

VARDAR TRGOVINA d.o.o. u stečaju  
Selce, Trg palih boraca 10

OIB: 02225927962

Stečajni upravitelj Vladimir Veljović, univ.spec.  
Medulin, Fucane 1A, mob: 099/8082297  
OIB:67629473612  
stečajni.vladimir.veljovic@gmail.com

**TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

**Rijeka, Zadarska 1-3**

Posl.br. 7 St-551/2022

**IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA  
I STANJU STEČAJNE MASE  
ZA IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE**

**Medulin, 02. siječnja 2024. godine**

## **I. UVOD**

(1) Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci.br. 7 St-551/2022-03 od 27. prosinca 2022. godine imenovan sam privremenim stečajnim upraviteljem nad dužnikom VARDAR TRGOVINA društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo i trgovinu Selce, Trg palih boraca 10/I (MBS 080537286 - OIB 02225927962) (u daljnjem tekstu: Dužnik).

(2) Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Dužnikom podnesen je po predlagatelju FINACIJSKA AGENCIJA, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, Regionalni centar Rijeka, Podružnica Rijeka, Rijeka, F. Kurelca 8, OIB: 85821130368 temeljem odredbe članka 110. stavak 1. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17). U prijedlogu se navodi da na dan 21.12.2022. dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 412.789,27 kuna (54.786,55 eura), u koji iznos je uračunata kamata i naknada Financijske agencije za provedbu ovrhe na novčanim sredstvima. Prema podacima o broju zaposlenih koje je Financijskoj agenciji dostavio Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje za potrebe podnošenja prijedloga za pokretanje stečajnoga postupka dužnik ima 5 zaposlenih. Na dan 21.12.2022. dužnik u Jedinostvenom registru računa ima otvorene sljedeće račune i oročena novčana sredstva:

HR0723600001101868737 Zagrebačka banka d.d.

HR1524120091142003450 SLATINSKA BANKA D.D.

24120091242005265 SLATINSKA BANKA D.D.

(3) Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci.br. 7 St-551/2022-23 od 14.09.2023. godine otvoren je stečajni postupak nad Dužnikom, te sam imenovan stečajnim upraviteljem.

## **II. OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU**

(4) Opći podaci o Dužniku navode se u nastavku:

Tvrtka: VARDAR-TRGOVINA d.o.o. za ugostiteljstvo i trgovinu

Skraćena tvrtka: VARDAR-TRGOVINA d.o.o.

Sjedište/adresa: Selce (Grad Crikvenica), Trg palih boraca 10/I

Nadležni sud: Trgovački sud u Rijeci

MBS: 080537286

OIB: 02225927962

Temeljni kapital: 20.000,00 kuna

Pravni oblik: društvo s ograničenom odgovornošću

Osnivački akt: Izjava o osnivanju od 29.09.2005. godine. Odlukom člana društva od 18. lipnja 2013. godine izmijenjene su odredbe Izjave u dijelu koji se odnosi na sjedište te je u potpunom tekstu dostavljena u zbirku isprava.

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi. Ovom društvu pripaja se društvo VARDAR STIL d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Božidara Adžije 22/I, s matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 080783206, OIB: 31818409497, s osnova Ugovora o pripajanju od 31.05.2013. godine i Odluke o davanju suglasnosti na Ugovor o pripajanju od 31.05.2013. godine, a koja Odluka nije pobijana.

Predmet poslovanja upisan je u sudskom registru, te privremeni stečajni upravitelj upućuje na navedene podatke.

**Osnivači/članovi društva:**

ZEKJIR LUSHI, OIB: 81274653252

Selce, TRG PALIH BORACA 10

- jedini osnivač d.o.o.

**Osobe ovlaštene za zastupanje:**

ZEKJIR LUSHI, OIB: 81274653252

Selce, TRG PALIH BORACA 10

- direktor

- zastupa zadrugu pojedinačno i samostalno

**III. GOSPODARSKO STANJE DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI**

(5) Iz bilance Dužnika na dan 31.12.2021. proizlazi sljedeće:

- da Dužnik ima dugotrajnu imovinu iskazane vrijednosti od 6.300.833 kuna (836.264,25 eura), koja je evidentirana kao materijalna imovina
- da Dužnik ima kratkotrajnu imovinu iskazane vrijednosti od 3.337.421 kuna (442.951,88 eura) koja se sastoji od zaliha iskazane vrijednosti od 1.782.619 kuna (236.594,20 eura) i potraživanja iskazane vrijednosti od 1.547.602 kuna (205.402,08 eura) te novca u banci i blagajni u iznosu od 7.200 kuna (955,60 eura)
- da Dužnik ima evidentirane revalorizacijske rezerve u iznosu od 2.316.812 kuna (307.493,79 eura)
- dugoročne obveze u iznosu od 703.575 kuna (93.380,44 eura) i kratkoročne obveze iskazane vrijednosti od 7.296.915 kuna (968.467,05 eura)

(6) Iz bilješki uz financijska izvješća Dužnika za 2021. godinu proizlazi

- da se dugotrajna imovina dužnika u iznosu od 6.300.883 kune (836.264,25 eura) sastoji od zemljišta 1.280.412 kuna (169.939,87 eura), građevinskih objekata od 4.908.682 kuna (651.494,06 eura), postrojenja i opreme od 66.035 kuna ( 8.764,35 eura) i materijalne imovine u pripremi od 45.754 kuna ( 6.072,59 eura)
- da se dugoročne obveze Dužnika od 703.575 kuna (93.380,44 eura) odnose na obveze za zajmove, depozite i slično društva povezanih sudjelujućim interesom

- da se kratkoročne obveze od 7.296.915 kuna (968.467,05 eura) odnose na obveze prema dobavljačima u iznosu od 2.585.401 kunu (343.141,68 eura), obveze za zajmove, depozite i slično u iznosu od 2.791.265 kuna (370.464,52 eura), obveze prema zaposlenicima u iznosu od 1.825.871 kuna (242.334,72 eura) i obveze za poreze i sl.davanja u iznosu od 94.378 kuna (12.526,11 eura).

(7) Iz računa dobiti i gubitka Dužnika za razdoblje od 01.01.2021 - 31.12.2021. proizlazi da je Dužnik imao poslovnih prihoda od ukupno 244.368 kuna (32.433,2 eura) i rashoda u iznosu od 704.570 kuna (93.512,5 eura) te da je u 2021 godini ostvario gubitak u iznosu od 460.202 kuna (61.079,3 eura).

#### **IV. PODUZETE AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA OD TRENUTKA PREUZIMANJA DUŽNOSTI**

(8) Nakon preuzimanja dužnosti poduzete su aktivnosti kako slijedi.

Izrađen je novi pečat Dužnika

Otvoren je novi žiro za stečajnu masu kod Privrednoj banci Zagreb d.d.

Državnom zavodu za statistiku RH prijavljena je promjena podataka kod dužnika odnosno stečaj istog.

Izvršio sam pregled imovine dužnika (motornih vozila i ostale pokretne imovine)

Stupo sam u kontakt sa bivšim zakonskim zastupnikom Dužnika.

Sačinjen je popis predmeta stečajne mase.

Sastavljena je procjena troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za razdoblje od šest mjeseci.

Izrađen je pregled imovine i obveza.

(9) Dana 11.listopad 2023 godine, te dana 15.prosinca 2023 godine stupio sam u neposredni kontakt sa zakonskim zastupnikom Dužnika i tadašnjim knjigovođom Dužnika, te su mi pojašnjeni razlozi nastupanja razloga za stečaj, te mi je predana knjigovodstvena dokumentacija.

Kao razloge koji su uzrokovali poteškoće u poslovanju i u konačni doveli do stečaja, bivši zakonski zastupnik Dužnika navodi poteškoće u poslovanju uzrokovane COVID-19 pandemijom. Također bivši zakonski zastupnik navodi da bilo samostalno, bilo preko drugih društva u njegovom vlasništvu nastoji podmiriti sve obveze Dužnika, a što da je činio za svo vrijeme blokade računa.

(10) Također, u razgovoru sa bivšim zakonskim zastupnikom Dužnika došao sam do slijedećih informacija u pogledu nekretnina upisanih u zk.ul. 2512 k.o. Selce:

- a) da se dio navedenih nekretnina iznajmljuje trgovačkom društvu Mlinar pekarska industrija d.o.o.;
- b) da se dio navedenih nekretnina iznajmljuje ugostiteljskim objektima
- c) da se dio navedenih nekretnina iznajmljuje u turističke svrhe (apartmani).

Prema navodima bivšeg zakonskog zastupnika Dužnika kao i tadašnjeg knjigovođe Dužnika prihodi koji se mogu ostvariti od najma nekretnina upisanih u zk.ul.2512 k.o. Selce iznose oko 60.000 eura godišnje.

(11) U roku za zaprimanje tražbina zaprimljeno je 6 tražbina i to:

I) Republike Hrvatske, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Rijeci, OIB: 52634238587, u ukupnom iznosu od 163.066,27 eura od čega se 106.478,20 eura odnose na I. viši isplatni red, te 56.588,07 eura koje se odnose na II. viši isplatni red. Iznos priznatih tražbina je 154.426,27 eura, obzirom da se prijavljena tražbina u iznosu od 8.400,00 eura nije ispitala obzirom da se ista odnosi na novčane kazne za prekršaje te sukladno čl.139.st.1.t.3. Stečajnog zakona spada u tražbine nižeg isplatnog reda.

II) Slatinske banke d.d. OIB: 42252496579 u iznosu od 52.240,89 eura kao tražbina II. višeg isplatnog reda;

III) Hrvatska radiotelevizije – javna ustanova OIB: 68419124305 u iznosu od 317,42 eura kao tražbina II. višeg isplatnog reda;

IV) HEP elektra d.o.o. OIB: 43965974818 u iznosu od 2.175,62 eura kao tražbina II. višeg isplatnog reda;

V) Financijska agencija OIB: 85821130368 u iznosu od 132,72 eura kao tražbina II. višeg isplatnog reda;

VI) Hrvatsko društvo skladatelja OIB: 56668956985 u iznosu od 575,50 eura kao tražbina II. višeg isplatnog reda;

## **V. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA**

(12) Imovinu Dužnika čine nekretnine i to

- 9. suvlasnički dio:189/1764 i 15.suvlasnički udio: 252/1764 dijela k.č.br. 4493 ORANICA SA TRSJEM površine 435 čhv, upisana u zk.ul. 3178 k.o. 302686, SELCE
- 3.suvlasnički dio 70/420 dijela, k.č.br. 4863/6 pašnjak, površine 1356 m2, upisan u zk.ul. 6810 k.o. 302643, SV. JAKOV
- K.č.br. 1180 ORANICA upisana u zk.ul. 4696 k.o. 315877, DOBRINJ
- K.č.br. 1207/2 ŠUMA upisana u zk.ul. 4697 k.o. 315877, DOBRINJ
- 7.suvlasnički dio 70/420 dijela, 10.suvlasnički dio 35/420 dijela, 11.suvlasnički dio 35/420 dijela, 13.suvlasnički dio 23/420 dijela, 14.suvlasnički dio 23/420 dijela, 15.suvlasnički dio 6/420 dijela, 16.suvlasnički dio 6/420 dijela nekretnine k.č.br. 4863/1 PAŠNJAK površine 6918m2 upisane u zk.ul. 2798 k.o. 302643, SV. JAKOV
- K.č.br. 346 KUĆA površine 30 čhv, k.č.br. 347 KUĆA površine 12 čhv, k.č.br. 350 KUĆA površine 26 čhv i k.č.br. 351 DVORIŠTE površine 11 čhv, sve upisane u zk.ul. 2512 k.o. 302686, SELCE
- K.č.br. 5233 LIŠINA ŠUMA, površine 914 m2, upisana u zk.ul. 6450 k.o. 338770, SELCE - NOVA

Osim nekretnina, Dužnik je vlasnik teretnog automobila MERCEDES 311 CDI, reg.oznake RI1243 G broj šasije WDB9036221R731691. Navedeno motorno vozilo također je opterećeno razlučnim pravom u korist Republike Hrvatske.

(13) Na nekretninama označenim kao

- 9. suvlasnički dio: 189/1764 k.č.br. 4493 ORANICA SA TRSJEM površine 435 čhv, upisana u zk.ul. 3178 k.o. 302686, SELCE

upisano je založno pravo temeljem Rješenja Općinskog suda u Crikvenici, stalne službe u Krku posl.br. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate;

- 3. suvlasnički dio 70/420 dijela, k.č.br. 4863/6 pašnjak, površine 1356 m<sup>2</sup>, upisan u zk.ul. 6810 k.o. 302643, SV. JAKOV

upisano je založno pravo temeljem Rješenja Općinskog suda u Crikvenici, stalne službe u Krku posl.br. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate

- 7. suvlasnički dio 70/420 dijela, 10. suvlasnički dio 35/420 dijela, 11. suvlasnički dio 35/420 dijela, 13. suvlasnički dio 23/420 dijela, 14. suvlasnički dio 23/420 dijela, 15. suvlasnički dio 6/420 dijela, 16. suvlasnički dio 6/420 dijela nekretnine k.č.br. 4863/1 PAŠNJAK površine 6918 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul. 2798 k.o. 302643, SV. JAKOV

upisano je založno pravo temeljem Rješenja Općinskog suda u Crikvenici, stalne službe u Krku posl.br. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate

- K.č.br. 346 KUĆA površine 30 čhv, k.č.br. 347 KUĆA površine 12 čhv, k.č.br. 350 KUĆA površine 26 čhv i k.č.br. 351 DVORIŠTE površine 11 čhv, sve upisane u zk.ul. 2512 k.o. 302686, SELCE

Upisana su slijedeća založna prava:

a) založno pravo temeljem ugovora o dugoročnom kreditu broj: 500160-9056094

10.05.2017. g, Sporazuma o osiguranju novčane tražbine Vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na Nekretnini založnog dužnika broj: 83/04-2017 10.05.2017. g, u iznosu od 579.319,50 kn uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz ugovora u korist SLATINSKE BANKE D.D., OIB: 42252496579

b) založno pravo temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretnini založnog dužnika broj: 156/07-2017 24.07.2017, ugovora o dugoročnom kreditu 24.07.2017, u iznosu od 220.000,00 kn (slovima dvjestodvadesettisućakuna), s rokom vraćanja od 120 (slovima: stodvadeset) mjeseci od dana prijenosa kredita uz otplatu, uz povrat glavnice kredita u mjesečnim anuitetima i uz fiksnu ugovornu kamatnu stopu od 6% (slovima šestposto) godišnje uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog ugovora u korist SLATINSKE BANKE D.D., OIB: 42252496579

c) založno pravo temeljem sporazum o zasnivanju založnog prava 15.07.2021, u iznosu od 1.211.292,90 kuna (milijundvjestojedanaestisućadvjestodevedeset dvijekune idevedesetlipo) koji se sastoji od glavnice 1.152.825,00 kuna (milijunstopedesetdvjetisuće osamstodvadesetpetkunainulalipo) i kamata 58.467,90 kuna (pedesetosamtisućačetiristo šezdesetsedamkunaidevedesetlipo) i daljnjih zateznih kamata koje se obračunavaju na iznos glavnice od 30. lipnja 2021.g. (tridesetoglipnjadvjetisućedvadesetiprve) godine pa do namirenja duga u cijelosti u korist Ministarstvo financija, Porezne uprave, Područni ured Rijeka, Riva 16, 51000 Rijeka

- K.č.br. 5233 LIŠINA ŠUMA, površine 914 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 6450 k.o. 338770, SELCE - NOVA

upisano je založno pravo temeljem Rješenja Općinskog suda u Crikvenici, stalne službe u Krku posl.br. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate

(14) Nekretnine označene kao

- 15.suvlasnički udio: 252/1764 dijela k.č.br. 4493 ORANICA SA TRSJEM površine 435 čhv, upisana u zk.ul. 3178 k.o. 302686, SELCE
- k.č.br. 1180 ORANICA upisana u zk.ul. 4696 k.o. 315877, DOBRINJ
- k.č.br. 1207/2 ŠUMA upisana u zk.ul. 4697 k.o. 315877, DOBRINJ

nisu opterećene založnim (razlučnim) pravom.

## **VI. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA**

(15) U trenutku sastavljanja ovog izvješća temeljem pristiglih prijava tražbine proizlazi da obveze Dužnika iznose 209.868,42 Eura.

Imovina Dužnika koja se prvenstveno sastoji u nekretninama je znatno veća od obveza Dužnika.

Pritom treba imati na umu da se kroz stavljanje u najam (zakup) nekretnina koje se nalaze upisane u zk.ul. 2512 k.o. SELCE (a koje u naravi čine jednu jedinstvenu komercijalno/tehničku cjelinu) može prema navodima dosadašnjeg zakonskog zastupnika postići godišnji prihod od oko 60.000 eura.

## **VII. POSTUPCI PRED SUDOVIMA I DRUGIM TIJELIMA**

(16) Pregledom u sustavu e-komunikacije utvrdio sam da se u odnosu na Dužnika vode slijedeći postupci





Dodatna činjenica koja upućuje na okolnost da bi u ovom slučaju bilo primjereno nastojati nastaviti poslovanje Dužnika kroz stečajni plan jeste okolnost da se protiv Dužnika ne vode sudski sporovi (vjerovnici iz gore spomenutih sudskih postupaka nisu prijavili potraživanje u stečaj).

Iz postojeće situacije, vrlo je izgledno kako se nastavkom poslovanja Dužnika mogu u cijelosti podmiriti sve tražbine višeg (a vrlo je izvjesno) i nižih isplatnih redova u određenom vremenskom razdoblju koje je uobičajeno za provođenje stečajnog postupka.

Naime, unovčenjem sve (ili barem dijela imovine) Dužnika, svakako bi se podmirili sve tražbine, te podmirili svi troškovi stečajne mase, s time da bi se sukladno odredbama Stečajnog zakona višak predao dužniku pojedincu (članak 285 Stečajnog zakona).

Smatram da bi uz izradu i provedbu poslovnog plana bilo moguće očuvati imovinu stečajnog dužnika, ali ujedno i namiriti sve tražbine u punom iznosu i to imajući u vidu:

- a) da se kroz davanje u zakup (najam) nekretnina upisanih u zk.ul. 2512 k.o. Selce može postići prihod od približno 60.000 eura godišnje. Može se pretpostaviti da bi se u roku od dvije godine moglo prihodovati stoga približno 120.000 eura za namirenje vjerovnika;
- b) raspolaganjem nekretninama koje nisu opterećene razlučnim pravom mogu se ostvariti također određeni prihodi. Prethodno je potrebno naravno izvršiti procjenu njihove vrijednosti te mogućnost njihova što bržeg unovčenja po stvarnim tržišnim cijenama, a sve kako bi se što prije došlo do sredstva koje bi zajedno sa prihodima od zakupa (najma) nekretnina upisanih u zk.ul.2512 k.o.Selce bili dostatni za namirenjem svih vjerovnika ali i troškova stečajne mase.

Na opisan način, sačuvalo bi se svakako pravo razlučnih vjerovnika, obzirom da se ne bi zadiralo u njihovo pravo na odvojeno namirenje, te bi u slučaju neispunjavanja stečajnog plana, moglo nastaviti sa unovčenjem imovine Dužnika.

## **IX. PRIJEDLOZI ZA DALJNI NASTAVAK POSTUPKA**

(18) Na temelju svega iznesenog predlažem da skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu donese sljedeće odluke:

1. Prihvća se izvješće stečajnog upravitelja
2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za angažiranje vještaka radi izrade procjene vrijednosti nekretnina te motornog vozila koje su vlasništvo Dužnika;
3. Odobrava se stečajnom upravitelju da ispita mogućnost produljenja zakupa (najma) na nekretninama upisanim u zk.ul.2512 k.o.Selce
4. Odobrava se stečajnom upravitelju rok od 15 dana za izradu prijedloga stečajnog plana.

U Medulinu, 02.01.2024. godine

Stečajni upravitelj  
Vladimir Veljović, univ.spec.iur.