

# 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 25.08.2025.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. Također, uvodno je za ukazati kako sam od strane društva Inversus usluge d.o.o., Srednjopoljski put 3, Zagreb, OIB:10801053607, a koje je za dužnika obavljalo knjigovodstvene usluge do kraja 2024.godine sam prethodno, i to mailom od 22.04.2025.godine bio obaviješten kako se „u njihovom uredu na adresi Strojarska 12B u Zagrebu nalazi se ukupno 11 registratora s knjigovodstvenom dokumentacijom stečajnog dužnika (2015.g. - 2024.g.) te stojimo na raspolaganju za dogovor oko preuzimanja istih“. Knjigovodstveni ured koji za dužnika vodi poslovne knjige od početka 2025.godine, Baban Tax Consulting iz Splita me je potom mailom od 14.05.2025.godine obavijestio kako obzirom i na svoje ograničene prostorne kapacitete preporučuju predmetne registratore arhivirati kod društva koje pružaju takve usluge. O svemu navedenom sam obavijestio društvo Inversus usluge (njihovu direktoricu Martinu Smole), koja me je potom, i to mailom od 14.05.2025.godine obavijestila kako ta dokumentacija može ostati u njihovom uredu do preuzimanja od strane društva za arhiviranje.

**DOKAZ:** Uvid u citiranu mail korespondenciju sa društvom Inversus usluge d.o.o. i Baban Tax Consulting d.o.o., koja se dostavlja u prilogu.

Nastavno na navedeno, napominjem kako sam u međuvremenu (od dostavljanja prošlog izvješća) kontaktirao nekoliko različitih društava za koje sam pronašao podatke da pružaju takve usluge i to na području cijele RH-e, uključujući i Finu, kako bih usporedbom ustanovio koja ponuda je za dužnika najpovoljnija.

Prije pribavljanja tih ponuda, društvo Inversus usluge d.o.o., je dostavilo detaljnije očitovanje u kojem je navedeno kako se „u registratorima snalaze knjigovodstvene isprave (ulazni računi, izlazni računi, izvodi žiro računa i ostale temeljnice za knjiženje) koje se sukladno Zakonu o računovodstvu čuvaju najmanje 11 godina“, nakon čega je, a na upit Fina-e, mailom od 06.08.2025.godine dostavilo detaljan popis registratora kako slijedi:

- registrator URA, IRA, IZVODI 2015 - čuva se do 31.12.2026.g. - ukupno 16 mjeseci
- registrator URA, IRA, IZVODI 2016 - čuva se do 31.12.2027.g. - ukupno 28 mjeseci
- registrator URA, IRA, IZVODI 2017 – čuvaju se se do 31.12.2028.g. - ukupno 40 mjeseci
- registrator URA, IRA, IZVODI 2018 - čuva se do 31.12. 2029.g. - ukupno 52 mjeseci
- 2 registratora URA, IRA, IZVODI 2019 - čuvaju se do 31.12. 2030.g. - ukupno 64 mjeseci
- registrator URA, IRA, IZVODI 2020 - čuva se do 31.12.2031.g. - ukupno 76 mjeseci
- registrator URA, IRA, IZVODI 2021 - čuva se do 31.12. 2032.g. - ukupno 88 mjeseci
- registrator URA, IRA, IZVODI 2022 - čuva se do 31.12.2033.g. - ukupno 100 mjeseci
- registrator URA, IRA, IZVODI 2023 - čuva se do 31.12. 2034.g. - ukupno 112 mjeseci

- registrator URA, IRA, IZVODI 2024 - čuva se do 31.12. 2035.g. - ukupno 124 mjeseci

**DOKAZ:** Uvid u citiranu mail korespondenciju sa društvom Inversus usluge d.o.o., i sa Finom (arhivsko dokumentacijski centar) koja se dostavlja u prilogu.

Nakon pribavljanja detaljnog popisa registratora i rokova čuvanja iste dokumentacije, temeljem prethodnih upita, dobio sam slijedeće ponude za uslugama arhiviranja:

a. Fina, čija ponuda iznosi 648,09 EUR bez pdv-a (što bi značilo da sa uključenim pdv-om iznosi cca. 810,11 EUR).

b. Arhivservis d.o.o., Zagreb, čija ponuda iznosi 594,85 EUR sa uključenim pdv-om.

c. Iron Mountain Hrvatska d.o.o., 10255 Donji Stupnik, čija ponuda iznosi 1.201,25 EUR sa uključenim pdv-om.

d. Monment d.o.o., Rijeka, čija ponuda iznosi 275,00 EUR bez pdv-a (što bi značilo da sa uključenim pdv-om iznosi cca. 343,75 EUR).

**DOKAZ:** Uvid u citirane ponude, koje se dostavljaju u prilogu, uvid u mail korespondenciju sa navedenim društvima, uz napomenu svih navedenih društava kako ne čuvaju računalnu opremu i namještaj.

Stoga planiram u nastavku postupka, a nakon upoznavanja tijela postupka o svemu navedenom putem ovog izvješća, i ostavljanja mogućnosti očitovanja, prihvatiti najpovoljniju ponudu za arhiviranjem dokumentacije pobliže navedene u očitovanju (mail) društva Inversus usluge d.o.o. od 06.08.2025.godine. Ukoliko bilo tko od sudionika postupka eventualno ima (može naći) povoljniju ponudu, ljubazno molim da me o tome obavijesti u roku od tri dana od dana objave ovog izvješća.

3. Dana 18.06.2025.godine mi je kao zakonskom zastupniku društva Stečaja masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, Split, Domovinskog rata 52, OIB: 44333210224 dostavljen poziv na raspravu za ispravak u predmetu Općinskog suda u Dubrovniku, posl.br. Z.1993/2024, zemljišnokržnog predlagatelja Sonje Pirjač iz Dubrovnika, radi pojedinačnog ispravnog postupka u Z.U. 1854 (A-I) K.O.Dubrovnik, u kojem predmetu je rasprava za ispravak bila zakazana za dan 10.07.2025.godine u 09:00 sati.

U jednom od svojih prethodnih izvješća (izvješću od 25.02.2025.godine), tijela stečajnog postupka sam obavijestio kako sam prethodno uložio prigovor, i to pozivom na argumentaciju kao i dokumentaciju priloženu predmetnom stečajnom spisu, zatim spisu Općinskog suda u Dubrovniku posl.br. Z-2479/2021 (u kojem je ista predlagateljica već odbijena sa svojim prijedlogom), kao i dokumentaciju priloženu spisu Trgovačkog suda u Dubrovniku posl.br. 17 P-208/2021 u kojem je rješenjem od dana 12. prosinca 2023. godine, utvrđeno kako je tužiteljica Sonja Pirjač pravomoćno povukla tužbu radi ispravka upisa u odnosu na predmetne nekretnine.

Stoga sam nakon primitka predmetnog poziva na raspravu za ispravak na naznačeni spis Općinskog suda u Dubrovniku, posl.br. Z.1993/2024 i to dana 01.07.2025.godine u ime stečajnog dužnika dostavio podnesak u kojem sam naveo kako „u cijelosti ustrajem pri svim navodima, prigovorima i dokaznim prijedlozima iz Prigovora društva Stečaja masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, Split, Domovinskog rata 52, OIB: 44333210224, zastupanog po ovdje iskazanom stečajnom upravitelju protiv prijedloga ispravka zemljišnoknjižnog uloška, koji prigovor je potpisan dana 24.02.2025.godine i koji je prethodno dostavljen na predmeti spis Z.1993/2024“, te kako se „ustraje u navodima kako sukladno odredbi čl. 84.st.3. Ovršnog zakona nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva, niti kojeg drugog stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika, bez obzira kad je ta raspoložba poduzeta, koji stav je zauzet i u rješenju Općinskog suda u Dubrovniku posl.br. Z-2479/2021 od dana 16.08.2021.godine“.

**DOKAZ:** Uvid u zaprimljeni poziv na raspravu za ispravak Općinskog suda u Dubrovniku, posl.br. Z.1993/2024 određenu za dan 10.07.2025.godine, koji se dostavlja u prilogu; Uvid u podnesak poslan

*u ime stečajnog dužnika na spis Općinskog suda u Dubrovniku, posl.br. Z.1993/2024 dana 01.07.2025.godine, koji se dostavlja u prilogu.*

4. Iz stanja spisa (ranijih izvješća ovdje iskazanog upravitelja) razvidno je kako je u predmetu koji se pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku vodi pod posl.br. P-137/2024, tužitelj: TEXO GRADNJA d.o.o., OIB 72846023466, tuženik: Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, OIB 44333210224, na ročištu održanom dana 05.05.2025.godine zaključeno raspravljanje, a ročište za objavu presude je određeno za dan 03.06.2025.godine. U istom predmetu je dužnik kao tuženik bio zastupan po odvjetnicima iz Marić Stajčić & Perkov Odvjetničko društvo j.t.d. sa sjedištem u Zagrebu.

Nastavno na navedeno, napominjem kako me je dana 12.06.2025.godine odvjetnik Dejan Stajčić obavijestio kako je dužnik kao tuženik izgubio predmetnu parnicu u prvom stupnju, obzirom kako je sud usvojio postavljeni tužbeni zahtjev tužitelja TEXO GRADNJA d.o.o., gdje je točkom 1. izreke presude određeno kako se „Proglašava se nedopuštenom ovrha koja se vodi pred Općinskim sudom u Dubrovniku pod posl.br. Ovr. 362/2023“, dok je točkom II. prvostupajnske presude naloženo tuženiku (stečajnom dužniku) nadoknaditi tužitelju parnični trošak u ukupnom iznosu od 3.517,90 eura.

**DOKAZ:** *Uvid u presudu Trgovačkog suda u Dubrovniku pod posl.br. P-137/2024 od 03.06.2025.godine, koja se dostavlja u prilogu.*

Na navedenu presudu tuženik (stečajni dužnik) je putem svojih punomoćnika izjavio žalbu dana 13.06.2025.godine.

**DOKAZ:** *Uvid u žalbu tuženika izjavljenu dana 13.06.2025.godine protiv presude Trgovačkog suda u Dubrovniku pod posl.br. P-137/2024 od 03.06.2025.godine, koja žalba se dostavlja u prilogu.*

Nakon toga, i to rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku posl.br. P-137/2024-30 od 16.06.2025.godine naloženo je tuženiku da plati pristojbu na žalbu u ukupnom iznosu od 406,17 EUR-a, koja pristojba je i plaćena dana 23.06.2025.godine.

**DOKAZ:** *Uvid u citirano rješenje Trgovačkog suda u Dubrovniku posl.br. P-137/2024-30 od 16.06.2025.godine, koje se dostavlja u prilogu; Uvid u potvrdu o plaćanju pristojbe koja je plaćena 23.06.2025.godine.*

## **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 Stečajna masa iza Gorica d.o.o. u stečaju i Hakuna Matata Dubrovnik d.o.o., Lozica 84, Mokošica, OIB: 87093778225, zaključen dana 23.09.2024.godine. Prema sadržaju dostavljenog Ugovora, predmet zakupa su dvije prostorije površine 20 m<sup>2</sup>, u zgradi na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik.

Zakupnina je ugovorena u iznosu od 200,00 EUR-a mjesečno + PDV, te troškovi električne energije po potrošnji.

2. Ugovor o zakupu između Stečajna masa iza Gorica d.o.o. u stečaju i Stečajna masa iza GP Dubrovnik d.d. u stečaju, Điva Natali 7, Dubrovnik, OIB: 97076984856, zaključen dana 01.11.2021.godine. Prema sadržaju dostavljenog Ugovora, predmet zakupa je jedna prostorija površine 14 m<sup>2</sup>, u zgradi na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik.

Zakupnina je ugovorena u iznosu od 1.000,00 kuna mjesečno + PDV, te svi režijski i drugi troškovi koji razmjerno terete nekretninu.

Trajanje Ugovora je na neodređeno.

**3.** Ugovor o zakupu između Stečajna masa iza Gorica d.o.o. u stečaju i Lekarne Phrima Pharme, Capraška ulica 1, Zagreb, OIB: 28285339387, zaključen dana 11.05.2022.godine. Prema sadržaju dostavljenog Ugovora, predmet zakupa su poslovni prostori površine 167 m<sup>2</sup>, u zgradi na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik.

Zakupnina je ugovorena u iznosu od 20.300,00 kuna mjesečno + PDV, te svi režijski i drugi troškovi koji razmjerno terete nekretninu.

Trajanje Ugovora je od 01.08.2022.godine na neodređeno.

**4.** Ugovor o zakupu između Stečajna masa iza Gorica d.o.o. u stečaju i Hakuna Matata Dubrovnik d.o.o., Lozica 84, Mokošica, OIB: 87093778225, zaključen dana 18.04.2025.godine. Predmet zakupa su prostorije koje se nalaze u Zgradi 3, izgrađenoj na nekretnini označenoj kao č.zgr. 3121 k.o. Dubrovnik na 1. Katu ukupne površine 54,37 m<sup>2</sup>, pobliže opisane u samom Ugovoru.

Zakupnina je ugovorena u iznosu od 543,70 EUR-a mjesečno + PDV, te režijski troškovi.

Trajanje Ugovora – ovaj ugovor je sklopljen na razdoblje od 1. (jednu) godinu, s opcijom njegovog produljenja nakon isteka njegovog trajanja temeljem pismenog sporazuma stranaka, a počeo je teći s danom 20.04.2025 godine, a ugovoreno je i kako Ugovor svakako prestaje važiti odnosno kako se isti ugovor automatski raskida pravomoćnošću rješenja o dosudi budućem kupcu predmetne nekretnine u stečajnom postupku, kao i da ga svaka ugovorna strana može redovito otkazati uz otkazni rok od 30 (trideset) dana. Ugovoreno je i kako će zakupnik na račun zakupodavca platiti i zakupninu za razdoblje od 20.04.2025.godine pa do 30.04.2025.godine u iznosu od 181,23 EUR + PDV.

U odnosu na predmetne zakupce se izdaju računi za naplatu dužnih zakupnina, zaprimaju računi režija, plaću režije, te se onda te režije prefakturiraju zakupcima.

Također, stečajnu masu čine i buduće zakupnine koje će prispjeti 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 34.262,36 EUR-a. (na dan 25.08.2025.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 25.05.2025.godine do 25.08.2025.godine, sa svim uplata i isplata, početnim i završnim stanjem.

**DOKAZ:** Uvid u promet po računu dužnika IBAN: HR6123900011101358113 otvoren pri HPB d.d., za razdoblje od 25.05.2025.godine do 25.08.2025.godine, koji se dostavlja u prilogu.

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU DO 25.11.2025.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 ću 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, 25.08.2025.godine

Stečajni upravitelj  
Ante Gabelica.