

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

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

Poslovni broj spisa : **St- 91/2022**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) : **Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju**, Split, Domovinskog rata 52, OIB: 44333210224.

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU DO 25.11.2025.GODINE

1. Iz stanja stečajnog spisa proizlazi kako stečajnu masu ovog stečajnog dužnika čine nekretnine oznake kat. čest. zgr. 3121, kat. čest. zgr. 3122, kat.čest. 1105/1 upisana kod Općinskog suda u Dubrovniku, k.o. Dubrovnik u zk.ul. 1854 (zk tijelo I) te kako istu nije moguće unovčavati dok se u odnosu na istu ne provede etažni elaborat. U izvješću ovdje iskazanog upravitelja dostavljenog na spis dana 25.02.2025.godine su detaljno obrazložene sve aktivnosti ovlaštenih osoba angažiranih od strane ranijeg upravitelja oko navedenoga, pa je za ukazati kako u tom postupku nije bilo nikakvih promjena u odnosu na ranija izvješća.

2. Iz spisa je razvidno da je između Stečajne mase iza GORICA d.o.o. u stečaju i društva Hakuna Matata Dubrovnik d.o.o., Lozica 84, Mokošica, OIB: 87093778225, dana 23. 09. 2024. sklopljen Ugovor o zakupu prostora u zgradi na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik. Zakupnina je ugovorena u iznosu od 200,00 EUR mjesečno + PDV, uz obvezu plaćanja troškova električne energije prema potrošnji, a ugovor je bio sklopljen za razdoblje od 01. 10. 2024. do 01. 10. 2025., s otkaznim rokom od 30 dana.

S obzirom na istekao rok važenja navedenog ugovora, s istim je zakupnikom sklopljen novi Ugovor o zakupu za isti poslovni prostor, sada točno definiran prema podacima iz Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnoga dužnika (izrađenog 12. 10. 2023. od Orlande Tokić, dipl. ing. arh., priložen u spisu). Na stranici 23. elaborata opisan je predmetni prostor u zgradi 3, izgrađen na č.zgr. 3121 k.o. Dubrovnik, u prizemlju, ured, bruto površine 17,83 m².

Novi Ugovor o zakupu, sastavljen od strane ovdje navedenog stečajnoga upravitelja, zaključen je u obliku javnobilježničkog akta i solemniziran 12. 11. 2025. u uredu javnog bilježnika Jure Plećaša u Dubrovniku, pod brojem OV-5937/2025. Ugovor je sklopljen na jednu (1) godinu, počevši od 1. 10. 2025., s mogućnošću produljenja, uz jasno propisane uvjete prestanka i otkazivanja. Zakupnina iznosi 200,00 EUR mjesečno + PDV, a zakupnik snosi i sve režijske troškove vezane uz predmetni prostor.

DOKAZ: *Uvid u predmetni Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se dostavlja u prilogu.*

U odnosu na pitanje suglasnosti skupštine vjerovnika sukladno čl. 230. u vezi s čl. 289. st. 4. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24), upućuje se na dokumentaciju iz spisa, zapisnik s ispitnog i izvještajnog ročišta od 14. 07. 2015. u stečajnom postupku nad dužnikom GORICA d.o.o. u stečaju, posl. br. 6 St-140/2014.g., iz kojeg proizlazi odluka kojom se „ovlašćuje stečajni upravitelj sklopiti ugovor o zakupu za imovinu koja ulazi u stečajnu masu do njezine prodaje“, što je obrazloženo i u podnesku od 09. 06. 2025.godine.

3. Iz izvješća od 25. 08. 2025.g. proizlazi da je upravitelj tijelima postupka najavio prihvrat najpovoljnije ponude za arhiviranje dokumentacije, zaprimljene putem očitovanja društva Inversus usluge d.o.o. od 6. 8. 2025., pri čemu je najpovoljnija ponuda bila ponuditelja Monument d.o.o., Rijeka.

Od navedenog društva je zaprimljena obavijest da je 21. 11. 2025. izvršeno preuzimanje arhivske dokumentacije dužnika, поближе navedene u izvješću od 25. 08. 2025.g., iz prostorija društva Inversus usluge d.o.o. u Zagrebu, te da će naknadno dostaviti potvrdu i račun za usluge. Po zaprimanju navedene dokumentacije upravitelj će o tome obavijestiti tijela postupka.

4. U odnosu na sudske postupke u kojima je stranka stečajni dužnik, za ukazati jest kako nije bilo promjena u odnosu na prethodno izvješće.

II. STANJE STEČAJNE MASE:

Iz stanja spisa proizlazi kako stečajnu masu ovog stečajnog dužnika čine nekretnine oznake kat. čest. zgr. 3121, kat. čest. zgr. 3122, kat.čest. 1105/1 upisana kod Općinskog suda u Dubrovniku, k.o. Dubrovnik u zk.ul. 1854 (zk tijelo I) koje se, a kako je to naznačio i raniji upravitelj, ne mogu unovčavati dok se u odnosu na iste ne provede etažni elaborat.

Iz stanja stečajnog spisa proizlazi i kako su trenutno aktivna četiri (4) Ugovora o zakupu, i to :

1. Ugovor o zakupu između Stečajne mase iza GORICA d.o.o. u stečaju i Hakuna Matata Dubrovnik d.o.o., Lozica 84, Mokošica, OIB: 87093778225, sastavljen u obliku javnobilježničkog akta te solemniziran u uredu javnog bilježnika Jure Plećaša u Dubrovniku, Hrvatskog Crvenog križa 2, pod brojem OV-5937/2025 od 12. 11. 2025.g.

Predmet zakupa je poslovni prostor koji se nalazi u zgradi na č.zgr. 3121 k.o. Dubrovnik, u prizemlju, ured, bruto površine 17,83 m², na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik.

Zakupnina iznosi 200,00 EUR mjesečno + PDV, uz obvezu plaćanja svih režijskih troškova.

Ugovor je sklopljen na razdoblje od jedne (1) godine, počevši od 01. 10. 2025.g., s mogućnošću produljenja, a može se redovito otkazati uz otkazni rok od 30 dana. Ugovor prestaje pravomoćnošću rješenja o dosudi predmetne nekretnine budućem kupcu u stečajnom postupku.

2. Ugovor o zakupu između Stečajne mase iza GORICA d.o.o. u stečaju i Stečajne mase iza GP Dubrovnik d.d. u stečaju, Điva Natali 7, Dubrovnik, OIB: 97076984856, zaključen 01. 11. 2021.g.

Predmet zakupa je prostorija površine 14 m² u zgradi na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik.

Zakupnina iznosi 1.000,00 kn mjesečno + PDV, uz obvezu plaćanja svih razmjernih režijskih i drugih troškova.

Ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme.

3. Ugovor o zakupu između Stečajne mase iza GORICA d.o.o. u stečaju i Ljekarne Prima Pharma, Capraška ulica 1, Zagreb, OIB: 28285339387, zaključen 11. 05. 2022.g.

Predmet zakupa su poslovni prostori površine 167 m² u zgradi na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik.

Zakupnina iznosi 20.300,00 kn mjesečno + PDV, uz obvezu plaćanja svih razmjernih režijskih i drugih troškova.

Ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme, s početkom od 01. 08. 2022.g.

4. Ugovor o zakupu između Stečajne mase iza GORICA d.o.o. u stečaju i Hakuna Matata Dubrovnik d.o.o., Lozica 84, Mokošica, OIB: 87093778225, sastavljen u obliku javnobilježničkog akta te solemniziran u uredu javnog bilježnika Jure Plećaša u Dubrovniku, Hrvatskog Crvenog križa 2, pod brojem OV-2332/2025 od 18. 04. 2025.

Predmet zakupa su poslovne prostorije na 1. katu zgrade izgrađene na č.zgr. 3121 k.o. Dubrovnik, ukupne površine 54,37 m², pobliže opisane u ugovoru.

Zakupnina iznosi 543,70 EUR mjesečno + PDV, uz obvezu plaćanja režijskih troškova.

Ugovor je sklopljen na razdoblje od jedne (1) godine, počevši od 20. 04. 2025., s mogućnošću produljenja, te s odredbom da ugovor prestaje pravomoćnošću rješenja o dosudi predmetne nekretnine budućem kupcu u stečajnom postupku. Ugovor se može redovito otkazati uz otkazni rok od 30 dana, a zakupnina za razdoblje od 20. do 30. 04. 2025. iznosi 181,23 EUR + PDV.

U odnosu na navedene zakupnike izdaju se računi za zakupnine, zaprimaju računi režijskih troškova, režije se podmiruju te prefakturiraju zakupnicima.

Također, stečajnu masu čine i buduće zakupnine koje će pristizati na račun stečajnog dužnika do prodaje nekretnina u k.o. Dubrovnik, odnosno do prestanka aktivnih ugovora o zakupu, te novac na računu u iznosu od 42.445,03 EUR-a. (na dan 25.11.2025.g.).

Naslovnom sud se dostavlja i podnesak ukojem je tabelarno prikazan promet po računu dužnika otvorenom pri HPB d.d., IBAN: HR6123900011101358113 za razdoblje od 25.08.2025.godine do 25.11.2025.godine, sa svim uplata i isplatama, početnim i završnim stanjem.

DOKAZ: Uvid u promet po računu dužnika IBAN: HR6123900011101358113 otvoren pri HPB d.d., za razdoblje od 25.08.2025.godine do 25.11.2025.godine, koji se dostavlja u prilogu.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU DO 25.02.2026.GODINE.

U narednom razdoblju će se poduzimati potrebne radnje radi ostvarivanja uvjeta za unovčenjem preostale imovine (nekretnina) dužnika, kao i potrebne radnje radi naplate zakupnina iz istih, te potrebnih radnji u svrhu zastupanja interesa dužnika u postupcima u kojima je to potrebno.

Također, kada se u stečajnoj masi ponovo prikupi cca. 57.294,57 EUR-a slobodne stečajne mase (1% ukupno utvrđenih tražbina), sudu će se predložiti pristupanje narednoj djelomičnoj diobi, sve sukladno ranijem postupanju u predmetnom stečajnom postupku, te kako je to uvaženom Naslovu detaljnije i obrazloženo podneskom od dana 09.06.2025.godine.

U Splitu, 25.11.2025.godine

Stečajni upravitelj
Ante Gabelica.