

Stečajna upraviteljica
Martina Smole
Draganićka grana 10, 10000 Zagreb
Mob: 091/149-3214, e-mail: martina.smole@stecajni.com

Stečajni dužnik
Elf mont-bau d.o.o. u stečaju
Goljački breg 36, Zagreb
OIB:46817975063

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Na posl.br. St-1750/2025

U Zagrebu, 9. veljače 2026.g.

Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika
ELF MONT-BAU j.d.o.o. u stečaju
i njegovim uzrocima

Za izvještajno ročište zakazano za 24. veljače 2026.g.

Uvod

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu od 6. studenog 2025.g. pod poslovnim brojem St-1750/2025 otvoren je stečajni postupak nad društvom Elf mont-bau d.o.o. u stečaju iz Zagreba, OIB:46817975063.

Odmah po preuzimanju rješenja, stupila sam u kontakt s ranijim direktorom društva gosp. Elvisom Frgecom i knjigovođom društva koji su mi predali dio knjigovodstvene dokumentacije.

Osnovna djelatnost društva bila je gradnja stambenih i nestambenih zgrada. Prema godišnjem financijskom izvještaju za 2024.g. proizlazi da je društvo u 2024.g. ostvarilo dobitak u iznosu od 22.682,33 EUR, a u 2025.g. gubitak u iznosu od 136.175,78 EUR.

Na dan otvaranja stečajnog postupka dužnik nije imao zaposlenika, no prije otvaranja stečaja u radnom je odnosu imao 33 osobe koje na dan otvaranja stečaja imaju potraživanja po osnovi neisplaćenih plaća. Za sve radnike izradila sam prijave njihovih tražbina.

Na dan otvaranja stečajnog postupka na snazi je bio Ugovor o zakupu poslovnog prostora na adresi Samoborska ulica 26, Bregana, zakupnika Elf mont-bau d.o.o. i zakupodavca društva HORVATIĆ d.o.o. iz Bregane, OIB: 51119378954, a koji ugovor je sporazumno raskinut s danom 30.11.2025.g. radi posljedica otvaranja stečajnog postupka nad zakupnikom.

S obzirom na činjenicu da je kod dužnika obustavljeno poslovanje te s obzirom da nema nikakvih ugovorenih, a nedovršenih poslova, konstatiram da danas nakon što je otvoren stečajni postupak, ne postoje nikakvi izgledi za nastavak, odnosno pokretanje bilo kakvog oblika poslovanja.

Nekretnine

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine upisane kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica u z.ul. 9970, kat.čest. 1216/2 i 1217, k.o. Stubička Slatina, u naravi kuća i dvorište ukupne površine 518 m².

Na navedenoj je nekretnini upisano založno pravo u korist ZAGREBAČKE BANKE d.d. iz Zagreba, OIB: 92963223473 temeljem Ugovora o založnom pravu od dana 26.08.2024.g., broj ugovora 3309555870, kreditna partija 5100720124, solemniziran po javnom bilježniku Gorana Blaić Hebrang dana 27.08.2024.g. pod posl.br. Ovr-5254/2024 te rješenja Općinskog suda u Zlataru, zk odjel Donja Stubica za uknjižbu pod posl. br. Z-10321/2024 temeljem zahtjeva podnesenog sudu dana 27.08.2024.g., a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 61.367,51 EUR.

Prema elaboratu procjene vrijednosti izrađenog od strane ovlaštenog sudskog vještaka iz društva LIP PROCJENE d.o.o. iz Zagreba od 30.01.2026.g., nekretnina je procijenjena na iznos od 56.000,00 EUR.

Dana 05.09.2025.g. pod posl. br. Z-12482/2025 podnesen je zahtjev Općinskom sudu u Zlataru za uknjižbu založnog prava u korist vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Zagreb, OIB:52634238587 temeljem rješenja o osiguranju od 04.09.2025. i prijedloga za osiguranje od 03.09.2025. Obzirom da je vjerovnik stekao razlučno pravo nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka (12.08.2025.g.), temeljem čl. 168. Stečajnog zakona razlučno pravo navedenog vjerovnika prestaje. Zahtjev za brisanjem navedene uknjižbe podnesen je od strane Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu dana 20.01.2026.g. temeljem rješenja pod posl.br. St-1750/2025-22-25 te je u tijeku brisanje iste.

Prilog:

- Elaborat o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine izrađen od strane ovlaštenog sudskog vještaka iz društva LIP PROCJENE d.o.o. iz Zagreba od 30.01.2026.g.

Pokretnine

Prema uvjerenju Stanice za tehnički pregled vozila „Baotić“ od 14.11.2025.g., KLASA: 034-03/25-01/990, URBROJ: 251-762-026/27-25-3 stečajni dužnik evidentiran je kao vlasnik 14 vozila i to:

1. M1, osobni automobil marke FORD KA, godina proizvodnje 2009., broj šasije: WF0UXXLTRU9A74464, reg. oznake ZG2751JG
2. M1, osobni automobil HYUNDAI GETZ, godina proizvodnje 2005., broj šasije: KMHBT51GP6U449118, reg. oznake ZG3903IS
3. N1, teretni automobil marke CITROEN JUMPER, godina proizvodnje 2007., broj šasije: VF7YFBMFB11162524, reg. oznake ZG7057GP
4. N1, teretni automobil marke PEUGEOT BOXER, godina proizvodnje 2008., broj šasije: VF3YAAMFA11347317, reg. oznake ZG7378HO
5. N1, teretni automobil marke CITROEN JUMPER, godina proizvodnje 2010., broj šasije: VF7YBAMFA11834288, reg. oznake ZG6634HN
6. M1, osobni automobil marke FIAT DUCATO, godina proizvodnje 2008., broj šasije: ZFA25000001599431, reg. oznake ZG6562HR
7. M1, osobni automobil marke CITROEN JUMPY, godina proizvodnje 2007., broj šasije: VF7XS9HUC64033305, reg. oznake ZG3616IJ
8. M1, osobni automobil marke FIAT DUCATO, godina proizvodnje 1998., broj šasije: ZFA23000005607018, reg. oznake ZG9006JU

9. M1, osobni automobil marke PEUGEOT BOXER, godina proizvodnje 1999., broj šasije: VF3231C4215725008, reg. oznake ZG3035JI
10. M1, osobni automobil marke PEUGEOT BOXER, godina proizvodnje 2003., broj šasije: VF3ZAPMPA17191282, reg. oznake ZG4812JS
11. M1, osobni automobil marke VOLKSWAGEN TRANSPORTER, godina proizvodnje 1996., broj šasije: WV2ZZZ70ZVH026216, reg. oznake ZG2701HI
12. M1, osobni automobil marke FIAT DUCATO, godina proizvodnje 2009., broj šasije: ZFA25000001647333, reg. oznake ZG3292KE
13. M1, osobni automobil marke RENAULT SCENIC, godina proizvodnje 2006., broj šasije: VF1JM1RD536096783, reg. oznake ZG9798JZ
14. M1, osobni automobil marke KIA PROCEED, godina proizvodnje 2011., broj šasije: U5YHB311ACL065954, reg. oznake ZG6692JZ

Na navedenim vozilima upisano je razlučno pravo vjervonika REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487 temeljem rješenja o ovrsi, klasa: UP/I-415-02/2025-001/05558, urbroj: 513-007-01/2025-02 od 20.05.2025.g., a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 32.259,64 EUR.

Od navedenih vozila samo pet vozila su u voznom stanju (vozila pod rednim brojem 1, 4, 12, 13 i 14) dok su ostala vozila odjavljena i nisu u voznom stanju. Vozilo pod rednim brojem 11 je prodano prije otvaranja stečajnog postupka i nije u posjedu ranijeg zakonskog zastupnika.

Prema kataloškoj procjeni vozila Centra za vozila Hrvatske, orijentacijske vrijednosti vozila su sljedeće;

- M1, osobni automobil marke FORD KA, godina proizvodnje 2009., broj šasije: WF0UXXLTRU9A74464, reg. oznake ZG2751JG, kataloška orijentacijska vrijednost iznosi 1.463,00 EUR (cijena s uključenim PDV-om)
- N1, teretni automobil marke PEUGEOT BOXER, godina proizvodnje 2008., broj šasije: VF3YAAMFA11347317, reg. oznake ZG7378HO, kataloška orijentacijska vrijednost iznosi 2.478,00 EUR (cijena s uključenim PDV-om)
- M1, osobni automobil marke FIAT DUCATO, godina proizvodnje 2009., broj šasije: ZFA25000001647333, reg. oznake ZG3292KE, kataloška orijentacijska vrijednost iznosi 2.908,00 EUR (cijena s uključenim PDV-om)
- M1, osobni automobil marke RENAULT SCENIC, godina proizvodnje 2006., broj šasije: VF1JM1RD536096783, reg. oznake ZG9798JZ, kataloška orijentacijska vrijednost iznosi 1.988,00 EUR (cijena s uključenim PDV-om)
- M1, osobni automobil marke KIA PROCEED, godina proizvodnje 2011., broj šasije: U5YHB311ACL065954, reg. oznake ZG6692JZ, kataloška orijentacijska vrijednost iznosi 2.297,00 EUR (cijena s uključenim PDV-om)

Procijenjene vrijednosti vozila navedene su prema kataloškoj vrijednosti vozila Centra za vozila Hrvatske i odnose se na vozila u prosječnom stanju za godinu proizvodnje. S obzirom da su vozila starosti između 15 i 20 godina predmnijevam da je njihova tržišna vrijednost znatno manja od kataloške procjene.

Ostala vozila (redni broj 2,3,5,6,7,8,9,10) mogu se unovčiti samo kao sekundarni otpad uz naknadu društva koje se bavi odvozom i zbrinjavanjem sekundarnog otpada za ukupan iznos od cca 900,00 EUR (prosječna cijena otkupa iznosi 0,08 EUR po kilogramu).

Sukladno navedenom, a s obzirom na malu vrijednost predmetnih vozila, smatram da angažiranje sudskog vještaka za izradu elaborata o procjeni vrijednosti vozila nije oportuno.

Vozila su na dan otvaranja stečajnog postupka bila u posjedu ranijeg zakonskog zastupnika g. Elvisa Frgeca. S društvom Leonitus trend d.o.o. iz Celina Samoborskih, OIB:41883009078 sklopila sam Ugovor o najmu pet vozila na razdoblje od 3 mjeseca (od 01.12.2025.g. do 28.02.2026.g.) po ukupnoj cijeni od 625,00 EUR.

Prilog:

- Kataloška procjena vozila FORD KA od 20.01.2026.g.
- Kataloška procjena vozila PEUGEOT BOXER od 22.01.2026.g.
- Kataloška procjena vozila FIAT DUCATO od 22.01.2026.g.
- Kataloška procjena vozila RENAULT SCENIC od 22.01.2026.g.
- Kataloška procjena vozila KIA PROCEED od 22.01.2026.g.

Potraživanja

Prema bruto bilanci na dan otvaranja stečajnog postupka, potraživanja stečajnog dužnika iznosila su 571.300,81 EUR i to;

- Iznos od 5.779,80 EUR po osnovi danih depozita
- Iznos od 105.779,24 EUR po osnovi potraživanja od kupaca
- Iznos od 274.370,52 EUR po osnovi potraživanja od kupaca iz EU
- Iznos od 6.518,12 EUR po osnovi danih pozajmica
- Iznos od 986,85 EUR po osnovi potraživanja za kamatu iz danih zajmova
- Iznos od 177.866,28 EUR po osnovi potraživanja za predujmljene usluge s PDV-om

Ovdje posebno naglašavam da do današnjeg dana nisam zaprimila zatraženu knjigovodstvenu dokumentaciju vezanu uz potraživanja (financijske kartice, ispis otvorenih stavaka sa popisom kupaca i računa).

Prema izjavi ranijeg zakonskog zastupnika potraživanja nisu naplativa radi zastare. Po mojoj osobnoj procjeni za naplatu potraživanja od dužnikovih dužnika biti će nužno voditi postupke prisilne naplate stoga u ovom trenutku ne mogu procijeniti u kojem iznosu bi se stečajni dužnik mogao naplatiti.

Imovina na kojoj postoje izlučna prava

Društvo Ringer oplata i skele d.o.o. iz Velikog Trgovišća, OIB: 03428281276 dostavilo je obavijest o postojanju izlučnog prava nad građevinskom opremom i to:

- 120 kom Ringer H20 nosač 2,90m2 od punog drveta i sa zaštitnom oblogom,
- 1 kom četverosmjerne glave H20 pocinčana bez svornjaka s oprugom,
- 1 kom univerzalnog kontejnera s poklopcem pocinčani 1200/800/780 mm

Prema izjavi ranijeg zakonskog zastupnika gosp. Elvisa Frgec predmetna oprema je otuđena tijekom 2024.g. sa gradilišta društva ELF MONT-BAU d.o.o. u Sesvetama. Od policijske postaje Sesvete zatražila sam potvrdu o događaju. U potvrdi nije navedeno otuđenje građevinske opreme koja predstavlja izlučno pravo no gosp. Frgec ostaje kod izjave da je oprema tada otuđena.

Prilog:

- Potvrda o događaju izdana od policijske postaje Sesvete
- Izjava ranijeg zakonskog zastupnika gosp. Elvisa Frgeca

Financijska imovina

Stečajni dužnik nije vlasnik udjela u drugim društvima, niti dionica.

Sudski postupci

Prema dostupnim informacijama, stečajni dužnik ne vodi nikakve parnice niti druge sudske ili upravne postupke radi imovine koja ulazi u stečajnu masu.

Zaključak

Za ispitno ročište prijavljeno je tražbina u ukupnom iznosu od 438.986,19 EUR, od čega je iznos od 191.760,02 EUR priznat kao tražbina vjerovnika 1. višeg isplatnog reda dok je iznos od 217.871,37 EUR priznat kao tražbine vjerovnika 2. višeg isplatnog reda. Osporene su tražbine vjerovnika u iznosu od 29.354,80 EUR.

S obzirom na činjenicu da je sva imovina stečajnog dužnika opterećena razlučnim pravima koja višestruko premašuju vrijednost imovine te potraživanja čija je naplata neizvjesna zaključujem da će se u stečajnom postupku eventualno namiriti vjerovnici 1. višeg isplatnog reda, dok se stečajni vjerovnici 2. višeg isplatnog reda vjerojatno neće namirivati.

Prijedlog odluka

Sukladno svemu iznesenom, predlažem da vjerovnici na izvještajnom ročištu donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima,
2. Poslovanje stečajnog dužnika neće se nastaviti (pokrenuti)
3. Odobrava se predračun troškova stečajne upraviteljice od 09.02.2026.g. u iznosu 10.441,06 EUR
4. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica vozila stečajnog dužnika dati u najam za razdoblje koje može biti i dulje od 6 mjeseci
5. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica, ukoliko to ocjeni opravdanim, izdati odvjetniku punomoć za pokretanje postupaka prisilne naplate potraživanja od dužnikovog dužnika (ovrhe temeljem vjerodostojne isprave)

U Zagrebu, 9. veljače 2026.g.

Stečajna upraviteljica
Martina Smole