

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**
(u daljnjem tekstu: Sud)

Poslovni broj spisa: **St-1038/2025**

Dužnik: **PREMIUM STAN d.o.o., Zagreb, Našička 8, OIB: 78390092292** (u daljnjem tekstu: dužnik/stečajni dužnik)

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. UVODNI DIO

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu poslovni broj St-2963/2021 od 28. rujna 2022. obustavljen je skraćeni stečajni postupak nad dužnikom PREMIUM STAN d.o.o., Zagreb, Našička 8, OIB: 78390092292, koji je pokrenut zahtjevom FINA-e, te je odlučeno da će se postupak nastaviti primjenom općih odredbi Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje: SZ), budući je vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB: 18683136487, St-1038/2025-14 podnio prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom jer prema njemu ima potraživanje.

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Jadranki Mađeruh, kao stečajnom sucu, odlučujući o prijedlogu predlagatelja Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB: 18683136487, kojeg zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Zagrebu, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom PREMIUM STAN d.o.o., Zagreb, Našička 8, OIB: 78390092292, donio je Rješenje broj St- 1038/2025-14 dana 3. lipnja 2025. kojim je Đurđa Bičanić imenovana za privremenog stečajnog upravitelja.

Ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka održano je dana 3. lipnja 2025. te je predlagatelj Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava naveo kako je dužnik vlasnik nekretnine upisane u zk.ul. 9007 k.o. Vrapče, dok je ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka održano 13. studenog 2025., na kojem je predlagatelj nadalje ostao kod prijedloga za provedbom redovnog stečajnog postupka s obzirom da je dužnik vlasnik nekretnine na kojoj predlagatelj ima upisano razlučno pravo.

Stečajni postupak otvoren je istoga dana, a stečajnim upraviteljem imenovana je Đurđa Bičanić. Podneskom od 13. studenog 2025. Đurđa Bičanić je navela kako se nalazi u periodu privremenog izuzimanja od izbora i imenovanja za stečajnog upravitelja u novim predmetima u razdoblju od tri mjeseca počevši od 10. listopada 2025.

S tim u vezi, Sud je rješenjem St-1038/2025-34, od 14. studenoga 2025., utvrdio prestanak dužnosti Đurđi Bičanić, a novim stečajnim upraviteljem imenovan je Ivan Mršić, Split, Put sv. Lovre 58, OIB: 12475154049.

Sukladno nalogu Suda dotadašnji i novoimenovani stečajni upravitelj izvršili su primopredaju dokumentacije i o tome izvijestili Sud podneskom od 28. studenoga 2025.

2. OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

PREMIUM STAN d.o.o. u stečaju, upisano je u registarski uložak MBS: 081158803 kod Trgovačkog suda u Zagrebu, sa sjedištem u Zagreb (Grad Zagreb), Našička ulica 8 i temeljnim kapitalom od 2.654,46 euro.

Osnivači/članovi društva:

-KREŠIMIR ŠULJAK, OIB: 03424897941, Zagreb, Ulica Jurja Barakovića 35, jedini član d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje:

- KREŠIMIR ŠULJAK, OIB: 03424897941, Zagreb, Ulica Jurja Barakovića 35

- direktor

- zastupa samostalno i pojedinačno, od 23.12.2020. godine

Osnivački akt:

Društveni ugovor o osnivanju d.o.o. od 15.03.2018. godine.

Ostale odluke:

Pokrenut postupak brisanja po članku 70 ZSR ovosudnim rješenjem Tt-24/11114-1 od 05.11.2024.

Osnovna djelatnost društva: Gradnja stambenih i nestambenih zgrada

3. POSLOVANJE STEČAJNOG DUŽNIKA

Prema zadnjim objavljenim, i od uprave potvrđenim financijskim izvješćima iz 2019., dužnik je poslovao s dobiti u iznosu od 1.689,113,00 kn. Preneseni gubitak iz prethodnog razdoblja iznosio je 181.170,00 kn.

Prema bilanci iz 2019. dužnik u aktivi nije imao dugotrajne imovine.

Društvo je 2019. imalo samo kratkotrajnu imovinu koja je na dan izvještaja iznosila 15.618.067 kn. Kratkotrajna imovina se prema bilješkama uz financijska izvješća iz 2019. sastojala od zaliha u iznosu 10.820.844 kn, kratkoročnih potraživanja u iznosu 703.962 kn, a odnosila su se na potraživanja za isporučenu robu i usluge 46.978 kn, potraživanja od države i drugih institucija 49.878 kn i ostala kratkoročna potraživanja 607.106 kn. Dužnik je imao kratkotrajnu financijsku imovinu, u danim zajmovima i depozitima, u iznosu od 3.271.565 kn i novac u banci i blagajni u iznosu od 821.696 kn.

Dužnik u 2019. nije imao dugoročnih obveza, nego samo kratkoročne obveze u iznosu od 14.090.124,00 kn i to za primljene robe i usluge, za primljene zajmove i depozite, za primljene predujmove (avanse), obveze za poreze i doprinose i ostale kratkoročne obveze.

Navedena financijska izvješća iz 2019. javno su dostupna putem sudskog registra pa se posebno ne dostavljaju uz ovo Izvješće.

S obzirom na to da je dužnik prema bilanci iz 2019. uglavnom imao kratkotrajnu imovinu, a s obzirom na njezinu strukturu (uglavnom zalihe, kratkoročna potraživanja, dani zajmovi i depoziti) upitno je daljnje postojanje takve imovine, kao i unovčivost iste.

4. RADNI ODNOSI

Privremena stečajna upraviteljica uputila je upit HZMO i ustanovila da dužnik nema zaposlenih, odnosno da su svi zaposleni objavljeni 31. prosinca 2018.

5. IMOVINA

Nekretnine

Stečajni dužnik u svome vlasništvu ima nekretninu označenu kao zk.ul. 9007 k.o. Vrapče, kč.br. 1500/10, dvorište površine 6 m2.

U naravi radi se zk. čestici kč.br. 1500/10 dvorište površine 6 m² k.o. Vrapče iz zk.ul. 9007 što odgovara katastarskoj čestici broj 979/2 k.o. Rudeš upisanoj u posjedovni list 3952. Predmetna katastarska čestica nema pristup s javne površine.

Uvidom u kopiju katastarskog plana utvrđeno je da se radi o uskoj čestici koja graniči s katastarskom česticom broj 982 k.o. Rudeš, s desne strane, a s lijeve strane graniči s katastarskom česticom 978 k.o. Rudeš.

Površina katastarska čestice broj 979/2 k.o. Rudeš iznosi svega 6 m², čestica nema pristup s javne površine i pozicionirana je u građevinskoj zoni između dvije čestice koje su samostalne i imaju pristup s javne površine i u vezi kojih čestica su uredno provedeni upisi u zk. ul. za uknjižene objekte, tj. nema naznake da nemaju građevinsku ili uporabnu dozvolu da bi im ta čestica eventualno koristila za neki upis.

S obzirom na oblik, poziciju, površinu i nepostojanje pristupa s javne površine može se zaključiti da je tržišna vrijednost predmetne katastarske čestice broj 979/2 k.o. Rudeš upisana u zk.ul. 9007 k.o. Vrapče, kao kč.br. 1500/10, dvorište površine 6 m nevelika, a mogućnost njenog unovčenja upitna.

Sukladno internetskim portalima prosječna kupoprodajna cijena za ovo zemljište mogla bi iznositi otprilike 200 EUR/m², što znači da bi tržišna vrijednost nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika mogla iznositi oko 1.200,00 EUR.

Pokretnine

Stečajni dužnik u svome vlasništvu nema pokretnina.

6. IZLUČNA PRAVA

Stečajni upravitelj nije zaprimio obavijest o izlučnim pravima.

7. RAZLUČNA PRAVA

Nema.

Stečajni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Karlovcu, OIB: 18683136487, obavijestio je stečajnog upravitelja o razlučnom pravu na kč.br. 1500/10, dvorište, površine 6 m², upisanoj u zk.ul 9007, k.o. Vrapče. Pravna osnova razlučnog prava je rješenje o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. br. Ovr-4672/2024-2, od 27. prosinca 2024.

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, rješenjem pod poslovnim brojem St-1038/2025-43, od 8. prosinca 2025., utvrdio je da razlučno pravo razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska Ministarstvo financija, OIB: 52634238587, na imovini stečajnog dužnika PREMIUM STAN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Našička 8, OIB: 78390092292, koje se odnosi na nekretnine upisane u zemljišne knjige koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 9007 k.o. Vrapče, kč.br. 1500/10 Jablanska ulica, dvorište, površine 6 m², stečeno rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovnj broj Ovr-4672/2024 od 27. prosinca 2024., zaprimljeno pod brojem Z-233/2025 od 3. siječnja 2025., prestalo otvaranjem stečajnog postupka nad dužnikom PREMIUM STAN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Našička 8, OIB: 78390092292, dana 13. studenog 2025.

8. POBOJNE PRAVNE RADNJE

Stečajni upravitelj nema saznanja o poboynim pravnim radnjama.

9. POSTUPCI U KOJIMA JE STEČAJNI DUŽNIK SUDIONIK

Obavljenim uvidom u e-komunikaciju u vezi sudskih i drugih postupaka utvrđeno je kako je protiv dužnika PREMIUM STAN d.o.o. kao ovršenika pokrenuto i vodi se više ovršnih postupaka, ovrhovoditelja HEP ELEKTRA d.o.o., Zagreb i ovršni postupak ovrhovoditelja VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., Zagreb za potraživanja u vezi isporučenih usluga.

10. TRAŽBINE VJEROVNICA

Tražbina stečajnih vjerovnika I. višeg isplatnog reda nema, dok prijavljene tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda iznose ukupno 1.593.928,33 EUR.

11. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

U tablici 1 daje se prikaz obveza dužnika temeljen na prijavljenim tražbinama u stečajnom postupku.

Tablica 1

OPIS	IZNOS EUR
Prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika I.višeg isplatnog reda	-
Prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika II.višeg isplatnog reda	1.593.928,33
Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase	4.124,40
UKUPNO:	1.598.052,73

12. PRIHODI I RASHODI OD OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Od otvaranja stečajnog postupka nije bilo priliva ni odliva po računu stečajnog dužnika.

13. RADNJE PODUZETE NAKON OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

- izvršena primopredaja predmeta s razriješenom stečajnom upraviteljicom,
- poslan je dopis bivšem zakonskom zastupniku i osnivaču društva kojim je zatražen uvid u poslovnu dokumentaciju i imovinu dužnika,
- analizirana je raspoloživa dokumentacija prikupljena iz sustava e komunikacija,
- izrađen je štambilj dužnika s oznakom „u stečaju“,
- otvoren je novi račun dužnika u stečaju kod Podravske banke d.d.,
- izvršen je uvid u sudski registar za stečajnog dužnika i javnu objavu njegovih financijskih izvješća koju vodi FINA,
- izvršena je prijava u Registar stvarnih vlasnika kojeg vodi FINA,
- angažiran je servis za obavljanje knjigovodstveno-računovodstvenih usluga,
- sačinjeno je izvješće o financijsko gospodarskom položaju dužnika,
- utvrđen je popis predmeta stečajne mase,
- sačinjen je pregled imovine i obveza,
- izrađen je popis vjerovnika,
- izvršena je analiza prijavljenih tražbina, te su sastavljene tablice tražbina stečajnih vjerovnika i
- obavljani su ostali administrativni poslovi u stečajnom postupku.

14. PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

U tablici 2 daje se procjena predvidivih troškova stečajnog postupka na bazi predviđenog trajanja postupka od 12 mjeseci.

Tablica 2

PREDVIDIVI TROŠKOVI	IZNOS U EUR
knjigovodstveno-računovodstvene usluge	1.200,00
bankovne naknade za vođenje, zatvaranje i plaćanje preko računa	150,00
materijalni troškovi (papir, toneri, koverti, fascikli, registratori, poštarina,)	50,00
troškovi izrade pečata	30,00
putni troškovi stečajnog upravitelja (minimalno tri ročišta)	1.657,02
troškovi pohrane stečajne dokumentacije	300,00
paušalna pristojba za donošenje rješenja o završnoj diobi*	24,00
bruto 2 nagrada stečajnom upravitelju	713,38
UKUPNO:	4.124,40

*izračunato na bazi pretpostavljene prodaje nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u iznosu od 1.200,00 EUR

15. PRIJEDLOG ODLUKA

Prema dostupnoj dokumentaciji evidentno je da imovina dužnika nije dostatna za pokriće troškova i za vođenje stečajnog postupka budući da kod dužnika PREMIUM STAN d.o.o. osim kč.br. 1500/10 dvorište površine 6 m² k.o. Vrapče iz zk.ul. 9007 za sad nije pronađena druga dugotrajna imovina dok se za kratkotrajnu imovinu ne zna da li više postoji i da li je u zastari. Pronađena nekretnina nije dostatna za namirenje troškova otvorenog stečajnog postupka jer bi tržišna vrijednost te nekretnine mogla iznositi oko 1.200,00 EUR, dok predvodi troškovi otvorenog stečajnog postupka iznose 4.124,40 EUR.

Stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje slijedećih odluka:

1. prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima,
2. utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja dužnika te se poslovanje obustavlja,
3. odobravaju se sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja,
4. prihvaća se predračun troškova stečajnog postupka i
5. pozvati osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnog postupka da u smislu odredbe članka 132. stavak 1. SZ-a uplate predujam za namirenje troškova otvorenog stečajnog postupka.

U Splitu, 11. veljače 2026.

Ivan Mršić, *stečajni upravitelj*