
IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEHOVIM UZROCIMA

Na posl. broj St-59/2025

10. SRPNJA 2025.

OIKOS RESORTS D.O.O. U STEČAJU
Varaždin, Ulica Krešimira Filića 36

1. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj St-59/2025 - 21 od 17. travnja 2025. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom OIKOS RESORTS d.o.o. za turizam i trgovinu u stečaju, OIB: 27525201144, MBS: 080732878, Varaždin (Grad Varaždin), Ulica Krešimira Filića 36 (*u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik*).

Predmetno rješenje sud je donio postupajući po prijedlogu FINANCIJSKE AGENCIJE, a nakon što proveden prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka u kojem je utvrđeno postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje i da Stečajni dužnik ima dovoljno imovine za pokriće troškova prethodnog i otvorenog stečajnog postupka.

Točkom II. rješenja o otvaranju stečajnog postupka stečajnim upraviteljem imenovan je SLAVEN GAVRIĆ iz Viškova, Gornji Jugi 3, OIB: 20372135016.

Istim rješenjem pozvani su vjerovnici Stečajnog dužnika da u roku od 60 dana od dana objave rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Varaždinu prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju na propisanom obrascu u dva primjerka sa sadržajem prijave propisanim člankom 257. stavkom 1. i 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17, 36/22, 27/24 – *u daljnjem tekstu: Stečajni zakon*).

Predmetnim rješenjem pozvani su razlučni i izlučni vjerovnici Stečajnog dužnika da u roku od 60 dana od dana objave rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Varaždinu obavijeste stečajnog upravitelja Stečajnog dužnika o svojim razlučnim i izlučnim pravima.

Točkom VII. rješenja zakazano je izvještajno ročište na kojem će se na temelju izvješća stečajnog upravitelja odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka za dan 23. srpnja 2025. godine.

Člankom 227. stavkom 1. Stečajnog zakona propisano je da je stečajni upravitelj dužan sudu dostaviti izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima.

Stavkom 2. istog članka propisano je da će se izvješće objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova najkasnije osam dana prije održavanja izvještajnog ročišta.

Slijedom navedenog stečajni upravitelj sukladno članku 227. stavak 1. Stečajnog zakona sudu podnosi Izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima sa sadržajem kako slijedi:

2. OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Društvo Stečajnog dužnika osnovano je kao društvo s ograničenom odgovornošću sklapanjem društvenog ugovora od dana 25. svibnja 2010. godine.

Tvrtka Stečajnog dužnika glasi OIKOS RESORTS d.o.o. za turizam i trgovinu u stečaju

Skraćena tvrtka Stečajnog dužnika glasi OIKOS RESORTS d.o.o. u stečaju.

Član društva Stečajnog dužnika je trgovačko društvo OIKOS HOUSING, MODULARNE HIŠE, PROJEKTIRANJE IN STORITVE, D.O.O., OIB: 50686883961, Hoče, Miklavška cesta 67, Republika Slovenija.

Matični broj Stečajnog dužnika (MBS) je 080732878.

Osobni identifikacijski broj Stečajnog dužnika je 27525201144.

Temeljni kapital Stečajnog dužnika iznosi 2.640,00 EUR.

Stečajni dužnik je pretežito obavljao djelatnost iznajmljivanja i upravljanja nekretninama te pružanja usluga u turizmu.

3. PODUZETE RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad Stečajnim dužnikom objavljeno je na mrežnom servisu e – Oglasna ploča Trgovačkog suda u Varaždinu dana 17. travnja 2025. godine.

U razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do pisanja ovog Izvješća stečajni upravitelj poduzeo je radnje kako slijedi:

a) *PREUZIMANJE STEČAJNE MASE U POSJED*

Nakon nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, stečajni upravitelj je pristupio radnjama utvrđivanja statusa imovine Stečajnog dužnika.

Naime, za vrijeme trajanja prethodnog postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka stečajni upravitelj je pribavio dio poslovne dokumentacije Stečajnog dužnika od strane bivšeg knjigovodstva Stečajnog dužnika, Obrta KNJIGOVODSTVENI BIRO TINA u svrhu utvrđivanja postojanja i vrijednosti njegove imovine.

Bivše knjigovodstvo Stečajnog dužnika je stečajnom upravitelju dostavilo bruto bilancu Stečajnog dužnika, zaključno sa datumom 31. listopada 2024. godine s obzirom da su, kako su isti istaknuli, s tim danom prestali Stečajnom dužniku pružati knjigovodstvene usluge.

Uvidom u knjigovodstvenu dokumentaciju utvrđeno je kako je Dužnik vlasnik materijalne imovine kako slijedi:

- 1 MOBILNA HIŠA KOVER
- 2 KUHINJA PAG
- 3 ELEKTRONIČKA RAČUNALA, OPREMA ZA OBRADU PODATAKA
- 4 VIDEONADZOR I OSTALA OPREMA ZA VIDEONADZOR
- 5 FISKALNE KASE (BLAGAJNA) KOMPLET
- 6 AUDIO POJAČALA
- 7 RASHLADNA VITRINA
- 8 LEDOMAT 200KG
- 9 SPREMNIK ZA LED
- 10 LEDOMAT 67KG
- 11 PROFESIONALNA GRAVITACIJSKA SALAMOREZNICA CANOVA
- 12 OSTALA OPREMA
- 13 STROJ ZA POLIRANJE I ČIŠĆENJE PODOVA I PLOČICA
- 14 STROJ ZA METENJE TASKI SWINGO

Izuzev navedene imovine, Stečajni dužnik pod dugotrajnom imovinom ima evidentirane i građevinske objekte u pripremi pod opisom „*Turistički kamp – Novalja*“ kao i postrojenje i oprema u pripremi pod opisom „*bazen*“.

Osim dijela imovine navedene pod brojem 1 – *Mobilna hiša Hover* stečajni upravitelj je preuzeo svu ostalu imovinu Stečajnog dužnika u posjed i počeo njome upravljati. Problematika u svezi dijelom imovine Stečajnog dužnika proizašla iz činjenice da je isti tokom 2024. godine obustavio poslovanje biti će izložena u daljnjim dijelovima ovog izvješća.

b) NASTAVLJANJE POSLOVANJA STEČAJNOG DUŽNIKA

U vrijeme nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nad Stečajnim dužnikom nije bilo zatečenih poslova čije je ispunjenje bilo potrebno da bi se spriječilo nastupanje štete na imovini Stečajnog dužnika niti onih poslova za koje bi stečajni upravitelj utvrdio da su korisni za stečajnu masu.

U vrijeme nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nije bilo poslovnih aktivnosti Stečajnog dužnika.

U vrijeme nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka Stečajni dužnik je bio pri službenim evidencijama evidentiran kao poslodavac tri radnika, IVAN BIŠKUPIĆ, MARINA JANDRESKI i JURIJ PAPEŽ.

Stečajni upravitelj kontaktirao je sve radnike Stečajnog dužnika, te su MARINA JANDRESKI i JURIJ PAPEŽ obavijestili stečajnog upravitelja kako su zaprimile otkaze ugovora o radu od strane bivšeg zastupnika po zakonu Stečajnog dužnika pa ih stečajni upravitelj, s obzirom da isti nisu osporavali takve odluke, objavio iz službenih evidencija.

Radniku IVAN BIŠKUPIĆ je stečajni upravitelj u skladu s člankom 191. Stečajnog zakona otkazao Ugovor o radu te je isti također, po proteku otkaznog roka, objavljen iz službenih evidencija.

c) IZRADA PEČATA I PROMJENA PODATAKA U DZSS-u

Stečajni upravitelj je Stečajnom dužniku izradio novi pečat usklađen s promjenom tvrtke Stečajnog dužnika uslijed nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka.

Novi pečat ima označenu skraćenu tvrtku Stečajnog dužnika, adresu sjedišta i osobni identifikacijski broj te glasi.

„OIKOS RESORTS d.o.o. u stečaju, Varaždin, Ulica Krešimira Filića 36, OIB: 27525201144.“

Stečajni upravitelj je ujedno izvršio prijave promjene tvrtke društva nastale uslijed nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka pri DRŽAVNOM ZAVODU ZA STATISTIKU te je Stečajnom dužniku izdan novi NKD obrazac usklađen s opisanom promjenom.

Osim navedenog stečajni upravitelj izvršio je promjenu podataka u registru stvarnih vlasnika usklađen s nastupanjem pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka.

d) DOVOĐENJE U RED OČEVIDNIKA KNJIGOVODSTVENIH PODATAKA

Stečajni upravitelj je pristupio radnjama dovođenja u red očevidnika knjigovodstvenih podataka. U tu je svrhu stečajni upravitelj angažirao novo knjigovodstvo Stečajnog dužnika, društvo CT – CON d.o.o., OIB: 35039225214, Viškovo, Gornji Jugi 3.

Naime kao što je ranije istaknuto, ranije knjigovodstvo Stečajnog dužnika je obavijestilo stečajnog upravitelja kako je s 31. listopada 2024. godine raskinulo ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga Stečajnom dužniku slijedom čega je de facto došlo do prestanka vođenja poslovnih knjiga Stečajnog dužnika. Nije utvrđeno da su je Stečajni dužnik angažirao neku drugu osobu za obavljanje navedenih poslova.

Također, Stečajni dužnik, odnosno njegovi bivši zastupnici po zakonu nisu postupili sukladno svojoj zakonskoj obvezi te predali godišnja financijska izvješća za 2024. godinu kao i za period

2025. godine koji je prethodio danu otvaranja stečajnog postupka kao niti prijavu poreza na dobit za navedena razdoblja.

S obzirom na navedeno, dovođenje u red očevidnika knjigovodstvenih podataka je u vrijeme pisanja ovog izvješća još uvijek u tijeku.

4. POPIS IMOVINE I OBVEZA

a) POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE

Odredbom članka 221. Stečajnog zakona propisano je da je stečajni upravitelj dužan sastaviti popis pojedinih predmeta stečajne mase te za svaki predmet navesti njegovu vrijednost. Pri tome, procjena pojedinih predmeta stečajne mase može se povjeriti sudskim vještacima.

Ističe se kako se vrijednost imovine koja je dana u tablici temelji na knjigovodstvenim podacima Stečajnog dužnika.

Popis imovine daje se u tablici u nastavku:

REDNI BROJ	OPIS IMOVINE	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST
1	MOBILNA HIŠA KOVER	96.254,27 EUR
2	KUHINJA PAG	128.912,00 EUR
3	ELEKTRONIČKA RAČUNALA, OPREMA ZA OBRADU PODATAKA	452,52 EUR
4	VIDEONADZOR I OSTALA OPREMA ZA VIDEONADZOR	777,27 EUR
5	FISKALNE KASE (BLAGAJNA) KOMPLET	1.980,00 EUR
6	AUDIO POJAČALA	1.434,00 EUR
7	RASHLADNA VITRINA	2.121,88 EUR
8	LEDOMAT 200KG	2.080,12 EUR
9	SPREMNIK ZA LED	988,19 EUR
10	LEDOMAT 67KG	1.799,49 EUR
11	PROFESIONALNA GRAVITACIJSKA SALAMOREZNICA CANOVA	1.033,41 EUR
12	OSTALA OPREMA	226,26 EUR
13	STROJ ZA POLIRANJE I ČIŠĆENJE PODOVA I PLOČICA	6.008,99 EUR
14	STROJ ZA METENJE TASKI SWINGO	7.714,05 EUR
UKUPNO		251.782,45 EUR

Izuzev navedene materijalne imovine, Stečajni dužnik u svojoj dugotrajnoj imovini ima evidentirane građevinske objekte i postrojenja u pripremi knjigovodstvene vrijednosti 5.848.710,05 EUR-a te potraživanja u iznosu od 103.798,26 EUR.

b) POPIS OBVEZA

Popis obveza Stečajnog dužnika daje se u tablici u nastavku. Iznosi iz tablice koji se odnose na tražbine vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda su dani sukladno iznosima prijavljenih tražbina, odnosno osnovanost svakog pojedinog zahtjeva nije uzeta u obzir prilikom izrade ove tablice.

<i>REDNI BROJ</i>	<i>OPIS</i>	<i>IZNOS</i>
1	OBVEZE STEČAJNE MASE	23.175,00 EUR
2	TRAŽBINE VJEROVNIKA 1. VIŠEG ISPLATNOG REDA	57.215,43 EUR
3	TRAŽBINE VJEROVNIKA 2. VIŠEG ISPLATNOG REDA	11.584.236,89 EUR
UKUPNO		11.664.627,32 EUR

5. POPIS VJEROVNIKA

Stečajni upravitelj dužan je temeljem odredbe članka 222. Stečajnog zakona sastaviti popis svih dužnikovih vjerovnika za koje je saznao iz knjiga i poslovne dokumentacije Stečajnog dužnika, iz drugih podataka dužnika, prijava njihovih tražbina ili na koji drugi način.

U popisu se odvojeno vode vjerovnici s pravom odvojenog namirenja i stečajni vjerovnici razvrstani po pojedinim isplatnim redovima.

Slijedom navedenog u nastavku se daje tablica vjerovnika Stečajnog dužnika sukladno zaprimljenim prijava tražbina:

REDNI BROJ	IME I PREZIME/NAZIV VJEROVNIKA	OIB VJEROVNIKA	ADRESA / SJEDIŠTE VJEROVNIKA	IZNOS PRIJAVLJENE TRAŽBINE
1	HYGIAPHARM d.o.o.	76813089364	Rijeka, Ratka Petrovića 56	65.779,31 EUR
2	TEL.NET d.o.o.	96801461356	Viškovo, Marinići, Stupari 23B	46.595,66 EUR
3	ALCA ZAGREB d.o.o.	58353015102	Zagreb, Koledovčina 2	13.770,09 EUR
4	HEP - OPSKRBA d.o.o.	63073332379	Zagreb, Ulica grada Vukovara 37	6.378,33 EUR
5	Marko Kurtov, vl. Obrta SEMPRES za pranje rublja	77618163429	Pakoštane, Škabrnjska ulica 7	5.906,25 EUR
6	SENČILA MEDLE d.o.o.	42368850293	Novo Mesto, Podbevškova ulica 31, Republika Slovenija	86.376,12 EUR
7	FINANCIJSKA AGENCIJA	85821130368	Zagreb, Ulica grada Vukovara 70	132,72 EUR
8	PRJEVOZNIČKI OBRT VUJASIN	00938822290	Pakoštane, Brune Bušića 46	1.500,00 EUR
9	PHOBS d.o.o.	09221756952	Dubrovnik, Vukovarska 19	9.735,51 EUR
10	EUROHERC OSIGURANJE d.d.	22694857747	Rijeka, Riva 8	3.670,53 EUR
11	CONSTIGO UPRAVLJANJE d.o.o.	82467500484	Rijeka, Josipa Lenca Spodolčeva 1D	8.312,50 EUR

12	HRVATSKI TELEKOM d.d.	81793146560	Zagreb, Radnička cesta 21	803,29 EUR
13	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Varaždinu	18683136487	Varaždin, Graberje 1	398.398,94 EUR
14	HEP - ODS d.o.o.	46830600751	Zagreb, Ulica grada Vukovara 37	305,81 EUR
15	BORUVKA A SYN S.R.O.	CZ02641526	Prag - Vinohrady, Vinohradská 2165/48, Češka Republika	10.126,07 EUR
16	PPD CROATIA d.o.o.	42729559546	Zagreb, Nova cesta 59/1	400,60 EUR
17	UVALA VILLAGE PAG d.o.o.	79375310347	Zadar, Ulica Ive Senjanina 12A	23.189,20 EUR
18	IWAN ANTON BURGNER	73298261623	Beč, Floridusgasse 62/1/62	11.763,66 EUR
19	EMPLOI d.o.o.	55746567533	Rijeka, Frana Supila 6	24.133,51 EUR
20	BRAČKOVIĆ USLUGE j.d.o.o.	29412537344	Novalja, Paška ulica 18	6.275,00 EUR
21	EKO PROJEKT d.o.o.	12662169886	Viškovo, Gornji Sroki 12	41.203,65 EUR
22	VITAAQUA d.o.o.	SI72059141	Maribor, Jakopičeva 14, Slovenija	33.604,00 EUR
23	ČIGRA d.o.o.	14580925648	Šibenik, Šibenske brigade HV-a 241C	1.891.142,26 EUR
24	TRI-TOM d.o.o.	78511489289	Zagreb, Bisačka ulica 4	689,63 EUR
25	ONDREJ VENCLIK	55937461135	Paskov, Oprechtice 91, Češka Republika	18.106,88 EUR
26	PRVA SKLADI d.o.o.	39410884791	Ljubljana, Fajfarjeva ulica 33, Republika Slovenija	1.618.810,27 EUR
27	DAMFIN d.o.o.	92196938611	Maribor, Tržaška cesta 37A, Republika Slovenija	2.870.545,08 EUR

28	OIKOS HOUSING d.o.o.	8331626000	Hoče, Miklavška cesta 167, Republika Slovenija	3.856.580,94 EUR
29	SUNSET ESCAPE d.o.o.	59114585944	Opatija, Vjekoslava Spinčića 23	310.866,63 EUR
30	BEST SOLUTIONS d.o.o.	73902973666	Opatija, Vjekoslava Spinčića 23	46.133,07 EUR
31	SCORPIO d.o.o.	59007208631	Rijeka, Antuna Mihića 6/1	3.977,00 EUR
32	EOS MATRIX d.o.o.	76674680107	Zagreb, Horvatova 82	6.122,43 EUR
33	LYNXCAP INVESTMENT AG	98671085411	Zug, Lussihofweg 4, Švicarska	84.370,85 EUR
34	TOI TOI d.o.o.	73497369534	Zagreb, Kvintička 16	9.209,45 EUR
35	FUSIO d.o.o.	95345244091	Poreč, Buići 60	46.921,74 EUR
36	GEON MJERENJA d.o.o.	14781257392	Novalja, Šibenska ulica 28	9.219,60 EUR
37	AEROPHOTO ING d.o.o.	54860168037	Pula, Faverijska 7	2.800,00 EUR
38	MARTIN HUŠPAUER	70738947	Prag - Vinor, Pravska 853/12, Češka Republika	10.380,31 EUR
39	IVAN BIŠKUPIĆ	5569069862	Novalja, Kneza Branimira 2	16.364,84 EUR
40	JURIJ PAPEŽ	54492990611	Novalja, Smokovačka ulica 18	10.739,92 EUR
41	MARIJA ŽABIĆ	10184967395	Trogir, Dr. Ante Starčevića 12	2.767,42 EUR
42	MARINA JANDRESKI	11172033701	Pakoštane, Ulica Brune Bušića 32	15.844,91 EUR
43	MARTINO NIKOLIĆ	43434860691	Trogir, Dr. Ante Starčevića 12	9.265,26 EUR
44	NENAD RAŠIĆ	05020876945	Novalja, Ulica Kralja Zvominira 16	2.233,08 EUR

6. IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCIMA

Stečajni dužnik je društvo koje je primarno obavljao djelatnost iznajmljivanja i upravljanja nekretninama te u pružanja usluga u turizmu.

Naime, jedini imatelj udjela u društvu Stečajnog dužnika je društvo OIKOS HOUSING, MODULARNE HIŠE, PROJEKTIRANJE IN STORITVE, D.O.O., Slovenija, Broj iz registra: 8331626000, Naziv registra: Sudski i poslovni registar Slovenije, Nadležno tijelo: Sudski i poslovni registar Slovenije, OIB: 50686883961.

To je društvo u sklopu svog poslovanja proizvodilo i prodavalo mobilne kućice.

Nadalje, sukladno zaprimljenim informacijama zaprimljenima od strane kupaca predmetnih kućica, koncept poslovanja je bio da, prilikom sklapanja ugovora o kupnji kućice sa imateljem udjela u Stečajnom dužniku, kupci kućica ujedno sklope ugovore sa Stečajnim dužnikom za najam zemljišta na kojima će predmetne mobilne kućice biti smještene kao i ugovor o pružanju usluga upravljanja kućicama (u smislu iznajmljivanja gostima kao i obavljanja svih radnji vezanih uz iznajmljivanje za vrijeme turističke sezone).

Tu se ističe kako Stečajni dužnik mobilne kućice nije smještao na nekretninama koje su bile u njegovom vlasništvu, već na nekretninama koje je koristio temeljem ugovora o zakupu.

U tu je svrhu Stečajni dužnik imao sklopljen Ugovor o podzakupu nekretnine s društvom BUQUEZ VITA d.o.o., OIB: 72814218117, Drage, Dr. Blaža Jurišića 5 temeljem kojeg je, u svrhu obavljanja ugostiteljske djelatnosti vrste kamp, odnosno smještaja turista u kampu, koristio nekretninu koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na Moru upisana i opisana kao k.č.br. 2314/522, oznake zemljišta „Šarićeva glavica“ površine 784 m² i k.č.br. 2314/525, oznake zemljišta „pašnjak“, površine 1536 m² u z.l.ul.br. 4152, k.o. Pakoštane.

Sukladno zaprimljenim podacima od strane bivših radnika Stečajnog dužnika kao i predstavnika zakupodavca kojeg je stečajni upravitelj uspio kontaktirati tijekom trajanja prethodnog postupka, predmetni ugovor je raskinut uslijed neplaćanja zakupnine od strane Stečajnog dužnika.

Nadalje, izuzev netom opisanog kampa (koji je sukladno zaprimljenim informacija bio u funkciji), Stečajni dužnik je ujedno bio i investitor za razvoj novog kampa na lokaciji u Novalji, otok Pag.

Naime, Stečajni dužnik je kao zakupodavac koristio nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda Zadru, zemljišnoknjižni odjel Pag kako slijedi:

1. k.č.br. 4058/3, k.č.br. 4058/4 i k.č.br. 4058/5 upisane u z.k.ul.br. 2047, k.o. NOVALJA – NOVA;
2. k.č.br. 4088/9 i k.č.br. 4088/10 upisane u z.k.ul.br. 5785, k.o. NOVALJA - NOVA;
3. k.č.br. 4088/2 upisane u z.k.ul.br. 5691, k.o. NOVALJA - NOVA;
4. k.č.br. 4085/2 upisane u z.k.ul.br. 5690, k.o. NOVALJA - NOVA;
5. k.č.br. 4084 upisane u z.k.ul.br. 4598, k.o. NOVALJA - NOVA;
6. k.č.br. 4086 upisane u z.k.ul.br. 2149, k.o. NOVALJA - NOVA;
7. k.č.br. 4088/1 upisane u z.k.ul.br. 5847, k.o. NOVALJA - NOVA;

8. k.č.br. 4088/6, k.č.br. 4088/7 i k.č.br. 4088/8 upisanih u z.k.ul.br. 2062, k.o. NOVALJA – NOVA;
9. k.č.br. 4081 upisane u z.k.ul.br. 4358, k.o. NOVALJA – NOVA.

Pri tome se napominje kako su nekretnine od 1. – 6. u vlasništvu imatelja udjela u Stečajnom dužniku, dok se nekretnine navedene pod rednim brojevima 7., 8. i 9. u vlasništvu drugih osoba koje je imatelj udjela koristio temeljem ugovora o zakupu, a Stečajni dužnik temeljem odnosa podzakupa.

Nadalje, sukladno odredbama ugovora o zakupu, Stečajni dužnik je preuzeo obvezu postavljanja turističkog naselja naziva „OI CONCEPT VILLAGE PAG“ kao i upravljanja istim.

U tu je svrhu Stečajni dužnik, kao investitor, pribavio svu potrebnu dokumentaciju te proveo investiciju u svrhu opremanja kampa potrebnom infrastrukturom, što je Stečajni dužnik u većoj mjeri i izvršio čemu svjedoči i činjenica da je Stečajnom dužniku izdana uporabna dozvola za kamp od strane LIČKO – SENJSKE ŽUPANIJE KLASA: UP/I-361-05/24-01/000107, URBROJ: 2125-06-02/14-24-0010, URBROJ: 2125-06/02/14-24-0010 od dana 2. rujna 2024. godine kao činjenica da je Stečajnom dužniku izdana privremena kategorizacija za kamp.

Nadalje, unatoč činjenici da je investicija u većem dijelu bila izvršena te činjenicu da se na lokaciji u Novalji nalazi veliki broj mobilnih kućica postavljenih sukladno ugovorima sklopljenima između vlasnika mobilnih kućica i Stečajnog dužnika, a temeljem kojih ugovora je Stečajni dužnik ostvarivao prihod od najma, iz sada još nerazjašnjenih okolnosti (koje proizlaze iz činjenice da bivši zastupnik po zakonu Stečajnog dužnika ne surađuje se stečajnim upraviteljem) investicija nije do kraja završena, unatoč činjenici da se za otklanjanje nedostataka u svrhu pribavljanja stalne kategorizacije potrebno bilo izvršiti uklanjanje manjih nedostataka.

Sukladno informacija zaprimljenima od strane vjerovnika Stečajnog dužnika (uglavnom izvođača koji su izvodili radove u svrhu realizacije projekta) bivši zastupnici po zakonu (kako Stečajnog dužnika tako i imatelja udjela u Stečajnom dužniku) su prekinuli svaku daljnju komunikaciju i s istima.

Nadalje, nakon nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, stečajnom upravitelju je dostavljeno (od strane stečajne upraviteljice imatelja udjela u Stečajnom dužniku) obavijest o raskidu ugovora o zakupu temeljem kojeg je Stečajni dužnik proveo cjelokupnu investiciju u razvoj projekta. Sukladno zaprimljenoj dokumentaciji, raskid ugovora se dogodio u mjesecu prosincu 2024. godine.

S obzirom na navedeno, Stečajni dužnik je de facto prestao obavljati bilo kakvu djelatnost (s obzirom na činjenicu da su oba ugovora o zakupu koji su služili kao osnova za obavljanje djelatnosti raskinuta) slijedom čega je došlo do nastanka stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje te otvaranja stečajnog postupka.

U odnosu na mogućnost restrukturiranja, stečajni upravitelj ističe kako činjenica da je Stečajni dužnik investitor i nositelj potrebnih dozvola i odobrenja za obavljanje predmetne djelatnosti, daje mogućnost za podnošenje stečajnog plana u ovom stečajnom postupku.

U tom pogledu, stečajnog upravitelja su već tijekom trajanja prethodnog postupka i nakon otvaranja stečajnog postupka kontaktirale osobe koje su iskazale spremnost preuzeti upravljanje društvom Stečajnog dužnika.

Međutim, glavni prepreku navedenome predstavlja činjenica da je i nad imateljem udjela u Stečajnom dužniku također otvoren stečajni postupak koji je trenutno u tijeku u Republici Sloveniji s obzirom da bilo kakvo restrukturiranje pretpostavlja uređenje odnosa kako u odnosu

na imatelja udjela (glede pravnog osnova za korištenje nekretnina kojih je isti vlasnika) tako i odnosu na Stečajnog dužnika.

7. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Odredbom članka 89. Stečajnog zakona propisano je da je stečajni upravitelj dužan sastaviti predračun troškova stečajnog postupka i dostaviti ga na odobrenje odboru vjerovnika.

Odredbom članka 107. Stečajnog zakona propisano je da je Skupština vjerovnika ovlaštena na izvještajnom ročištu ili kojem drugom ročištu ovlaštena, između ostalog, donijeti sve odluke iz nadležnosti Odbora vjerovnika.

Kako u ovom stečajnom postupku odbor vjerovnika nije osnovan, stečajni upravitelj u nastavku daje procjenu predračuna troškova stečajnog postupka za razdoblje 17. travnja 2025. godina – 31. prosinca 2025. godine Skupštini vjerovnika na odobrenje. Pri tome se ističe kako iznosi navedeni u tablici predstavljaju troškove koji su do sada nastali i za koje se osnovano može pretpostaviti da će nastati tijekom trajanja stečajnog postupka. Iznosi nagrade i naknade troškova privremenog stečajnog upravitelja i stečajnog upravitelja nisu dani u tablici s obzirom da isti ovise o odluci suda i iznosu unovčenja imovine Stečajnog dužnika, pa ih u ovom trenutku nije moguće anticipirati. Također, iznosi navedeni u tablici ne obuhvaćaju potencijalne buduće troškove odvjetničkih usluga s obzirom da je u ovom trenutku nemoguće pretpostaviti koji će vjerovnici pokretati postupke u svrhu utvrđivanja osnovanosti njihovih tražbina.

REDNI BROJ	OPIS TROŠKA	IZNOS
1	Troškovi računovodstvenih i knjigovodstvenih usluga	2.000,00 EUR
2	Troškovi odvjetničkih i javnobilježničkih usluga (nastali uslijed potrebe prijave tražbine Stečajnog dužnika pred sudom u Sloveniji)	1.200,00 EUR
3	Bankarski troškovi	150,00 EUR
4	Materijalni troškovi (pečat, pošta i sl.)	100,00 EUR
5	Arhiviranje poslovne dokumentacije	10.000,00 EUR
6	Obveze prema zaposlenicima (bruto II iznos)	9.725,00 EUR
UKUPNO		23.175,00 EUR

8. PRIJEDLOG ZA UNOVČENJE STVARI I PRAVA KOJA ULAZE U STEČAJNU MASU

U odnosu na prijedloge za unovčenje stvari i prava koje ulaze u stečajnu masu stečajni upravitelj ističe kako slijedi:

a) MOBILNA HIŠA KOVER

U odnosu na ovaj predmet stečajne mase, sukladno informacijama prikupljenima tijekom trajanja stečajnog postupka, radi se o mobilnoj kućici koju je Stečajni dužnik koristio u dijelu svoga poslovanja u kampu koji je smješten na k.č.br. 2314/522, oznake zemljišta „Šarićeva glavica“ površine 784 m² i k.č.br. 2314/525, oznake zemljišta „pašnjak“, površine 1536 m² u z.l.ul.br. 4152, k.o. Pakoštane. Kao što je ranije istaknuto, Stečajni dužnik je koristio predmetnu nekretninu temeljem ugovora o podzakupu sklopljenim s BUQUEZ VITA d.o.o., OIB: 72814218117, Drage, Dr. Blaža Jurišića 5 koji je raskinut uslijed neplaćanja zakupnine od strane Stečajnog dužnika.

Nadalje, tijekom trajanja stečajnog postupka stečajni upravitelj je zaprimio informacije od strane bivših radnika Stečajnog dužnika kao i od vjerovnika Stečajnog dužnika kako se predmetna imovina još uvijek nalazi na predmetnoj nekretnini, međutim uslijed činjenice da je već u vrijeme otvaranja stečajnog postupka Stečajni dužnik izgubio posjed iste, stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti samostalno utvrditi nalazi li se predmetna imovina još uvijek tamo. Stečajni upravitelj se pisanim putem obratio društvu BUQUEZ VITA d.o.o. u kojem je zatražio očitovanje o tome nalazi li se još uvijek ta imovina u njihovom posjedu te je zatražio omogućavanja pristupa istoj, ukoliko se još uvijek nalazi, međutim do dana pisanja ovog izvješća nije zaprimljen nikakav odgovor.

S obzirom dakle da stečajni upravitelj u ovom trenutku nije u posjedu spomenute imovine niti ima saznanja osporava li društvo BUQUEZ VITA d.o.o. vlasništvo nad istome, isti će se o prijedlogu načina njena unovčenja očitovati po primitku svih relevantnih informacija u svezi navedenoga.

b) IMOVINA KOJA SE NALAZI U KAMPU NA OTOKU PAGU

Preostala materijalna imovina Stečajnog dužnika koja je zatečena u kampu na Pagu zapravo predstavlja funkcionalnu opremu potrebnu za obavljanje navedene djelatnosti ugostiteljstva i pružanja usluga gostima kampa. Uzimajući u obzir da je, u slučaju eventualnog nastavka poslovanja, ta oprema nužna za funkcioniranje kampa te činjenicu da je dio te opreme (pogotovo kuhinja koja je ujedno i najvrjednija) u jednom dijelu rađena specifično za sam kamp, stečajni upravitelj trenutno predlaže se da se odgodi početak njenog unovčenja na razdoblje od tri mjeseca u kojem bi se prikupile sve potrebne informacije i završili pregovori oko potencijalnog restrukturiranja društva Stečajnog dužnika.

Tu se također napominje kako je stečajni upravitelj zaprimio ponudu za sklapanje ugovora o najmu same opreme te, cijeneći takav ugovor korisnim za Stečajnog dužnika uzimajući u obzir činjenicu da će se istim ostvarivati prihod kojim će se biti u mogućnost podmirivati tekuće obveze stečajne mase te činjenicu da bi najmoprimac u tom slučaju preuzeo dužnost zaštite imovine od krađe i drugih šteta, stečajni upravitelj predlaže skupštini vjerovnika davanje suglasnosti na sklapanje takvog ugovora.

c) TRAŽBINE

U odnosu na tražbine Stečajnog dužnika prema trećim osobama, stečajni upravitelj predlaže da se da suglasnost na pokretanje postupaka radi njihove naplate. Naime, u tom kontekstu stečajni upravitelj bi dužnicima Stečajnog dužnika uputio dopise kojim bih pozvao na ispunjenje predmetnih tražbina te bi u slučaju da isti ne podmire svoja potraživanja pokrenuo sudske postupke radi njihove prisilne naplate.

d) ULAGANJA U GRAĐEVINSKE OBJEKTE I POSTROJENJA

Kao što je bilo ranije navedeno, najveću stavku imovine u bilanci Stečajnog dužnika predstavlja ulaganje u kamp na Pagu izvršeno temeljem Ugovora o zakupu nekretnine sklopljenog između Stečajnog dužnika i imatelja udjela u Stečajnom dužniku.

Ne ulazeći trenutno u valjanost predmetnog ugovora i njegovih odredbi kojim je propisano da Stečajni dužnik je dužan vratiti nekretnine u posjed bez ikakve naknade, pa samim time i njene osnovanosti, stečajni upravitelj je opreza radi izvršio prijavu tražbine s osnove povrata ulaganja u stečajnom postupku koji je u tijeku nad imateljem udjela pred sudom u Republici Sloveniji sukladno iznosu ulaganja kako je naveden u poslovnim knjigama.

U ovom trenutku nije moguće dati podatak koji su izgledi za njeno namirenje čak i u slučaju utvrđenja njene osnovanosti.

9. PRIJEDLOZI ODLUKA SKUPŠTINI VJEROVNIKA

Stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje sljedećih odluka:

- 1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima od 9. srpnja 2025. godine te se odobravaju sve poduzete radnje;**
- 2. Poslovanje stečajnog dužnika OIKOS RESORTS d.o.o. u stečaju, OIB: 27525201144, Varaždin, Ulica Krešimira Filića 36 neće se nastaviti;**
- 3. Daje se suglasnost na predračun troškova stečajnog upravitelja za razdoblje 17. travnja 2025. godine – 31. prosinca 2025. godine;**
- 4. Odgađa se pokretanje postupka unovčenja imovine Stečajnog dužnika koja čini opremu Stečajnog dužnika koja se nalazi unutar kampa na Pagu na adresi Dabovi stani 69 na razdoblje od tri mjeseca.**
- 5. Daje su suglasnost stečajnom upravitelju na sklapanje ugovora o najmu opreme Stečajnog dužnika koja se nalazi unutar kampa na Pagu na adresi Dabovi stani 69 za iznos od 2.000,00 EUR mjesečno uvećano za PDV do njenog unovčenja, odnosno do zaključenja stečajnog postupka s najmoprimcem UVALA VILLAGE PAG d.o.o., OIB: 79375310347, Zadar, Ulica Ive Senjanina 12a.**
- 6. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju pristupiti naplati tražbina Stečajnog dužnika te da u tu svrhu, ukoliko bude potrebno, pokrene sudske postupke radi njihove naplate te da u tu svrhu izda punomoć odvjetnicima za zastupanje Stečajnog dužnika u sudskim postupcima;**
- 7. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da, u slučaju potrebe, izda punomoći odvjetnicima za zastupanje Stečajnog dužnika u upravnim i sudskim postupcima.**

SLAVEN GAVRIĆ, stečajni upravitelj

10. PRILOZI

- PRILOG 1 - bruto bilanca Stečajnog dužnika na dan 31. listopada 2024. godine
- PRILOG 2 - ugovor o podzakupu nekretnine s BUQUEZ VITA d.o.o.
- PRILOG 3 - ugovor o zakupu nekretnine s OIKOS HOUSING d.o.o.
- PRILOG 4 - obavijest o raskidu ugovora o zakupu nekretnine OIKOS HOUSING d.o.o.
- PRILOG 5 - građevinska dozvola
- PRILOG 6 - uporabna dozvola
- PRILOG 7 - rješenje o privremenog kategorizaciji
- PRILOG 8 - prijava tražbine Stečajnog dužnika u stečajnom postupku nad OIKOS HOUSING d.o.o.
- PRILOG 9 - ponuda za zakup