
IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIIM UZROCIMA

Na posl. broj St-42/2026

20. LISTOPADA 2026.

BLACK PEARL PROPERTY INVEST D.O.O. U STEČAJU
Rovinj, Driover 24

1. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-42/2026 - 28 od 13. srpnja 2026. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom BLACK PEARL PROPERTY INVEST društvo s ograničenom odgovornošću za usluge u stečaju, OIB: 67055161427, MBS: 130114898, Rovinj, Driover 24 (*u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik*).

Predmetno rješenje sud je donio postupajući po prijedlogu FINANCIJSKE AGENCIJE, a nakon što proveden prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka.

Točkom III. rješenja o otvaranju stečajnog postupka stečajnim upraviteljem imenovan je SLAVEN GAVRIĆ iz Viškova, Gornji Jugi 3, OIB: 20372135016.

Istim rješenjem pozvani su vjerovnici Stečajnog dužnika da u roku od 60 dana od dana objave rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Pazinu prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju na propisanom obrascu u dva primjerka sa sadržajem prijave propisanim člankom 257. stavkom 1. i 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17, 36/22, 27/24 – *u daljnjem tekstu: Stečajni zakon*).

Predmetnim rješenjem pozvani su razlučni i izlučni vjerovnici Stečajnog dužnika da u roku od 60 dana od dana objave rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Pazinu obavijeste stečajnog upravitelja Stečajnog dužnika o svojim razlučnim i izlučnim pravima.

Točkom XI. rješenja zakazano je izvještajno ročište na kojem će se na temelju izvješća stečajnog upravitelja odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka za dan 29. listopada 2026. godine.

Člankom 227. stavkom 1. Stečajnog zakona propisano je da je stečajni upravitelj dužan sudu dostaviti izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima.

Stavkom 2. istog članka propisano je da će se izvješće objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova najkasnije osam dana prije održavanja izvještajnog ročišta.

Slijedom navedenog stečajni upravitelj sukladno članku 227. stavak 1. Stečajnog zakona sudu podnosi Izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima sa sadržajem kako slijedi:

2. OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Društvo Stečajnog dužnika osnovano je kao društvo s ograničenom odgovornošću izjavom o osnivanju od dana 6. svibnja 2021. godine.

Tvrtka Stečajnog dužnika glasi BLACK PEARL PROPERTY INVEST društvo s ograničenom odgovornošću za usluge u stečaju.

Skrraćena tvrtka Stečajnog dužnika glasi BLACK PEARL PROPERTY INVEST d.o.o. u stečaju.

Jedini član društva Stečajnog dužnika je ROMAN DORN, OIB: 78002954558, Rovinj, Ulica Matije Vlačića Ilirika 9A.

Matični broj Stečajnog dužnika (MBS) je 130114898.

Osobni identifikacijski broj Stečajnog dužnika je 67055161427.

Temeljni kapital Stečajnog dužnika iznosi 2.654,46 EUR.

Primarna djelatnost Stečajnog dužnika bila je pružanje ugostiteljskih usluga.

3. PODUZETE RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad Stečajnim dužnikom objavljeno je na mrežnom servisu e – Oglasna ploča Trgovačkog suda u Pazinu dana 13. srpnja 2026. godine.

U razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do pisanja ovog Izvješća stečajni upravitelj poduzeo je radnje kako slijedi:

a) PREUZIMANJE STEČAJNE MASE U POSJED

Nakon nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, stečajni upravitelj je pristupio radnjama utvrđivanja statusa imovine Stečajnog dužnika.

Naime, za vrijeme trajanja prethodnog postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka, raniji zastupnici po zakonu Stečajnog dužnika su u predmetni spis dostavili podatke kako je Stečajni vlasnik ugostiteljske opreme koja se nije nalazila u njegovom posjedu, odnosno isti je naveo kako se predmetna oprema nalazi u objektu kojeg je Stečajni dužnik koristio temeljem Ugovora o zakupu.

Nadalje, nakon nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, stečajni upravitelj je stupio u kontakt s ranijim zastupnikom po zakonu Stečajnog dužnika MARIO BASAČ koji je također potvrdio navedeno.

Uzimajući u obzir zaprimljene informacije, stečajni upravitelj je dana 16. rujna 2026. godine uputio dopis ranijem zakupodavcu Stečajnog dužnika, KOLE JAKUPI u kojem je zatraženo očitovanje nalazi li predmetna imovina u njegovom posjedu, međutim do dana pisanja ovog izvješća nije zaprimljen nikakav odgovor na dopis stečajnog upravitelja.

S obzirom na navedeno, stečajni upravitelj nije preuzeo u posjed predmetne stečajne mase.

b) NASTAVLJANJE POSLOVANJA STEČAJNOG DUŽNIKA

U vrijeme nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nad Stečajnim dužnikom nije bilo zatečenih poslova čije je ispunjenje bilo potrebno da bi se spriječilo nastupanje štete na imovini Stečajnog dužnika niti onih poslova za koje bi stečajni upravitelj utvrdio da su korisni za stečajnu masu.

U vrijeme nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nije bilo poslovnih aktivnosti Stečajnog dužnika.

U vrijeme nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka Stečajni dužnik je bio pri službenim evidencijama evidentiran kao poslodavac tri radnika. Stečajni upravitelj izvršio je objave svih zaposlenih.

c) IZRADA PEČATA I PROMJENA PODATAKA U DZSS-u

Stečajni upravitelj je Stečajnom dužniku izradio novi pečat usklađen s promjenom tvrtke Stečajnog dužnika uslijed nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka.

Novi pečat ima označenu skraćenu tvrtku Stečajnog dužnika, adresu sjedišta i osobni identifikacijski broj te glasi.

„BLACK PEARL PROPERTY INVEST d.o.o. u stečaju, Rovinj, Driover 24, OIB: 67055161427.“

Stečajni upravitelj je ujedno izvršio prijave promjene tvrtke društva nastale uslijed nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka pri DRŽAVNOM ZAVODU ZA STATISTIKU te je Stečajnom dužniku izdan novi NKD obrazac usklađen s opisanom promjenom.

Osim navedenog stečajni upravitelj izvršio je promjenu podataka u registru stvarnih vlasnika usklađen s nastupanjem pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka.

d) DOVOĐENJE U RED OČEVIDNIKA KNJIGOVODSTVENIH PODATAKA

U svrhu dovođenja u red očevidnika knjigovodstvenih podataka, stečajni upravitelj je nakon nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka uputio zahtjev ranijim zastupnicima po zakonu Stečajnog dužnika kao i osobi koja je za Stečajnog dužnika obavljala knjigovodstvene poslove, društvo FAS FACTUM d.o.o.

Bivši zastupnici po zakonu su dostavili poslovnu dokumentaciju u fizičkom obliku na poslovnu adresu stečajnog upravitelja, dok je ranije knjigovodstvo Stečajnog dužnika dostavilo dio tražene poslovne dokumentacije putem sredstava elektroničke komunikacije. Međutim, uzimajući u obzir da je tijekom 2026. godine došlo do raskida suradnje između Stečajnog dužnika i ranijeg knjigovodstvenog servisa, mnogi poslovni događaji nisu proknjiženi u poslovnim knjigama slijedom čega postoji sumnja da dostavljena knjigovodstvena dokumentacija ne predstavlja realan prikaz imovine i obveza Stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj je sukladno odredbi članka 89. stavka 1. točke 1. SZ-a sklopio ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga s novom osobom ovlaštenom za obavljanje predmetne djelatnosti koje zajedno sa stečajnim upraviteljem radi na dovođenju u red očevidnika knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka.

4. POPIS IMOVINE I OBVEZA

a) POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE

Odredbom članka 221. Stečajnog zakona propisano je da je stečajni upravitelj dužan sastaviti popis pojedinih predmeta stečajne mase te za svaki predmet navesti njegovu vrijednost. Pri tome, procjena pojedinih predmeta stečajne mase može se povjeriti sudskim vještacima.

Ističe se kako se vrijednost imovine koja je dana u tablici temelji na knjigovodstvenim podacima Stečajnog dužnika.

Sukladno podacima prikupljenima tijekom trajanja prethodnog postupka kao i iz podataka iz prikupljenih knjigovodstvenih isprava, jedinu materijalnu imovinu Stečajnog dužnika predstavlja ugostiteljska oprema knjigovodstvene vrijednosti 4.206,79 EUR-a.

Izuzev navedenog, Stečajni dužnik na dan bilance 31. prosinca 2025. godine ima evidentirana potraživanja prema kupcima u iznosu od 174.092,56 EUR-a, međutim uzimajući u obzir da stečajnom upravitelju nije dostavljena analitika otvorenih potraživanja kao niti isprave koje su služile za unos istih u bilancu te uzimajući u obzir ranije navedeno mišljenje da dostupna knjigovodstvena dokumentacija ne predstavlja stvarno stanje imovine i obveza Stečajnog dužnika, u trenutku pisanja ovog izvješća stečajni upravitelj nije u mogućnosti dati očitovanje o veritetu i bonitetu evidentiranih potraživanja.

b) POPIS OBVEZA

Popis obveza Stečajnog dužnika daje se u tablici u nastavku. Iznosi iz tablice koji se odnose na tražbine vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda su dani sukladno iznosima prijavljenih tražbina, odnosno osnovanost svakog pojedinog zahtjeva nije uzeta u obzir prilikom izrade ove tablice.

REDNI BROJ	OPIS	IZNOS
1	OBVEZE STEČAJNE MASE	7.130,00 EUR
2	TRAŽBINE VJEROVNIKA 1. VIŠEG ISPLATNOG REDA	54.688,35 EUR
3	TRAŽBINE VJEROVNIKA 2. VIŠEG ISPLATNOG REDA	177.740,58 EUR
UKUPNO		239.558,93 EUR

5. POPIS VJEROVNIKA

Stečajni upravitelj dužan je temeljem odredbe članka 222. Stečajnog zakona sastaviti popis svih dužnikovih vjerovnika za koje je saznao iz knjiga i poslovne dokumentacije Stečajnog dužnika, iz drugih podataka dužnika, prijava njihovih tražbina ili na koji drugi način.

U popisu se odvojeno vode vjerovnici s pravom odvojenog namirenja i stečajni vjerovnici razvrstani po pojedinim isplatnim redovima.

Slijedom navedenog u nastavku se daje tablica vjerovnika Stečajnog dužnika sukladno zaprimljenim prijava tražbina:

REDNI BROJ	IME I PREZIME/NAZIV VJEROVNIKA	OIB VJEROVNIKA	ADRESA / SJEDIŠTE VJEROVNIKA	IZNOS PRIJAVLJENE TRAŽBINE
1	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA	18683136487	Zagreb, Katančićeva 5	57.747,67 EUR
2	ALESSANDRO MONTALI	59368098684	Rovinj, Driover 24	1.772,53 EUR
3	SIMONE CIANO	17457651433	Rovinj, Driover 24	933,80 EUR
4	GIOVANNI CIANO	66969848882	Italija, Giuliano in Campania, Via Vicinale Masseria Vecchia 101	10.089,11 EUR
5	MATTIA CIANO	67785179986	Rovinj, Driover 24	1.836,11 EUR
6	MARIO BASAČ	30175370326	Petrinja, Hugu Badalića 6	10.211,71 EUR
7	LORENA IGNAC	78632568598	/	1.052,51 EUR
8	ROBERT STOJANOV	96681606955	/	1.832,09 EUR
9	HEP ELEKTRA d.o.o.	43965974818	Zagreb, Ulica Grada Vukovara 37	772,06 EUR
10	FINACIJSKA AGENCIJA	85821130368	Zagreb, Ulica Grada Vukovara 70	728,62 EUR
11	Trgovački obrt "MAX" vl. Admir Aljić	58464690350	Poreč, St. Portun 24	11.556,87 EUR

12	GARO, zajednički obrt za usluge, vl. Sonja Garić i Miljenko Garić	06814057965; 55777228951	Bale, Rovinjska ulica 35	4.667,40 EUR
13	EOS MATRIX d.o.o.	76674680107	Zagreb, Horvatova 82	264,14 EUR
14	HEP - ODS d.o.o.	46830600751	Zagreb, Ulica grada Vukovara 37	882,27 EUR
15	HRVATSKA RADIOTELEVIZIJAM javna ustanova	68419124305	Zagreb, Prisavlje 3	245,93 EUR
16	HERITAGE HANDELS Gmbh	/	Austrija, Beč, Spiegelgasse 2	93.000,00 EUR
17	HERITAGE HOLDING Gmbh	/	Austrija, Beč, Spiegelgasse 2/1	33.000,00 EUR

6. IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCIMA

Stečajni dužnik je društvo koje je primarno obavljalo djelatnost ugostiteljstva. Naime, isti je je imao sklopljen ugovor o zakupu temeljem kojeg je koristio nekretninu koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rovinju, zemljišnoknjižni odjel Rovinj upisanu i opisanu kao k.č.br. 903 i k.č.br. 9689/23 upisanu z z.k.ul.br. 4894, k.o. Rovinj i u kojoj je obavljao predmetnu djelatnost.

Pregledom javno dostupnih podataka utvrđeno je kako je ranijih godina Stečajni dužnik ostvarivao pozitivne financijske rezultate te je tako u prethodnoj izvještajnoj godini (2024.) isti iskazao ukupne prihode u iznosu od 426.875,00 EUR te neto dobit u iznosu od 53.996,00 EUR.

Međutim, uslijed visokih operativnih troškova poslovanja te troškove zakupa (ugovorno određeni u iznosu od 95.000,00 EUR godišnje), Stečajni dužnik nije više bio u mogućnosti redovno servisirati tekuće obveze što je posljedično dovelo do nastupanja stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje te otvaranja stečajnog postupka.

Uzimajući u obzir da Stečajni dužnik više nije u posjedu prostora u kojem bi obavljao ugostiteljsku djelatnost kao i činjenicu da isti nema obrtnih sredstava, stečajni upravitelj smatra kako u ovom stečajnom postupku nema osnove za predlaganje izrade stečajnog plana.

7. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Odredbom članka 89. Stečajnog zakona propisano je da je stečajni upravitelj dužan sastaviti predračun troškova stečajnog postupka i dostaviti ga na odobrenje odboru vjerovnika.

Odredbom članka 107. Stečajnog zakona propisano je da je Skupština vjerovnika ovlaštena na izvještajnom ročištu ili kojem drugom ročištu ovlaštena, između ostalog, donijeti sve odluke iz nadležnosti Odbora vjerovnika.

Kako u ovom stečajnom postupku odbor vjerovnika nije osnovan, stečajni upravitelj u nastavku daje procjenu predračuna troškova stečajnog postupka za razdoblje 13. srpnja 2026. godina – 31. prosinca 2026. godine Skupštini vjerovnika na odobrenje. Pri tome se ističe kako iznosi navedeni u tablici predstavljaju troškove koji su do sada nastali i za koje se osnovano može pretpostaviti da će nastati tijekom trajanja stečajnog postupka. Iznosi nagrade i naknade troškova privremenog stečajnog upravitelja i stečajnog upravitelja nisu dani u tablici s obzirom da isti ovise o odluci suda i iznosu unovčenja imovine Stečajnog dužnika, pa ih u ovom trenutku nije moguće anticipirati.

REDNI BROJ	OPIS TROŠKA	IZNOS
1	Troškovi računovodstvenih i knjigovodstvenih usluga	750,00 EUR
2	Bankarski troškovi	100,00 EUR
3	Materijalni troškovi (pečat, pošta i sl.)	100,00 EUR
4	Arhiviranje poslovne dokumentacije	1.000,00 EUR
5	Obveze prema zaposlenicima (bruto II iznos)	5.180,00 EUR
UKUPNO		7.130,00 EUR

8. PRIJEDLOG ZA UNOVČENJE STVARI I PRAVA KOJA ULAZE U STEČAJNU MASU

Kako je ranije istaknuto, sukladno podacima prikupljenima tijekom trajanja prethodnog postupka te pribavljenoj knjigovodstvenoj dokumentaciji, jedinu materijalnu imovinu Stečajnog dužnika predstavlja ugostiteljska oprema koja se, sukladno navodima ranijeg zastupnika po zakonu Stečajnog dužnika, nalazi u objektu kojeg je Stečajni dužnik koristio temeljem ugovora o zakupu.

Također, kao što je ranije navedeno, stečajni upravitelj je pokušao stupiti u kontakt s ranijim zakupodavcem Stečajnog dužnika kako bi utvrdio vjerodostojnost informacija danih tijekom trajanja prethodnog postupka te ujedno kako bi utvrdio stanje predmetne imovine te njenu eventualnu tržišnu vrijednost, međutim do dana pisanja ovog izvješća nije zaprimljen odgovor na upućeni dopis stečajnog upravitelja.

Slijedom takvog stanja, kako u ovom trenutku stečajni upravitelj nije u posjedu navedene imovine, isti nije u mogućnosti dati prijedlog za njeno unovčenje.

Što se tiče preostale imovine, kao što je ranije navedeno, Stečajni dužnik u svojoj bilanci ima evidentirana potraživanja prema trećim osobama, međutim uslijed sumnje da dostavljeni knjigovodstveni podatci ne predstavljaju stvarno stanje imovine Stečajnog dužnika, eventualno očitovanje o načinu unovčenja tražbina Stečajnog dužnika će se dati nakon dovođenja u red očevidnika knjigovodstvenih podataka.

9. PRIJEDLOZI ODLUKA SKUPŠTINI VJEROVNIKA

Stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje sljedećih odluka:

- 1. *Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima od 20. listopada 2026. godine te se odobravaju sve poduzete radnje;***
- 2. *Poslovanje stečajnog dužnika BLACK PERAL PROPERTY INVEST d.o.o. u stečaju, OIB: 67055161427, Rovinj, Driover 24 neće se nastaviti;***
- 3. *Daje se suglasnost na predračun troškova stečajnog upravitelja za razdoblje 13. srpnja 2026. godine – 31. prosinca 2026. godine;***

SLAVEN GAVRIĆ, stečajni upravitelj

**SLAVEN
GAVRIĆ** Digitally signed
by SLAVEN
GAVRIĆ
Date: 2026.10.20
13:04:37 +02'00'