

4 St-176/2021

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Stečajni sudac
gđa Tijana Licul

**IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU
DUŽNIKA I NJEGOVIH UZROKIMA**

PALMA PLUS j.d.o.o.
OIB:87317506211

Pula, srpanj 2021.

S A D R Ž A J

strana

1.	Temeljni podaci	3
2.	Gospodarski položaj dužnika-uzroci	4
3.	Radni odnosi	5
4.	Imovina dužnika-predmeti stečajne mase	5
5.	Obveze dužnika	6
6.	Financijski rezultat dužnika	7
7.	Poduzete radnje	8
8.	Potencijalni izvori prihoda	8
8.	Zaključak	9

1. TEMELJNI PODACI

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka Trgovačkom sudu u Pazinu podnijela je FINANCIJSKA AGENCIJA Regionalni centar Rijeka, Podružnica Pula, Pula, Giardini 5, OIB:85821130368, sukladno članku 110. stavak 1 Stečajnog zakona. Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu broj 4 St-176/2021-11 od 31. ožujka 2021. godine. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom **PALMA PLUS j.d.o.o., Flanatička 11, 52 100 PULA, OIB:87317506211.** Postupajući po odredbama Stečajnog zakona, a nakon poduzetih radnji radi što kvalitetnijeg utvrđivanja stanja podnosim slijedeće **IZVJEŠĆE**

1.1. Društvo je upisano u sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj:

Matični broj subjekta:	130095103
Registarski sud:	Trgovački sud u Pazinu
Tvrtka:	PALMA PLUS jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama
Skraćena tvrtka:	PALMA PLUS j.d.o.o.
Sjedište:	Pula, Flanatička 11
Pravni oblik	jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću
Temeljni kapital:	10,00 kn
Osobe ovlaštene za zastupanje:	Radenko Inić, član uprave zastupa društvo samostalno i pojedinačno
Članovi društva:	Radenko Inić, Pula, Petrovićeva 25,
Matični broj (MB):	: 5098122
Osobni identifikacijski broj:	87317506211

Akt o osnivanju društva sastavljen je 06.05.2019. godine.

Svi ostali podaci o dužniku nalaze se u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu.

1.2. Djelatnost

Društvo je registrirano za obavljanje više različitih djelatnosti:

- * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * poslovanje nekretninama
- * iznajmljivanje nekretnina
- * kupnja i prodaja robe
- * pružanje usluga u trgovini

- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * usluge informacijskog društva
- * djelatnost savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * zastupanje i posredovanje u zastupanju domaćih i stranih tvrtki u okviru registriranih djelatnosti
- * usluge turističke agencije
- * turističke usluge u nautičkom turizmu
- * turističke usluge u zdravstvenom turizmu
- * turističke usluge u kongresnom turizmu
- * turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
- * usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- * djelatnosti javnog prijevoza putnika i tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- * prijevoz za vlastite potrebe
- * djelatnosti javnog prijevoza putnika i tereta i prijevoza za vlastite potrebe u međunarodnom cestovnom prometu
- * čišćenje svih vrsta objekata
- * pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja,
- * pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- * iznajmljivanje strojeva i opreme sa i bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- * pružanje usluga promidžbe (reklama i propaganda)

1.3. Društvo je upisano u registar poslovnih subjekata Državnog zavoda za statistiku

Djelatnost: Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina

Šifra djelatnosti prema NKD 2007: 6810 NKD 2002:

1.4. Društvo je imalo otvorene račune za redovno poslovanje:

HR5324840081135114832 kod Raiffeisenbank Austria d.d.

2. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA- UZROCI

Stečajna upraviteljica je nastojala sveobuhvatno utvrditi gospodarski položaj dužnika kao i uzroke koji su doveli do otvaranja stečajnog postupka:

Stečajna upraviteljica je uspjela stupiti u kontakt sa zakonskim zastupnikom društva g. Radenko Inić koga u ovom postupku zastupa Tomislav Kovačić, odvjetnik iz Pule, a s kojim se pretežno i kontaktiralo. Izvršena je primopredaja poslovne dokumentacije (Prilog 1). Po stanju u poslovnim knjigama društvo nije imalo značajniju poslovnu aktivnost. Promet po žiro računu bio je neznatan.

Kako nisu izmirene obveze za porez na promet nekretnina temeljem sklopljenih ugovora o stjecanju nekretnina i nisu plaćeni porezi i doprinosi po obračunatim plaćama i predanim JOPPD obrascima došlo je do blokade društva 20. listopada 2020. godine od strane porezne uprave. Društvo se više nije odblokiralo.

Godišnji financijski izvještaj za 2020 predan je FINA (još nije javno objavljen) i Poreznu upravu za 2020. godinu i 2021. godinu, a predani su i svi JOPPD obrasci.

Vjerovnik-povezano društvo IMMOBILIEN ISTRA j.d.o.o. je stečajnoj upraviteljici podnijelo prijedlog za izradu sanacijskog stečajnog plana, što je stečajna upraviteljica i učinila, a temeljem zaključka suda sačinjena je i dopuna i dostavljena sudu.

3. RADNI ODNOSI

Prema obavijesti HZMO od 09.04.2021. godine (Prilog 2) društvo je evidentirano na mirovinsko osiguranje dana 10.05. 2019. godine. Društvo je imalo ukupno dva djelatnika, i to:

ANTUNOVIĆ NEVENKA 23.10.2019. – 23.10.2020. godine

INIĆ RADENKO 01.11.2019. -30.04.2021. godine

Kako je g. Inić zatečen u radnom odnosu na dan otvaranja stečajnog postupka, otkazan mu je ugovor o radu s otkaznim rokom od mjesec dana. Istekom otkaznog roka imenovani je objavljen, izrađena je POTVRDA o vrsti poslova koje je radnik obavljao i trajanju radnog odnosa, te mu je dostavljena, zajedno s ostalom radnopravnom dokumentacijom, sve sukladno odredbama Zakona o radu i u propisanim rokovima.

4. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA - PREDMETI STEČAJNE MASE

Stečajna masa utvrđuje se u iznosu od 578.659,34 kn.

U poslovnim knjigama stečajnog dužnika na dan 31.12.2020. godine imovina je iskazana u iznosu od 242.245,03 kn (Prilog 4a), a na dan 30.03.2021. godine u iznosu 337.245,03 kn (Prilog 4b). Do povećanja je došlo jer je dužnik proknjižio potraživanje prema kupcima temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina u k.o. Žminj, ali je ista nekretnina ostala evidentirana u poslovnim knjigama. Do razlike u iskazanoj vrijednosti nekretnina dolazi i iz razloga što nekretnine u k.o. Pula nisu evidentirane u poslovnim knjigama stečajnog dužnika.

Utvrđeno je da stečajni dužnik ima materijalnu imovinu, kako slijedi:

4.1.Nekretnine

broj	katastarska općina		z.k.ul.	k.č.br.	površina u m2	vrijednost
1	Vodnjan		5143	1351/2	7.379	56.596,93
2	Peroj		2337	24/6 24/19	1346 625	80.000,00
3	Žminj		7624	10088/791	28380	211.147,20
4 5	Pula		2858	4731/1 56/125 dijela 4730/1, 4730/3,4730/4, 4730/5	341 1198 (ukupno 2674)	172.115,21
						519.859,34

Uvjerenje Središnjeg ureda Državne geodetske uprave klasa 935-08/21-04/3742 ur broj: 541-05-02-01/3-21-2 dostavlja se kao prilog 2, a vlasnički listovi kao prilozi 3a do 3f.

Vrijednost imovine utvrđena je nakon uvida u sklopljene ugovore, poslovne knjige stečajnog dužnika i pravomoćna rješenja Porezne uprave o razrezu poreza na promet nekretnina prilikom stjecanja istih, te prihvaćanjem one vrijednosti nekretnina koja vrijednost je utvrđena pravomoćnim rješenjima Porezne uprave. Ugovori o kupovini nekretnina priloženi su uz prijavu tražbine vjerovnika IMOBILLIEN ISTRA j.d.o.o., a pravomoćna rješenja Porezne uprave uz prijavu tražbine Porezne uprave.

Posebno se napominje da je od strane ranijeg zakonskog zastupnika predan Ugovor o prodaji nekretnina u k.o. Žminj za iznos od 100.000,00 kn (Prilog 5). Ugovor nije ovjeren kod bilježnika i kupovina nije plaćena. Kupci su podnijeli zahtjev kao izlučni vjerovnici kojim su iskazali spremnost platiti kupovinu: zatražili su izdavanje tabularne isprave po uplati kupoprodajne cijene. Predmetna nekretnina stečena je od povezanog društva IMOBILLIEN ISTRA j.d.o.o. za 80.000,00 kn (nije plaćena), no Porezna uprava je poreznim rješenjem o razrezu poreza na promet utvrdila da je njena vrijednost 211.147,20 kn.

Vozila

Prema službenoj evidenciji registracije cestovnih vozila Stanice za tehnički pregled vozila Agram TIS d.o.o. CVH STP „EUROPULA“ Industrijska 15/c, Pula od 06.04.2021. godine društvo je evidentirano kao vlasnik vozila, i to: M1, marka OPEL GRANDLAND XENJOY, godine proizvodnje 2018. broj šasije W0VZCBHZ3JS031056, REG OZNAKE PU704UD.

Vrijednost vozila utvrđena je po primljenim računima, stanju u poslovnim knjigama (nabavna vrijednost umanjeno za amortizaciju) i iznosi **58.800,00 kn**.

Vozilo je bilo u posjedu g. Inića i isticala mu je registracija. Sklopljen je ugovor o najmu navedenog vozila na određeno vrijeme uz mjesečni najam od 500,00 kn i snošenje troškova registracije i osiguranja (Prilog 6).

5. OBVEZE DUŽNIKA

Ukupne potencijalne obveze stečajnog dužnika iznose **542.147,35 kn**.

Prispjele su četiri prijave tražbina, a stečajna upraviteljica je za dvoje radnika napravila obračun plaće u bruto i neto iznosu, te im dostavila na uvid. Radnici su se s obračunom složili i u znak suglasnosti ih potpisali. Prijave eventualne razlike u prijavljenim tražbinama nisu podnesene. Svih šest prijava su ispitane i priznate u cjelosti.

U prvi viši isplatni red je raspoređen iznos od ukupno 170.141,54 kn, a u drugi viši isplatni red iznos od 287.760,64. Od potraživanja raspoređenih u I viši isplatni red iznos od 12.750,00 kn ima status troška stečajnog postupka.

Obavijesti o razlučnim pravima nisu dostavljene, niti je postojanje razlučnih prava na neki drugi način utvrđeno. Prispjela je jedna prijava izlučnog prava (uvjetna) i to u odnosu na k.č.br. 10088/791 k.o. Žminj, pašnjak površine 28.380 m². Dana 15.03.2021. godine stečajni dužnik je sklopio ugovor o prodaji navedene čestice G. Juraj Bartolić i g.Božidar Vukušić, oboje iz Zagreba za iznos od 100.000,00 kn. Ugovor nije ovjeren i kupovna nije plaćena. Kupci postavljaju zahtjev za izdavanjem tabularne isprave po uplati kupoprodajne cijene na račun stečajnog dužnika. Kupci su, temeljem navedenog ugovora izvršili upis predbilježbe prava vlasništva na navedenoj nekretnini.

Troškovi stečajnog postupka procijenjeni su na 78.027,52 kn, a obveze stečajne mase na 18.967,65 kn.

6. FINANCIJSKI REZULTAT

Društvo je osnovano 2019. godine. Godina 2021. obuhvaća period do 30.03.2021. godinu, odnosno period do otvaranja stečajnog postupka.

Godina	Ukupni prihod	Ukupni rashod	Rezultat
2019	0	21.532,02	-21.532,02
2020	0	144.868,52	-144.868,52
2021	100.000,00	21.993,00	78.007,00

U 2019. i 2020. godini društvo nije imalo prihoda, a u 2021. godini evidentirana je prodaja zemljišta u k.o. Žminj.

U poslovnim knjigama nije utvrđeno evidentiranje određenih poslovnih događaja: stečajni dužnik je 27.11.2019. godine sklopio ugovor s povezanim društvom IMMOBILIEN ISTRA j.d.o.o. o kupovini nekretnina u k.o. Peroj i to k.č.br.24/15 , pašnjak površine 522m² i k.č.br.24/22 pašnjak površine za 431m² za iznos od 20.000,00 kn; navedene nekretnine su prodane 2020. godine. U ugovorima se navodi da je kupovna plaćena i prodaja naplaćena. Nadalje, stečajni dužnik je 25.11.2019. godine sklopio ugovor s istim društvom o kupovini osam nekretnina u k.o. Peroj za 80.000,00 kn, od kojih su dvije nekretnine i dalje u vlasništvu stečajnog dužnika dok je ostalih šest nekretnina, sve poljoprivredne čestice tijekom 2020. i 2021. prodano. Obveza po ugovoru o kupovini čestica nije izmirena, a prodaje su naplaćene. Dana 09. ožujka 2020. godine od Gjevelkaj Paulo kupljene su nekretnine u k.o. Pula koje su i sada vlasništvo stečajnog dužnika, i to za iznos od kunske protuvrijednosti 23.000,00 eura. U

ugovoru se navodi da su nekretnine plaćene. U poslovnim knjigama nekretnine nisu evidentirane niti ima traga kako su plaćene prodavatelju.

7. PODUZETE RADNJE

Odmah po otvaranju stečajnog postupka

- Izrađen je novi pečat dužnika u stečaju, koji ima otisnutu skraćenu tvrtku društva i glasi PALMA PLUS j.d.o.o. u stečaju
- Otvoren je novi žiro račun kod Privredne banke d.d. IBAN: **HR06 2340009 1190028713**
- Državnom zavodu za statistiku RH prijavljena je promjena podataka kod dužnika
- Prijavljena je promjena u registru stvarnih vlasnika,
- Izvršena je primopredaja računovodstveno-financijske dokumentacije
- Izrađen je akt o fiskalizaciji,
- Organizirana je inventura
- Popisani su predmeti stečajne mase,
- Izrađen je popis svih vjerovnika,
- Pripremljen je popis imovine i obveza,
- Ažurirani su knjigovodstveni podaci, doveden je u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka temeljem raspoložive dokumentacije
- Otvorena je nova poslovna godina i pristupilo se izradi početne bilance
- Ispitane su sve prispjele tražbine.
- Popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika te pregled imovine i obveza izloženi su u sudskoj pisarnici sukladno SZ,
- Izrađen je sanacijski stečajni plan sukladno prijedlogu IMMOBILIEN ISTRA j.d.o.o.
- Poduzete su i druge radnje opisane u ovom izvješću, a posebno vezano uz preuzimanje i unovčenje stečajne mase.

8. POTENCIJALNI IZVORI PRIHODA

Društvo ne obavlja djelatnost, odnosno njegova djelatnost je kupovina i prodaja nekretnina. Jedini prihod je onaj od najma za vozilo. Odobrenjem ugovora o prodaji nekretnina u k.o. Žminj stvorili bi se uvjeti da se kupcu dostavi broj žiro računa za uplatu kupovnine, budući da je izrazio želju da realizira navedeni ugovor. Usvajanjem stečajnog plana stvorili bi se uvjeti za obustavu i zaključenje stečajnog postupka, u protivnom trebalo bi prići unovčenju imovine i namirenju vjerovnika.

9. ZAKLJUČAK

Na temelju iznesenog predlažem donošenje slijedećih odluka:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i odobravaju poduzete radnje u dosadašnjem tijeku postupka,
 2. Odobrava se Ugovor o kupoprodaji nekretnina i to k.č.br. 10088/791 k.o. Žminj, pašnjak površine 28.380 m², sklopljen dana 15.03.2021. godine između stečajnog dužnika kao prodavatelja i g. Juraj Bartolić i g.Božidar Vukušić, oboje iz Zagreba, kao kupaca za iznos od 100.000,00 kn. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica da, po primitku kupovnine, kupcima izda tabularnu ispravu.
 3. Odobrava se Ugovor o najmu vozila od 09.06.2021. godine sklopljen između stečajnog dužnika i g. Radenko Inić
- Prijedlozi ostalih odluka ovisi o odluci vezano uz predloženi stečajni plan.

Stečajni upravitelj
Vlasta Majstorović