

Alma Tatalović, stečajni upravitelj
Kralja Tomislava 10
47 000 Karlovac
e-mail: alma.tatalovic@gmail.com
Tel: 092 4093 007

Poslovni broj: St-1281/2025

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

**Izvješće privremenog stečajnog upravitelja
u prethodnom stečajnom postupku nad
PEHARČEK d.o.o., OIB:24523814012, V. Ravnice 6, Zagreb**

1) OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Rješenjem naslovnog suda od 6. veljače 2026., poslovni broj St-1281/2024 (ranije St-1852/2023) imenovana sam privremenom stečajnom upraviteljicom dužnika sa zadatkom da ispitam ima li dužnik unovčivu imovinu u vidu pokretnina kao i je li nekretnina koje je dužnik vlasnik unovčiva i da li je imovina dužnika dostatna za pokriće troškova stečajnog postupka te se slijedom navedenog očitujem kako slijedi.

Dužnik PEHARČEK d.o.o. osnovan je Izjavom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 29. svibnja 2008. te je osnivač društva bila društvo POTESAS d.o.o., međutim, u trenutku pisanja ovog Izvješća kao jedini član društva upisana je ZAGREBGRADNJA d.o.o., OIB:39233443442.

Direktori dužnika su Ivan Vojnović i Matija Vojnović, oboje na adresi Ulica Stjepana Vojnovića, Gajec.

Osnovni predmet poslovanja društva je NKD djelatnost: 55.10 – Hoteli i sličan smještaj.

Posljednji financijski izvještaj dužnik je podnio za 2024. Iz istog proizlazi da dužnik u 2024. nije ostvario nikakve prihode.

**2) IZVJEŠĆE O OBAVLJENIM RADNAMA U TIJEKU PRETHODNOG
STEČAJNOG POSTUPKA**

Privremena stečajna upraviteljica je izvršila uvid u ovaj sudski spis te pozvala zakonske zastupnike dužnika da joj omoguće uvid u poslovne knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika.

Zakonski zastupnik dužnika Ivan Vojnović se uz ispriku zbog poslovnih obaveza tek 16. ožujka 2026. javio privremenoj stečajnoj upraviteljici tako da ista nije uspjela još prikupiti sve potrebne podatke.

Osim dopisa zakonskom zastupniku podnesen je i:

- a) zahtjev Državnoj geodetskoj upravi u svrhu provjeravanja da li je stečajni dužnik upisan u katastarskom operatu na području Republike Hrvatske te je ishodeno uvjerenje prema kojem je dužnik upisan u katastarski operat i to u posjedovni list 497 k.o. Omišalj-Njivice;

Alma Tatalović, stečajni upravitelj

Kralja Tomislava 10

47 000 Karlovac

e-mail: alma.tatalovic@gmail.com

Tel: 092 4093 007

- b) izvršena je provjera u bazi zemljišnoknjižnih podataka te je utvrđeno da je dužnik upisan kao vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul. 4339 k.o. Omišalj;
- c) zahtjev Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d. u svrhu provjeravanja da li je dužnik vlasnik vrijednosnih papira, te je ishoda potvrda iz koje proizlazi da dužnik nije upisan kao nositelj račun pa tako niti imatelj vrijednosnih papira za koje se podaci vode u skdd;
- d) podnesen je zahtjev Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture te je ishoda uvjerenje kako stečajni dužnik nije upisan kao vlasnik niti jednog broda, brodice, jahte, čamca, plutajućeg objekta, nepomičnog odobalnog objekta, broda u gradnji, plutajućeg objekta u gradnji, niti nepomičnog odobalnog objekta u gradnji;
- e) zahtjev Centru za vozile Hrvatske te je ishoda Uvjerenje iz kojeg proizlazi da dužnik na dan 20. veljače 2026. nije evidentiran kao vlasnik vozila;
- f) Zahtjev Hrvatskoj agenciji za civilno zrakoplovstvo te je ishoda potvrda iz koje proizlazi da dužnik na dan 20. veljače 2026. nema u svom vlasništvu zrakoplov koji je upisan u Hrvatski registar civilnih zrakoplova;

3) IMOVINA

a) NEKRETNINE

Zemljišnoknjižni uložak 4339 k.o. Omišalj

Dužnik je upisan kao vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul. 4339 k.o. Omišalj i to kčbr. 4679/2 pašnjak u površini od 415 m².

Privremena stečajna upraviteljica je od Odjela za katastar nekretnina Krk zatražila izvod iz katastarskog plana za navedenu česticu jer ju putem BZP sustava nije mogla pronaći.

Od navedenog Odjela privremena stečajna upraviteljica je dobila podatak da u arhivi nove izmjere k.o. Omišalj-Njivice nema podataka o identifikaciji za navedenu česticu te da se obrati povjerenstvu nove izmjere.

Stoga se privremena stečajna upraviteljica obratila Područnom uredu za katastar Rijeka koji je nadležan za izmjeru te je nakon četiri požurnice putem e-maila i nekoliko požurnica putem telefona dobila sljedeći odgovor:

..”Povodom Vašeg zahtjeva od 09.02.2026. godine te požurnice od 13.03.2026. godine dostavljamo odgovor ureda KLASA:053-02/2026-01/5, URBROJ:541-19-01/1-26-2 od 13.03.2026. godine-u prilogu.

Napominjemo da ovo očitovanje ne sadrži podatke o tome što se dogodilo s k.č. 4679/2 k.o. Omišalj prilikom provođenja postupka izlaganja na javni uvid podataka nove katastarske izmjere za k.o. Omišalj-Njivice odnosno da li je ova katastarska čestica identificirana u okviru neke od novoformiranih katastarskih čestica ili nije, a

Alma Tatalović, stečajni upravitelj

Kralja Tomislava 10

47 000 Karlovac

e-mail: alma.tatalovic@gmail.com

Tel: 092 4093 007

koje očitovanje smo zatražili od povjerenstva 02.03.2026. godine, jer je član povjerenstva koji radi na poslovima izlaganja na javni uvid podataka katastarske izmjere k.o. Omišalj-Njivice trenutno na očinskom dopustu. Njegov povratak očekujemo 23.03.2026. godine.”

U odgovoru ureda KLASA:053-02/2026-01/5, URBROJ:541-19-01/1-26-2 koji je dostavljen u prilogu navedeno je da je dio katastarskog operata k.o. Omišalj u kojem se nalazila k.č. 4679/2 iz posjedovnog lista br. 4229 pašnjak površine od 415 m² stavljen izvan službene primjene 19. ožujka 2020. kada je temeljem Odluke Glavnog ravnatelja Državne geodetske uprave KLASA: 932-05/18-03/17, URBROJ:541-04-01-02/4-20-17 od 19. ožujka 2020., stavljen u službenu uporabu katastarski operat katastra nekretnina za dio katastarske općine Omišalj-Njivice za II zonu.

Nadalje navode da su uvidom u arhivske podatke geodetsko-tehničkog dijela katastarskog operata k.o. Omišalj za dio operata izvan službene primjene utvrdili da je k.č. 4679/2 vidljiva na arhivskom originalu analognog katastarskog plana k.o. Omišalj, d.l. 2. mjerila 2880 te da je usporedbom podataka o obliku i položaju ove katastarske čestice sa podacima iz službenog digitalnog katastarskog plana za k.o. Omišalj-Njivice utvrđeno da k.č. 4679/2 k.o. Omišalj odgovara dijelu k.č.10556/4 i dijelu k.č. 10559 k.o. Omišalj-Njivice.

S obzirom da su k.č. 10556/4 i k.č. 10559 k.o. Omišalj-Njivice čiji dijelovi odgovaraju staroj k.č. 4679/2 k.o. Omišalj dio službenog katastarskog operata k.o. Omišalj-Njivice, nije moguće u okviru postupka izlaganja na javni uvid podataka katastarske izmjere za k.o. Omišalj-Njivice, evidentirati staru k.č. 4679/2 k.o. Omišalj, međutim, evidentiranje predmetne katastarske čestice u katastarskom operatu k.o. Omišalj-Njivice moguće je ukoliko nadležnom katastarskom uredu bude dostavljen odgovarajući geodetski elaborat u svrhu evidentiranja katastarskih čestica, izrađen od strane ovlaštenog inženjera geodezije i na trošak investitora. Nakon postupka pregleda i potvrđivanja geodetskog elaborata, te donošenja rješenja u upravnom postupku, ukoliko postoje zakonske pretpostavke, bit će izmijenjeni podaci katastarskog operata, a potvrđeni prijavni list po službenoj dužnosti proslijeđen Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda radi provedbe u zemljišnoj knjizi.

S obzirom na navedeno očitovanje potrebno je još istražiti da li se može provesti navedeni upis nakon što se pribave podaci od člana povjerenstva koji radi na poslovima izlaganja katastarske izmjere k.o. Omišalj-Njivice, a koji je trenutno na očinskom dopustu i kada se utvrdi u kojem obujmu navedena parcela pripada česticama koje su navedene.

Privremena stečajna upraviteljica naglašava da je kčbr. 10556/4 upisana kao vlasništvo Općine Omišalj dok je kčbr. 10559 k.o. Omišalj-Njivice bila prethodno upisana kao vlasništvo dužnika, međutim, u ovršnom postupku je prodana društvu KINDER GRADNJA D.O.O. ZA GRAĐENJE, OIB:71001411174, SELSKA CESTA 57, 10360 SESVETE.

Alma Tatalović, stečajni upravitelj

Kralja Tomislava 10

47 000 Karlovac

e-mail: alma.tatalovic@gmail.com

Tel: 092 4093 007

Posjedovni list 497 k.o. Omišalj-Njivice

Prema Uvjeranju Državne geodetske uprave dužnik je upisan kao posjednik upisanih u posjedovni list 497 k.o. Omišalj-Njivice, a koje se sastoje od kčbr. 1558/1 Njivice u površini od 2770 m², kčbr. 10558/2 Njivice dvorište u površini od 1032 m², kčbr. 10558/3 Njivice dvorište u površini od 782 m², kčbr. 10558/4 Njivice dvorište u površini od 13 m², kčbr. 10558/5 Njivice dvorište u površini od 1556 m² i kčbr. 10559 Njivice dvorište u površini od 1556 m².

Predmetne nekretnine upisane su u zk.ul. 497 k.o. Omišalj-Njivice kao vlasništvo KINDER GRADNJA D.O.O. ZA GRAĐENJE, OIB: 71001411174, SELSKA CESTA 57, 10360 SESVETE.

Naime, predmetne nekretnine su prodane u ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Crikvenici-Stalnu službu u Krku, poslovni broj Ovr-130/2023 po prijedlogu ovrhovoditelja GEOPROJEKT ILICA d.o.o. iz Zagreba, Borongajska cesta 81 A protiv dužnika te su rješenjem o dosudi poslovni broj Ovr-130/2023-4 od 16. rujna 2025. dosuđene najboljem ponuditelju društvu KINDER GRADNJA d.o.o.

b) POKRETINE

Dužnik nije upisan kao vlasnik ili suvlasnik pokretnina.

c) POTENCIJALNA IMOVINA

Dužnik je sudionik u više sudskih postupaka i to u jednom postupku kao ovršenik i u dva postupka kao tužitelj.

Općinski sud u Crikvenici-Stalna služba u Krku, Ovr-130/2023, dužnik kao ovršenik

Navedeni ovršni postupak je pokrenut po prijedlogu ovrhovoditelja GEOPROJEKT ILICA d.o.o. i to prijedlogom za ovrhu na nekretninama dužnika upisanih u zk.ul. 497 k.o. Omišalj-Njivice.

Predmetne nekretnine prodane su kupcu KINDER GRADNJA d.o.o. za iznos od 1.441.500,00 EUR, a tražbina ovrhovoditelja utvrđena je nalazom i mišljenjem vještaka od 18. rujna 2025. u iznosu od 719.239,24 EUR.

S obzirom da bi preostali dio iznos kupoprodajne cijene trebao pripasti založnom vjerovniku BKS Bank AG, OIB: 95202348925, St. Veiter Ring 43, Klagenfurt am Wörthersee, Austrija, dužnik je podneskom od 16. veljače 2026. osporio pravo namirenja upisanog založnog vjerovnika BKS Bank AG, koje je bilo upisano u iznosima 17.000.000,00 EUR temeljem rješenja Z-6362/2021 te u iznosu 275.677.000,00 HRK temeljem rješenja Z-2787/2022 budući da tražbine koje su bile osigurane predmetnim založnim pravima ne postoje.

Alma Tatalović, stečajni upravitelj

Kralja Tomislava 10

47 000 Karlovac

e-mail: alma.tatalovic@gmail.com

Tel: 092 4093 007

Naime, dužnik tvrdi da se u odnosu na tražbinu BKS Bank AG upisanu za iznos 275.677.000,00 HRK temeljem rješenja Z-2787/2022 u kojem je dužnik IV. tužitelj kod Trgovačkog suda u Rijeci pod poslovnim brojem P-507/2022 vodi parnični postupak radi utvrđenja ništetnim / poništenja pravnih poslova temeljem kojih je predmetno založno pravo upisano

U odnosu na tražbinu upisanu u iznosu od 17.000.000,00 EUR temeljem rješenja Z-6362/2021 dužnik u podnesku navodi da BKS Bank AG trgovačkom društvu Zagrebgradnja d.o.o. kao korisniku kredita nikada nije isplatila predmetni kredit u ugovorenom (i osiguranom) iznosu povodom čega se vodi više parničnih postupaka pred Trgovačkim sudom u Zagrebu i to pod brojevima P-634/2024, P-2253/2024 i P-722/2025.

Dužnik u navedenom podnesku nadalje predlaže da se prihvati osporavanje te založnog vjerovnika BKS Bank AG ili dužnika uputi na parnicu sukladno čl. 118 Ovršnog zakona, a da se osporeni iznos položi u sudski polog.

Trgovački sud u Rijeci, P-507/2022, dužnik kao IV.tužitelj

Parnični postupak pokrenut tužbom I. tuženika ZAGREBGRADNJA d.o.o., II. tuženika ZAGREBGRADNJA VRBANI III d.o.o., III. tuženika IVANA VOJNOVIĆ i IV. Tuženika PEHARČEK d.o.o. kojom se u odnosu na PEHARČEK d.o.o. traži da se utvrdi ništetan Ugovor o hipoteci od 24. veljače 2022. sklopljen između BKS BANK AG i PEHARČEK d.o.o., koji je 24. veljače 2022. solemnizirao javni bilježnik Kristian Hukelj, Zagreb, Mrazovićeva 6, pod brojem OV-1979/2022. te da se naloži Zemljišnoknjižnom odjelu u Krku Općinskog suda u Crikvenici uspostaviti zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije provedbe uknjižbe prava zaloga, a koja je uknjižba prava zaloga provedena pod poslovnim brojem Z-2787/2022 odnosno podredno da se poništi se Ugovor o hipoteci 24. veljače 2022. sklopljen između BKS BANK AG i PEHARČEK d.o.o. te da se uspostavi zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije provedbe uknjižbe prava zaloga na temelju Ugovora.

U navedenom postupku je održano 9 ročišta te je posljednje ročište zakazano za 15. listopad 2025. odgođeno budući da su parnične stranke zajedno pokrenule postupak mirenja pri Centru za medijaciju Hrvatske udruge za mirenje.

Trgovački sud u Zagrebu, P-847/2025, ranije Općinski građanski sud u Zagrebu, P-7787/2024, dužnik kao tužitelj

Parnični postupak pokrenut radi proglašava nedopuštenom ovrhe – postupka izravne naplate koji je tuženik BKS BANK AG, pokrenuo protiv dužnika kod Financijske agencije 4. travnja 2023. i 5. rujna 2023. temeljem zadužnice izdane dana 27. travnja 2021. godine i potvrđene (solemnizirane) istoga dana po javnom bilježniku Branku Jakiću iz Zagreba pod poslovnim brojem OV-5889/2021 budući da je tražbina radi koje je vođen ovršni postupak prestala na temelju činjenice nastale u vrijeme kad je dužnik (tužitelj) više nije mogao istaknuti u postupku iz kojeg potječe ovršna isprava.

Alma Tatalović, stečajni upravitelj
Kralja Tomislava 10
47 000 Karlovac
e-mail: alma.tatalovic@gmail.com
Tel: 092 4093 007

Zaključak

Privremena stečajna upraviteljica je sve ovo navela imajući u vidu da u slučaju uspjeha u navedenim sporovima postoji mogućnost ostvarivanja imovine u vidu novčanih sredstava dobivenih od prodanih nekretnina u vlasništvu dužnika, iako u ovom trenutku nije moguće predvidjeti ishod postupaka niti trajanje njihovog vođenja.

Navedeno predstavlja tek potencijalnu imovinu koju prethodno tek treba naplatiti pa se ne radi o imovini iz koje bi se mogli namiriti troškovi postupka (tako u rješenjima Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-2739/18 od 2. svibnja 2018., PŽ-4209/17 od 6. srpnja 2017., PŽ- 3395/18 od 29. svibnja 2018.). Predmetna imovina je buduća, neizvjesna i samo potencijalna imovina te se ne radi o imovini koja je na raspolaganju sudu za namirenje troškova stečajnog i prethodnog postupka.

4) PROCJENA TROŠKOVA PRETHODNOG STEČAJNOG POSTUPKA I STEČAJNOG POSTUPKA

Troškovi prethodnog stečajnog postupka

- Trošak pošte - 6,60 €;
- Pribava podataka od SKDD - 7,00 €;
- Trošak pribave Uvjerenje o vlasništvu vozila - 2,73 €;
- Trošak nagrade privremenom stečajnom upravitelju - 500,00 €;

Procijenjeni troškovi stečajnog postupka u trajanju od 6 mjeseci:

- Knjigovodstvo - 750,00 € (6 x 100,00 € uvećano za PDV)
- Izrada pečata - 15,93 €;
- Troškovi otvaranja računa i vođenja računa - 50,00 €;
- Trošak odvjetnika u predmetu Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj P-847/2025 radi utvrđenja ovrhe nedopuštenom prema Tarifi (8 radnji - osigurana sredstava i za slučaj neuspjeha u parnici, vps:1.500,00 €) - 1.600,00 €;
- Trošak odvjetnika u predmetu Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj P-507/2022 (1 radnja, tužitelji su suparničari pa se predlaže osigurati sredstva za jednu radnju - vps:265.445,00 €) - 3.318,07 €;
- Materijalni troškovi - 100,00 €;
- Arhiviranje dokumentacije - 200,00 €;
- Trošak nagrade stečajnom upravitelju - prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima;

5) ZAKLJUČAK

Prema do sada prikupljenim podacima privremena stečajna upraviteljica je utvrdila da dužnik nema imovine kojom bi se mogli namiriti troškovi prethodnog i stečajnog postupka, međutim, privremena stečajna upraviteljica još nije uspjela prikupiti sve podatke koji su relevantni za donošenje mišljenja.

Alma Tatalović, stečajni upravitelj

Kralja Tomislava 10

47 000 Karlovac

e-mail: alma.tatalovic@gmail.com

Tel: 092 4093 007

Naime, privremena stečajna upraviteljica još nije utvrdila kakav je status čestice 4679/2 pašnjak u površini od 415 m² upisane zk.ul. 4339 k.o. Omišalj niti predstavlja li ona imovinu društva, odnosno postoji li navedena čestica u naravi, a sve će se moći utvrditi nakon što se član povjerenstva zadužen za izmjeru vrati s očinskog dopusta i očituje o navedenom.

Privremena stečajna upraviteljica smatra da će bit potrebno i kontaktirati Općinu Omišalj i geodeta sukladno dopisu Odjela za katastar nekretnina Krk.

Privremena stečajna upraviteljica će relevantne podatke pokušati prikupiti i od direktora dužnika Ivana Vojnovića koji se 16. ožujka 2026. javio putem e-maila, a od kojeg je potrebno još prikupiti informacije vezano za predane GFI.

Nakon pribave podataka privremena stečajna upraviteljica će sudu dostaviti dopunu Izvješća.

U odnosu na imovinu koja je navedena kao potencijalna imovina, kao što je već naprijed rečeno, navedena imovina je buduća, neizvjesna i samo potencijalna imovina te se ne radi o imovini koja je na raspolaganju sudu za namirenje troškova stečajnog i prethodnog postupka.

U Karlovcu, 17. ožujka 2026.

Alma Tatalović, privremena stečajna upraviteljica

Prilozi:

- Preslik računa i preporučene pošiljke Hrvatske pošte od 21.02.2026.
- Preslik računa Centra za vozila Hrvatske d.d. od 20.02.2026.
- Prewslik računa SKDD od 27.02.2026.
- Uvjerenje Državne geodetske uprave od 20.02.2026.
- Dopis Ministarstva mora prometa i infrastrukture od 24.02.2026.
- Dopis Hrvatske agencije za civilno zrakoplovstvo od 20.02.2026.
- Uvjerenje Centra za vozila Hrvatske od 20.02.2026..
- Izvadak iz bzp 4339 k.o. Omišalj
- Dopis Odjela za katastar nekretnina Krk od 13.03.2026.