

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Dr. F. TUĐMANA 35
ZADAR

**IZVJEŠĆE
STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

POSLOVNI BROJ: **St-92/2012**

DUŽNIK: **MUŠIĆ d.o.o. u stečaju**, OIB 21643614374, Zadar, Ulica Stjepana Radića 42/c

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 24.01.2025. do 24.04.2025.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru od 24.05.2012. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom MUŠIĆ d.o.o. Na izvještajnom ročištu od 18.07.2012. donesena je odluka o prodaji i unovčenju imovine dužnika.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru od 27.02.2024. imenovan sam za stečajnog upravitelja stečajnog dužnika MUŠIĆ d.o.o. u stečaju, OIB 21643614374, Zadar, Ulica Stjepana Radića 42/c. Primopredaja dužnosti između razriješenog i novoimenovanog stečajnog upravitelja izvršena je dana **19.03.2024.**

Razriješeni stečajni upravitelj ne posjeduje na adresi prebivališta nikakvu poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika, već se ona nalazi u knjigovodstvenom servisu PARITAS, vl. Ivanka Zubčić, Zadar, Miroslava Krleže 5b, a obuhvaća 27 registratora A4, pečat stečajnog dužnika, Ugovore o najmu te ključ od poslovnog prostora/stana u Zadru, ulica Šubića od Cezana 23 F. Stečajni upravitelj preuzeo je pečat stečajnog dužnika i ključ od poslovnog prostora/stana u Zadru, ulica Šubića od Cezana 23 F.

Trgovački sud u Zadru je zaključkom od 25.09.2023. odredio provođenje financijsko-knjigovodstvenog vještačenja radi kontrole i nadzora rada razriješenog stečajnog upravitelja, i to za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka. Sud je istim zaključkom imenovao sudskog vještaka koji je dužan izvršiti uvid u spis, poslovne knjige i dokumentaciju, te dostaviti svoj nalaz i mišljenje sudu.

Novoimenovani stečajni upravitelj dostavio je rješenje o imenovanju Zagrebačkoj banci d.d., u kojoj banci je otvoren poslovni račun stečajnog dužnika.

Postupajući po pravomoćnom rješenju Trgovačkog suda u Zadru od 13.11.2024. stečajni upravitelj **dana 12.12.2024. izvršava isplatu** odmjerenog iznosa stalnom sudskom vještaku za financije.

II. Stanje stečajne mase

1. Pregled predmeta stečajne mase

Dužnik je pri otvaranju stečajnog postupka bio vlasnik ukupno **17 nekretnina** u Zadru, kako slijedi:

a) k.č.br. 825/299, k.o. Murvica, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 544, u naravi **industrijski objekt (betonara)** ukupne površine 5226 m².

b) k.č.br. 3020/6, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 12885, u naravi stambeno poslovna zgrada i dvorište, ukupne površine 731 m², i to etaže:

- **E-1**, suvlasnički dio 2/100, Etažno vlasništvo (E-1), u naravi **etažna jedinica SP 1**, u nacrtu označena crvenom bojom, predstavlja **spremišni prostor** u podrumu ukupne neto površine 7,28 m².
- **E-2**, suvlasnički dio 1/100, Etažno vlasništvo (E-2), u naravi **etažna jedinica SP 2**, u nacrtu označena žutom bojom, predstavlja **spremišni prostor** u podrumu ukupne neto površine 5,11 m².
- **E-6**, suvlasnički dio 2/100, Etažno vlasništvo (E-6), u naravi **etažna jedinica SP 6**, u nacrtu označena sivom bojom, predstavlja **spremišni prostor** u podrumu ukupne neto površine 9,00 m².
- **E-7**, suvlasnički dio 13/100, Etažno vlasništvo (E-7), u naravi **etažna jedinica PP 1**, u nacrtu označena crvenom bojom, predstavlja **poslovni prostor** u visokom prizemlju ukupne neto površine 47,55 m².
- **E-8**, suvlasnički dio 15/100, Etažno vlasništvo (E-8), u naravi **etažna jedinica PP 2**, u nacrtu označena žutom bojom, predstavlja **poslovni prostor** u visokom prizemlju ukupne neto površine 57,05 m².

c) k.č.br. 3026/14, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 12888, u naravi stambeno poslovna zgrada i dvorište, ukupne površine 605 m², i to etaže:

- **E-1**, suvlasnički dio 3/100, Etažno vlasništvo (E-1), u naravi **etažna jedinica oznake S1** u nacrtu označena crvenom bojom - **spremišni prostor** u podrumu, ukupne neto površine 7,92 m².
- **E-3**, suvlasnički dio 3/100, Etažno vlasništvo (E-3), u naravi **etažna jedinica oznake S3** u nacrtu označena plavom bojom - **spremišni prostor** u podrumu, ukupne neto površine 8,46 m².
- **E-4**, suvlasnički dio 3/100, Etažno vlasništvo (E-4), u naravi **etažna jedinica oznake S4** u nacrtu označena zelenom bojom - **spremišni prostor** u podrumu, ukupne neto površine 8,46 m².
- **E-6**, suvlasnički dio 3/100, Etažno vlasništvo (E-6), u naravi **etažna jedinica oznake S6** u nacrtu označena sivom bojom - **spremišni prostor** u podrumu, ukupne neto površine 7,99 m².

- **E-7**, suvlasnički dio 14/100, Etažno vlasništvo (E-7), u naravi **etažna jedinica oznake P1** u nacrtu označena crvenom bojom - **poslovni prostor** u visokom prizemlju, ukupne neto površine 45,59 m².

d) k.č.br. 3741/1, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 12367, u naravi zgrada, garaža i dvor, ukupne površine 4318 m², i to etaže:

- **E-100**, suvlasnički dio 79/10000, Etažno vlasništvo (E-100), u naravi **poslovni prostor, oznake PP-6** ukupne netto korisne površine 63,31 m².
- **E-101**, suvlasnički dio 79/10000, Etažno vlasništvo (E-101), u naravi **poslovni prostor, oznake PP-7** ukupne netto korisne površine 63,31 m².
- **E-102**, suvlasnički dio 40/10000, Etažno vlasništvo (E-102), u naravi **poslovni prostor, oznake PP-8** ukupne netto korisne površine 32,62 m².

e) k.č.br. 3026/3, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 12889, u naravi **put**, ukupne površine 83 m², suvlasnički dio 67/101.

f) k.č.br. 3026/13, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 12887, u naravi **pašnjak**, ukupne površine 105 m², vlasnički dio 1/1.

g) k.č.br. 3026/26, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 20259, u naravi stanovi **uređeno zemljište**, ukupne površine 14 m², vlasnički dio 1/1.

Nekretnine u vlasništvu dužnika obišao sam tijekom travnja i svibnja 2024. godine.

2. Detaljno o nekretninama stečajnog dužnika

a) Industrijski objekt (betonara) **unovčena je i dosuđena** rješenjem Trgovačkog suda u Zadru pod brojem St-92/2012 od 06.09.2021. ponuditelju Mušić graditeljstvo d.o.o. Nakon ročišta za diobu kupovnine održanog 25.01.2022. sud donosi rješenje o namirenju dana 23.03.2022. (pravomoćno dana 09.04.2022.) kojim se u stečajnu masu temeljem stvarno nastalih troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava izdvaja iznos od **427.738,85 kn (56.770,70 Eur po fiksnom tečaju konverzije)**.

b) Nekretnine navedene pod ovom točkom nalaze se u Zadru, ulica Admirala Jakova Šubića **23 G** i obuhvaćaju **3 spremišna prostora i 2 poslovna prostora** (koja se koriste za stanovanje). Nekretnine pod točkom b) procijenjene su po ovlaštenom sudskom vještaku Validus d.o.o., vl. Goran Lovrinov, tijekom rujna 2022. godine. Sud donosi **rješenje o prodaji** dana 28.09.2023., a kojim određuje prodaju **elektroničkom javnom dražbom** koju provodi Financijska agencija. Poslovne prostore navedene pod ovom točkom koristili su do prodaje sljedeći najmpoprnci:

- PP 1: Dijana Milin Viskov, OIB 19592875453
- PP 2: Slaven Gambiroža, OIB 10511018743.

Stečajni upravitelj podneskom od 09.10.2024. **predlaže sudu da zaključkom o prodaji** utvrdi vrijednost, način prodaje i uvjete prodaje iznad navedenih nekretnina stečajnog dužnika, a koju prodaju će provesti Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, sve sukladno čl.247. Stečajnog zakona.

Sud 17.10.2024. donosi **dva zaključka o prodaji** za nekretnine iz ove točke, a koje zaključke, uz rješenje o prodaji, stečajni upravitelj dostavlja Financijskoj agenciji.

Po pozivu za uplatu **predujma za pokriće troškova prodaje** elektroničkom javnom dražbom Financijske agencije, stečajni upravitelj uplaćuje iznos od 796,40 Eur dana 08.11.2024.

Financijska agencija dana 11.11.2024. objavljuje **Pozive za sudjelovanje** u elektroničkoj javnoj dražbi. Rok za uplatu jamčevine određen je za 10.01.2025.

Broj uplatitelja jamčevina je prikazan ispod:

NEKRETNINA	VRIJEDNOST	NADMETANJE	POSLOVNI BROJ	PODNOŠITELJ	BROJ UPLATITELJA
Spremište (9 m²) Zadar - Zadarska	6.800,00 EUR	21.01.2025. ⌚ ID 51448	ST-92/2012	Trgovački sud u Zadru	2
Spremište (5,11 m²) Zadar - Zadarska	3.900,00 EUR	21.01.2025. ⌚ ID 51444	ST-92/2012	Trgovački sud u Zadru	3
Spremište (7,28 m²) Zadar - Zadarska	5.500,00 EUR	21.01.2025. ⌚ ID 51440	ST-92/2012	Trgovački sud u Zadru	2
Poslovni prostor (57,05 m²) Zadar - Zadarska	120.000,00 EUR	21.01.2025. ⌚ ID 51436	ST-92/2012	Trgovački sud u Zadru	3
Poslovni prostor (47,55 m²) Zadar - Zadarska	100.000,00 EUR	21.01.2025. ⌚ ID 51452	ST-92/2012	Trgovački sud u Zadru	6

Prikupljanje ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi za sve nekretnine navedene pod ovom točkom **završava dana 04.02.2025.**

Sukladno zaključcima o predaji u posjed od 26.03.2025., a po **pravomoćnosti rješenja o dosudi broj St-92/2012 od 11.02.2025.** stečajni upravitelj dostavlja sudu zapisnike o provedenoj predaji u posjed sljedećih unovčenih nekretnina stečajnog dužnika: k.č.br. 3020/6, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisanih u zk.ul.br. 12885, u naravi stambeno poslovna zgrada i dvorište, ukupne površine 731 m², i to etaže:

- E-1, etažna jedinica SP 1, spremišni prostor površine 7,28 m², unovčena za 4.265,00
- E-2, etažna jedinica SP 2, spremišni prostor površine 5,11 m², unovčena za 3.065,00
- E-6, etažna jedinica SP 6, spremišni prostor površine 9,00 m², unovčena za 5.100,00
- E-7, etažna jedinica PP 1, poslovni prostor površine 47,55 m², unovčena za 137.500,00
- E-8, etažna jedinica PP 2, poslovni prostor površine 57,05 m², unovčena za 127.500,00 Eur,

a koje nekretnine su unovčene u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Fina.

Predaja u posjed svih iznad navedenih nekretnina **izvršena je 28.03.2025.**

Stečajni upravitelj dostavlja sudu Obračun troškova unovčenja i prijedlog za diobu kupovnine dana 11.03.2025.

c) Nekretnine navedene pod ovom točkom nalaze se u Zadru, ulica Admirala Jakova Šubića **23 F** i obuhvaćaju **4 spremišna prostora i 1 poslovni prostor/stan**. Za nekretnine pod ovom točkom potrebno je izraditi procjenu. Stečajni upravitelj je preuzeo ključeve ovdje navedenog poslovnog prostora/stana, a koji je slobodan od osoba i stvari.

d) Nekretnine navedene pod ovom točkom nalaze se u Zadru, ulica Stjepana Radića 42C i obuhvaćaju **3 poslovna prostora**. Za nekretnine pod ovom točkom potrebno je izraditi procjenu. Dio poslovnih prostora navedenih pod ovom točkom koriste sljedeći najmoprimci:
- MUŠIĆ GRADITELJSTVO d.o.o., Zadar, OIB 27957134117
- Odvjetnica Ana Smoljan Zanki, Zadar, OIB 03175135316

e) Nekretnina navedena pod ovom točkom nalazi se u Zadru, ulica Admirala Jakova Šubića, između brojeva 23 G i 23 F, te služi kao pristupni put objektima na adresi 23 G i 23 F, prema fotografiji/tlocrtu ispod.



f) Nekretnina navedena pod ovom točkom nalazi se u Zadru, ulica Admirala Jakova Šubića ispred broja 23 F. Mušić d.o.o. u stečaju, po stečajnom upravitelju Milanu Ljubičiću je dana 28.10.2020. sklopio sa Hrvatskim telekomom d.d. **Ugovor o osnivanju prava služnosti** na nekretnini stečajnog dužnika navedenoj u ovoj točki. Služnost je zasnovana na rok od **10 godina**, a radi izgradnje, nesmetanog pristupa i korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture, kabineta FTCC Voštarnica 1, u površini od 7 m². HT d.d. je za osnivanje prava služnosti bio dužan uplatiti stečajnom dužniku iznos od **35.000,00 kn + PDV**. Ukupan iznos iz ovdje navedenog Ugovora o osnivanju prava služnosti uplaćen je na račun stečajnog dužnika dana 21.04.2021.

g) Nekretnina navedena pod ovom točkom, ukupne površine 14 m², **izvlaštena je** na temelju prijedloga Upravnog odjela za javnu nabavu i upravljanje imovinom grada Zadra. U ZK izvatku je vidljiva **zabilježba zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom**, a na temelju prijedloga Upravnog odjela za javnu nabavu i upravljanje imovinom, Klasa:UP/I-943- 04/22-01/363, Ur.broj:2198-17-03-01/1-23-8, od 15. lipnja 2023., i Rješenja Upravnog odjela za javnu nabavu i upravljanje imovinom, Klasa:UP/I943-04/22-01/363, Ur.broj:2198-17-03-01/1- 23-7, izdano u Zadru dana 31. ožujka 2023., pravomoćno dana 25. travnja 2023.

3. Novčana sredstva stečajnog dužnika

Novčana sredstva stečajnog dužnika koja su bila položena na depozitni račun Trgovačkog suda u Zadru u cijelosti (57.869,85 Eur) su uplaćena na poslovni račun stečajnog dužnika u Zagrebačkoj banci d.d. dana 21.09.2023.

Trenutno stanje (22.04.2025.) na poslovnom računu stečajnog dužnika iznosi 68.417,00 Eur.

4. Aktivni i raskinuti ugovori o najmu/zakupu

Stečajni upravitelj je obišao sve nekretnine stečajnog dužnika i utvrdio da su sljedeći ugovori o najmu/zakupu sa ovdje navedenim najmoprimcima aktivni (bili aktivni):

- 2 poslovna prostora (koja se koriste za stanovanje) u ulici Admirala Šubića 23 G
 - PP 1, stan 47,55 m² : Dijana Milin Viskov, 1.500,00 kn mjesečno, **raskinut 15.11.2024.**
 - PP 2, stan 57,05 m²: Slaven Gambiroža, 1.500,00 kn mjesečno, **raskinut 28.03.2025.**
- 3 poslovna prostora u ulici Stjepana Radića 42 C
 - PP-6, poslovni prostor 63,31 m²,
 - PP-7, poslovni prostor 63,31 m²,
 - PP-8, poslovni prostor 32,62 m²,Zajednički koriste Ana Smoljan Zanki, po cijeni od 1.500,00 kn + PDV mjesečno, i Mušić graditeljstvo d.o.o., po cijeni od 2.000,00 kn + PDV.

Poslovni prostor P1 (koji se koristio za stanovanje) u ulici Admirala Šubića 23 F površine 45,59 m² slobodan je od osoba i stvari.

Stečajni upravitelj je zatražio od ovlaštenog sudskog vještaka Validus d.o.o., vl. Goran Lovrinov, **procjenu tržišne vrijednosti mjesečne zakupnine** za sve nekretnine stečajnog dužnika koje su navedene u ovoj točki, a koje nisu predmet trenutne javne dražbe (dakle, za 3 poslovna prostora u ulici Stjepana Radića 42 C), a koju procjenu dostavlja sudu.

5. Ostvarena razlučna prava

Razlučno pravo do dana pisanja ovog izvješća ostvareno je prilikom unovčenja industrijskog objekta (betonare) sukladno s pravomoćnim rješenjem o namirenju od dana 23.03.2022. a kojim se u stečajnu masu temeljem stvarno nastalih troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava izdvaja iznos od **427.738,85 kn (56.770,70 Eur po fiksnom tečaju**

konverzije), dok se razlučnom vjerovniku H-ABDUCO d.o.o. dana 17.05.2022. isplaćuje iznos od **1.572.261,15 kn (208.674,92 Eur** po fiksnom tečaju konverzije).

6. Izlučna prava

Izlučnih prava nema.

7. Vjerovnici stečajne mase

Vjerovnici stečajne mase namiruju se redom kojim njihove obveze dospijevaju.

8. Isplate plaća radnicima ako su nastavili sa radom nakon otvaranja stečajnog postupka

Stečajni dužnik nije nastavio sa radom.

9. Namirenje stečajnih vjerovnika (diobe)

Razriješeni stečajni upravitelj proveo je dvije djelomične diobe, i to:

- Prva djelomična dioba u postotnom iznosu od 0,60 %,
- Druga djelomična dioba u postotnom iznosu od 0,07 %.

10. Parnice

Pregled parnica nalazi se u prilogu prošlom izvješću.

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 25.04.2025. do 25.07.2025.

Stečajni upravitelj je zatražio od ovlaštenog sudskog vještaka Validus d.o.o., vl. Goran Lovrinov, procjenu tržišnih vrijednosti za sve nekretnine stečajnog dužnika za koje do danas procjene nisu bile učinjene, kako slijedi:

- c) Nekretnine u ulici Admirala Jakova Šubića **23 F** (obuhvaćaju 4 spremišna prostora i 1 poslovni prostor/stan),
 - d) Nekretnine u ulici Stjepana Radića 42C (obuhvaćaju 3 poslovna prostora),
 - e) **put** pristupni ukupne površine 83 m², suvlasnički dio 67/101,
 - f) **pašnjak**, ukupne površine 105 m², vlasnički dio 1/1,
- te je dobivene procjene stečajni upravitelj dostavio sudu.

Stečajni upravitelj nastavlja sa iznajmljivanjem poslovnih prostora u ulici Stjepana Radića 42C.

Stečajni upravitelj nastaviti će sa prodajom imovine stečajnog dužnika u ulici Admirala Jakova Šubića 23 F (4 spremišna prostora i 1 poslovni prostor/stan).

U Zagrebu, 23.04.2025.

Stečajni upravitelj
Tomislav Čoga