

**Stečajni upravitelj Domagoj Poljak**

---

Miramarska 24/6, HR-10000 Zagreb, broj mobitela: 00385 98 9520 575, e-mail: stecajni@odpoljak.hr  
OIB: 77663651000

U Zagrebu, 9. svibanj 2020.

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Amruševa 2/II

HR-10000 ZAGREB

stečajni sudac Marija Bakula Vugrinec

**Na broj: St-1116/2019**

**Stečajni dužnik:**

INVEST ZADAR d.o.o. u stečaju

Savska cesta 144 A, HR-10000 ZAGREB

OIB: 21368591143

MBS: 110003180

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA**

- o gospodarskom položaju i njegovim uzrocima (sukladno čl. 227. SZ).
- popis predmeta stečajne mase (sukladno čl. 221. SZ).
- popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ).
- pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ).

## SADRŽAJ

I.	UVOD .....	3
I.I.	Osnovni podaci o stečajnom dužniku.....	4
I.II.	Stanje računa dužnika.....	5
I.III.	Zaposleni .....	7
II.	GOSPODARSKI POLOŽAJ I NJEGOVI UZROCI.....	7
III.	TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 30.01.2020. do 29.04.2020. ....	8
IV.	IMOVINA DRUŠTVA .....	8
IV.I.	Pokretnine .....	7
IV.II.	Nekretnine .....	8
IV.III.	Vrijednosti papiri .....	8
IV.IV.	Vrijednosti papiri .....	8
IV.V.	Potraživanje prema trećima .....	9
IV.VI.	Sudski i ostali postupci .....	9
IV.VII.	Financijski izvještaji i podaci .....	9
V.	UGOVORI O NAJMU/ZAKUPU I UGOVORI O RADU .....	14
VI.	POPIS VJEROVNIKA (Čl. 222. SZ) OBVEZE – PRIJAVLJENE TRAŽBINE .....	15
VII.	FINANCIJSKO IZVJEŠĆE.....	16
VIII.	PREGLED IMOVINE I OBVEZA STEČAJNOG DUŽNIKA (Čl.223. SZ-a).....	16
IX.	ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI ODLUKA .....	18

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-1116/2019 od 15. siječnja 2020. (dalje u tekstu: rješenje) otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom INVEST ZADAR d.o.o., Savska cesta 144 A, Zagreb, OIB: 21368591143, sada INVEST ZADAR d.o.o. u stečaju (dalje u tekstu: stečajni dužnik). Istim rješenjem imenovan je za stečajnog upravitelja Dragutin Jezić.

Nakon gore navedenog rješenja, Trgovački sud u Zagrebu donio je rješenje broj St-1116/2019 od 24. siječnja 2020. kojim se Dragutin Jezić razrješuje dužnosti stečajnog upravitelja te se za novog stečajnog upravitelja imenuje ja. Osim navedenog, rješenjem od 24. siječnja 2020. pozivaju se vjerovnici prijaviti svoje tražbine novoimenovanom stečajnom upravitelju, a razlučni i izlučni vjerovnici obavijestiti novoimenovanog stečajnog upravitelja o postojanju razlučnog ili izlučnog prava. Ostali dijelovi rješenja od 15. siječnja 2020. ostaju neizmijenjeni.

U nastavku iznosim i dostavljam: sukladno odredbama Stečajnog zakona („Narodne novine” broj: 71/15, 104/17, dalje u tekstu: SZ) sljedeće:

- sukladno odredbi članka 227. izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika;
- sukladno čl. 221 SZ-a popis predmeta stečajne mase;
- sukladno čl. 222 SZ-a popis vjerovnika;
- sukladno članku 223. SZ-a pregled imovine i obveza stečajnog dužnika.

## **I. UVOD**

Financijska agencija podnijela je sukladno odredbi čl. 444. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine” broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom.

Nakon pokretanja postupka vjerovnik Nova Ljubljanska banka d.d. obavijestio je sud o postojanju imovine, a stečajni dužnik je podnio popis imovine i obveza dužnika.

Iz gore navedenog razloga Trgovački sud u Osijeku je, sukladno odredbi čl. 433. SZ-a, (pravomoćnim) rješenjem poslovnj broj St-1549/2018 od 5. ožujka 2019. obustavio skraćeni stečajni postupak, a Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovnj broj Pž-2490/2019 od 16. travnja 2019. odredio ovaj sud za postupanje u predmetu.

Rješenjem od 2. prosinca 2019. pokrenut je prethodni postupak nad stečajnim dužnikom u skladu s odredbom čl. 115. st. 1. SZ-a. 15. siječnja 2020. održano je ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnoga postupka, koje je sukladno odredbi čl. 128. st. 5. SZ-a spojeno s ročištem radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka.

Stečajni dužnik se nije protivio da se nad njim otvori stečajni postupak.

Sud je, sukladno odredbi čl. 11. st. 3. SZ-a, po službenoj dužnosti utvrđivao sve činjenice koje su odlučne za donošenje odluke te je radi toga izvodio potrebne dokaze. Na temelju podataka pribavljenih po službenoj dužnosti iz Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra utvrđeno je da je stečajni dužnik vlasnik nekretnina, dok je iz uvjerenja stanice za tehnički pregled vozila utvrđeno da stečajni dužnik nije vlasnik vozila.

Iz Potvrde Financijske agencije od 3. prosinca 2019. proizlazi da je stečajni dužnik na taj dan u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje imao neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 559 dana u ukupnom iznosu od 368.110,81 kn.

Financijska agencija, Regionalni centar Zagreb, podnijela je sudu 30. travnja 2019. prijedlog za otvaranje stečajnog postupka (dalje u tekstu: prijedlog) na stečajnim dužnikom na temelju odredbe članka 110. stavka 1. SZ-a.

Sud je po službenoj dužnosti pribavio podatke iz Očevidnika neizvršenih osnova za plaćanje (provjerom u elektroničkom sustavu Financijske agencije e-Blokade) na dan donošenja rješenja iz kojeg proizlazi da postoje neizvršene osnove za plaćanje u odnosu na stečajnog dužnika i to u razdoblju dužem od 60 dana (neprekidno od 22. svibnja 2018.), i to u iznosu od 430.308,93 kn.

Stoga je sud utvrdio da stečajni dužnik u smislu odredbe čl. 6. st. 1. SZ-a ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele obveze. Obzirom na to da je dužnikov račun blokiran u neprekinutom razdoblju duljem od 60 dana i da ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele obveze, sud je sukladno odredbi čl. 5. st. 1. SZ-a utvrdio postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje pa je sukladno odredbi čl. 128. st. 6. SZ-a donio rješenje o otvaranju stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj je izabran metodom slučajnog odabira s liste A stečajnih upravitelja sukladno odredbi čl. 84. st. 1. SZ-a. Vjerovnici su sukladno odredbi čl. 129. st. 1. podst. 4. SZ-a, pozvani u skladu s pravilima Stečajnog zakona, prijaviti svoje tražbine, a razlučni i izlučni vjerovnici pozvani su sukladno odredbi čl. 129. st. 1. podst. 5. SZ-a obavijestiti stečajnog upravitelja o svojim razlučnim i izlučnim pravima (točka V. izreke ovog rješenja). Napominje se da prema pravnom shvaćanju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske prihvaćenom na 29. sjednici trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održanoj 12. srpnja 2017., u slučaju kada je odredbama SZ-a propisano da se određeni rokovi računaju od dana objave na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova i tada se u računanju rokova primjenjuje odredba čl. 12. st. 1. SZ-a o dostavi sudskih pismena pa se rokovi računaju od isteka osmoga dana od dana objave.

Dužnikovi dužnici pozvani su da svoje obveze bez odgode ispunjavaju stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika sukladno odredbi čl. 129. st. 1. podstavak 6. SZ-a (točka VI. izreke rješenja).

Sud je sukladno odredbama čl. 130. SZ-a zakazao ispitno ročište i izvještajno ročište (točka VII. i VIII. izreke rješenja).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, a s obzirom na dijagnozu i proces liječenja, ovaj sud je ocijenio kako u konkretnom slučaju postoji opravdani razlog za razrješenje stečajnog upravitelja Dragutina Jezića u ovom stečajnom postupku. Stoga je sud sukladno odredbi čl. 91. st. 5. SZ-a razriješio stečajnog upravitelja Dragutin Jezića dužnosti u ovom postupku.

Obzirom na to da je sud razriješio stečajnog upravitelja Dragutina Jezića, sud je odgovarajućom primjenom odredaba čl. 84. st. 1. u vezi s odredbom čl. 91. st. 8. SZ-a, metodom slučajnog odabira, imenovao novog stečajnog upravitelja.

Nadalje, stečajni postupak nad stečajnim dužnikom otvoren je rješenjem ovoga suda poslovni broj St-1116/2019 od 15. siječnja 2020. koje je istoga dana objavljeno na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu. Stoga, budući da je novi stečajni upravitelj imenovan prije ispitnog i izvještajnog ročišta (određeni za 15. svibnja 2020.), a za trajanja rokova za prijavu tražbina i dostavu obavijesti o razlučnom i izlučnom pravu stečajnom upravitelju iz točaka IV. i V. izreke rješenja o otvaranju stečajnog postupka, sud je u točki III. rješenja od 24. siječnja 2020. pozvao vjerovnike te razlučne i izlučne vjerovnike da prijave tražbina, odnosno obavijesti o postojanju razlučnog ili izlučnog prava dostave novoimenovanom stečajnom upravitelju.

Sud je na temelju uvida u zemljišne knjige utvrdio da je stečajni dužnik vlasnik sljedećih nekretnina koje su upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu i to:

1. zk.ul.br. 18321, k.o. Hrašće, k.č. br. 155/7 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE površine 521 m<sup>2</sup>, 1. suvlasnički dio 1303/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24 čm, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom
2. zk.ul.br. 18273, k.o. Hrašće, k.č. br. 156/11 u naravi PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE površine 1859 m<sup>2</sup>, 83. Suvlasnički dio: 38/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-83), parkirališno mjesto u prizemlju oznake PM-25, ukupne korisne površine 3,50 čm u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom i oznakom PM-25.

S obzirom na to da je dužnik vlasnik gore navedenih nekretnina, sud je na temelju odredbe članka 131. stavka 2. SZ-a odredio upis rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom u zemljišnim knjigama te naložio zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu zabilježbu rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom (točka IX. izreke rješenja).

#### **I.I. Osnovni podaci o stečajnom dužniku**

- Puni naziv društva glasi: INVEST ZADAR d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju
- Skraćeni naziv: INVEST ZADAR d.o.o. u stečaju
- Sjedište društva: Zagreb (Grad Zagreb)
- Poslovna adresa društva: Savska cesta 144 A
- Pravni oblik društva : društvo s ograničenom odgovornošću
- OIB: 21368591143
- MBS: 110003180, Trgovački sud u Zagrebu

Društvo je osnovano društvenim ugovorom od 24. ožujka 2004.

Odlukom članova društva od 25. siječnja 2008. izmijenjen je društveni ugovor od 24. ožujka 2004. u članku 6. stavku 2.

Odlukom članova društva od 28. siječnja 2008. društveni ugovor od 25. siječnja 2008. godine izmijenjen je u čl. 5. o temeljnim ulozima, članku 6. o poslovnim udjelima, i dopunjen odredbom o prijenosu poslovnih udjela te dostavljen sudu u pročišćenom tekstu.

Odlukom Skupštine društva od 08. svibnja 2008. godine društveni ugovor od 28. siječnja 2008. godine izmijenjen u čl. 2. st. 3. o sjedištu društva te dostavljen sudu u pročišćenom tekstu.

Odlukom skupštine društva od 01. rujna 2009.god. promijenjen je čl. 3. društvenog ugovora - odredbe o predmetu poslovanja, čl. 4. - odredbe o temeljnom kapitalu, čl.5. - odredbe o temeljnim ulozima, čl. 6. - odredbe o poslovnim udjelima, čl. 17. - odredbe o sazivanju skupštine, čl. 19. - odredbe o odlučivanju na skupštini, čl.20. - odredbe o upravi društva, čl. 26. - završne odredbe, te je društveni ugovor u pročišćenom tekstu dostavljen sudu.

Odlukom skupštine društva od 14. srpnja 2011. promijenjen je čl. 5. društvenog ugovora - odredbe o temeljnom kapitalu i poslovnim udjelima, te je brisan čl. 6., čl. 7. postao je člankom 6. i tako redom, pa je u cijelosti usvojen potpuni tekst društvenog ugovora koji je dostavljen sudu.

**Temeljni kapital** društva iznosi 31.746.200,00 kuna.

**Osnivači/članovi društva:**

KOLPA HOLDING upravljanje z društvama d.o.o., Slovenija, Broj iz registra: 1714821, Naziv registra: Sudski registar Okružnog suda u Ljubljani, Nadležno tijelo: Sudski registar Okružnog suda u Ljubljani, OIB: 7787887218, Slovenija, Metlika, Rosalnice 5

- član društva

Boris Krekić, OIB: 17873198655, Zadar, Molatska 8

- član društva

Siniša Krekić, OIB: 70755689595, Zadar, Molatska 8

- član društva

Damir Škaro, OIB: 62362090448, Vrbovec, Vinogradska 43

- član društva

-

Damir Dragičević, OIB: 55402139239, Ozalj, Cesta Zrinskih i Frankopana 18

- član društva

**Osobe ovlaštene za zastupanje (zadnji direktor):**

Andrej Jerina, OIB: 16487160615, Velikopoljska ulica 9/H, Veliko Polje

- direktor zastupa društvo pojedinačno i samostalno; prestao biti direktor otvaranjem stečajnog postupka

**Registrirani predmet poslovanja:**

- \* Kupnja i prodaja robe
- \* Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* Zastupanje inozemnih tvrtki
- 20 Prerada drva, proizvodnja proizvoda od drva i pluta, osim namještaja; proizvodnja predmeta od slame i pletarskih materijala
- 25 Proizvodnja proizvoda od gume i plastike
- 36 Proizvodnja namještaja, ostala prerađivačka industrija, d. n.
- 70 Poslovanje nekretninama
- \* Projektiranje, građenje, nadzor
- \* Prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom javnom cestovnom prijevozu
- \* Međunarodno otpremništvo
- \* Unutarnje uređenje prostora

**I.II. Stanje računa dužnika**

Dužnik je financijsko poslovanje obavljao preko računa:

1. HR1225000091301167059, otvoren kod Addiko Bank d.d., zatvoren 11. ožujka 2011.
2. HR0323600001101958049, otvoren kod ZAGREBAČKA BANKA d.d., koji je zatvoren 16. travnja 2010.
3. HR0725000091101160812, otvoren kod Addiko Bank d.d., koji je zatvoren 17. siječnja 2020.

Stečajni upravitelj je nakon otvaranja stečajnog postupka otvorio račun IBAN: HR4623900011101111033, kod HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., a koji nije u blokadi.

Nema podataka o eventualno drugim računima.

Iz Potvrde Financijske agencije od 7. svibnja Klasa: 120-11/20-01/37, Ur.broj: 08-206-20 proizlazi da je stanje blokade računa 0,00 kn, dok je u prethodnih 6 mjeseci zbog nepodmirenih osnova za plaćanje stečajni dužnik bio u blokadi 70 dana.

### **I.III. Zaposleni/radnici**

Uvidom u dopis i podatke iz matične evidencije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Klasa: 140-10/20-01/33, Urbroj: 341-99-11/1-20-2, od 18. veljače 2020., proizlazi da stečajni dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka nema zaposlenih osoba, odnosno radnika.

Iz navedene evidencije HZMO-a proizlazi da je zadnji radni odnos prestao 31. svibnja 2016., i to radnici Ivani Strmečki.

## **II. GOSPODARSKI POLOŽAJ I NJEGOVI UZROCI**

Stečajni upravitelj uputio je poštom preporučeno s povratnicom uputio dopis zadnjem bivšem direktoru stečajnog dužnika g. Andreju Jerini kojim traži dostavu kontakata knjigovodstva, dostavu dokumentacije, predaju u posjed nekretnina te kojim traži održavanje sastanka.

Na navedeni dopis bivši direktor Andrej Jerina se odazvao te je sva dokumentacija stečajnog dužnika preuzeta u poslovnim prostorijama bivšeg računovodstvenog servisa stečajnog dužnika LUCIANTE d.o.o. Osim preuzimanja dokumentacije, stečajni upravitelj, bivši direktor Andrej Jerina i direktorica računovodstvenog servisa gđa. Anela Kelava, održali su sastanak u poslovnim prostorijama stečajnog upravitelja, a na kojem sastanku je stečajnom upravitelju predan i pečat INVEST ZADAR d.o.o., Zagreb.

Prema izjavama na sastanku bivšeg direktora Andreja Jerine glavna djelatnost stečajnog dužnika je bila gradnja nekretnina (zgrada, stanova, poslovnih prostora, garaža itd) te poslovanje nekretninama (kupnja i prodaja nekretnina).

Od 2004. pa nadalje stečajni dužnik je izgradio i prodao veliki broj nekretnina ja tako:

1. 2010. imao prihod od 15.481.000,00 kn
2. 2011. imao prihod od 6.648.000,00 kn
3. 2012. imao prihod od 8.981.000,00 kn
4. 2013. imao prihod od 2.071.000,00 kn
5. 2014. imao prihod od 387.000,00 kn
6. 2015. imao prihod od 3.269.000,00 kn
7. 2016. imao prihod od 41.000,00 kn
8. 2017. imao prihod od 198.607.000,00 kn
9. 2018. imao prihod od 0,00 kn

U poslovanju (prodaja i kupnja nekretnina) i gradnji nekretnina postignuti su dogovori o kreditnom praćenju raznih banaka i financijskih društva, prije svega praćenje od strane Nove Ljubljanske banke d.d., NLB LEASING d.o.o., OL NEKRETNINA d.o.o. Brojne nekretnine stečajnog dužnika, koje je izgradio ili koje je kupio od povezanih društava navedenih banaka i financijskih društava, bile su opterećene hipotekama navedene banke i navedenih financijskih društava.

Nakon godina poslovanja stečajni dužnik je upao u financijsku krizu te zbog nepovoljne gospodarske i financijske situacije i nemogućnost prodaja izgrađenih i kupljenih stanova i nekretnina

nije mogao financirati navedene kredite kojima su bile opterećene nekretnine, a koji su zbog navedenih razloga bili otkazani te slijedom toga pokrenuti ovršni postupci.

Posljednji ovršni postupci pokrenuti su 2013. te su vođeni pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem Ovr-2903/2013, kasnije Ovr-12874/2016. U navedenim ovršnim postupcima nekretnine su prodane te ih je kupilo trgovačko društvo REAM d.o.o., Miramarska 24/6, Zagreb, OIB: 14628818263.

Nakon provedenih ovršnih postupaka ostala su određeni dugovi koje stečajni dužnik nije mogao zatvoriti i za koje su mu računi bili blokirani putem Financijske agencije te je iz navedenog razloga i otvoren stečajni postupak.

Jedinu imovinu stečajnog dužnika predstavljaju nekretnine navedene pod točkom IV.II. ovog izvješća.

### **III. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 15. siječnja 2020. do 07. svibnja 2020.**

U razdoblju od stupanja na dužnost stečajnog upravitelja do održavanja ovog ročišta, obavio sam sljedeće radnje:

1. preuzeo sam dužnost stečajnog upravitelja te obradio dostavljene prijave tražbina;
2. preuzeo sam poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika prije otvaranja stečaja te održao sastanak s bivšim direktorom i direktoricom bivšeg knjigovodstvenog servisa
3. pribavio sam obavijest Državnog zavoda za statistiku o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u 2007;
4. pribavio sam potvrdu DGU i katastra o posjedovanju nekretnina
5. pribavio sam uvjerenje o vlasništvu vozila od trgovačkog društva EURO DAUS d.d.
6. pribavio sam potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o zaposlenima
7. pribavio sam procjenu imovine (nekretnine) stečajnog dužnika
8. Poduzeo sam sve potrebne aktivnosti oko sređivanja očevidnika knjigovodstvenih podataka dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka
9. Izrada početne stečajne bilance, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika biti će povjerene stručnom knjigovodstvenom servisu naknadno do održavanja ispitnog i izvješćajnog ročišta
10. Izradio sam žig (pečat) stečajnog dužnika s oznakom tvrtke „*INVEST ZADAR d.o.o. u stečaju, Zagreb, Savska cesta 144 A, OIB:21368591143*“
11. Otvorio transakcijski račun kod Hrvatske poštanske banke d.d.
12. Sastavio sam Popis predmeta stečajne mase koji su prema dostupnim informacijama nesporno u vlasništvu dužnika (sukladno čl. 221. SZ).
13. Sastavio sam Popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ).
14. Sastavio sam Pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ).
15. Izradio sam predračun troškova stečajnog postupka
16. Ušao sam, uz bravara, u posjed nekretnine i zamijenio bravu na vratima

### **IV. IMOVINA DRUŠTVA**

#### **IV.I. Pokretnine**

Prema do sada prikupljenim podacima stečajni upravitelj je utvrdio da dužnik nije vlasnik pokretnina koje se upisuju u odgovarajuće registre.



Stečajni upravitelj je ishodio uvjerenje Stanice za tehnički pregled vozila Euro Daus d.d., broj H061-U-00028-20, Urbroj: H061-2020-02-17-0025-2, iz kojeg proizlazi da stečajni dužnik prema službenoj evidenciji registracije cestovnih vozila na dan 17. veljače 2020. nije evidentiran kao vlasnik vozila.

#### IV.II. Nekretnine

Prema do sada prikupljenim podacima stečajni upravitelj utvrdio je da je dužnik vlasnik sljedećih nekretnina:

1. 1303/10000 zk.č.br. 155/7 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE ukupne površine 521 m<sup>2</sup>, od čega ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9 J, VELIKOPOLJSKA površine 275 m<sup>2</sup> i DVORIŠTE površine 246 m<sup>2</sup>, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine – 1. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO E-1 koje u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24 čm, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom, sve upisano u zk.ul.br. 18321, k.o. Hrašće, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu
2. 38/10000 zk.č.br. 156/11 u naravi PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE, ukupne površine 1859m<sup>2</sup>, od čega PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA površine 1630 m<sup>2</sup> i DVORIŠTE površine 229 m<sup>2</sup>, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine – 83. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO E-83 koje u naravi predstavlja parkirališno mjesto u prizemlju oznake PM-25, ukupne korisne površine 3,50 čm u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom i oznakom PM-25, sve upisano u zk.ul.br. 18273, k.o. Hrašće, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu

a koje su nekretnine navedene u rješenju o otvaranju stečajnog postupka i na kojima su upisane zabilježbe otvaranja stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj ušao je u posjed nekretnine navedene pod točkom 1. uz pomoć bravara, trgovačkog društva BRAVARIIJA VUKMANIĆ j.d.o.o. dana 4. travnja 2020. te je o ulasku u posjed i promijeni brave sastavljen zapisnik. Vezano za nekretninu navedenu pod točkom 2., ističe se da se radi o parkirnom mjestu koje je slobodno te je posjed preuzet na način da se pristupilo na navedeno parkirno mjesto i istaknula obavijest da se radi o privatnom vlasništvu.

Stečajni upravitelj je napravio procjenu predmetnih nekretnina na način da je angažirao sudsku vještakinju za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zrinku Raguž, mag.ing.aedif. koja je napravila dva nalaza i mišljenja, odnosno procjembena elaborata od svibnja 2020. obzirom da se radi o dvije nekretnine od kojih je svaka upisana u svoj zk.uložak te stoga nije bilo moguće izraditi samo jedan procjembeni elaborat. Sudska vještakinja je za navedenu uslugu ispostavila račune te je dogovoreno da će se isti podmiriti nakon prodaje nekretnina u stečajnom postupku iz sredstava stečajne mase.

Iz navedenih nalaza i mišljenja proizlazi sljedeća vrijednost nekretnina:

1. tržišna vrijednost nekretnine navedene pod 1. je 67.691,83 EUR, odnosno 511.053,10 kn
2. tržišna vrijednost nekretnine navedene pod 2. je 5.783,40 EUR, odnosno 43.664,60 kn

Osim navedenog, stečajni upravitelj je pribavio i uvjerenje Državne geodetske uprave, središnjeg ureda i uvjerenje Grada Zagreba, gradskog ureda za katastar i geodetske poslove.

Prema uvjerenju Državne geodetske uprave, središnjeg ureda, Klasa: 935-08/20-04/1473, Urbroj: 541-05-02-01/4-20-2 od 12. veljače 2020. proizlazi da je dužnik upisan u katastarski operat u posjedovne listove pl.br. 3763, 3973, 3957, 4439, 3764, 4408, 3692, 4470, 4437, k.o. ODRA.

Prema uvjerenju Grada Zagreba, gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Klasa: 935-07/20-01/1997, Urbroj: 251-15-02-1-20-4 od 20. veljače 2020. proizlazi da je dužnik upisan u katastarski operat u posjedovne listove 3763, 3973, 3957, 4439, 3764, 4408, 3692, 4470, 4437, k.o. ODRA.

#### Popis katastarskih čestica i identifikacija:

k.č.br.	posjedovni list	k.o.	zk.č.br.	zk.ul.br.	k.o.
1667/5, 1669/6, 1669/9, 1670/5	3692	Odra	153/16, 155/5, 155/8, 156/6	18331, 18319, 18321, 18324	Hrašće
1669/5	3763	Odra	155/4	18318	Hrašće
1670/10	3764	Odra	156/11	18273	Hrašće
1667/6	3957	Odra	153/17	18332	Hrašće
1669/1	3973	Odra	155/3	18317	Hrašće
1669/8	4408	Odra	155/7	18321	Hrašće
1670/6	4437	Odra	156/7	18325	Hrašće
1667/8	4439	Odra	153/19	18334	Hrašće
1667/1	4470	Odra	153/1	18329	Hrašće

#### Vlasništvo prema podacima iz zemljišne knjige:

zk.č.br.	zk.ul.br.	k.o.	vlasništvo
153/16, 155/5, 155/8, 156/6	18331, 18319, 18321, 18324	Hrašće	18319 – nekretnina IV.II.1.
155/4	18318	Hrašće	ne
156/11	18273	Hrašće	nekretnina IV.II.2.
153/17	18332	Hrašće	ne
155/3	18317	Hrašće	ne
155/7	18321	Hrašće	ne
156/7	18325	Hrašće	ne
153/19	18334	Hrašće	ne
153/1	18329	Hrašće	ne

Iz navedenih prikaza i tablica proizlazi da je dužnik vlasnik nekretnina opisanih u točki IV.II.1. i 2. ovog izvješća, dok nije vlasnik ostalih nekretnina, iako je naveden kao posjednik u posjedovnim listovima.

Prema do sada prikupljenim podacima stečajni dužnik nema drugih nekretnina.

#### IV.III. Vrijednosti papiri

Prema dopisu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva broj O-2650/20-10 JF od 3. ožujka 2020. proizlazi da stečajni dužnik nije upisan kao vlasnik/nositelj računa, pa tako niti kao imatelj vrijednosnih papira.

#### IV.IV. Poslovni udjeli

Iz izvotka sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu proizlazi da stečajni dužnik ima poslovni udjel u trgovačkom društvu GRADNJA BOROVIJE d.o.o., Katančičeva ulica 3, Zagreb, OIB: 23905729972, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 080599870.

Stečajni upravitelj je utvrdio da GRADNJA BOROVJE d.o.o. nema imovine te da je 2017. i 2018. imala prihod 0,00 kn.

U sudskom registru upisana je sljedeće zabilježba:

#### **Zabilježbe**

##### **Redni broj zabilježbe: 1**

Financijska agencija, Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće HR03, dana 24.4.2013.g. pod brojem Klasa: UP-I/110/07/13-01/2402, Ur. broj: 04-06-13-2402-10 donosi rješenje:

I. Otvara se postupak predstečajne nagodbe nad dužnikom GRADNJA BOROVJE d.o.o., OIB: 23905729972, Velikopoljska 9h, Zagreb, dana 24.4.2013.

II. Za povjerenika predstečajne nagodbe imenovana je Irena Kelava, OIB: 69665623244, Gredička 23, Zagreb.

##### **Redni broj zabilježbe: 2**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.broj 47 Stpn-197/13. od 23. listopada 2013. godine odobreno je sklapanje predstečajne nagodbe između ovog subjekta kao dužnika i vjerovnika predstečajne nagodbe.

#### **IV.V. Potraživanja prema trećima**

Iz financijskih izvještaja koji su objavljeni na stranicama Financijske agencije za 2018. proizlaze sljedeći podaci:

C) KRATKOTRAJNA IMOVINA	13	8.780.098	6.890.298
I. ZALIHE	14	-	-
II. POTRAŽIVANJA	15	7.236.966	5.348.813
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	16	1.541.485	1.541.485
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	17	1.647	-

Pregledom dokumentacije (stečajni upravitelj preuzeo ukupno 500 registratora), unazad 5 godina, stečajni upravitelj je utvrdio da stečajni dužnik **nema nenaplaćenih potraživanja prema trećima.**

Iz bilješki koje su predane uz financijske izvještaje proizlazi sljedeće:

#### **PRIHODI**

Bilješka br. 1

Društvo u poslovnoj godini 2018. nije ostvarilo prihode.

Poslovni prihodi

Bilješka br. 2

Poslovni prihodi sastoje se od prihoda od prodaje i ostalih poslovnih prihoda. Društvo u poslovnoj godini 2018. nije ostvarilo poslovne prihode.

Financijski prihodi

Bilješka br. 3

Financijski prihodi sastoje se od prihoda od ulaganja u dionice/udjele poduzetnika, kamata, tečajnih razlika i ostalih financijskih prihoda iz odnosa s poduzetnicima i financijskim institucijama. Društvo u poslovnoj godini 2018. nije ostvarilo financijske prihode.

#### **RASHODI**

Bilješka br. 4

Društvo je u poslovnoj godini 2018. ostvarilo ukupne rashode u visini od 5.691.734 kn.

#### Bilješka br. 5

Poslovni rashodi sastoje se od promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda, materijalnih troškova, troškova osoblja, amortizacije, ostalih troškova, vrijednosnih usklađenja, rezerviranja i ostalih poslovnih rashoda. Društvo je u 2018. godini iskazalo poslovne rashode u visini od 5.691.472 kn.

Uz ovo izvješće prilažu se bilješke uz financijske izvještaje za 2018. koje su objavljene na stranicama Financijske agencije.

#### IV.VI. Sudski i ostali postupci

##### 1. Trgovački sud u Zadru

Tužitelj-protutuženik: INVEST ZADAR d.o.o.

Tuženik-protutužitelj: TURIST HOTEL d.d., Obala kneza Branimira 6, Zadar OIB: 74204012744

Posl.br. P-216/2016, (ranije oznake P-244/2006, P-317/2012)

Vps: 7.436.733,58 kn

Radi: isplate

Tijek postupka: Nakon pravomoćnih presuda u korist stečajnog dužnika Trgovački sud u Zadru je rješenjem broj P-317/12 dopustio ponavljanje postupka

Status: u prekidu do pravomoćnog okončanja postupka koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem O-3110/16 ili kada sud ustanovi kako više ne postoje razlozi da se čeka na završetak tog postupka

##### 2. Trgovački sud u Zagrebu

Tužitelj: TURIST HOTEL d.d., Obala kneza Branimira 6, Zadar, OIB: 74204012744

Tuženik: INVEST ZADAR d.o.o.

Posl.br. P-3110/2016

Radi: isplate

Vps: 16.589.653,30 kn

Status: u prekidu radi otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom

##### 3. Trgovački sud u Zagrebu

Tužitelj: VG Vodoopskrba d.o.o., Ulica kneza Ljudevita Posavskog, Velika Gorica OIB: 62462242629

Tuženik: INVEST ZADAR d.o.o.

Posl.br. Povrv-1411/2018

Radi: isplate

Status: u prekidu radi otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom

##### 4. Trgovački sud u Zagrebu

Tužitelj: VG Vodoopskrba d.o.o., Ulica kneza Ljudevita Posavskog, Velika Gorica OIB: 62462242629

Tuženik: INVEST ZADAR d.o.o.

Posl.br. Povrv-1213/2018

Radi: isplate

Status: u prekidu radi otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom

##### 5. Općinski sud u Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu

Status: u prekidu radi otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom

- Status: Vrhovni sud postupa po revizijama tužitelja. Obzirom na otvaranje stečajnog postupka potrebno je obavijestiti sud da donese rješenje kojim se postupak prekida i istodobno nastavlja



**V.I.** Stečajni upravitelj izjavljuje da je od stečajnog dužnika preuzeo 500 registratora dokumentacije koja datira od 2005. do 2020. što predstavlja veliki volumen dokumentacije.

Obzirom da je preuzeo navedenu dokumentaciju, a obzirom na činjenicu da trenutno nema novaca za plaćanje zakupa i skladištenja kod osoba ovlaštenih za skladištenje (ARHIV TREZOR d.o.o., FINA), stečajni upravitelj je dokumentaciju privremeno uskladištio u privatnom skladišnom prostoru koji je prikladan za skladištenje iste.

Stečajni upravitelj je zatražio ponudu ARHIV TREZORA d.o.o. i Financijske agencije, a prema tržišnim cijenama pretpostavlja da će za navedeni volumen arhiviranje i skladištenje u godišnjem razdoblju iznositi između 70.000,00 i 100.000,00 kn.

Iz navedenog razloga stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika na ispitnom i izvještajnom ročištu ili skupštini vjerovnika odluči o načinu arhiviranja i skladištenja dokumentacije na jedan od sljedećih načina:

- da se sklopi ugovor o zakupu u iznosu od 3.000,00 kn mjesečno s Blaženkom Poljak ili
- da se sklopi ugovor o zakupu u iznosu od cca 6.000,00 do 8.000,00 kn mjesečno s ARHIV TREZOR d.o.o. ili Financijskom agencijom

## **VI. POPIS VJEROVNICA (Čl. 222. SZ) OBVEZE – PRIJAVLJENE TRAŽBINE**

U roku od 68 dana od objave rješenja o otvaranju stečajnog postupka stečajni upravitelj primio je ukupno 15 prijava tražbina vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 3.744.486,43 kuna.

U roku od 68 dana od objave rješenja o otvaranju stečajnog postupka stečajni upravitelj primio je jednu obavijest o razlučnom pravu od:

- NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Trg Republike 2, Ljubljana, Slovenija, OIB: 17719334242,

Gore navedeni razlučni vjerovnik prijavio je razlučno pravo na obje nekretnine iz točke IV.II.

Razlučno pravo opisano je detaljnije u tablici prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava.

U roku od 68 dana od objave rješenja o otvaranju stečajnog postupka stečajni upravitelj nije primio niti jednu obavijest o izlučnom pravu.

Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava dio je ovog izvješća te čini njegovo prilog.

Ukupan iznos prijavljenih tražbina:

	Prijavljeno	Priznato	Osporeno
I. viši isplatni red	0,00 kn	0,00 kn	0,00
II. viši isplatni red	129.343.098,31 kn	102.148.185,01 kn	27.194.913,30 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>129.343.098,31 kn</b>	<b>102.148.185,01 kn</b>	<b>27.194.913,30 kn</b>

Osim gornjih, obveze stečajnog dužnika su i troškovi stečajnog postupka (čl. 155. SZ), koje prema nepotpunom predračunu do 8. svibnja 2020. iznose 925,00 kn (bez troškova arhiviranja

dokumentacije), a predvidivi troškovi za razdoblje od 6 mjeseci iznose 123.259,97 kn, ukupno 124.184,97 kn.

## VII. FINACIJSKO IZVJEŠĆE – obračun troškova

1. Dospjeli nepodmireni troškovi od 15. siječnja 2020. do 8. svibnja 2020.

Vrsta	jednokratno	Mjeseci/kom.	Ukupno
Troškovi vođenja žiro računa	40,00 kn	3	120,00 kn
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi)	210,00 kn		210,00 kn
izrada pečata	135,00 kn	1	135,00 kn
bravarske usluge	400,00 kn	1	400,00 kn
cilindar brave	60,00 kn	1	60,00 kn
arhiviranje dokumentacije *	*	*	*
<b>UKUPNO:</b>			<b>925,00 kn</b>

2. Predračun troškova za naredno šestomjesečno razdoblje 8. svibnja 2020. do 8. studenog 2020.

U skladu sa čl.89. SZ-a predračun troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje koje slijedi iznosi:

Vrsta:	mjesečno	mjeseci/kom	ukupno
Troškovi računovodstva	1.000,00	6	6.000,00
Bankarski troškovi	40,00	6	240,00
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi)	150,00	6	900,00
Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava			26.700,00 kn
Troškovi unovčenja imovine			26.700,00 kn
Troškovi arhiviranja dokumentacije *	*	*	*
Bruto nagrada stečajnog upravitelja*			62.719,97 kn
<b>UKUPNO:</b>			<b>123.259,97 kn</b>

**SVEUKUPNO (1-2) = 124.184,97 kn**  
(bez troškova arhiviranja dokumentacije)

## VIII. PREGLED IMOVINE I OBVEZA STEČAJNOG DUŽNIKA (ČL.223. SZ-a)

### Imovina

VRSTA IMOVINE	VRIJEDNOST
1303/10000 zk.č.br. 155/7 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE ukupne površine 521 m2, od čega ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9 J, VELIKOPOLJSKA površine 275 m2 i DVORIŠTE površine 246 m2, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine – 1.	Tržišna vrijednost:  - 67.691,83 EUR, odnosno 511.053,10 kn prema srednjem tečaju HNB-a na dan 8. svibnja 2020.)



suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO E-1 koje u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24 čm, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom, sve upisano u zk.ul.br. 18321, k.o. Hrašće, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu	
38/10000 zk.č.br. 156/11 u naravi PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE, ukupne površine 1859m2, od čega PODZEMNA GARAŽA, VELIKPOLJSKA površine 1630 m2 i DVORIŠTE površine 229 m2, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine – 83. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO E-83 koje u naravi predstavlja parkirališno mjesto u prizemlju oznake PM-25, ukupne korisne površine 3,50 čm u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom i oznakom PM-25, sve upisano u zk.ul.br. 18273, k.o. Hrašće, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu	<p>Tržišna vrijednost:</p> <p>1. 5.783,40 EUR, odnosno 43.664,60 kn prema srednjem tečaju HNB-a na dan 8. svibnja 2020.)</p>

Stečajni upravitelj je napravio procjenu predmetnih nekretnina na način da je angažirao sudsku vještakinju za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zrinku Raguž, mag.ing.aedif. koja je napravila dva nalaza i mišljenja, odnosno procjembena elaborata od svibnja 2020. obzirom da se radi o dvije nekretnine od kojih je svaka upisana u svoj zk.uložak te stoga nije bilo moguće izraditi samo jedan procjembeni elaborat. Sudska vještakinja je za navedenu uslugu ispostavila račune te je dogovoreno da će se isti podmiriti nakon prodaje nekretnina u stečajnom postupku iz sredstava stečajne mase.

Iz navedenih nalaza i mišljenja proizlazi sljedeća vrijednost nekretnina:

1. tržišna vrijednost nekretnine navedene pod 1. je 67.691,83 EUR, odnosno 511.053,10 kn, što iznosi 5.763,80 kn/m2
2. tržišna vrijednost nekretnine navedene pod 2. je 5.783,40 EUR, odnosno 43.664,60 kn, što iznosi 3.118,90 kn/m2

#### Obveze

VRSTA OBVEZE	VRIJEDNOST
1.Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase od 30. siječnja do 29. listopada 2020. (predračun)	124.184,97 kn
<b>UKUPNO:</b>	<b>124.184,97 kn</b>
• bez troškova arhiviranja	

Ukupan iznos prijavljenih tražbina:

	Prijavljeno	Priznato	Osporeno
I. viši isplatni red	0,00 kn	0,00 kn	0,00

II. viši isplatni red	129.343.098,31 kn	102.148.185,01 kn	27.194.913,30 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>129.343.098,31 kn</b>	<b>102.148.185,01 kn</b>	<b>27.194.913,30 kn</b>

## IX. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI ODLUKA

Društvo ima imovinu u vidu nekretnina koje su navedene pod točkom IV.II. ovog izvješća.

Društvo nema uvjeta za nastavak poslovanja.

Na temelju ovog izvješća stečajnog upravitelja, skupštini vjerovnika predlaže se donošenje sljedećih odluka:

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika te se odobravaju sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
2. utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi ili ponovno pokrene
3. imovina stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo (nekretnina) prodat će se i unovčiti sukladno odredbi članka 247. Stečajnog zakona
4. daje se suglasnost stečajnom upravitelju da nastavi aktivne sudske i ostale postupke, ako ih naknadno utvrdi, te da pokrene sudske ili ostale postupke ako naknadno utvrdi postojanje potraživanja ili prava stečajnog dužnika, i to ako procijeni da su oportuni i korisni za stečajni postupak i stečajnu masu, prije svega daje se suglasnost da stečajni upravitelj preuzme sudske postupke navedene pod točkom IV.VI. ovog izvješća
5. daje se suglasnost stečajnom upravitelju da sudskim postupcima iz točke IV.VI. ovog izvješća izda odvjetniku ili odvjetničkom društvu punomoć za zastupanje
6. daje se suglasnost stečajnom upravitelju za sklapanje ugovora o zakupu za pohranjivanje dokumentacije, ili s Blaženkom Poljak ili s ARHIV TREZOR d.o.o. ili Financijskog agencijom, a nakon što prethodno pribavi suglasnost skupštine vjerovnika

**Stečajni upravitelj**  
Domagoj Poljak