

**Trgovački sud u Zagrebu**  
**Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11, Zagreb**

**Posl. br.**                      **St-1718/2023**

**Stečajni dužnik:**      **Stečajna masa iza SEASIDE CONSTRUCTION d.o.o. za usluge u stečaju**  
OIB: 45414771874  
Vinkovci, Poljska 7  
Maša Šoštarko, OIB: 30793582245, Vinkovci, Poljska 7

**IZVJEŠĆE STEČAJNE UPRAVITELJICE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU  
STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA**

**1. Uvod**

Rješenjem naslovnog suda posl. br. 14. St-1718/2023 od dana 30. 10. 2023. godine otvoren je i istovremeno zaključen stečajni postupak nad društvom SEASIDE CONSTRUCTION d.o.o., OIB: 11508553278, Zagreb, Ulica Grigora Viteza 5, a društvo je dana 13. 2. 2024. godine brisano iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imajući u vidu imovinu društva SEASIDE CONSTRUCTION d.o.o. predložila sam prema odredbama čl. 133. st. 6., a u svezi s odredbom čl. 289. st. 1. toč. 3. Stečajnog zakona rješenjem odrediti nastavak postupka nad stečajnom masom.

Dana 27. 3. 2024. godine određen je upis stečajne mase iza dužnika SEASIDE CONSTRUCTION d.o.o. u stečaju, OIB: 11508553278, Zagreb, Ulica Grigora Viteza 5 u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

Dana 10. 5. 2024. godine određen je nastavak postupka nad stečajnom masom radi naknade diobe te su pozvani stečajni vjerovnici prijaviti svoje tražbine u roku 30 dana od isteka osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu, a ispitno i izvještajno ročište zakazani su za dan 17. 7. 2024. godine.

Stečajna masa upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu dana 21. 5. 2024. godine i dobila je OIB: 45414771874.

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka društvo nije imalo angažiran knjigovodstveni servis i nije vodilo poslovne knjige. Unatoč brojnim pozivima i zamolbama upućenim ranijem zakonskom zastupniku za dostavu dokumentacije i predaju završnog računa do dana sastavljanja ovog Izvješća nisam zaprimila nikakvu financijsko – knjigovodstvenu dokumentaciju. Jedina raspoloživa dokumentacija je ona dostupna na javnim servisima i to Godišnje financijsko izvješće koje je društvo predalo za 2021. i 2022. godinu za javnu objavu i statistiku. Slijedom navedenog, ovo izvješće temelji se na javno dostupnim podacima i potvrdama nadležnih tijela.

Nakon upisa stečajne mase u sudski registar otvorila sam žiro – račun stečajnog dužnika kod Croatia banka d.d. broj IBAN: HR8824850031100315294.

## **2. Poslovanje stečajnog dužnika prije stečaja**

Društvo je osnovano Izjavom o osnivanju od dana 23. 2. 2021. godine, a osnovne djelatnosti društva bili su gradnja stambenih i nestambenih zgrada, poslovanje nekretninama i trgovina. Osnivač i raniji zakonski zastupnik društva bio je Gabrijel Krstanović, OIB: 76730800980, Zagreb, Ulica Grigora Viteza 5, a sjedište društva bilo je na adresi Zagreb, Ulica Grigora Viteza 5.

Financijska agencija, Regionalni centar Zagreb, podnijela je ovom sudu prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom obzirom da je dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana u ukupnom iznosu od 7.421,22 EUR.

Raniji zakonski zastupnik iskazao je kako je do blokade društva došlo obzirom da je on bio u inozemstvu te kako je imao namjeru podmiriti cjelokupno dugovanje i nastaviti s poslovanjem.

## **3. Nekretnine stečajnog dužnika**

Uvidom u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu utvrđeno je da je stečajni dužnik vlasnik nekretnina i to:

1. posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb, zk. ul. br. 3651 ko Stenjevac, k.č.br. 157/31 KUĆA BR. 12/A I DVORIŠTE, RAPAJINSKA od 195 m<sup>2</sup> i to: 2. Suvlasnički dio: 11,75/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L - 2 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade površine 36,77 čm i prostora u prizemlju zgrade površine 23,66 čm s pridruženim spremištem oznake S14 u podrumu zgrade površine 3,19 čm.
2. posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb, zk. ul. br. 3652 ko Stenjevac, k.č.br. 157/32 ZGRADA BR. 12/B I DVORIŠTE, RAPAJINSKA od 200 m<sup>2</sup> i to: 2. Suvlasnički dio: 11,76/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L - 1 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade površine 36,77 čm i prostora u prizemlju zgrade površine 23,66 čm s pridruženim spremištem oznake S13 u podrumu površine 3,19 čm.

Dokaz: Izvodi iz zemljišnih knjiga

Nekretnine nisu opterećene razlučnim pravima.

Radi se o dva susjedna dvoetažna poslovna prostora u prizemlju stambene zgrade od 23,66 m<sup>2</sup> s podrumima od 36,77 m<sup>2</sup> na adresi Rapajinska 12A i Rapajinska 12B Zagreb.

Društvo je te nekretnine steklo od prodavatelja SPB ZAGREB d.o.o. temeljem *Ugovora o kupoprodaji nekretnina* od dana 7. 10. 2021. godine koji je ovjeren kod javnog bilježnika Alena Juroša u Zagrebu br. OV-7524/2021 Kupoprodajna cijena za nekretnine je iznosila 29.000,00 EUR po nekretnini, ukupno 58.000,00 EUR / 434.710,00 kn i taj iznos plaćen je u cijelosti. Na

promet nekretnina odmjeren je i plaćen porez na promet nekretnina sukladno Privremenom Poreznom Rješenju KLASA: UP/-I-410-20/2022-001/01210 od dana 11. lipnja 2022. godine.

Iz Ugovora o kupoprodaji proizlazi kako su nekretnine u vrijeme kupnje bile neuređene, u *roh bau* stanju i bez priključaka na energente. Obilaskom nekretnina na licu mjesta nakon otvaranja stečajnog postupka utvrdila sam da su nekretnine dovršene, odnosno da više nisu u *roh bau* stanju, a raniji zakonski zastupnik gosp. Gabrijela Krstanović je iskazao kako je društvo nekretnine uredilo nakon kupnje.

Dana 1. 7. 2024. godine zaprimila sam ponudu gosp. Gabrijela Krstanovića za kupnju tih nekretnina u stečajnom postupku po tržišnoj cijeni izravnom prodajom uz obrazloženje kako je on jedini stečajni vjerovnik u ovom stečajnom postupku s tražbinom koja je veća od vrijednosti stečajne mase te radi ekonomičnosti i brzine postupka predlaže ovakav način unovčenja. U odnosu na izloženo ističem kako još nisu ispitane niti utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika te ću nakon pravomoćnosti rješenja o utvrđenim tražbinama predložiti zakazivanje Skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima unovčenja ovih nekretnina.

U odnosu na tržišnu vrijednost nekretnina zatražila sam ponude za izradu procjena vrijednosti od strane nekoliko sudskih vještaka te sam do sada zaprimila najpovoljniju ponudu od sudskog vještaka Jasmina Šokman Matulić, dipl.ing.arh., STUDIO AEDIFICO d.o.o. Zagreb u iznosu 640,00 EUR + pdv koju predlažem prihvatiti.

### 3. Financijska izvješća

Društvo nije uredno vodilo poslovne knjige, a unatoč brojnim zamolbama za dostavu dokumentacije u vidu bruto bilanci i konto kartica do dana sastavljanja ovog Izvješća nisam zaprimila nikakvu dokumentaciju. Jedina raspoloživa dokumentacija je ona dostupna na javnim servisima i to Godišnje financijsko izvješće koje je društvo predalo za 2021. i 2022. godinu za javnu objavu i statistiku.

Obzirom na nedostatak financijsko – knjigovodstvene dokumentacije u nastavku dostavljam knjigovodstveni prikaz imovine društva kako je to bilo evidentirano u godišnjim financijskim izvješćima za 2021. i 2022. godinu.

Dokaz: Ispis financijskih izvještaja s portala InfoBiz FINA

Opis	2021	2022
<b>Bilanca</b>		
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	125.931 €	47.728 €
3. Postrojenja i oprema	1.241 €	1.551 €
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	105.077 €	27.713 €
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	18.464 €	18.464 €
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	430.281 €	398.413 €
5. Predujmovi za zalihe	48.642 €	60.866 €
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	75.718 €	98.732 €
5. Potraživanja od kupaca	0 €	100.372 €
12. Dani zajmovi, depoziti i slično	109.574 €	131.894 €
<b>IV. NOVAC U BANCII BLAGAJNI</b>	187.210 €	6.549 €

Dokaz: Financijsko izvješće s InfoBIZ Fina

U odnosu na dugotrajnu materijalnu imovinu iskazanu kao „*alati, pogonski inventar i transportna imovina*“ te „*predumovi za materijalnu imovinu*“, utvrđeno je kako društvo više nije vlasnik motornih vozila što proizlazi iz Uvjerjenja Centra za vozila Hrvatske, a zakonski zastupnik je iskazao kako društvo nema pokretnina u svom vlasništvu.

U odnosu na ostalu materijalnu i financijsku imovinu iskazanu u godišnjim financijskim izvješćima, obzirom da ne raspolazem s bruto bilancom niti konto karticama, nisam u mogućnosti očitovati se na što bi se ta imovina odnosila i postoji li i dalje. Također, budući da ne raspolazem s konto karticama kupaca i zajmova, to nisam u mogućnosti očitovati se postoje li i dalje ta potraživanja i jesu li ona naplativa.

Kako je posljednje financijsko izvješće predano za 2022. godinu, a obzirom na protek vremena i činjenicu da poslovne knjige nisu vođene više od godinu dana a da je društvo u tom periodu aktivno poslovalo i obavljalo brojne transakcije, zaključujem kako stanje evidentirano u GFI za 2022. godinu nije realno evidentirano.

#### 4. Imovina i obveze stečajnog dužnika

Niže u tablicama dostavlja se prikaz imovine utvrđen temeljem uvida u javne knjige i prikaz obveza temeljen na prijavama tražbina stečajnih vjerovnika.

##### a) Imovina

Red br.	Opis	Nabavna vrijednost
1.	Posebni dio nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb, zk. ul. br. 3651 ko Stenjevec, k.č.br. 157/31 KUĆA BR. 12/A I DVORIŠTE, RAPAJINSKA od 195 m <sup>2</sup> i to: 2. Suvlasnički dio: 11,75/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L - 2 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade površine 36,77 čm i prostora u prizemlju zgrade površine 23,66 čm s pridruženim spremištem oznake S14 u podrumu zgrade površine 3,19 čm	29.000,00 EUR
2.	Posebni dio nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb, zk. ul. br. 3652 ko Stenjevec, k.č.br. 157/32 ZGRADA BR. 12/B I DVORIŠTE, RAPAJINSKA od 200 m <sup>2</sup> i to 2. Suvlasnički dio: 11,76/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L - 1 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade površine 36,77 čm i prostora u prizemlju zgrade površine 23,66 čm s pridruženim spremištem oznake S13 u podrumu površine 3, 19 čm	29.000,00 EUR

Zaključujem kako je tržišna vrijednost nekretnina veća od nabavne vrijednosti o čemu će se u narednom tijeku stečajnog postupka sačiniti procjene vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku.

Napominjem kako dio imovine stečajnog dužnika čine i potraživanja u vidu danih pozajmica, međutim u ovoj fazi postupka bez knjigovodstvene dokumentacije nisam u mogućnosti dostaviti očitovanje o iznosima pozajmica kao niti o dužnicima. Ukoliko u narednom periodu zaprimim dokumentaciju iz koje bude moguće utvrditi iznose danih pozajmica i stvarne dužnike, dostavit ću sudu izvješće na tu okolnost.

b) Obveze

R.br.	Opis	Iznos
1.	Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase ( predivivo)	10.937,97 €
2.	Prijavljene tražbine I. višeg isplatnog reda	1.007,20 €
3.	Prijavljene tražbine II. višeg isplatnog reda	702.262,82 €
	<b>UKUPNO OBVEZE</b>	<b>714.207,99 €</b>

Napominjem kako su u tablicama prikazane prijavljene, a ne i priznate tražbine.

Tablice prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava bit će dostavljene u rokovima sukladno čl. 259. Stečajnog zakona zajedno s tablicama iz čl. 221. – 223. Stečajnog zakona.

### 5. Prijavljene tražbine stečajnih, razlučnih i izlučnih vjerovnika

U roku za prijavu tražbina pristiglo je ukupno 5 tražbina stečajnih vjerovnika I. i II. višeg isplatnog reda koje su u fazi ispitivanja.

Ukupno prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika I. višeg isplatnog reda iznose 1.007,20 EUR, a tražbine stečajnih vjerovnika II. višeg isplatnog reda iznose 700.509,04 EUR od kojeg iznosa je prijavljena tražbina ranijeg zakonskog zastupnika Gabrijela Krstanovića u iznosu 697.277,30 EUR.

Nisu pristigle obavijesti o razlučnim niti o izlučnim pravima.

Tablice prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava bit će dostavljene u rokovima sukladno čl. 259. Stečajnog zakona zajedno s tablicama iz čl. 221. – 223. Stečajnog zakona.

### 6. Predračun troškova stečajnog postupka na bazi trajanja 10 mjeseci

R.br.	Opis	Iznos ( s PDV-om)
1.	Nagrada stečajnom upravitelju ( bruto)	7.127,21 €
2.	Naknada stvarnih troškova stečajnoj upraviteljici – putni trošak ( ukupni trošak)	910,76 €
4.	Troškovi knjigovodstva ( 160,00 EUR + PDV x 10 mjeseci)	2.000,00 €
5.	Troškovi platnog prometa, materijalni i ostali nepredvidivi troškovi	100,00 €
6.	Trošak izrade procjene vrijednosti nekretnina	800,00 €
	<b>Ukupno predvidivi troškovi</b>	<b>10.937,97 €</b>

- Nagrada stečajnoj upraviteljici obračunata je sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima na bazi knjigovodstvene ( nabavne) vrijednosti materijalne imovine – nekretnina.
- Putni trošak je obračunat za dva odlaska na sud iz Vinkovaca u Zagreb i to za ispitno i izvještajno i za završno ročište. Vinkovci – Zagreb – Vinkovci = 275 km x 2 = 550 km x 0,50 EUR/km = 275,00 EUR + 30 EUR cestarine = 305,00 EUR x 2 odlaska = 610,00 EUR neto. Na navedeni neto iznos sukladno poreznim propisima potrebno je obračunati poreze i doprinose što čini ukupan trošak isplatitelja 910,76 €.

- U odnosu na troškove knjigovodstva zakonska je obveza društva u stečaju voditi poslovne knjige sve do brisanja stečajne mase iz sudskog registra te je s tim u svezi sklopljen ugovor s FIDES obrt za računovodstvene usluge i poslovno savjetovanje Osijek za obavljanje računovodstvenih i knjigovodstvenih usluga za stečajnog dužnika i ažuriranje stanja od dana upisa u sudski registar uz mjesečnu naknadu 160,00 EUR + pdv.

## **7. Radnje poduzete nakon otvaranja stečajnog postupka**

Nakon otvaranja stečajnog postupka izvršene su sljedeće radnje stečajne upraviteljice:

- Zatražena je financijsko – knjigovodstvena dokumentacija, a raniji zakonski zastupnik obavješten je o potrebi izrade i predaje Završnog računa;
- Izvršen je obilazak nekretnina na licu mjesta u Zagrebu;
- Izvršena je prijava kod Državnog zavoda za statistiku;
- Otvoren je žiro – račun stečajne mase kod Croatia banka d.d.;
- Zatražene su ponude za izradu procjena vrijednosti nekretnina od strane nekoliko ovlaštenih sudskih vještaka;
- Angažiran je knjigovodstveni servis FIDES obrt za obavljanje knjigovodstvenih usluga;
- Utvrđen je popis predmeta stečajne mase sukladno čl. 221. Stečajnog zakona, sačinjen je pregled imovine i obveza sukladno čl. 223. Stečajnog zakona, izrađen je popis vjerovnika sukladno čl. 222. Stečajnog zakona, izrađena je početna stečajna bilanca, sastavljene su tablice prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika, obavijesti o izlučnom i razlučnom pravu.

## **8. Prijedlog odluka**

Stečajna upraviteljica predlaže Skupštini na Izvještajnom ročištu dana 17. 7. 2024. godine donijeti sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima od dana 2. 7. 2024. godine i do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice u ovom stečajnom postupku.
2. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici na sklapanje ugovora o obavljanju računovodstvenih usluga s FIDES obrt za računovodstvene usluge i poslovno savjetovanje, vl. Zvezdana Križanec i Marijana Granoša, Osijek, uz mjesečnu naknadu od 160,00 EUR + pdv.
3. Odbor vjerovnika neće se osnivati.

Vinkovci, 2. 7. 2024. godine

Maša Šoštarko, stečajna upraviteljica