

STEČAJNI UPRAVITELJ DAVORIN KAPUSTIĆ

Akademika Mirka Maleza 4, 42240 IVANEC

☎ (042) 781-520 📞 0911502615 ✉ davorin.kapustic@gmail.com

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

Poslovni broj spisa : **St-154/2024**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

USKOPLJE d.o.o. u stečaju, Makarska, Tučepska 7, OIB: 17385818597

Sukladno čl. 227. st. 1. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, u daljnjem tekstu: SZ), naslovnom sudu podnosim:

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

1. POKRETANJE STEČAJNOG POSTUPKA	1
2. RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA	2
3. OSNOVNI PODACI STEČAJNOG DUŽNIKA	2
4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI	3
5. PREGLED IMOVINE I OBVEZA	4
5.1. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA	4
5.1.1. Dugotrajna imovina.....	5
5.1.2. Kratkotrajna imovina.....	6
5.2. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA.....	8
6. SUDSKI POSTUPCI.....	10
7. OSTALA UTVRĐENJA.....	11
8. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA.....	13
9. PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA.....	14

1. POKRETANJE STEČAJNOG POSTUPKA

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je dana 18. ožujka 2024. godine Financijska agencija (u daljnjem tekstu: FINA), Regionalni centar Split sukladno čl. 110. st. 1. SZ-a navodeći kako na dan 15. ožujka 2024. dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana u ukupnom iznosu od 55.440,73 EUR-a, u koji iznos je uračunata kamata i naknada Financijske agencije za provedbu ovrhe na novčanim sredstvima, a prema podacima o broju zaposlenih koje je Financijskoj agenciji dostavio Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje za potrebe podnošenja prijedloga za pokretanje stečajnoga postupka proizlazi da dužnik ima 1 zaposlenog radnika, navodeći također da dužnik na ime predujma za namirenje troškova stečajnog postupka ima zaplijenjena novčana sredstva u iznosu od 640,38 EUR-a.

Povodom tog prijedloga, naslovni sud je primjenom čl. 115. st. 1. i 2. SZ-a donio rješenje o pokretanju prethodnog postupka poslovni broj: St-154/2024-4 od dana 20. ožujka 2024. godine, radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, te je odmah odredio i ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje njegovog stečajnog postupka za dan 15. svibnja 2024. godine u 09:10 sati, na koje je pozvao FINA-u kao predlagatelja, te zakonskog zastupnika dužnika Peru Gazilj, Makarska, Tučepska 7, OIB: 35041590064, kojemu je istovremeno naložio da u roku od 8 dana dostavi sudu pisano izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika u kojem će, između ostalih biti naznačeni podaci o imovini dužnika i njegovim obvezama, uz upozorenje da je navedena osoba dužna sudu dati sve potrebne podatke koji se odnose na ovaj postupak, te da se za davanje neistinitog ili nepotpunog popisa imovine ili obveza odgovara kao za davanje lažnog iskaza u postupku pred sudom, dok je FINA pozvana da dostavi naslovnom sudu pisano izvješće-potvrdu, u smislu članka 6. stavaka 2. i 4. SZ-a.

Na navedeno ročište nije pristupio nitko od pozvanih, te je utvrđeno da je FINA podneskom od dana 13. svibnja 2024. godine ispričala svoj nedolazak na navedeno ročište, te je u prilogu istog dostavila sudu potvrdu o neizvršenim osnovama za plaćanje iz koje proizlazi kako dužnik na dan izdavanja potvrde 13. svibnja 2024. u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 178 dana, a također je dostavila i potvrdu o blokadi računa i novčanih sredstava iz koje proizlazi kako nepodmirene obveze dužnika na dan izdavanja te potvrde 13. svibnja 2024. godine iznose 63.007,36 EUR-a, dok je sud službenim putem napravio vanjsku provjeru u Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra, te je utvrdio da je dužnik upisan kao vlasnik nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, stoga je ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka spojio s ročištem radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka, kao i pročitao te pregledao sve isprave priložene u spis, nakon čega je zaključio navedeno ročište, te odredio da će odluku o prijedlogu za otvaranje stečaja odnosno o daljnjem tijeku tog postupka donijet izvanraspravno u pisanom obliku.

Nakon toga, naslovni sud donio je Rješenje poslovni broj: St-154/2024-20 od dana 16. svibnja 2024. godine, kojim je otvorio stečajni postupak nad dužnikom, imenovao me njegovim stečajnim upraviteljem, a isto tako su pozvani stečajni vjerovnici da u roku od 60 dana od dana objave tog rješenja putem mrežne stranice e-oglasna ploča sudova, prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju, kao i da razlučni i izlučni vjerovnici u istom roku obavijeste stečajnog upravitelja o svojim pravima, te je u tom postupku zakazano ročište vjerovnika na kojem će se ispitati prijavljene tražbine (ispitno ročište) za dan 18. rujna 2024. u 12:30 sati, a nakon kojeg će se u 12:40 sati održati i izvještajno ročište, na kojem će se temeljem ovog izvješća odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka.

2. RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nakon otvaranja stečajnog postupka dužnika, poduzete su sljedeće radnje:

- promijenjeno je razvrstavanje stečajnog dužnika kod Državnog zavoda za statistiku
- izvršena je prijava u Registar stvarnih vlasnika kojeg vodi FINA
- izrađen je novi pečat stečajnog dužnika s oznakom „u stečaju“
- zatvoren je stari račun stečajnog dužnika kojeg je imao otvorenog kod Zagrebačke banke d.d., budući da isto nije učinjeno automatizmom od strane te banke, a s obzirom da osim novčanih sredstava koja su od strane FINA-e zaplijenjena s računa stečajnog dužnika, isti nema drugih novčanih sredstava, niti se ista uskoro očekuju, za sada nije otvoren njegov račun u stečaju, kako se ne bi nepotrebno opterećivala stečajna masa dužnika
- izvršen je obilazak nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika u Makarskoj na adresi Stari Velikobrdski put 63 i 65, kako bi se utvrdilo stanje njihovog posjeda
- angažiran je knjigovodstveni servis radi profesionalnog vođenja knjigovodstva u stečaju
- izvršena je analiza knjigovodstveno-financijske dokumentacije dužnika, te sastavljeno početno stanje imovine dužnika
- strani vjerovnici dužnika obaviješteni su o otvaranju njegovog stečajnog postupka, te o mogućnosti da prijave svoje tražbine u isti, vezano uz što su im dostavljeni i službeni obrasci za prijavu tih tražbina
- zaprimljene su prijave tražbina stečajnih vjerovnika, te je izvršena analiza radi utvrđivanja njihove osnovanosti, na temelju čega su izrađene tablice prijavljenih tražbina razvrstane po isplatnim redovima
- izrađen je pregled imovine i obveza stečajnog dužnika, te predračun troškova postupka
- obavljani su i drugi poslovi stečajno-upraviteljske službe

3. OSNOVNI PODACI STEČAJNOG DUŽNIKA

Dužnik USKOPLJE društvo s ograničenom odgovornošću za građenje i usluge u stečaju (skraćeno USKOPLJE d.o.o. u stečaju), osnovan je temeljem Izjave o osnivanju od dana 01. listopada 2014. godine.

Sjedište dužnika je u Makarskoj (Grad Makarska), Tučepska 7, dok njegov temeljni kapital iznosi 20.000,00 Kn / 2.654,46 EUR-a (fiksni tečaj konverzije 7.53450).

Iako dužnik kao predmet poslovanja ima upisano više djelatnosti, njegova glavna registrirana djelatnost je: Gradnja stambenih i nestambenih zgrada (NKD 4120).

Osnivač / član društva dužnika je Pero Gazilj, Makarska, Tučepaska 7, OIB: 35041590064, koji je ujedno do dana otvaranja stečajnog postupka dužnika bio njegov zakonski zastupnik odnosno direktor.

4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Za potrebe analize poslovanja stečajnog dužnika, izvršio sam uvid u njegove financijske izvještaje za razdoblje od 2020. godine do 2023. godine, koji podaci su u EUR-ima prikazani u sljedećoj tabeli:

	2023.	2022.	2021.	2020.
Ukupni prihodi	1.318.954,56	357.204,99	210.609,73	74.918,97
Ukupno rashodi	1.740.953,18	269.962,04	166.377,07	93.348,86
Neto dobit / gubitak razdoblja	-421.998,62	87.242,95	44.232,66	-18.429,89

Prema navedenim financijskim pokazateljima poslovanja dužnika, vidljivo je kako su istome u navedenom razdoblju kontinuirano rasli prihodi i to u značajnom postotku, te da je uglavnom poslovao s dobiti sve do 2023. godine, koju je obilježio rekordan prihod, ali i isto takav rashod, zbog čega je tu godinu završio s gubitkom od čak 421.998,62 EUR-a.

U poslovanju dužnika nisu uočene nikakve anomalije, te se isti skoro 10 godina uspješno bavio izgradnjom, te prodajom kvalitetnih višestambenih nekretnina na makarskom području, međutim prema kazivanju bivšeg zakonskog zastupnika dužnika, prilikom izgradnje posljednje nekretnine naišlo se na neočekivane probleme, jer je duže od očekivanog trajao otkup zemljišta, te s tim u vezi formiranje pristupnog puta, bez kojeg već prethodno izgrađena zgrada nije mogla dobiti uporabnu dozvolu, a za svo to vrijeme stečajni dužnik bio je dužan plaćati visoku komunalnu i vodnu naknadu za neprodane apartmane, stoga nakon što su se isti konačno prodali, Republici Hrvatskoj nije mogao podmiriti PDV na kupoprodajnu cijenu, zbog čega je njegov račun bio blokiran, a što je naposljetku dovelo do otvaranja njegovog stečajnog postupka.

S obzirom da dužnik više nema zaposlenih osoba, a isto tako u svom vlasništvu nema adekvatno građevinsko zemljište, kao niti sirovine i kapital koji bi mu poslužili za izgradnju nove stambene zgrade, njegova djelatnost ne može biti nastavljena.

5. PREGLED IMOVINE I OBVEZA

U cilju utvrđenja imovine koja čini stečajnu masu dužnika, kao i njegovih obveza, izvršio sam uvid u njegova javno objavljena financijska izvješća iz službenog registra kojeg vodi FINA, a isto tako pribavio sam njegovu posljednju prijavu poreza na dobit, koju je za razdoblje od 01. siječnja do 15. svibnja 2024. godine izradio i predao poreznoj upravi tek dana 02. rujna 2024. godine, te sam za navedeni period izvršio uvid u njegov financijski izvještaj, njegovu posljednju bruto bilancu, te analitičke kartice imovine i obveza dužnika, koju dokumentaciju je dužnik predao uz svoju zadnju prijavu poreza na dobit.

5.1. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Knjigovodstvena vrijednost imovine stečajnog dužnika prema njegovoj posljednjoj bilanci sa stanjem na dan 15. svibnja 2024. godine iznosila je 398.388,34 EUR-a, dok je vrijednost njegove imovine u početnoj bilanci s danom otvaranja stečajnog postupka utvrđena u iznosu od 345.748,88 EUR-a, a sve to kako slijedi:

IMOVINA DUŽNIKA	Knjigovodstvena vrijednost na dan 15.05.2024 (EUR)	Vrijednost u početnoj stečajnoj bilanci (EUR)
A) DUGOTRAJNA IMOVINA	0,00	100.000,00
I. NEMATERIJALNA IMOVINA	0,00	0,00
II. MATERIJALA IMOVINA	0,00	100.000,00
1. Zemljište	0,00	0,00
2. Građevinski objekti	0,00	100.000,00
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	0,00	0,00
IV. POTRAŽIVANJA	0,00	0,00
B) KRATKOTRAJNA IMOVINA	398.388,34	245.748,88
I. ZALIHE	152.970,99	0,00
1. Sirovina i materijal	75.907,48	0,00
2. Predumjovi za zalihe	77.063,51	0,00
II. POTRAŽIVANJA	235.082,33	234.773,48
1. Potraživanja od kupaca	234.043,06	234.043,06
2. Potraživanja od države i drugih institucija	1.039,27	730,42
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	10.335,02	10.335,02
1. Dani zajmovi, depoziti i slično	10.335,02	10.335,02
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	0,00	640,38
UKUPNO IMOVINA	398.388,34	345.748,88

5.1.1. Dugotrajna imovina

a) Materijalna imovina

Prema posljednjoj bilanci dužnika sa stanjem na dan 15. svibnja 2024. godine, proizlazi kako dužnik u svojem vlasništvu nije imao ovu vrstu imovine, međutim pokazalo se da navedeno nije točno, budući da je stečajni dužnik vlasnik nekretnina koje se navode u nastavku:

- nekretnine upisane u zk. ul. broj: **1052** k.o. **Makarska-Makar** i to:

kčbr. **1885** **POŽARE** od **2109 m2**

DVORIŠTE od 1395 m2

STAMBENA ZGRADA višestambena zgrada,
Makarska, Stari Velikobrdski put 63, 65 od 714 m2

- o **12. Suvlasnički dio:** 12/5340 dijela, ETAŽNO VLASNIŠTVO (**E-3**),

s kojim je neraskidivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela u podrumu: **garažno mjesto oznake G3**, ukupne površine 11,04 m2, odnosno korisne vrijednosti površine 5,52 m2

- o **22. Suvlasnički dio:** 12/5340 dijela, ETAŽNO VLASNIŠTVO (**E-13**)

s kojim je neraskidivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela u podrumu: **garažno mjesto oznake G13**, ukupne površine 11,04 m2, odnosno korisne vrijednosti površine 5,52 m2

- o **41. Suvlasnički dio:** 138/5340 dijela, ETAŽNO VLASNIŠTVO (**E-32**)

s kojim je neraskidivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela u prizemlju – ulaz A: **stambena jedinica, stan oznake A.2**, koji se u naravi sastoj od ulaza s hodnikom, dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, dvije spavaće sobe, kupaonice, WCa i ostave, sveukupne površine 59,09 m2, odnosno korisne vrijednosti površine 59,09 m2 i pripadajućih sporednih dijelova – lođe, natkrivene terase i nenatkrivene terase sveukupne površine 23,22 m2, odnosno korisne vrijednosti površine 10,18 m2, što čini konačnu ukupnu korisnu vrijednost površine stana od **69,27 m2**

- nekretninu upisanu u zk. ul. broj: **1198** k.o. **Makarska-Makar** i to **suvlasništvo** od **953/1145 dijela**

kčbr. **1886/5** **MALINIK** od **25 m2**

Kao vrijednost navedenih nekretnina u početnoj stečajnoj bilanci dužnika naveden je iznos od 100.000,00 EUR-a, dok će se u nastavku ovog postupka angažirati sudski vještak, koji će izraditi procjenu njihove tržišne vrijednosti, nakon čega će se navedena imovina stečajnog dužnika revalorizirati i ispraviti u njegovim poslovnim knjigama.

5.1.2. Kratkotrajna imovina

a) Zalihe

Knjigovodstvena vrijednost ove vrste imovine dužnika prema njegovoj posljednjoj bilanci iznosila je ukupno 152.970,99 EUR-a, a navedena imovina sastojala se od sirovine i materijala u vrijednosti od 75.907,48 EUR-a, te od predujma za zalihe u iznosu od 77.063,51 EUR-a, dok je njezina vrijednost u početnoj stečajnoj bilanci dužnika utvrđena u iznosu od 0,00 EUR-a.

Iz zadnje bruto bilance stečajnog dužnika, a vezano uz njegove zalihe sirovine i materijala, vidljivo je kako se isto odnosilo na materijal za građenje (7.667,17 EUR-a), opremu pri građenju (2.651,61 EUR-a), usluge građenja (50.483,04 EUR-a), ostale usluge građenja (5.645,35 EUR-a), zemljište za građenje (126,10 EUR-a), zemljište kčbr. 1885 (9.321,27 EUR-a) i zemljište kčbr. 1884 (12,94 EUR-a), dok se predujam za zalihe u iznosu od 77.063,51 EUR, odnosio na predujam isplaćen HEP ODS-u za električnu energiju u objektu u izgradnji, a koja imovina s obzirom da je dužnik dovršio izgradnju svih planiranih nekretnina više ne postoji, odnosno navedene zalihe su u cijelosti potrošene odnosno iskorištene.

b) Potraživanja

Knjigovodstvena vrijednost ove vrste imovine dužnika prema njegovoj posljednjoj bilanci iznosila je ukupno 235.082,33 EUR-a, od čega je na potraživanje od države i drugih institucija otpadao iznos od 1.039,27 EUR-a, dok je na potraživanje od kupaca otpadao iznos od 234.043,06 EUR-a, a njezina vrijednost u početnoj stečajnoj bilanci dužnika utvrđena je u iznosu od 234.773,48 EUR-a.

Što se tiče potraživanja prema državi, radilo se o potraživanju s osnove pretporeza u iznosu od 290,36 EUR-a i više plaćenog poreza i prireza na plaće u iznosu od 18,49 EUR-a, koja potraživanja više ne postoje, budući da upravo Republika Hrvatska s navedenih osnova ima svoje potraživanje prema stečajnom dužniku, koje je i prijavila u ovaj stečajni postupak, te su joj isti priznati u cijelosti.

Potraživanje prema drugim institucijama odnosilo se na više plaćen vodni doprinos u iznosu od 730,42 EUR-a, koja imovina je za sada ušla i u početnu stečajnu bilancu dužnika u navedenom iznosu, iako će postojanje iste tek trebati utvrditi u nastavku ovog postupka.

Stečajni dužnik ima otvorena potraživanja prema fizičkim osobama kao kupcima svojih nekretnina, a u nastavku se daje njihov pregled:

- 1) Potraživanje u iznosu od 83.868,86 EUR-a prema Luki Simon Rados iz Njemačke, Lenaustrasse 1, 22087 Hamburg, OIB: 15379004288, čiji najveći dio se odnosi na potraživanje temeljem Računa br. 02/P1/2 od dana 03. siječnja 2024. godine izdanog na iznos od 75.000,00 EUR-a s uključenim PDV-om od 25%, dok isti ima otvoreni dug i s osnove drugih kupljenih nekretnina od stečajnog dužnika.

Većina navedenog potraživanja odnosi se na Ugovor o kupoprodaji od dana 03. siječnja 2024. godine, kojim je navedeni kupac kupio nekretninu od stečajnog dužnika upisanu u zk. ul broj: 1052 k.o. Makarska-Makar (E-37 – stan oznake B.3. ukupne korisne vrijednosti površine stana od 61,46 m²).

U navedenom ugovoru utvrđeno je kako je kupac u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu prije potpisa tog ugovora, što stranke potvrđuju svojim potpisom, međutim takva uplata očito nije sjela na dužnikov račun, budući da njegovog knjigovodstvo nije imalo na temelju čega zatvoriti predmetno otvoreno potraživanje.

- 2) Potraživanje u iznosu od 150.077,15 EUR-a prema Ibri Bećiri, OIB::57986519769 i Nedžmiji Bećiri, OIB: 85952013293, oboje iz Nizozemske, Dartagnanlaan 81, 6213 CH Maastricht na temelju Računa br. 03/P1/2 od dana 27. veljače 2024. godine izdanog na iznos od 200.000,00 EUR-a s uključenim PDV-om od 25%.

Navedeno potraživanje odnosi se na Ugovor o kupoprodaji od dana 27. veljače 2024. godine, kojim su navedeni kupci kupili nekretnine od stečajnog dužnika upisane u zk. ul broj: 1052 k.o. Makarska-Makar (E-28, E-29, E-30 – garažna mjesta oznake G28 površine od 11,04 m², zatim oznake G29 površine od 11,04 m², te oznake G-30 površine od 11,04 m², kao i E-66 – stan oznake B.18. ukupne korisne vrijednosti površine stana od 117,86 m²).

U navedenom ugovoru utvrđeno je kako su kupci u cijelosti isplatili kupoprodajnu cijenu za predmetne nekretnine prije potpisa tog ugovora, što stranke potvrđuju svojim potpisom, međutim takva uplata očito nije sjela na dužnikov račun, budući da njegovog knjigovodstvo nije imalo na temelju čega zatvoriti predmetno otvoreno potraživanje.

c) Kratkotrajna financijska imovina

Knjigovodstvena vrijednost ove vrste imovine dužnika prema njegovoj posljednjoj bilanci iznosila je ukupno 10.335,02 EUR-a, te se ista u cijelosti odnosila na dane zajmove, depozite i slično, odnosno na više plaćenu komunalnu naknadu u iznosu od 8.627,01 EUR-a, te na jamčevinu za ovrhu u iznosu od 1.708,01 EUR-a.

Navedena imovina je u tom istom iznosu ušla i u početnu stečajnu bilancu dužnika, međutim postojanje iste će tek trebati utvrditi u nastavku ovog postupka.

d) Novac u banci i blagajni

U početnu stečajnu bilancu dužnika ušlo je stanje njegovih novčanih sredstava na računu naslovnog suda u iznosu od 640,38 EUR-a, a navedeni iznos je FINA zaplijenila s dužnikovog poslovnog računa, na temelju članka 112. stavka 5. SZ-a, te ista mogu jedino poslužiti za namirenje troškova njegovog stečajnog postupka.

5.2. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

U nastavku se daje usporedni prikaz knjigovodstvene vrijednosti obveza dužnika prema njegovoj posljednjoj bilanci sa stanjem na dan 15. svibnja 2024. godine koje su iskazane u iznosu od 827.357,66 EUR-a i obveze prema prijavljenim tražbinama vjerovnika koje su priznate po stečajnom upravitelju u iznosu od 270.843,63 EUR-a, sve kako je prikazano u sljedećoj tabeli:

OBVEZE DUŽNIKA	Knjigovodstvena vrijednost na dan 15.05.2024 (EUR)	Prijavljene i priznate tražbine vjerovnika po stečajnom upravitelju (EUR)
A) DUGOOROČNE OBVEZE	92.816,79	0,00
1. Obveze za zajmove, depozite i slično	92.816,79	0,00
B) KRATKOROČNE OBVEZE	734.540,87	270.843,63
1. Obveze za zajmove depozite i slično	143.045,50	0,00
2. Obveze za predujmove	111.376,30	0,00
3. Obveze prema dobavljačima	214.787,00	114.335,07
4. Obveze prema zaposlenicima	5.379,09	5.379,09
5. Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja	182.802,48	151.129,47
6. Ostale kratkoročne obveze	77.150,50	0,00
UKUPNO OBVEZE	827.357,66	270.843,63

U propisanom roku zaprimljeno je 7 prijava tražbina stečajnih vjerovnika dužnika u ukupnom iznosu od 390.585,00 EUR-a, od kojih je priznat iznos od 270.843,63 EUR-a, dok je osporen iznos od 119.741,37 EUR-a, te su iste prema isplatnom redu svrstane u tablice i to:

- tražbine 1. višeg isplatnog reda u iznosu 7.637,55 EUR-a
- tražbine 2. višeg isplatnog reda u iznosu 263.206,08 EUR-a

U stečajni postupak dužnika nije bilo prijavljenih prava razlučnih vjerovnika, a niti su takva prava upisana u zemljišne knjige na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika.

Antonin Kovacs iz Republike Češke prijavio je svoje izlučno pravo na nekretninama dužnika upisanim u zk. ul broj: 1052 k.o. Makarska-Makar (E-13 – garažno mjesto oznake G13 i E-32 – stan oznake A.2.), a kao pravnu osnovu istog naveo je Predugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnine od dana 27. svibnja 2020. godine, koji je sklopljen između stečajnog dužnika kao prodavatelja s jedne strane i njega te Alene Kovacsove, kao kupaca s druge strane, na kojem je potpis zakonskog zastupnika dužnika ovjeren od strane javnog bilježnika Anamarije Arapović Vranješ iz Makarske pod poslovnim brojem: OV-3464/2020 od dana 02. lipnja 2020. godine, zatim potvrde prodavatelja o isplati ugovorene kupoprodajne cijene, zajedno s potvrdama o uplatama kupoprodajne cijene na račun prodavatelja, te Sporazuma o uređenju svih međusobnih prava i obveza supružnika Antonin Kovacs i Alena Kovacsova vezano za „Stan u Hrvatskoj“, lipanj 2024. u ovjerenom prijevodu na hrvatski jezik od strane stalnog sudskog tumača i prevoditelja Eduarda Bartek pod rednim brojem: 161221/2024 od dana 10. srpnja 2024. godine, stoga predlaže da se u nastavku postupka navedene nekretnine izdvoje iz stečajne mase dužnika, te da mu se izda odgovarajuća tabularna isprava koja će biti podobna za upis njegovog prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Navedeni zahtjev Antonina Kovacs za priznanjem njegovog izlučnog prava nije osnovan, budući da isti na niti jednom pravnom temelju nije stekao pravo vlasništva nad navedenim nekretninama.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), propisuje da se vlasništvo nekretnine stječe na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva i to njegovim prijelazom s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, na način određen zakonom (čl. 115. st. 1.), te nadalje konkretnije propisuje kako se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja (čl. 119. st. 1.), odnosno uknjižbom u zemljišnu knjigu (čl. 120. st. 1.).

Antonin Kovacs nema pravni temelj na kojem bi stekao pravo vlasništva na predmetnim nekretninama, budući da nikada sa stečajnim dužnikom nije sklopio glavni ugovor o njihovoj kupoprodaji, pa stoga nije mogao niti zatražiti upis svog prava vlasništva predmetnih nekretnina u zemljišne knjige, dok s druge strane iako je isti u kvalificiranom posjedu predmetnih nekretnina, trajanje tog posjeda nije dovoljno dugo da bi na temelju njega po samom zakonu stekao vlasništvo predmetnih nekretnina (dosjelost).

S obzirom na prethodno navedeno, Antonin Kovacs je putem svog punomoćnika u Republici Hrvatskoj putem kojeg je prijavio svoju tražbinu u stečajni postupak dužnika, pozvan da bez odlaganja preda u posjed predmetne nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje drži u svom posjedu, a koje su vlasništvo stečajnog dužnika, međutim isti je navedeno odbio, zbog čega nema potrebe da ga se na isto pozove putem naslovnog suda sukladno čl. 216. SZ-a, te će protiv njega u nastavku stečajnog postupka dužnika biti pokrenut parnični postupak radi iseljenja, koji postupak nije značajne vrijednosti predmeta spora, stoga se za istog neće tražiti odobrenje skupštine vjerovnika dužnika sukladno čl. 230. SZ-a.

6. SUDSKI POSTUPCI

Stečajni dužnik je pasivna stranka u više aktivnih sudskih postupaka, a u nastavku se daje njihov kratak pregled.

- o **Općinski sud u Makarskoj Ovr-1147/2024**; Ovrhovoditelj: **CESTOGRADNJA d.o.o.**, OIB: 81547946556

Radi se o ovršnom postupku koji se vodi radi naplate potraživanja ovrhovoditelja protiv stečajnog dužnika kao ovršenika u glavničnom iznosu od 33.965,00 EUR-a, zajedno s zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka u zatraženom iznosu od 1.617,06 EUR-a.

Rješenjem navedenog suda poslovni broj: Ovr-1147/2024-6 od dana 20 kolovoza 2024. godine, utvrđeno je da je nastupio prekid tog postupka zbog otvaranja stečajnog postupka ovršenika, te je određeno da će se postupak u ovoj pravnoj stvari nastaviti kada novi zakonski zastupnik, stečajni upravitelj ili pravni sljedbenici pravne osobe preuzmu postupak ili kad ih sud na prijedlog protivne strane ili po službenoj dužnosti pozove da to učine.

Ovrhovoditelj je u stečajni postupak dužnika kao ovršenika prijavio predmetnu tražbinu kao njegov stečajni vjerovnik, te mu je ista priznata u cijelosti, stoga će se ovaj ovršni postupak naknadno obustaviti.

- o **Općinski sud u Makarskoj Ovr-825/2024**; Ovrhovoditelj: **ŠANJIĆ GRADNJA, d.o.o.**, OIB: 63052029491

Radi se o ovršnom postupku koji se vodi radi naplate potraživanja ovrhovoditelja protiv stečajnog dužnika kao ovršenika u glavničnom iznosu od 63.416,90 EUR-a, zajedno s zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka u zatraženom iznosu od 1.985,21 EUR-a.

Rješenjem o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave navedenog suda po Petru Ujević javnom bilježniku u Imotskom pod poslovnim brojem: UPP/OS-Ovr-206/2024 od dana 22 svibnja 2024. godine, naloženo je stečajnom dužniku kao ovršeniku da u roku od 8 dana od dana dostave tog rješenja ovrhovoditelju namiri tražbinu iz njegovog prijedloga za ovrhu zajedno s odmjerenim troškovima u iznosu od 1.985,21 EUR-a, te je određena ovrha radi prisilne naplate tražbine zajedno s troškovima.

Ovrhovoditelj je u stečajni postupak dužnika kao ovršenika prijavio predmetnu tražbinu kao njegov stečajni vjerovnik, te mu je ista priznata u cijelosti, stoga će se ovaj ovršni postupak naknadno obustaviti.

- o **Općinski sud u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom Ovr-139/2024**; Ovrhovoditelj: **HEP ELEKTRA d.o.o. za opskrbu električnom energijom**, OIB: 43965974818

Radi se o postupku u kojem ovrhovoditelj potražuje daljnje troškove ovršnog postupka odnosno trošak nužan za provedbu izvansudske ovrhe u ovršnom predmetu istog suda poslovni broj: Ovr-4623/2023 u iznosu od 46,88 EUR-a zajedno s zakonskim zateznim kamatama.

Rješenjem navedenog suda poslovni broj: Ovr-139/2024-2 od dana 21. kolovoza 2024. godine, utvrđeno je da je nastupio prekid tog postupka zbog otvaranja stečajnog postupka ovršenika, te je pozvan stečajni upravitelj ovršenika da preuzme ovaj postupak, a isto tako je navedeno kako dostavom tog rješenja strankama, rokovi koji su zbog prekida postupka prestali teći počinju za zainteresiranu stranku teći iznova, tj. nastavlja se postupak u ovoj pravnoj stvari.

Ovrhovoditelj u stečajni postupak dužnika kao ovršenika nije prijavio predmetnu tražbinu, stoga će se ovaj ovršni postupak naknadno obustaviti.

7. OSTALA UTVRĐENJA

Poslovni račun stečajnog dužnika ušao je u blokadu dana 17. studenog 2023. godine, nakon čega je FINA dana 18. ožujka 2024. godine dala svoj prijedlog naslovnom sudu za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, a nakon što je račun stečajnog dužnika već bio blokiran, isti je poduzeo određene pravne radnje, na temelju kojih su se kupci njegovih nekretnina upisali kao njezini vlasnici u zemljišnim knjigama, a radi se o sljedećim upisima:

- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) - garažno mjesto oznake G18, ukupne površine 11,04 m², koje je kupila Vidak Nikolina, OIB: 50948005276, Zadarska 59c, 21300 Makarska, te se kao vlasnica upisala u zemljišne knjige dana 01. veljače 2024. godine na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-869/22 od dana 07. veljače 2022. godine, Dodatka Ugovora broj ovjere: OV-634/24 od dana 26. siječnja 2024. godine i Tabularne izjave od dana 26. siječnja 2024. godine.
- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) - garažno mjesto oznake G19, ukupne površine 11,04 m², koje je kupio Boljun Dalibor, OIB: 45692737580, Krasa 38, Ližnjan 52100 Pula (Pola), te se kao vlasnik upisao u zemljišne knjige dana 08. veljače 2024. godine na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-1016/2023 od dana 27. studenog 2023. godine, Aneksa Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-1061/2024 od dana 08. veljače 2024. godine i Tabularne izjave broj ovjere: OV-1079/2024 od dana 08. veljače 2024. godine.
- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) - garažno mjesto oznake G27, ukupne površine 11,04 m², koje je kupio Sabranović Robert, OIB: 67300766021, Mehlerweg 3, Dortmund, Njemačka, te se kao vlasnik upisao u zemljišne knjige dana 07. prosinca 2023. godine na temelju Izvatka iz sudskog registra za EURO PRODUKT d.o.o. od dana 06. prosinca 2023. godine, Tabularne izjave broj ovjere: OV-10458/23 od dana 06. prosinca 2023. godine, Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-3024/2020, zajedno sa Aneksom broj ovjere: OV-10457/2023 od dana 14. svibnja 2020. godine i Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-10490/2023 od dana 06. prosinca 2023. godine.
- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) - garažno mjesto oznake G28, korisne vrijednosti površine 5,52 m², ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) - garažno mjesto oznake G29, korisne vrijednosti površine 5,52 m² i ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) - garažno mjesto oznake G30, korisne vrijednosti površine 5,52 m², koja su kupili BEĆIRI IBRO, OIB: 57986519769 i BEĆIRI NEDŽMIJA, OIB: 85952013293, oboje iz D`Artagnanlaan 81, 6213 Maastricht, Nizozemska, te se kao vlasnici svaki u 1/2 dijela upisali u zemljišne knjige dana 02. travnja 2024. godine na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-2794/24 od dana 27. veljače 2024. godine

- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) - stan oznake B.3, prizemlje – ulaz B, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 61,46 m², kojeg je kupio Rados Luka Simon, Oib: 15379004288, Lenaustrasse 1, 22087 Hamburg, Njemačka, te se kao vlasnik upisao u zemljišne knjige dana 29. veljače 2024. godine na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-32/2024 od dana 03. siječnja 2024. godine.
- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42) - stan oznake A.8, na prvom katu – ulaz A, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 69,69 m², kojeg je kupio Beus Josip, OIB: 80175509022, Svetog Florijana 3, 21300 Makarska, te se kao vlasnik upisao u zemljišne knjige dana 08. ožujka 2024. godine na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-2098/24 od dana 08. ožujka 2024. godine
- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45) – stan oznake B.7, na prvom katu – ulaz B, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 57,64 m², kojeg je kupio Sabranović Robert, OIB: 67300766021, Mehlerweg 3, Dortmund, Njemačka, te se kao vlasnik upisao u zemljišne knjige dana 07. prosinca 2023. godine na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-2098/24 od dana 08. ožujka 2024. godine na temelju Izvatka iz sudskog registra za EURO PRODUKT d.o.o. 06.12.2023, Tabularne izjave broj ovjere: OV-10458/23 od dana 06. prosinca 2023. godine, Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-3024/2020, zajedno s Aneksom broj ovjere: OV-10457/2023 od dana 14. svibnja 2020. godine i Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-10490/2023 od dana 06. prosinca 2023. godine.
- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-46) - stan oznake B.8, na prvom katu – ulaz B, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 57,65 m², kojeg je kupio Beroš Dino, OIB: 24661675663, Krvavica 94, Krvavica 21320 Baška Voda, te se kao vlasnik upisao u zemljišne knjige dana 01. veljače 2024. godine na temelju Punomoći od dana 31. siječnja 2024. godine, Ugovora o kupoprodaji od dana 01. veljače 2024. godine, Dodatka ugovora od dana 01. veljače 2024. godine, Tabularne izjave od dana 01. veljače 2024. godine, Ugovora o kupoprodaji od dana 01. veljače 2024. godine, Dodatka ugovora od dana 01. veljače 2024. godine i Tabularne izjave od dana 01. veljače 2024. godine
- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-48) - stan oznake A.10, na drugom katu – ulaz A, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 66,49 m², kojeg je kupila Vidak Nikolina, OIB: 50948005276, Zadarska 59c, 21300 Makarska, te se kao vlasnica upisala u zemljišne knjige dana 01. veljače 2024. godine na temelju Ugovora o kupoprodaji od dana 04. veljače 2022. godine, Dodatka ugovora o kupoprodaji od dana 26. siječnja 2024. godine, Tabularne izjave od dana 26. siječnja 2024. godine
- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-59) - stan oznake B.13, na trećem katu – ulaz B, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 93,17 m², kojeg je kupio Boljun Dalibor, OIB: 45692737580, Krasa 38, Ližnjan 52100 Pula (Pola), te se kao vlasnik upisao u zemljišne knjige dana 22. siječnja 2024. godine na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-10169/23 od dana 27. studenog .2023. godine, Tabularne izjave i Potvrde o uplati kupoprodajne cijene broj ovjere: OV-506/24 od dana 19. siječnja 2024. godine, Dodatka ugovora Aneks ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-1061/24 od dana 08. veljače 2024. godine i Izjave broj ovjere: OV-1069/24 od dana 08. veljače 2024. godine
- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-66) - stan oznake B.18, na četvrtom katu – ulaz B, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 117,86 m², kojeg su kupili BEĆIRI IBRO, OIB: 57986519769 i BEĆIRI NEDŽMIJA, OIB: 85952013293, oboje iz D`Artagnanlaan 81, 6213 Maastricht, Nizozemska, te se kao vlasnici svaki u 1/2 dijela upisali u zemljišne knjige dana 02. travnja 2024. godine na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-2794/24 od dana 27. veljače 2024. godine.

Navedene pravne radnje su zbog vremena njihovog poduzimanja potencionalno pobojne, međutim s obzirom da iste stečajni dužnik nije obavio s bliskim osobama, te su one sklopljene s fizičkim osobama, od kojih većina živi u inozemstvu, teško će biti dokazati da su isti znali da je stečajni dužnik u to vrijeme već bio blokiran i da se navedenim radnjama oštećuju stečajni vjerovnici, stoga kao stečajni upravitelj dužnika neću pokretati postupke radi njihovog pobijanja.

Napominje se kako je u Rješenju o otvaranju stečajnog postupka dužnika, navedeno kako stečajnu masu dužnika čini i gore navedena nekretnina ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-46) - stan oznake B.8 s ukupnom korisnom vrijednošću površine stana od 57,65 m², međutim navedenu nekretninu je stečajni dužnik u vrijeme otvaranja stečaja već otuđio, te je vezano uz isto dana 01. veljače 2024. godine u zemljišne knjige stigao prijedlog radi promjene prava vlasništva predmetne nekretnine na novog vlasnika, koji upis do dana otvaranja stečajnog postupka dužnika nije proveden, što je učinjeno naknadno za vrijeme trajanja tog postupka, s učinkom od dana kada je stigao sam prijedlog za upis na sud.

8. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

Pod pretpostavkom da će stečajni postupak dužnika trajati najmanje **12 mjeseci**, predvidivi troškovi stečajnog postupka, kao i ostale obveze stečajne mase navedeni su u sljedećoj tabeli:

R. br.	Opis	Iznos (EUR)
1.	Troškovi izrade pečata, poštarina i sl.	100,00
2.	Troškovi otvaranja i vođenja poslovnog računa	150,00
3.	Vođenje knjigovodstva dužnika u stečaju (mjesečni iznos 100,00 EUR)	1.200,00
4.	Trošak vještačenja tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika	1.000,00
5.	Putni trošak stečajnog upravitelja na relaciji Varaždin – Split – Varaždin za pristup na ispitno i izvještajno ročište, te pristup na završno ročište u stečaju (986 km x 0,5 EUR = 493,00 EUR, cestarina 61,00 EUR) x 2 dolazaka	1.108,00
6.	Trošak arhiviranja poslovne dokumentacije dužnika	500,00
	UKUPNO	4.058,00

U navedeni predračun troškova stečajnog postupka nije uvršten sav trošak stečajnog upravitelja za upotrebu svog privatnog vozila u službene svrhe, te nagrada stečajnog upravitelja, koje stavke se za sada ne mogu točno utvrditi, budući da materijalni troškovi stečajnog upravitelja ovise o stvarnim potrebama te su navedeni samo oni nužni odlasci na putovanja vezani uz sam stečajni postupak, dok se njegova nagrada između ostalog sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) obračunava prema vrijednosti unovčene imovine stečajnog dužnika, tako da se ista u ovom trenutku također ne može procijeniti.

9. PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA

Na osnovu svega navedenog, stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu donese sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima
2. Odobravaju se sve poduzete radnje stečajnog upravitelja
3. Utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja stečajnog dužnika
4. Daje se ovlaštenje stečajnom upravitelju dužnika, da u slučaju potrebe pokrene postupak prisilne naplate potraživanja stečajnog dužnika, koje isti ima prema svojim kupcima
5. Daje se ovlaštenje stečajnom upravitelju dužnika da angažira sudskog vještaka, koji će izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika
6. Daje se ovlaštenje stečajnom upravitelju da nekretnine stečajnog dužnika koje nisu opterećene razlučnim pravom, unovči slobodnom pogodom s kupoprodajnom cijenom u visini njihove procijenjene tržišne vrijednosti od strane ovlaštenog sudskog vještaka, a ukoliko se iste na navedeni način ne bi uspjele prodati u roku od 3 mjeseca, tada bi se njihova prodaja nastavila preko javnog oglašavanja na Internet oglasniku njuskalo.hr, na način da bi se njezina kupoprodajna cijena svaka 3 mjeseca smanjivala za 10% od procijenjene tržišne vrijednosti, s time da bi takvo umanjenje moglo iznositi najviše 30%

U Ivancu, 10. rujna 2024. godine.

Stečajni upravitelj dužnika,
Davorin Kapustić:

Prilozi:

- Tablica vjerovnika
- Popis imovine i obveza
- Popis predmeta stečajne mase
- Bilanca i bruto bilanca dužnika sa stanjem na dan 15. svibnja 2023. godine
- Konto kartice kupaca
- Dokumentacija vezana uz otvoreno potraživanje prema kupcima
- Zk izvatci za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika
- Povijesni zk izvadak za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika