

**STEČAJNI UPRAVITELJ RENATO SABLJIĆ**

10040 Zagreb, Zdenački zavoj 14, Mob. 098 274 257  
e-mail. renato.sabljić@gmail.com

U Zagrebu, 20. prosinca 2017. godine

TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Zadarska 1 i 3  
51 000 Rijeka

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

27-12-2017

Neposredno Predano pošti: 17  
Obično preporučeno: 20  
Pošta: 27126 Rijeka 20  
Primjeraka: 1 priloga: 8  
Pristojbe: kn, državnim biljezima  
Prilog:

Stečajni predmet:

Poslovni broj: St-385/2017

Stečajni sudac: Daniela Korlević

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza P.Q. UGLJAN NEKRETNINE d.o.o u stečaju  
OIB: 65768546985  
Zdenački zavoj 14  
Zagreb

Predmet: Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima,  
o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase – za izvještajno ročište

Prilog: navedeno u izvješću

Na temelju odredbi Stečajnog zakona (NN 71/15) stečajni upravitelj podnosi izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

**1. UVODNI DIO:**

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, broj St-385/2017 od dana 8. studenoga 2017. godine određuje se nastavljanje postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza dužnika P.Q. UGLJAN NEKRETNINE d.o.o., Jadranovo, Ahela D. Lukca 9.

Trgovački sud u Rijeci objavljuje upis stečajne mase iza brisanog subjekta, u Sudski registar proveden kod ovoga suda po rješenju pod poslovnim brojem Tt-17/7892-2 od 21. studenoga 2017. godine, redni broj upisa 1, za subjekt upisa s matičnim brojem (MBS): 040382050, pod tvrtkom/nazivom: Stečajna masa iza P.Q. UGLJAN NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge u stečaju, sa sjedištem u: Zagreb (Grad Zagreb), Zdenački zavoj 14.

## 2. OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU:

### 2.1

Financijska agencija, Regionalni centar Rijeka (dalje: FINA) podnijela je 02. prosinca 2015. godine zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad pravnom osobom P.Q. UGLJAN NEKRETNINE d.o.o. za trgovinu i usluge, Jadranovo, Ahela D. Lukca 9, OIB 39809942926 (dalje: dužnik), temeljem odredbe čl.429. Stečajnog zakona (NN 71/15, dalje: SZ) zbog duga u iznosu od 11.425,01 kn evidentiranog na temelju neizvršenih osnova za plaćanje na dan 01. rujna 2015. godine.

Trgovački sud u Rijeci rješenjem broj St-1101/155 od 17. lipnja 2016. godine otvara i zaključuje stečajni postupak nad dužnikom P.Q. UGLJAN NEKRETNINE d.o.o. za trgovinu i usluge, Jadranovo, Ahela D. Lukca 9, OIB 39809942926.

Trgovački sud u Rijeci dana 15. lipnja 2016. godine objavljuje upis brisanje društva, u Sudski registar proveden po rješenju pod poslovnim brojem Tt-16/7229-2 od 14.11.2016. godine, redni broj upisa 5, za subjekt upisa s matičnim brojem (MBS): 120004863, osobnim identifikacijskim brojem (OIB): 39809942926, pod tvrtkom/nazivom: P.Q. UGLJAN NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge u stečaju, sa sjedištem u: Jadranovo (Grad Crikvenica), Ahel Draga Lukca 9.

Trgovački sud u Rijeci, odlučujući o prijedlogu predlagatelja – vjerovnika HOAMAT IMMOBILIEN GmbH, Werfen, Weng 16, Austrija, kojeg zastupaju opunomoćenici iz Odvjetničkog društva Vukić i partneri d.o.o. Rijeka, N. Tesle 9/V, za nastavak postupka radi naknadne diobe Stečajne mase iza dužnika P.Q. UGLJAN NEKRETNINE d.o.o. Jadranovo, Ahel Draga Lukca 9, dana 08. studenoga 2017. godine rješenjem 15 St-385/2017-6 odredio je nastavljanje postupka radi naknadne diobe Stečajne mase iza dužnika P.Q. UGLJAN NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Zdenački zavoj 14

Trgovački sud u Rijeci objavljuje 22. studenoga 2017. godine upis stečajne mase iza brisanog subjekta, u Sudski registar po rješenju pod poslovnim brojem Tt-17/7489-2 od 21. studenoga 2017. godine, redni broj upisa 1, za subjekt upisa s matičnim brojem (MBS): 040382050, osobnim identifikacijskim brojem (OIB): 65768546985, pod tvrtkom/nazivom: Stečajna masa iza P.Q. UGLJAN NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge u stečaju, sa sjedištem u: Zagreb (Grad Zagreb), Zdenački zavoj 14:

Stečajni dužnik je bilo trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću, osnovano je 2006. godine, i bilo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod MBS: 120004863.

2.2. Glavna djelatnost Stečajnog dužnika: poslovanje nekretninama

2.3. U trenutku otvaranja stečajnog postupka, kao osnivač je bio:

Siegfried Pfuner, OIB: 19838494217, Austrija, 5453 Werfen Weng, Weng 169 i

Jedini član uprave/direktor bilo je:

Siegfried Pfuner, OIB: 19838494217, Austrija, 5453 Werfen Weng, Weng 169 i

2.4 Upisani temeljni kapital: 22.000,00kn

### 3. RADNICI:

Stečajni dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka nema prijavljenih radnika.

### 4. TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

#### 4.1. Stečajni upravitelj je poduzeo slijedeće radnje:

1. Poslan upit za dostavu podataka Općinskom sudu u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel - utvrđeno da je stečajni dužnik upisan kao suvlasnik nekretnina, i to u zk.ul. 2005, k.o. Sv. Jakov

3. suvlasničkog dijela: 99/125:

- k.č.br.842/1, izgrađeno zemljište i dvorište, površine 824 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 842/3, izgrađeno zemljište i dvorište, površine 633 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 842/4, neplodno zemljište, površine 472 m<sup>2</sup>,

Zk izvadci u prilogu.

Napomena: Grad Crikvenica, OIB: 11869822073, Tomislavova 85, Crikvenica je upisana u zk.ul. 2005, k.o. Sv. Jakov kao suvlasnik nekretnina 4. suvlasnički dio: 26/125 – Potrebno je razriješiti suvlasnički odnos s Gradom Crikvenica

2. Poslan upit MUP-u – u svrhu provjere mogućeg vlasništva motornih vozila - stečajni dužnik nije evidentiran kao vlasnik motornih vozila - odgovor još nije dobiven

3. Poslan upit HZMO – u svrhu provjere podataka o moguće prijavljenim radnicima – stečajni dužnik u trenutku otvaranja stečajnog postupka nije imao prijavljenih radnika

4. Poslan poziv bivšoj upravi za dostavu podataka o imovini i obvezama stečajnog dužnika, te knjigovodstvene dokumentacije na adresu u Austriji – odgovor nije dobiven

5. Poslan upit zakonskom zastupniku vjerovnika u R. Hrvatskoj, Odvjetničkom društvu Vukić i partneri d.o.o. Rijeka, N. Tesle 9/V koji je dostavio dijelomičnu knjigovodstvenu dokumentaciju za 2015. godinu

6. Poslan upit Državnoj geodetskoj upravi – odgovor u prilogu: Državna geodetska uprava je odgovorila da je stečajni dužnik upisan u katastarski operat u posjedovne listove pl.br. 2135 k.o. Jadranovo MBR. 302643

7. Poslat upit Financijskoj agenciji – FINA ne postupa više po navedenim ovršenima, jer su ili u stečaju ili ugašeni te Fina nije u mogućnosti izdati potvrdu o danima i stanju blokade

8. Angažiran knjigovodstveni servis radi vođenja poslovnih knjiga

9. Posjeta nekretnina stečajnog dužnika – predmetne nekretnine su dvojna višestambena građevina pri čemu se u zgradi A nalaze 4 stana, a u zgradi B 3 stana, ukupne površine zgrade 922,45m<sup>2</sup>, ukupne površine zemljišta 1.967,34m<sup>2</sup> na kojem su izgrađene građevine

10. Potpis 8 Ugovora o opskrbi s HEP Elektra d.o.o. i 8 Ugovora o korištenju mreže s HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o. u ime Stečajna masa iza P.Q. UGLJAN NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

## 5. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI:

Stečajni dužnik se bavio izgradnjom nekretnina. Nema dovoljno dostupnih podataka da bi se naveli točno uzroci zbog kojih je stečajni dužnik završio u stečaju, te je posljedično brisan iz sudskog registra.

## 6. KNJIGOVODSTVENI PODACI:

Knjigovodstvena dokumentacija je dijelom dostupna. Zadnja objavljena financijska izvješća objavljena na RGFI su za 2014. godinu. Vjerovnik HOAMAT IMMOBILIEN GmbH, Werfen, Weng 16, Austrija, kojeg zastupaju opunomoćenici iz Odvjetničkog društva Vukić i partneri d.o.o. Rijeka, N. Tesle 9/V je dostavio djelomičnu knjigovodstvenu dokumentaciju za 2015. godinu. Zbog protoka vremena dokumentacija više nije vjerodostojna. U tijeku je usklađivanje knjigovodstvene dokumentacije.

## 7. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA:

Temeljem ranije navedenih poduzetih radnji utvrđeno je kako stečajnu masu čini:

7.1. Nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici, i to u zk.ul. 2005, k.o. Sv. Jakov

3. suvlasničkog dijela: 99/125:

- k.č.br.842/1, izgrađeno zemljište i dvorište, površine 824 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 842/3, izgrađeno zemljište i dvorište, površine 633 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 842/4, neplodno zemljište, površine 472 m<sup>2</sup>

Predmetne nekretnine su dvojna višestambena građevina pri čemu se u zgradi A nalaze 4 stana, a u zgradi B 3 stana, ukupne površine zgrade 922,45m<sup>2</sup>, ukupne površine zemljišta 1.967,34m<sup>2</sup> na kojem su izgrađene građevine

Vrijednost: 5.172.858,00 kn prema procjeni stečajnog upravitelja prema knjigovodstvenoj vrijednosti u bilanci za 2015. godinu

Napomena: Predlaže se napraviti procjenu nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku.

Napomena: Grad Crikvenica, OIB: 11869822073, Tomislavova 85, Crikvenica je upisana u zk.ul. 2005, k.o. Sv. Jakov kao suvlasnik nekretnina 4. suvlasnički dio: 26/125 – Potrebno je razriješiti suvlasnički odnos s Gradom Crikvenica

### 7.3. IMOVINA UKUPNO (procjena stečajnog upravitelja): 5.172.858.,00 kn

Napomena: Predlaže se napraviti procjenu nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku.

## 8. SUDSKI POSTUPCI U TIJEKU:

Nema sudskih postupaka u tijeku.

## 9. MIŠLJENJE O MOGUĆNOSTI NASTAVKA POSLOVANJA:

Temeljem provedenih radnji u svrhu stjecanja uvida u gospodarsko stanje Stečajnog dužnika, utvrđeno je kako isti trenutno ne obavlja poslovnu djelatnost, te stečajni upravitelj obzirom na to da je stečajni dužnik brisan iz sudskog registra izražava mišljenje kako nastavak poslovanja nije moguć. Potrebno je provesti stečajni postupak, te po unovčenju imovine pristupiti namirenju vjerovnika.

## 10. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA:

Predvidivi troškovi u narednom periodu od 6 mjeseci:

|   |             |
|---|-------------|
| Knjigovodstvo (6x1.000,00kn+PDV)  | 7.500,00kn  |
| Materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja<br>(ured, telefon, Internet, uredski materijal,<br>pohrana dokumentacije) | 3.600,00kn  |
| Putni troškovi  | 3.000,00kn  |
| Vođenje žiro računa i bankarske naknade (6x75kn)  | 450,00kn    |
| Troškovi procjene nekretnina  | 7.000,00kn  |
| Troškovi arhiviranja dokumentacije  | 2.000,00kn  |
| Izrada žiga   | 120,00kn    |
| Parnični troškovi (sudske pristojbe - uvjetno)  | 3.500,00kn  |
| Troškovi režija nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika   | 15.000,00kn |
| Troškovi razrješavanja suvlasničkog odnosa sa Gradom Crikvenica<br>(uvjetno: ovisno o postojećoj dokumentaciji)           | 25.000,00kn |

UKUPNO: 67.170,00kn

Uvećano za nagradu za rad stečajnog upravitelja prema Uredbi.

## 11. DOSADAŠNJI MATERIJALNI TROŠKOVI POSTUPKA

| R.br. | Datum       | Svrha  | Trošak   | Iznos     |
|-------|-------------|--|--|-----------|
| 1.    | 15.11.2017. | Dopis Opć. Sudu u Rijeci,<br>Stalna služba u Crikvenici,<br>zemljišnoknjižni odjel | 9,50kn poštarina+20kn<br>biljezi                                     | 29,50kn   |
| 2.    | 29.11.2017. | Dopis Opć. sudu u Rijeci,<br>Stalna služba u Crikvenici,<br>zemljišnoknjižni odjel | 9,50kn poštarina+40kn<br>biljezi                                     | 49,50kn   |
| 3.    | 29.11.2017. | Dopis Trgovačkom sudu u<br>Rijeci,   | 9,50kn poštarina   | 9,50kn    |
| 4.    | 15.11.2017. | Upit DGU   | 20kn biljezi +9,50kn<br>poštarina                                    | 29,50kn   |
| 5.    | 15.11.2017. | Upit HZMO  | 9,50kn poštarina   | 9,50kn    |
| 6.    | 15.11.2017. | Upit policijskoj postaji<br>Primorsko Goranskoj I                                  | 20kn biljezi +9,50kn<br>poštarina                                    | 29,50kn   |
| 7.    | 29.11.2017. | Dopis bivšem članu uprave<br>, Austrija  | 26,80kn poštarina  | 26,80kn   |
| 8.    | 15.11.2017. | Dopis odvjetničkom<br>društvu Vukić i partneri                                     | 9,5kn poštarina  | 9,5kn     |
| 9.    | 01.12.2017. | Izrada žiga  | 120kn  | 120kn     |
| 10.   | 10.12.2017. | Posjeta nekretnina u<br>Jadranovo  | 167 km x 2=334km x 2<br>kn/km= 668<br>Cestarina: 61kn x 2 =122<br>kn | 790,00kn  |
| 11.   |             |  | UKUPNO   | 1103,30kn |

## 12. USPOREDNI PRIKAZ IMOVINE I OBVEZA

| Imovina        | Vrijednost (procjena stečajnog upravitelja) | Obveze (prijavljene tražbine)   | Iznos                  |
|----------------|---|---|------------------------|
| Nekretnine     | 5.172.858,00 kn                             | 1. tražbine 1. viši isplatni red  | 0                      |
|                |   | 2. tražbine 2. Viši isplatni red  | 4.117.227,63kn         |
|                |   | 3. troškovi stečajnog postupka (minimalno)  | 67.170,00kn            |
|                |   | 4. obveze po razlučnom pravu (uvjetno, ovisno o ukupnom iznosu i namirenju)                       | 0 kn                   |
|                |   | 5. Nagrada za rad stečajnog upravitelja prema Uredbi  |                        |
| <b>Ukupno:</b> | <b>5.172.858,00 kn</b>                      | <b>Ukupno (bez uračunatog troška nagrade stečajnom upravitelju koji ovisi o tijeku postupka):</b> | <b>4.184.397,63 kn</b> |

## 13. PRIJEDLOG ODLUKA:

Stečajni upravitelj predlaže donošenje slijedećih odluka:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja u cijelosti
2. Poslovanje stečajnog dužnika neće se nastavljati
3. Prihvaća se obračun do sada učinjenih troškova
4. Prihvaća se predračun troškova za naredno razdoblje od 6 mjeseci

Stečajni upravitelj

  
**Renato Sabljic**  
 P.Q. UGLJAN NEKRETNINE d.o.o.  
 u stečaju  
 OIB: 65768546985  
 Zdenački zavoj 14, Zagreb