaže donošenje slijedećih odluka:

- prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja
- poslovanje stečajnog dužnika neće se nastavljati
- prihvaća se predračun troškova
- ovlašćuje se stečajni upravitelj povući prijedlog za upis predbilježbe Z-22480/2022 podnesenoj na kat.čest. 3852/1, ZU: 1911, k.o. Kolan, oznake zemljišta PAŠNJAK IV KLAŠA, za 11000/13602 dijela, površine 11.000 m2
- ovlašćuje se stečajni upravitelj zatražiti brisanje predbilježbi upisanih u korist Dužnika na nekretnini oznake kat.čest.3852/2, ZU: 1957, k.o.Kolan, oznake zemljišta PAŠNJAK IV KLAŠA, površine 34969 m2 pod poslovnim brojevima Z-22481/2022 i kat.čest. 3851/2, ZU: 7006, k.o.Kolan, oznake zemljišta PAŠNJAK IV KLAŠA, površine 12000 m2 pod poslovnim brojem Z-22479/2022
- prihvaća se prijava nedostatnosti mase za namirenje troškova stečajnog postupka sukladno čl.293.SZ-a

Stečajni upravitelj