

**Obrazac 18.**  
**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU**  
**STEČAJNE MASE**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA**

**Poslovni broj spisa St-197/15**

**Stečajni dužnik**

**URBA-JUG d.o.o. u stečaju, Koledinečka 38, 10 000 Zagreb, OIB: 16169555835**

**zastupano po stečajnoj upraviteljici Anamarii Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB: 26902318451**

## **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA**

- I.1. Poduzete radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima te popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojem je sudjelovao**

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom URBA-JUG d.o.o. – u stečaju podnesen je od strane vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, OIB: 18683136487, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, navodeći da su ispunjeni stečajni razlozi sukladno čl. 4. Stečajnog zakona.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br.: St-197/15 pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad Dužnikom te je ročište radi izjašnjenja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka zakazano za dan 18.11.2016. god.

Dužnik je nesposoban za plaćanje jer ima evidentirane nepodmirene obveze kod banke koja za njega obavlja poslove platnog prometa u razdoblju duljem od 60 dana.

Kako su ostvareni stečajni razlozi sukladno čl. 4. st. Stečajnog zakona, rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, broj gornji od 18. studenog 2016. god. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom URBA-JUG d.o.o. – u stečaju iz Zagreba s danom 18.11.2016. god. te sam istim imenovana stečajnom upraviteljicom.

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzela sam sljedeće aktivnosti:

1. Odmah po preuzimanju dužnosti stečajne upraviteljice ponovno sam pokušala stupiti u kontakt i pribaviti dokumentaciju stečajnog dužnika od ranijeg direktora gosp. Tomislav Puklin iz Grane, Grana 72 međutim isti je na moj pisani poziv za dostavom obavijesti i dokumentacije vezano za poslovanje dužnika telefonskim putem ponovno izjavio da je samo formalno postavljen za direktora te da nema saznanja o poslovanju dužnika kao i gdje se dokumentacija nalazi. Za takovo očitovane nemam pisani trag. Ujedno sam se pisanim putem za dostavu obavijesti i dokumentacije obratila i ranijem direktoru gos. Ante Barada iz Zagreba, Pod zidom 12, međutim do danas isti mi se nije povratno javio. Stoga konstatiram da je uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu kao poslovanje dužnika navedeni Instalacijski radovi, Poslovanje nekretninama te građenje, projektiranje i nadzor. Osobno sam pristupila na registriranu adresu sjedišta društva Zagreb, Ivana Lučića 2A, na kojoj adresi se nalazi poslovni neboder te mi je na recepciji rečeno da predloženi dužnik više ne posluje na navedenoj adresi niti ima istaknutu tvrtku. Stoga konstatiram da do danas unatoč brojnim pokušajima nisam stupila u posjed poslovne dokumentacije.
2. Stoga konstatiram da nije izvršena primopredaja poslovne dokumentacije niti sam uvedena u posjed imovine dužnika u kojem smjeru nisam ni bila u mogućnosti imenovati povjerenstvo za popis predmeta stečajne mase sukladno odredbi članka 25. i članka 150. Stečajnog zakona.
3. Stoga uvidom u dostupnu poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika koju sam pribavila od strane Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave zagrebačke, Zavoda za katastar i geodetske poslove utvrdila sam da je stečajni upisan kao vlasnik i suvlasnik nekretnina kako niže u izvješću slijedi.
4. Napravila sam žig sa naznakom tvrtke u stečaju, ishodila obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta kod Državnog zavoda za statistiku te otvorila novi žiro-račun dužnika u stečaju kod Partner banke Zagreb d.d.. Broj žiro – računa bit će naznačen ispod tvrtke Dužnika u memorandumu sukladno članku 147. Stečajnog zakona.
5. U nedostatku poslovne dokumentacije nisam u mogućnosti poduzeti sve potrebne aktivnosti oko sređivanja očevidnika knjigovodstvenih podataka stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka. Izradu početne stečajne bilance, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika u navedenom smjeru nisam u cijelosti u mogućnosti povjeriti stručnom knjigovodstvenom servisu.

6. Odmah po preuzimanju dužnosti privremene stečajne upraviteljice, pisanim putem sam od Ministarstva financija - Porezne uprave, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave zagrebačke, Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Središnjeg klirinškog depozitarnog društva, Jadranskog osiguranja d.d. Zagreb te direktora društva gosp. Tomislava Puklin i ranijeg direktora Ante Barada zatražila na uvid poslovnu dokumentaciju te sve druge obavijesti u svezi poslovanja u prijašnjim godinama.

Dužnik je Ministarstvu financija – Poreznoj upravi predao završni račun za 2015. god. (Račun dobiti i gubitka, Bilanca, Bilješke uz financijske izvještaje, Odluka o raspodijeli dobiti ili pokriću gubitka), pa se iz podataka koji su u istome navedeni može dati zaključak o trenutnom stanju društva i imovini društva.

Dopisom Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Zagreb, ispostava Dubrava, Klasa: 410-01/16-01/, ur. br.: 513-07-24/003-2016-2 od dana 17.11.2016. god. dostavljene su preslike završnog računa za 2015. god. s napomenom da nadležna porezna uprava ne raspolaže podacima za 2013. god. Glede imovine društva dostavljeni su podaci iz evidencija koja su na raspolaganju poreznoj upravi s napomenom, da je dužnik tijekom 2007. god. bio obveznik poreza na promet nekretnina s napomenom da su originali prijava i rješenja o porezu na promet nekretnina nalaze u Ispostavi za poreze građana Av. Dubrovnik 32, Zagreb. Ujedno sam obaviještena da društvo nije bilo evidentirano kao obveznik poreza na promet motornih vozila.

Kako od strane uprave društva nisam zaprimila nikakovu dokumentaciju podloga izvješća su podaci prikupljeni od nadležnih tijela te uvidom u podatke dostupne na oglasnoj ploči Fine, putem e-oglasne ploče Trgovačkih sudova na području Republike Hrvatske, Sudskog registra Trgovačkog suda RH, uvidom u zemljišne knjige općinskog građanskog suda u Zagrebu.

7. Ranije otvoreni računi stečajnog dužnika

Broj dana blokade kod posljednje zatvorenog računa kod Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka bilo je 1226 dana (račun zatvaran dana 22.05.2014. god.).

Za potrebe vođenja stečajnog postupka otvoren je novi račun kod Partner banke Zagreb d.d. IBAN:HR3624080021100047774.

8. Obratila mi se punomoćnica društva Sensa nekretnine d.o.o., Helena Sjaus, odvjetnica iz Zagreba, dana 27.11.2019.god. putem maila vezano za mirno rješenje spora između stečajnog dužnika URBA-JUG d.o.o. u stečaju i HRVATSKI H VODA vezano uz reguliranje prava po osnovi vodnog doprinosa, te je u tijeku obrada i prouka navedene dokumentacije.

## Sudski postupci

Rješenjem Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Zaprešiću, posl. br.: P-2755/15 od dana 02.02.2017 god utvrđen je prekid postupka na tužbu URBA-JUG d.o.o. protiv tuženog Vladimira Paučnik iz Zagreba. Navedeni predmet preuzet je od strane ranijeg punomoćnika Matije Dorić, odvjetnika iz Zagreba te je u tijeku prouka spisa radi podnošenja prijedloga za nastavak postupka u kojem smjeru će se obavijestiti vjerovnici.

Obavještava se taj sud i vjerovnici da sam zaprimila rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. br.: P-217/2019 od dana 05. lipnja 2019. god. kojim se stečajni dužnik poziva na odgovor na tužbu tužitelja Mile Orlović iz Ličkog Lešća 238, Otočac, OIB: 30308084597, radi utvrđenja prava vlasništva, VPS: 10.000,01 kn. Citirano rješenje dostavljano je stečajnoj upraviteljici u dva navrata te su podnesena dva odgovora na tužbu.

U bitnome, tužitelj u historijatu tužbe navodi da je stekao nekretninu od URBA ZAPAD d.o.o. koje društvo je ranije pripojeno društvu URBA JUG doo te je petit tužbenog zahtjeva da URBA JUG d.o.o. prizna pravo vlasništva tužitelju u odnosu na suvlasnički dio od 3/47 dijela k.č.br.: 5423 izgrađene kuće u Zagrebu, dvorište i oranice od 705m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br.: 842, k.o. Vrapče, povezano s posebnim dijelom nekretnine – jednosobni stan u Zagrebu, M. Rešetara 39, ulaz 3, koji se nalazi na 2. katu zgrade izgrađene na k.č.br.: 5243, zk.ul.br.: 842, k.o. Vrapče novo.

Dana 02.07.2019.god. tuženik u predmetnom postupku po stečajnoj upraviteljici dostavio je odgovor na tužbu kojim se istakao prigovor promašene pasivne legitimacije budući je kao tuženik navedena pravna osoba koja ne postoji. Tuženik je ponovno pozvan od strane Općinskog građanskog suda u Zagrebu na dostavu odgovora na tužbu sa naznačenim rokom od 30 dana te je tuženik po stečajnoj upraviteljici dana 20.08.2019.god. opetovano dostavio odgovor na tužbu kojim tuženik ističe, osim već navedene promašene pasivne legitimacije, i prigovor stvarne nenadležnosti suda za postupanje.

Održano je ročište dana 27.09.2019.god. na koje sam osobno pristupila te istakla kako je nad tuženikom otvoren stečajni postupak te istaknula prigovor zbog spajanja spisa u kojima je podnesena tužba protiv II. tuženika budući je isti doveden u situaciju da je tužba protiv njega spojena u postupku koji traje od 2009.god. te je tuženik onemogućen u raspravljanju te sam odbila stupiti u postupak. Na ročištu tužitelj po punomoćniku dostavio je podnesak kojim je uredio eventualni tužbeni zahtjev te je na samom ročištu naznačio tuženiku iza OIB-a „u stečaju“. U potpunosti sam se protivila subjektivnoj preinaci tužbe kako je to naznačio tužitelj te sam se protivila provođenju dokaza iz razloga da za st nisu ispunjene procesne pretpostavke.

Ujedno sam istaknula kako iz rješenja o nasljeđivanju koje je II. tuženiku dostavljeno ne proizlazi da je predmetna nekretnina bila dio ostavinske imovine iza pok. Božice Orlović.

U navedenom postupku sud do danas nije donio niti jednu odluku zatraženu od strane stečajne upraviteljice po upućenim prigovorima promašene pasivne legitimacije kao i nenadležnosti.

Iduće ročište zakazano je za dan 09.studeni 2020. god.

## **II STANJE STEČAJNE MASE**

a) Nekretnine koje su činile stečaju masu i prodane su u stečajnom postupku

Prema Uvjeranju Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina odsjek I Zagreb, Klasa: 935-08/2016-001/13489, ur. br. 251-15-02/01-2016-2 od dana 31.10.2015. god., potvrđeno je da društvo nije upisano kao korisnik nekretnina na području Grada Zagreb na dan 31.10.2016. god.

Stečajni dužnik bio je upisan u zemljišnim knjigama kao isključivi vlasnik nekretnina upisanih kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to:

- upisane u zk.ul.br.100305, k.o. Vrapče novo kao "zk.č.br.:5442/1 – oranica- površine 28m<sup>2</sup>"
- upisane u zk.ul.br.3935, k.o. Vrapče novo kao "zk.č.br.:5443/1 – oranica- površine 45m<sup>2</sup>"
- upisane u zk.ul.br.100303, k.o. Vrapče novo kao "zk.č.br.:5443/2 – oranica- površine 419m<sup>2</sup>"

Rješenjem tog suda, broj gornji od dana 12.10.2018. god. dosuđene su kupcu Sensa Nekretnine d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Trg Senjskih uskoka 7-8, OIB: 13377890734, dosuđene se nekretnine stečajnog dužnika URBA-JUG d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ivana Lučića 2/A, OIB:16169555835, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to:

1. - zk. ul. br. 100305, k.o. Vrapče novo kao "zk. č. br.:5442/1-oranica-površine 28m<sup>2</sup>" u cijelosti,
2. - zk. ul. br. 3935, k.o. Vrapče novo kao "zk. č. br.:5443/1-oranica-površine 45m<sup>2</sup>" u cijelosti,
3. - zk. ul. br. 100303, k.o. Vrapče novo kao "zk. č. br.:5443/2-oranica-površine 419m<sup>2</sup>" u 117/419 dijela.

za iznos od 66.876,20 kuna.

Navedene nekretnine u listu C pod 1.1 opterećene su založnim pravom temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu, pod brojem Ovr-764/12 od dana 17.04.2012. god., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 878.676,15 kn uvećano za zatezne kamate, za korist REPUBLIKA HRVATSKA, koje pravo je upisano pod brojem Z-21976/12 te temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu, pod brojem Ovr-2149/13 od dana 20.08.2013. god., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 380.214,66 kn uvećano za zatezne kamate, za korist REPUBLIKA HRVATSKA, koje pravo je upisano pod brojem Z-39125/13 u kojem smjeru je doneseno rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika.

Naknadno, nakon unovčenja gornjih nekretnina saznanja sam da je stečajni dužnik također u zemljišnim knjigama upisan kao isključivi vlasnik nekretnina upisanih kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to:

- upisane u zk.ul.br.8138, k.o. Vrapče novo kao "zk.č.br.:5441/1 – oranica- površine 7 m<sup>2</sup>"

Sukladno ključu iz naprijed citiranog dopisa Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava za poreze građana, Klasa: 410-01/2017-01/62 od dana 26.01.2017. god. i Klasa: 410-01/2017-01/62 od dana 16.02.2017. god. kojim sam obaviještena da je prosječna tržišna cijena poljoprivrednog zemljišta na navedenoj lokaciji utvrđena u iznosu od 351,98 kn/m<sup>2</sup> pa vrijednost navedene nekretnine iznosi 2.463,86 kn u kojem smjeru sam dobila odobrenje skupštine vjerovnika za prodaju navedenih nekretnina javnim oglašavanjem i prikupljanjem pisanih ponuda.

U postupku prodaje predmetne nekretnine javnim oglašavanjem i prikupljanjem pisanih ponuda i to po 1. (prvom) oglasu o prodaji imovine stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda, kao jedina valjana ponuda za kupnju nekretnine po za navedeni oglas utvrđenoj početnoj cijeni od 2.463,86 kn pristigla ponuda Kupca SENSE NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Trg Senjskih Uskoka 7/8, OIB: 13377890734, od dana 01.06.2018. god. za iznos od 10.100,00 kn, s dokazom o uplati jamčevine u iznosu od 246,38 kn, o čemu je sastavljen Zapisnik o posvjedočenju činjenica od strane javnog bilježnika Mladena Ježek iz Zagreba, broj OU-272/18 od dana 07.06.2018. god., a koja ponuda je prihvaćena, te je Kupac u ostavljenom roku u cijelosti uplatio razliku cijene u iznosu od 9.853,62 kn.

Sukladno iznesenome sa kupcem je sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnina od dana 18.06.2018. god., ovjeren od strane javnog bilježnika Mladena Ježek iz Zagreba, broj OV-3404/2018 od dana 21.06.2018. god.

DOKAZ: 1 oglas objavljen na stranicama Sudačke mreže i VTSRH u spisu

Zapisnik o posvjedočenju činjenica javnog bilježnika Mladena Ježek iz Zagreba, broj OU-272/18 od dana 07.06.2018. god. u spisu

Ugovor o nekretnina od dana 18.06.2018. god., ovjeren od strane javnog bilježnika Mladena Ježek iz Zagreba, broj OV-3404/2018 od dana 21.06.2018. god. u spisu

## **b) Pokretnine**

Prema Uvjeranju Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave zagrebačke, broj: 511-19-22/4-66-6580/2016 od dana 02.11.2015. god., utvrđeno je da društvo u službenoj evidenciji registracije cestovnih vozila nije evidentirano kao vlasnik motornih vozila.

### **c) Potraživanja**

A) Presudom Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. P-2543/2015 od dana 24.05.2016. god., pravomoćna i ovršna s danom 10.06.2016. god., na tužbu tužitelja SINAN SEDAT, vlasnik obrta MAGEST, Zagreb, Prišlinova 29, OIB: 79107498262 protiv tuženika URBA-JUG d.o.o. Zagreb, radi isplate 24.484.975,10 kn, u točki I u cijelosti je ukinut platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Branka Jakić iz Zagreba, broj Ovr-213/08 od dana 25.01.2018. god. radi isplate ukupno 24.484.975,10 kn te je odbijen tužbeni zahtjev, u točki II naloženo je tužitelju naknaditi tuženiku parnični trošak u iznosu od 212.663,30 kn, a u točki III odbijen je tuženik s preostalim zatraženim parničnim troškom u iznosu od 279.336,70 kn.

Sukladno iznesenome stečajnu masu činilo bi potraživanje na ime parničnog troška u iznosu od 212.663,30 kn zajedno sa zateznim kamatama od strane SINAN SEDAT, vlasnik obrta MAGEST, Zagreb, Prišlinova 29, OIB: 79107498262.

Skreće se pozornost da je obrt MAGEST, IZVOĐENJE RADOVA U GRAĐEVINARSTVU, KONZALTING, INŽENJERING I ARKETING, Zagreb, vlasnik Sedat Sinan, Zagreb, Prišlinova 29 odjavljen 2016. god., međutim, vlasnik obrta za obveze obrta odgovara svojom vlastitom cjelokupnom imovinom.

Navedena presuda predana je FINI radi naplate novčanih sredstava po istoj na račun stečajnog dužnika te do danas nije bilo priljeva novčanih sredstava.

Naime, utvrđeno je da je izvršena blokada računa temeljem osnove Ovr-2149/13, a koje rješenje nije dostavljeno stečajnom dužniku po stečajnoj upraviteljici te je u tijeku prikupljanje dokumentacije radi pokušaja deblokade računa.

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD TRI MJESECA**

Stečajni upravitelj će u narednom razdoblju i dalje pokušati prikupiti dokumentaciju stečajnog dužnika kao i sudjelovati u postupcima pred sudovima o čemu će se podnijeti izvješće sudu i vjerovnicima.

Za URBA-JUG d.o.o. u stečaju  
Stečajna upraviteljica  
Anamaria Ivanković

U Zagrebu, 02.09.2020. god.