

## Obrazac 18.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : **TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU**

Poslovni broj spisa : **St- 91/2022**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) : **Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, Split, Domovinskog rata 52, OIB: 44333210224.**

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU DO 25.05.2025.GODINE

1. Iz stanja stečajnog spisa proizlazi kako stečajnu masu ovog stečajnog dužnika čine nekretnine oznake kat. čest. zgr. 3121, kat. čest. zgr. 3122, kat.čest. 1105/1 upisana kod Općinskog suda u Dubrovniku, k.o. Dubrovnik u zk.ul. 1854 (zk tijelo I) te kako istu nije moguće unovčavati dok se u odnosu na istu ne provede etažni elaborat. U prethodnom izvješću ovdje iskazanog upravitelja su detaljno obrazložene sve aktivnosti ovlaštenih osoba angažiranih od strane ranijeg upravitelja oko navedenoga, pa je za ukazati kako u odnosu na razdoblje od dana dostavljanja prethodnog izvješća pa do dana pisanja ovog izvješća u tom postupku nije bilo nikakvih promjena.

2. Dana 26.03.2025.godine putem elektroničke pošte sam zaprimio dopis društva Hakuna Matata Dubrovnik d.o.o. zastupan po zakonskom zastupniku Ljubomir Bunoza, u kojoj je isti iskazao interes za najmom određenih prostora u vlasništvu stečajnog dužnika na adresi: Put Od Republike 12, 20000 Dubrovnik te predložio cijenu najma u iznosu od 10 eura + PDV po m2 + režije. Istom sam odgovorio kako je to moguće, naveo mu kako je potrebno jasno definirati prostorije koje bi bile predmetom najma, radi čega mu je dostavljen i Procjembeni elaborat sudskog vještaka Orlande Tokić koji je priložen predmetnom stečajnom spisu, uvidom u kojeg je bilo potrebno definirati položaj i površinu prostorija u odnosu na koje se predlaže zaključenje takvog Ugovora. Gospodin Bunoza je to napravio, nakon čega sam u ime stečajnog dužnika osobno sastavio Ugovor o zakupu poslovnog prostora, poslao mu ga na uvid i sa sadržajem kojeg je bio suglasan, te smo dogovorili solemnizaciju istog Ugovora za dan 18.04.2025.godine, kad sam poslovno boravio u Dubrovniku ali radi jednog drugog predmeta, i radi čega za navedeni put u Dubrovnik od ovdje naznačenog stečajnog dužnika ne potražujem naknadu troškova.

Predmetni Ugovor o zakupu je zaključen u obliku javnobilježničkog akta, te je isti solemniziran u uredu Javnog bilježnika Jure Plećaša iz Dubrovnika, Hrvatskog Crvenog križa 2, pod brojem : OV-2332/2025 nakon što je podnesen na potvrdu i solemnizaciju. Iz sadržaja istog u bitnom proizlazi kako je sklopljen na razdoblje od 1. (jednu) godinu, s opcijom njegovog produljenja uz jasno naznačene odredbe o njegovom prestanku odnosno otkazivanju, kako se za zakupljene poslovne prostorije zakupnik obvezuje plaćati mjesečno na ime zakupnine iznos od 10,00 (deset) EUR-a + PDV po metru kvadratnom zakupljenog prostora, što za zakupljeni prostorije u ukupnoj površini od 54,37 m2 iznosi 543,70 EUR-a + PDV, odnosno ukupno 679,62 EUR-a, te da se zakupnik se obvezuje uz zakupninu iz ovoga članka plaćati i sve režijske troškove vezane uz poslovne prostorije koje s predmet tog Ugovora.

**DOKAZ:** *Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen dana 18.04.2025.godine zaključio sa društvom Hakuna Matata Dubrovnik d.o.o., koji se dostavlja u prilogu; Uvid u mail korespondenciju sa društvom Hakuna Matata Dubrovnik d.o.o. koja je prethodila zaključenju predmetnog ugovora.*

3. U odnosu na sudske postupke u kojima je stranka stečajni dužnik, za ukazati jest kako nije bilo promjena u odnosu na prethodno izvješće izuzev u predmetu koji se pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku vodi pod posl.br. P-137/2024, tužitelj: TEXO GRADNJA d.o.o., OIB 72846023466, tuženik: Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, OIB 44333210224. U istom predmetu je na ročištu

održanom dana 05.05.2025.godine zaključeno raspravljanje, a ročište za objavu presude je određeno za dan 03.06.2025.godine.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE:**

Iz stanja spisa proizlazi kako stečajnu masu ovog stečajnog dužnika čine nekretnine oznake kat. čest. zgr. 3121, kat. čest. zgr. 3122, kat.čest. 1105/1 upisana kod Općinskog suda u Dubrovniku, k.o. Dubrovnik u zk.ul. 1854 (zk tijelo I) koje se, a kako je to naznačio i raniji upravitelj, ne mogu unovčavati dok se u odnosu na iste ne provede etažni elaborat.

Iz stanja stečajnog spisa proizlazi i kako su trenutno aktivna četiri (4) Ugovora o zakupu, i to :

**1.** Ugovor o zakupu između Stečajna masa iza Gorica d.o.o. u stečaju i Hakuna Matata Dubrovnik d.o.o., Lozica 84, Mokošica, OIB: 87093778225, zaključen dana 23.09.2024.godine. Prema sadržaju dostavljenog Ugovora, predmet zakupa su dvije prostorije poršine 20 m<sup>2</sup>, u zgradi na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik.

Zakupnina je ugovorena u iznosu od 200,00 EUR-a mjesečno + PDV, te troškovi električne energije po potrošnji.

Trajanje Ugovora je ugovorenu za razdoblje od 01.10.2024.godine do 01.10.2025.godine, uz otkazni rok od 30 dana.

**2.** Ugovor o zakupu između Stečajna masa iza Gorica d.o.o. u stečaju i Stečajna masa iza GP Dubrovnik d.d. u stečaju, Điva Natali 7, Dubrovnik, OIB: 97076984856, zaključen dana 01.11.2021.godine. Prema sadržaju dostavljenog Ugovora, predmet zakupa je jedna prostorija površine 14 m<sup>2</sup>, u zgradi na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik.

Zakupnina je ugovorena u iznosu od 1.000,00 kuna mjesečno + PDV, te svi režijski i drugi troškovi koji razmjerno terete nekretninu.

Trajanje Ugovora je na neodređeno.

**3.** Ugovor o zakupu između Stečajna masa iza Gorica d.o.o. u stečaju i Lekarne Phrima Pharme, Capraška ulica 1, Zagreb, OIB: 28285339387, zaključen dana 11.05.2022.godine. Prema sadržaju dostavljenog Ugovora, predmet zakupa su poslovni prostori površine 167 m<sup>2</sup>, u zgradi na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik.

Zakupnina je ugovorena u iznosu od 20.300,00 kuna mjesečno + PDV, te svi režijski i drugi troškovi koji razmjerno terete nekretninu.

Trajanje Ugovora je od 01.08.2022.godine na neodređeno.

**4.** Ugovor o zakupu između Stečajna masa iza Gorica d.o.o. u stečaju i Hakuna Matata Dubrovnik d.o.o., Lozica 84, Mokošica, OIB: 87093778225, zaključen dana 18.04.2025.godine. Predmet zakupa su prostorije koje se nalaze u Zgradi 3, izgrađenoj na nekretnini označenoj kao č.zgr. 3121 k.o. Dubrovnik na 1. Katu ukupne površine 54,37 m<sup>2</sup>, поближе opisane u samom Ugovoru.

Zakupnina je ugovorena u iznosu od 543,70 EUR-a mjesečno + PDV, te režijski troškovi.

Trajanje Ugovora – ovaj ugovor je sklopljen na razdoblje od 1. (jednu) godinu, s opcijom njegovog produljenja nakon isteka njegovog trajanja temeljem pismenog sporazuma stranaka, a počeo je teći s danom 20.04.2025 godine, a ugovoreno je i kako Ugovor svakako prestaje važiti odnosno kako se isti ugovor automatski raskida pravomoćnošću rješenja o dosudi budućem kupcu predmetne nekretnine u stečajnom postupku, kao i da ga svaka ugovorna strana može redovito otkazati uz otkazni rok od 30 (trideset) dana. Ugovoreno je i kako će zakupnik na račun zakupodavca platiti i zakupninu za razdoblje od 20.04.2025.godine pa do 30.04.2025.godine u iznosu od 181,23 EUR + PDV.

U odnosu na predmetne zakupce se izdaju računi za naplatu dužnih zakupnina, zaprimaju računi režija, plaću režije, te se onda te režije prefakturiraju zakupcima.

Kako je to naznačeno u prethodnom izvješću, iz stanja spisa koji se pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku vodi pod posl.br. P-137/2024 proizlazi kako raniji upravitelj nije zaključivao Ugovor o odvjetničkom zastupanju sa odvjetnicima iz Marić Stajčić & Perković Odvjetničko društvo j.t.d. sa sjedištem u Zagrebu, slijedom čega mi je nakon imenovanja odvjetnik Dejan Stajčić dostavljao i račun za svaku radnju koju je obavio u korist dužnika u istom postupku, koji računi u ukupnom iznosu od 1.375,00 EUR-a su mu svi plaćeni dana 09.05.2025.godine, te se dostavljaju u prilogu ovog izvješća. Plaćen je i putni nalog ranijem upravitelju Maroju Stjepoviću za putovanje na primopredaju dužnosti 10.12.2024.godine. Društvu INVERSUS usluge d.o.o. Srednjopoljski put 3, Zagreb, OIB:10801053607 a koje je prethodno, do kraja 2024.godine obavljalo računovodstvene poslove za dužnika je plaćen i račun za izradu prijave poreza na dobit za 2024.godinu sukladno Ugovoru o obavljanju knjigovodstvenih usluga koje je isto društvo zaključilo sa ranijim upraviteljem. Od strane istog društva sam obaviješten kako se u njihovim prostorijama u Zagrebu nalazi se ukupno 11 registratora s knjigovodstvenom dokumentacijom stečajnog dužnika, i koju predlažu preuzeti. Nastavno na navedeno, te obzirom i na njihove kao i ograničene prostorne kapacitete novog knjigovodstva za držanje te dokumentacije, biti će potrebno u nastavku postupka predmetnu knjigovodstvenu dokumentaciju dužnika arhivirati pri ovlaštenom društvu koje pruža takve usluge.

Također, stečajnu masu čine i buduće zakupnine koje će prispjeti na račun stečajnog dužnika do prodaje nekretnina u k.o. Dubrovnik, odnosno do prestanka aktivnih ugovora o zakupu, te novac na računu u iznosu od 23.143,06 EUR-a. (na dan 26.05.2025.g.).

Naslovnom sud se dostavlja i podnesak ukojem je tabelarno prikazan promet po računu dužnika otvorenom pri HPB d.d., IBAN: HR6123900011101358113 za razdoblje od 25.02.2025.godine do 25.05.2025.godine, sa svim uplata i isplatama, početnim i završnim stanjem.

**DOKAZ:** Uvid u promet po računu dužnika IBAN: HR6123900011101358113 otvoren pri HPB d.d., za razdoblje od 25.02.2025.godine do 25.05.2025.godine, koji se dostavlja u prilogu.

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU DO 25.08.2025.GODINE.**

U narednom razdoblju će se poduzimati potrebne radnje radi ostvarivanja uvjeta za unovčenjem preostale imovine (nekretnina) dužnika, kao i potrebne radnje radi naplate zakupnina iz istih, te potrebnih radnji u svrhu zastupanja interesa dužnika u postupcima u kojima je to potrebno.

Također, kada se u stečajnoj masi ponovo prikupi cca 55.000 EUR-a slobodne stečajne mase, sudu ću predložiti pristupanje narednoj djelomičnoj diobi, sve sukladno ranijem postupanju u predmetnom stečajnom postupku.

U Splitu, 25.05.2025.godine

Stečajni upravitelj  
Ante Gabelica.