

STEČAJNI UPRAVITELJ SLAVEN GAVRIĆ

GORNJI JUGI 3, 51216 VIŠKOVO, MOB: +38599 2267831, E-MAIL: SLAVEN.GAVRIC.ST@GMAIL.COM

U Viškovu, 11. svibnja 2026. godine

TRGOVAČKOM SUDU U VARAŽDINU

Na poslovni broj: **St-59/2025**

Stečajni dužnik: **OIKOS RESORTS d.o.o. u stečaju**, OIB: 27525201144, Varaždin, Ulica Krešimira Filića 36

PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

Odredbom članka 103. stavka 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17, 36/22, 27/24 – u daljnjem tekstu: SZ) propisano je da skupštinu vjerovnika saziva sud.

Odredbom članka 104. stavka 1. točke 1. SZ-a propisano je da će se skupština vjerovnika sazvati na obrazloženi prijedlog stečajnog upravitelja.

Slijedom navedenog stečajni upravitelj sukladno odredbi članka 104. stavka 1. točke 1. Stečajnog zakona podnosi prijedlog za sazivanjem skupštine vjerovnika sa obrazloženjem kako slijedi:

Po preuzimanju dužnosti stečajnog upravitelja, isti je utvrdio kako Dužnik u svojim poslovnim knjigama ima evidentiranu stavku imovine kako slijedi:

- *Građevinski objekti u pripremi – Turistički kamp Novalja* knjigovodstvene vrijednosti 5.712.419,05 EUR
- *Postrojenja i oprema u pripremi – bazen* knjigovodstvene vrijednosti 136.291,00 EUR

Nadalje, utvrđeno je kako se predmetna imovina odnosila na investiciju postavljanja turističkog naselja ugovorno nazvanog „OI CONCEPT VILLAGE PAG“, a koju obvezu je Stečajni dužnik preuzeo Ugovorom o zakupu nekretnine sklopljenim između društva OIKOS HOUSING d.o.o. (ujedno i osnivača društva Stečajnog dužnika) te Stečajnog dužnika od dana 7. ožujka 2024. godine.

Prilog:

- *ugovor o zakupu nekretnine od dana 7. ožujka 2024. godine*

Odredbom članka 8. Ugovora je bilo određeno da u slučaju neredovitog plaćanja obveza iz ugovora, OIKOS HOUSING ima mogućnost istoga s otkaznim rokom od 90 dana, a unutar kojeg se ugovor može održati na snazi ukoliko obveze u međuvremenu budu podmirene. U slučaju raskida ugovora osim dospjelih obveza niti jedna strana prema drugoj nema više nikakvih obveza, a OIKOS HOUSING ovlašten je je preuzeti posjed cjelokupne nekretnine sa cjelokupno izgrađenom infrastrukturom.

Stečajni upravitelj dalje napominje kako je nakon preuzimanja dužnosti zaprimio od stečajne upraviteljice društva OIKOS HOUSING d.o.o. dopis o raskidu Ugovora o zakupu nekretnine

STEČAJNI UPRAVITELJ SLAVEN GAVRIĆ

GORNJI JUGI 3, 51216 VIŠKOVO, MOB: +38599 2267831, E-MAIL: SLAVEN.GAVRIC.ST@GMAIL.COM

koji je to društvo dana 19. prosinca 2024. godine uputilo Stečajnom dužniku, a koji je Stečajni dužnik zaprimio istog dana.

Prilozi:

- obavijest o raskidu ugovora o zakupu od dana 19. prosinca 2024. godine
- potvrda o primitku raskida ugovora o zakupu

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-317/2025-21 od dana 15. siječnja 2026. godine nad društvom OIKOS HOUSING d.o.o. je otvoren sekundarni stečajni postupak u Republici Hrvatskoj.

Točkom V. predmetnog rješenja pozvani su vjerovnici društva OIKOS HOUSING d.o.o. prijaviti svoje tražbine stečajnom upravitelju u roku od 60 dana u skladu sa pravilima SZ-a.

Stečajni upravitelj je u ime Stečajnog dužnika podnio prijavu tražbine u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem St-317/2025 u iznosu od 5.848.710,05 EUR. Naime, neovisno o odredbi članka 8. Ugovora o zakupu nekretnine, stečajni upravitelj smatra kako je Stečajni dužnik ispunio dio svojih obveza koje je preuzeo ugovorom o zakupu od nekretnine (prvenstveno u smislu postavlja turističkog naselja OI CONCEPT VILLAGE PAG) slijedom čega raskid ugovora koji je izjavilo društvo OIKOS HOUSING d.o.o. uslijed neplaćanja zakupnine od strane Stečajnog dužnika, ne isključuje mogućnost na nadoknadu izvršenih ulaganja u smislu odredbi članka 368. stavka 2. i članka 566. stavka 4. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ br. 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022, 145/2023, 155/2023).

Nadalje, stečajni upravitelj ističe kako je stečajni upravitelj društva OIKOS HOUSING d.o.o. osporio tražbinu Stečajnog dužnika te je isti upućen u parnicu radi dokazivanja osnovanosti tražbine rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 317/2026-39 od 7. svibnja 2026. godine.

Prilog:

- rješenje TS RI St-317/2026-39 od 7. svibnja 2026. godine

Ne ulazeći u davanje mišljenja u vjerojatnosti uspjeha u slučaju pokretanja spora kao i ocjeni na koji bi iznos naknade, ukoliko zahtjev Stečajnog dužnika bude uopće usvojen (za što stečajni upravitelj smatra da bi ovisilo o stručnom vještačenju provedenom u samom parničnom postupku) Stečajni dužnik imao pravo, stečajni upravitelj ne smatra svrsishodnim predlagati pokretanje parnice radi utvrđivanja osnovanosti tražbine protiv društva OIKOS HOUSING d.o.o.

Naime, stečajni upravitelj je izvršio uvid u dostupnu dokumentaciju te je utvrdio kako se imovina društva OIKOS HOUSING d.o.o. sastoji isključivo od nekretnina koje je Stečajni dužnik koristio temeljem ranije spomenutog ugovora o zakupu. Tijekom trajanja stečajnog postupka, stečajni upravitelj je došao u posjed podataka o procjeni vrijednosti predmetnih nekretnina te ona iznosi 4.784.124.67 EUR.

Međutim, same nekretnine su opterećene založnim pravima upisanim u korist razlučnih vjerovnika PRVA SKLADI d.o.o., OIB: 39410884791, Slovenija, Ljubljana, Fajfarjeva ulica 33 te DAMFIN d.o.o., OIB: 92196938611, Maribor, Tržaška cesta 37A, Republika Slovenija.

Uzimajući u obzir da je upisani iznos hipoteka 5.050.000,00 EUR-a (što ne uključuje ugovorne i zakonske zatezne kamate te troškove), stečajni upravitelj smatra da bi, čak i u slučaju uspjeha

STEČAJNI UPRAVITELJ SLAVEN GAVRIĆ

GORNJI JUGI 3, 51216 VIŠKOVO, MOB: +38599 2267831, E-MAIL: SLAVEN.GAVRIC.ST@GMAIL.COM

u sporu, iznos bilo kakve naplate po tako utvrđenoj tražbini bio malo vjerojatan. Izuzev razlučnih vjerovnika, prioritet naplate sukladno odredbama SZ-a od bilo kojeg iznosa postignute cijene bi imali i troškovi stečajnog postupka te ostale obveze stečajne mase kao i vjerovnici prvog višeg isplatnog reda čije su tražbine utvrđene u stečajnom postupku St-317/2026.

Izuzev navedenih okolnosti stečajni upravitelj također ističe kako Stečajni dužnik nema dostatne imovine za vođenje i pokretanje opisanog sudskog postupka.

Naime, isto bi zahtijevalo angažiranje punomoćnika iz redova odvjetnika te uzimajući u obzir iznos prijavljene tražbine, procijenjeni trošak po predviđenim radnjama sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (pisanje tužbe, zastupanje na minimalno dva ročišta) bi iznosio 75.000,00 EUR (s uključenim PDV-om).

Isti iznos je potrebno predvidjeti i za suprotnu stranu s obzirom da bi Stečajni dužnik bio dužan nadoknaditi troškove postupka u slučaju neuspjeha u sporu.

Odredbom članka 92. stavka 4. Stečajnog zakona je propisano da je stečajni upravitelj dužan naknaditi štetu vjerovniku stečajne mase koju je pretrpio zbog neispunjenja obveze stečajne mase preuzete njegovom pravnom radnjom, osim ako stečajni upravitelj u vrijeme preuzimanja obveze nije mogao predvidjeti da stečajna masa neće biti dostatna za njezino ispunjenje.

Sukladno odredbi članka 157. stavka 1. SZ-a, stečajni upravitelj je dužan tijekom cijeloga postupka voditi računa o tome da se iz stečajne mase osiguraju sredstva potrebna za namirenje predvidivih obveza stečajne mase, a tijekom isplate pojedinih obveza stečajne mase dužan je izdvojiti sredstva potrebna za namirenje takvih obveza za koje se osnovano može pretpostaviti da bi ih trebalo namiriti u budućnosti.

Sukladno navedenom, čak i u slučaju ne donošenja odluke koju će u daljnjem dijelu predložiti stečajni upravitelj, isti ističe kako će za pokretanje za pokretanje bilo kakvog postupka predložiti sudu da pozove vjerovnike na solidarnu uplatu iznosa od 150.000,00 EUR u svrhu osiguranja dostatnosti stečajne mase za pokriće troškova postupka.

Odredbom članka 230. stavka 1. SZ-a je propisano da je stečajni upravitelj dužan dobiti suglasnost odbora vjerovnika za pravne radnje koje su od posebne važnosti za stečajni postupak. Ako odbor vjerovnika nije osnovan, suglasnost daje skupština vjerovnika.

Stavkom 2. točkom 3. istog članka je propisano suglasnost iz stavka 1. potrebna osobito ako se namjerava pokrenuti ili preuzeti parnica znatne vrijednosti predmeta spora, ako se preuzimanje takve parnice namjerava odbiti ili se radi rješavanja ili izbjegavanja takve parnice namjerava sklopiti nagodba ili ugovor o izabranom sudu.

Slijedom svega navedenog, stečajni upravitelj predlaže skupštini vjerovnika Stečajnog dužnika donošenje sljedeće odluke:

Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da ne pokreće parnicu radi utvrđivanja osnovanosti tražbine prijavljene u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem St-317/2026 protiv društva OIKOS HOUSING, modularne hiše, projektiranje in storitve, d.o.o., Hoće u stečaju, Rijeka, Gnambova 2, MBS: 040495838, OIB:50686883961.

Slaven Gavrić, stečajni upravitelj