

Stečajna upraviteljica
LOVORKA JURANOVIĆ
Zagrebačka 16, 51000 Rijeka
Gsm: +385 (0) 98 905 8659
e-mail: lovorka.juranovic@gmail.com

Na posl.br. St-304/26
(ranije St-180/26)

TRGOVAČKOM SUDU
U P A Z I N U

IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

1X.-

Priloga: .-

1. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. gornji od 01.09.2026. godine imenovana sam za privremenog stečajnog upravitelja nad IMMOBILIEN INVEST d.o.o., OIB 98023695204, Driovier 24, Rovinj sa zadaćom da dostavim izvješće o tome postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka, kakvi su izgledi za nastavak poslovanja dužnika, a posebno mogu li se imovinom dužnika pokriti troškovi postupka, a ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka zakazano je za dan 01. listopada 2026. godine.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je Financijska agencija navodeći da je na 29. travnja 2026. dužnik je imao neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana u ukupnom iznosu od 4.446,04 eura, pa je vjerovnik RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, je podneskom od 10. lipnja 2026. predložio sudu otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom

Poduzete radnje privremenog stečajnog upravitelja:

- upućen dopis zakonskom zastupniku dužnika s pozivom na dostavu financijske dokumentacije društva, podataka o imovini i obvezama društva, podatke o broju zaposlenih u društvu te o fizičkoj/pravnoj osobi koja za dužnika obavlja knjigovodstvene usluge, na e-mail adresu iz sudskog registra
- putem Porezne uprave pribavljen podatak o knjigovodstvu dužnika, od istog također zatražena dokumentacija o poslovanju dužnika
- izvršen uvid u javno dostupne podatke o poslovanju dužnika
- pribavljeni podaci CVH o vozilima u vlasništvu dužnika

- izvršen uvid u zemljišne knjige putem sustava ZIS OSS (povijesni pregled) radi provjere ima li dužnik ili je imao nekretnine u vlasništvu
- izvršen uvid u podatke dostupne u sustavu e-komunikacije u pogledu sudskih sporova u kojima se kao stranka pojavljuje stečajni dužnik

2. OPĆI PODACI O DUŽNIKU

Dužnik IMMOBILIEN INVEST d.o.o., OIB 98023695204, Driovier 24, Rovinj, osnovano je 26.08.2015 i upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu kao društvo s ograničenom odgovornošću, a upisani temeljni kapital iznosi 20.000,00 kuna/ 2.654,46 euro. Djelatnost društva prema podacima iz sudskog registra čine projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja, energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi te druge djelatnosti upisane u sudskom registru.

Osnivači/članovi društva su EDUARD JAKUPI, OIB: 06883831920, Rovinj - Rovigno, Driovier - Driovier 24, jedini član d.o.o., koji je ujedno i ovlaštena osoba za zastupanje društva,

član uprave, zastupa društvo samostalno i pojedinačno

a kao član uprave upisan je i Anton Jakupi, OIB: 01222221089, Rovinj - Rovigno, Driovier 24, zastupa samostalno i pojedinačno, imenovan odlukom od 02.07.2018.

3. UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE

Zakonskom zastupniku dužnika je na e-mail adresu eduardjakupi@gmail.com, navedenu u sudskom registru, dana 03.09.2026.godine upućen dopis s pozivom na dostavu podataka i dokumentacije o poslovanju društva te o stanju imovine i obveza dužnika. Povodom upućenog poziva do danas nije zaprimljen odgovor.

Dokaz: - dopis z.z. dužnika od 03.09.2026.g., ispis poslane e-mail poruke

S obzirom da z.z. dužnika nije dostavio tražene podatke i dokumentaciju, putem Porezne uprave Ispostave u Puli pribavljen je podatak o knjigovodstvu dužnika koje vodi Robert Sošić, s kojim se pokušalo stupiti u telefonski kontakt te mu je upućen dopis radi dostave dokumentacije i podataka, no odgovor nije zaprimljen.

Dana 08.09.2026.g. privremena stečajna upraviteljica uspjela je stupiti u telefonski kontakt sa z.z. dužnika, koji je naveo da će dostaviti traženu dokumentaciju i podatke te da će do ročišta podmiriti dugovanja društva evidentirana na FINA-i i deblokirati račun društva. Dokumentaciju do danas nije dostavio.

Porezna uprava je osim podataka o knjigovodstvu dužnika dostavila i podatak da je dužnik u posljednje 4 godine sudjelovao u prometu nekretninama te da je otuđio nekretninu opisanu kao E-6 na k.č. 6369 u z.k.ul. 9539 k.o. Pula.

Zadnji javno objavljeni GFI dužnika je za 2025. godinu, u kojem je iskazana aktiva društva u iznosu od 403.825,95 EUR- kratkotrajna imovina i to:

-potraživanja..... 18.088,98 EUR

- kratkotrajna financ.imovina.....385.736,97 EUR (prema bilješkama uz financijski izvještaj radi se o danim zajmovima, depozitima i sl. u iznosu od 385.711,56 eur, te ostaloj financijskoj imovini 25,41 eur).

Dugoročne obveze na dan 31.12.2025. nisu evidentirane, a kratkoročne 64.551,59 EUR. Društvo je u 2025. ostvarilo dobit u iznosu od 535.777,70 EUR.

Dokaz: - GFI za 2025- bilanca i račun dobiti i gubitka , bilješke uz fin.izvještaje za 2025.

Prema pribavljenom uvjerenju CVH STP "MTT" Rijeka od 03.09.2026. godine dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.

Dokaz: -uvjerenje CVH i račun od 03.09.2026.

Prema podacima HZMO, na dan 10.09.2026. dužnik nema zaposlenih radnika.

Dokaz.- potvrda HZMO od 10.09.2026.

Pregledom ZIS OSS (povijesni pregled) i podataka iz ZK utvrđeno je da dužnik na dan 01.09.2026. nije evidentiran kao vlasnik nekretnina, no bio je upisan kao vlasnik sljedećih nekretnina:.

- 3. Suvlasnički dio: 1/5 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Posebni dio zgrade koji se sastoji od jedne prostorije u prizemlju sl. A1 TIP-a 48/I VIDI Z-579/2010 Posebni dio zgrade koji se sastoji od prostorije u prizemlju-poslovni prostor-trgovina mješovite robe neprehrambenim proizvodima sl. A1 TIP-a 48/1, sagrađene na k.č. 81* u zk.ul. (tada) 983 k.o. Rovinj, kojom je raspolagao ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 29.10.2019. za korist kupca Jakupi Đani

- k.č. 8404/29* u zkul (tada) 7745 k.o. Rovinj i to 5. Suvlasnički dio: 88/520 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), kojom je raspolagao ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 14.02.2018. za korist kupca Ivana Orlovića

- 6. Suvlasnički dio: 835/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio "F", koji se sastoji od stubišta od prizemlja do II. kata f=1.5 (39), stubišta i hodnika II. kata (71), 16 ureda (72-74, 83-95), dva predprostora nužnika (75,78), 4 nužnika (76-77, 79-80), fotokopiranje (81), čajne kuhinje (82), ukupne površine 402,13 m2, sve obojano rozom bojom u planu posebnih dijelova zgrade, na k.č. 6369 u z.k.ul. 112546 (ranije zk.ul.9539) k.o. Pula, kojom je raspogao predugovorom o kupoprodaji nekretnine odnosno tabularnom izjavom- provedeno 03.06.2025.g. pod brojem Z-9004/2025- upis opravdanja predbilježbe prava vlasništva za korist Aquarium Pula d.o.o.

Prema podacima iz e-komunikacije, dužnik je nije stranka u postupcima pred sudom.

3. POSTOJANJE STEČAJNIH RAZLOGA

Prema dostupnim i naprijed citiranim podacima o stanju imovine i obveza dužnika, proizlazi da dužnik nema materijalnu imovinu koja bi se mogla unovčiti u iznosu dostatnom za podmirenje troškova stečajnog postupka, već da se imovina sastoji od danih zajmova,

depozita i sl. za koja potraživanja za sada, zbog nedostupnosti dokumentacije, nije moguće utvrditi kada i prema kome su nastala te jesu li naplativa, a radi naplate kojih bi u slučaju otvaranja stečajnog postupka bilo potrebno pokrenuti postupak pred sudom te za to predujmiti potrebna sredstva.

S obzirom da je račun dužnika u blokadi, ispunjen je stečajni razlog iz čl. 6 st. 1 SZ-a- nesposobnost za plaćanje.

4. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA za narednih 12 mjeseci

1	Jednokratna nagrada privremenom stečajnom upravitelju sukladno čl. 4 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima bruto I	663,62 EUR
2	Materijalni trošak privremenog stečajnog upravitelja (trošak za uvjerenje CVH 2,73 EUR)	2,73EUR
3	Putni trošak na ročište 09.06.2026.g. (osobni automobil Rijeka-Pazin-Rijeka+cestarina neto 69,20 EUR bruto II 105,96 EUR)	105,96 EUR
4	Trošak izrade pečata	23,89 EUR
5	Otvaranje, vođenje (12 mjeseci) i zatvaranje računa	200,00 EUR
6	Trošak knjigovodstva (125,00 EUR x 12 mjeseci)	1.500,00 EUR
7	Putni troškovi stečajnog upravitelja na skupštine vjerovnika (3 odlaska osobnim automobilom Rijeka-Pazin-Rijeka 105,96 EUR) bruto II	317,88 EUR
8	Materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja (pošta, biljezi i sl.)	100,00 EUR
9	Paušalna pristojba u stečajnom postupku, Tbr. 24 Zakona o sudskim pristojbama	265,45 EUR
10	Trošak arhiviranja dokumentacije	350,00 EUR
11	Trošak Elektronički računi d.o.o.	200,00 EUR
12	Ukupno	3.729,53 EUR*

*uvećano za nagradu stečajnog upravitelja

5. PRIJEDLOG ODLUKA

Ukoliko dužnik do rasprave zakazane za 01.10.2026. ne podmiri dugovanja evidentirana na FINAi, predlaže se da sud po čl. 132 SZ-a pozove osobe koje imaju pravni interes za vođenje stečajnog postupka na uplatu predujma za pokriće okvirnih troškova prethodnog i stečajnog postupka u iznosu prema specifikaciji predvidih troškova. Ukoliko pozvane osobe ne uplate predujam predlaže se otvaranje i zaključenje stečajnog postupka

U Rijeci, 23. rujna 2026. godine

Privremena stečajna upraviteljica
Lovorka Juranović

