

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**20. St-547/15**



**MERKUR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**  
**Sesvete, Ivana Keleka 18/A**

**IZVIJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA**  
**ZA IZVIJEŠTAJNO ROČIŠTE**  
**26.04.2016.**

u prilogu:

- popis predmeta stečajne mase (čl. 150 SZ)
- popis vjerovnika (čl. 151 SZ)
- pregled imovine i obveza (čl. 152 SZ)
- izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika (čl. 155 SZ)
- predračun troškova stečajnog postupka (čl. 25 st. 2. SZ)
- elaborat procijene vrijednosti imovine (nekretnina) stečajnog dužnika izrađen po sudskom vještaku Tihomiru Begiću, dipl. ing. iz Zagreba
- verificirani ZK izvadak za z.k. ul. 50714; 50795; 50172 k.o. Blato Novo
- podnesak Grad Zagreb, Upravni odjel za prostorno uređenje

Sastavio: Mato Čičak, dipl. oec., stečajni upravitelj

Zagreb, 11. travanj 2016.g.

## 1. Uvodni dio s osnovnim podacima o stečajnom dužniku

Stečajni dužnik je registriran kao društvo s ograničenom odgovornošću kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta 080354230, OIB:75135314747

Temeljni akt iz kojeg se može utvrditi početak poslovanja dužnika je Izjava o osnivanju društva od 29. lipnja 2000.godine

Temeljni kapital dužnika upisan je u sudski registar u iznosu od 20.000,00 kn

Osnivači/članovi dužnika su Merkur Hrvatska d.o.o., OIB:22660999705, Sesvete, Ivana Keleka 18/a

Glavni predmet poslovanja – djelatnosti dužnika je prema NKDU 2007 – grupirano u F.41.10 – organizacija izvedbe projekata za zgrade, dok je iz sudskog registra popisa upisanih predmeta poslovanja vidljiv širok spektar upisanih djelatnosti kod dužnika.

Zakonski zastupnik dužnika do otvaranja stečajnog postupka bio je Bojan Vidmar, Slovenija, Kovor 179, u svojstvu direktora, zastupa pojedinačno i samostalno.

Kod stečajnog dužniku prema evidenciji registra osiguranika HZMIO, u trenutku otvaranja nema uposleni radnika.

Stečajni dužnik svoje poslovanje platnog prometa obavljao preko poslovnog računa koji je bio otvoren u:

- Erste&Steiermärkische bank d.d. broj HR22 2402 0061 1000 1600 7

Stečajni dužnik je vodio poslovne knjige putem angažmana fizičke osobe kao knjigovođe, izvješća podnijeta za 2014. dok u 2015. godini nisu podnašani obrasci PDV za obračunska razdoblja.

### 1.2. Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka

Prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom podnijet je od strane vjerovnika Merkur Hrvatska d.o.o. u stečaju, s obrazloženjem da isti ima potraživanja prema dužniku po ovjerenome izvodu kartica zaključno s 19.06.2015. iznos od 3.065.014,03 kn, ističući pri tome da je račun dužnika duži vremenski period blokiran i da ne može ispunjavati svoje obveze za plaćanje.

Temeljem tog prijedloga Trgovački sud u Zagrebu je rješenjem broj St-547/15 od 21.01.2016. pokrenu prethodi postupak nad dužnikom. Na ročištu održanom dana 03.03.2016.g. radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka, neosporno je utvrđeno da je da je nad dužnikom ispunjen uvjet za otvaranje stečajnog postupka



44

iz čl. 4. st. 2., 6. i 7. Stečajnoga zakona, nesposobnost za plaćanje (račun dužnika bio je u neprekidnoj blokadi 611 dana, a iz Očevidnika redoslijeda za plaćanje proizlazi da su nepodmirene obveze iznose 1.959.849,78 kn).

Trgovački sud u Zagrebu, donio je dana 04. ožujka 2016.godine, rješenje o otvaranju stečajnog postupka pod poslovnim brojem St-547/15, nad stečajnim dužnikom MERKUR NEKRETNINE d.o.o., Sesvete, Ivana Keleka 18/a

## 2. Aktivnosti stečajnog upravitelja

Imenovanjem za stečajnoga upravitelja, preuzeo sam obveze koje proističu iz čl. 25. S Z. a temeljem toga poduzeo samo i izvršio propisane radnje, i to:

- preuzeo dokumentaciju stečajnog dužnika koja se nalazila kod odvjetnice Alme Klepac iz Zagreba (tri registratora od kojih dva se odnosi na opću dokumentaciju, dok je jedan na računovodstvenu dokumentaciju iz 2014., tako da dokumentacija od prethodnoga vremenskoga perioda nije preuzeta i ne zna se gdje se nalazi,
- izrađen pečat stečajnog dužnika
- pribavljena potvrda o statusnoj promjeni poslovnog subjekta kod Državnog zavodu za statistiku,
- sukladno odredbama čl. 146. SZ. zatvorio poslovni račun kojima se stečajni dužnik koristio prije otvaranja stečajnoga postupka,
- otvoren novi poslovni račun stečajnog dužnika kod BKS Bank d.d. Zagreb,
- proveo popis imovine stečajnoga dužnika,
- pribavljene potvrde od Katastra s ciljem da se utvrdi da li je stečajni dužnik evidentiran kao posjednik nekretnina (utvrđeno da je stečajni dužnik evidentirana kao posjednik nekretnina na području grada Zagreba, temeljem čega su pribavljeni zemljišni izvaci)
- pribavljene potvrde Zagrebačke policijske uprave s ciljem da se utvrdi da li je stečajni dužnik evidentiran kao vlasnik pokretnina - motornih vozila i tom prilikom utvrđeno da je stečajni dužnik nije upisan kao vlasnik,
- angažirao ovlaštene sudske vještaka za procjenu nekretnina (zemljište),
- izradio pregled imovine stečajnog dužnika (čl. 150 SZ),
- izradio popis vjerovnika stečajnoga dužnika (čl. 151 SZ),
- na osnovu prethodnih izvješća izradio pregled imovine i obveza stečajnog dužnika (čl. 152 SZ),
- zaprimio prijave tražbina stečajnih vjerovnika, izvršio pripremne radnje za njihovo ispitivanje na ispitnom ročištu na osnovu zaprimljene dokumentacije i dokumentacije stečajnog dužnika,
- izradio tablica stečajnih vjerovnika za ispitno ročište,
- izradio izvješće o gospodarsko financijskom stanju stečajnoga dužnika (čl. 155. SZ.)
- na osnovu prethodno pripremljene dokumentacije, izradio prijedloge za Skupštinu vjerovnika.

### 3. Imovina stečajnog dužnika – stečajna masa (čl. 150. SZ)

#### 3.1. Nekretnina

Uvida u javno dostupne zemljišne knjige Općinskoga suda u Novom Zagrebu – zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb, utvrđeno je da je stečajni dužnik evidentiran kao vlasnik nekretnine i to:

- zemljišta k. č. br. 1400/1 k.o. Blato Novo upisano u z.k.ul. 50714 kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu opisano kao oranica, Jadranska avenija, površine 4.383 m<sup>2</sup>,

*Procijenjena vrijednost zemljišta na 4.690.555,00 kn*

- zemljišta k. č. br. 1400/5 k.o. Blato Novo upisano u z.k.ul. 50795 kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu opisano kao oranica, Jadranska avenija, površine 86 m<sup>2</sup>

*Procijenjena vrijednost zemljišta na 92.035,00 kn*

- zemljišta k. č. br. 1401/7 k.o. Blato Novo upisano u z.k.ul. 50172 kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu opisano kao livada, Karlovačka cesta, površine 100 m<sup>2</sup>

*Procijenjena vrijednost zemljišta na 100.017,00 kn*

Teretovnica:  
TERETA NEMA

Aktivne plombe:  
NEMA

*Dokaz: Verificiran ZK uložak broj 50714, 50795, 50172 od 31.03.2016.*

Promatrajući površine prethodno opisanih nekretnina, logički je slijed da se unovčavaju kao cijelina.

Stečajni upravitelj je angažirao ovlaštenoga sudskoga vještaka za nekretnine Tihomira Begića, dipl. ing., Zagreb, koji je izvršio procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina koje čine stečajnu masu.

***Prema elaboratu o procijeni vrijednosti izrađenoga po ovlaštenom sudskome vještaku, ukupno procijenjena vrijednost za sve tri parcele iznosi 645.663 € (141 €/m<sup>2</sup>) odnosno 4.889.607,00 kn s nadnevkom od 11.03.2016.***

Prethodno opisane nekretnine su građevinsko zemljište prem prostornome planu Grad Zagreba.



46

U dokumentaciji stečajnoga dužnika kao niti u zemljišno knjižnim izvacima ne može se utvrditi dali je za predmetne čestice, prvenstveno k.č. br. 1400/1 k.o. Blato, izdan građevinski akt, a sve iz razloga iskazivanja PDV na procijenjenu vrijednost građevinskoga zemljišta. Sukladno pozitivnim porezni propisima, zakonske činjenice, da je odredbama čl. 40. st. 6. Zakona o PDV (NN 143/14), građevinsko zemljište u poreznom smislu smatra za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje, a čl. 72.a. Pravilnika o PDV (NN 157/14) određeno je da se izvršnim aktom kojim se odobrava građenje smatra građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i slično.

Slijedom gore iznijetoga stečajni upravitelj je od Gradskoga ureda za prostorno uređenje Grada Zagreba, zatražio očitovanje da li je za navdene čestice izdana građevinski akti, kako bi se utvrdio porezni položaj prometovanja (unovčenja) predmetne nekretnine.

### **3.2. Pokretnine**

#### **3.2.1. motorna vozila**

Stečajni upravitelj je zatražio od strane MUP Zagrebačka policiska uprava podatak da li je stečajni dužnik vlasnik motornih vozila, do pisanja ovoga izvješća nije još zaprimljeno očitovanje.

### **3.3. Potraživanja**

Iz raspoložive poslovne dokumentacije, stečajni dužnik nema potraživanja.

### **3.4. pravni predmeti**

Stečajnom upravitelju iz raspoložive dokumentacije nije mogao utvrditi dali se stečajni dužnik javlja kao tužitelj ili ovrhovoditelj čijim bi pozitivnim ishodom došlo do obogaćenja stečajne mase. Ukoliko stečajni upravitelj bude obaviješten od strane suda pred kojim bi se vodio postupak o istom će podnijeti izvješće skupštini vjerovnika.

47

#### 4. Obveze stečajne mase

##### 4.1. Vjerovnici stečajnog dužnika (čl. 151 SZ)

Obveze stečajnog dužnika prema vjerovnicima s priznatim tražbinama:

1.1.1	PRIZNATE TRAŽBINE VJEROVNIKA PRVOGA VIŠEG ISPLATNOG REDA	0,00 kn
1.1.2	PRIZNATE TRAŽBINE VJEROVNIKA DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA	12.734.076,66 kn
UKUPNO:		12.734.076,66 kn

Stečajni upravitelj je roku određenom rješenjem o otvaranju stečajnog postupka zaprimio 3 prijave tražbina drugoga višega isplatnoga reda, obradio i sastavio tablicu i tom prilikom priznao sve tražbine u cijelosti.

Obavijesti o postojanju razlučni i izlučnih prava do sastavljanja ovog izvješća nije zaprimljeno a iz raspoložive dokumentacije stečajnog dužnika ne može se niti utvrditi postojanje istih.

##### 4.2. Predračun troškova provedbe stečajnog postupka

Sukladno čl. 25 st. 2 SZ. stečajni upravitelj podnosi predračun troškova za koje ima uporište da će nastati pri provedbi stečajnog postupka zasnovani radnjama stečajnog upravitelja, kao i za one koji su nastali do pisanja ovoga izvješća, sukladno čl. 86 i 87 SZ.

Red. Br.	Opis troška i naziv pružatelja usluge	Iznos
3.	Troškovi knjigovodstvenih usluga (izrada redovitih mjesečnih izvješća, te izrada godišnjih izvješća – FINA, MF, Porezna uprava)	4.000,00
6.	Troškovi sudskoga vještaka – procjena nekretnine	7.500,00
7.	Troškovi platnoga prometa, javna objava FINA	1.000,00
8.	Materijalni troškovi stečajnog upravitelja (poštarina, izrada pečata, troškovi telefona, putni troškovi i drugo)	1.500,00
9.	Troškovi oglašavanja prodaje imovine stečajnog dužnika u javnim glasilima – dnevne novine ili plaćeni oglas u oglasniku	2.500,00
10.	Troškovi arhiviranja poslovne dokumentacije stečajnog dužnika prije otvaranja stečaja kao i dokumentacije nastale u provedbi postupka	2.000,00
11.	Ostali nespomenuti troškovi	500,00
UKUPNO		19.000,00

Napomena:

\*) u predračun troškova provedbe stečajnog postupka, nisu uključeni troškovi odvjetnika i ostalih zavisni troškovi sudskih postupaka koji će se utvrditi na osnovu primljenih računa i nagrada stečajnog upravitelja koja se utvrđuje u odnosu na vrijednosti unovčene stečajne mase i to nakon održanog završnog ročišta u skladu sa člankom 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnih upravitelja (NN 105/15).



5. Odnos imovine i obveza stečajnog dužnika (čl. 152. SZ)

POČETNA STEČAJNA BILANCA

IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA (STEČAJNA MASA)	
1. Nekretnine	4.889.607,00
2. Pokretnine	0,00
3. Potraživanja	0,00
4. ukupno utvrđena vrijednost stečajne mase (1 + 2 + 3 = 4)	0,00
<b>AKTIVA (stavka 4)</b>	<b>4.889.607,00</b>
OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA	
1. predračun troškova stečajnog postupka	19.000,00
2. priznate tražbine prvog višeg isplatnog reda	0,00
3. priznate tražbine drugo više isplatnog reda	12.734.076,66
4. ukupne obveze stečajne mase (1 + 2 + 3 = 4)	12.753.076,66
5. nepokriveni dio obveza stečajnog dužnika imovinom stečajnog dužnika	7.863.469,66
<b>PASIVA (4 - 5)</b>	<b>4.889.607,00</b>

Napomena:

Projekcija početne bilance izrađena je temeljem procjene vrijednosti imovine stečajnog dužnika - aktiva, dok će stvaran vrijednost biti poznata po unovčenju iste, obveze to jest pasiva su zadana veličina s mogućom vjerojatnosti rasta (prijave tražbina za posebno ispitno ročište, utvrđenje troškova nagrade stečajnog upravitelja po unovčenju imovine stečajnog dužnika i drugo).

19

## 6. Izviješće o gospodarskom položaju dužnika (čl. 155. SZ)

### Bilanca – stanje imovine i obveza

pozicija	2012	2013	2014
aktiva			
1.dugotrajna imovina	53.299.200	14.364.200	14.364.200
2.kratkotrajna imovina	244.300	76.900	109.800
Ukupna aktiva	53.543.600	14.441.100	14.474.000
pasiva			
1.kapital	14.920.900	573.500	489.100
2.kratkoročne obveze	10.158.300	10.802.600	10.920.000
3.dugoročne obveze	28.464.400	3.065.000	3.065.000
Ukupno pasiva	53.543.600	14.441.100	14.474.000

### Račun dobiti i gubitka – bilanca uspjeha poslovanja

pozicija	2012	2013	2014
1.prihodi	212.500	600	0
2.rashodi	481.700	14.348.000	84.500
rezultat poslovanja - (+) dobit / (-) gubitak	-269.200	-14.347.400	-84.400

Iz prikaza stanja imovine i obveza vidi se dužnik ima imovinu knjiženu kao dugotrajnu, što predstavljaju građevinske parcele za koje su dobiveni zajmovi od osnivača, iz prikaza računa dobiti i gubitka jasno je vidljivo da dužnik svoje poslovanje u 2013.godini iskazuje enormno visoki gubitak, pretpostavlja se da se radi o prodaji većega dijela zemljišta koje je činila čestica opisan u ovom izviješću broj 1400/1, gdje je manji dio ostao neunovčen, a dužnik je iskazao gubitak u odnosu na njeno unovčenje, u 2014.godini, dužnik nema gospodarski aktivnosti, jer iskazuje prihode s nula kuna, što je i uzrokovalo nelikvidnost a potom i blokadu računa.

Stečajni dužnik bio je osnovan kao tvrtka kćer od strane trgovački društava MERKUR d.o.o. iz Hrvatske i Slovenije, s ciljem izgradnje prodajni prostora u Hrvatskoj, tako da je stečajni dužnik otkupio zemljišta na lokaciji Zagreb (Lanište), te isto u velikom dijelu prodao novom investitoru tijekom 2013.godine, a ne unovčeno je ostale katasterske čestice opisane u ovom izviješću koje čine stečajnu masu.

Nadalje iz potvrde izdane od strane Financijske agencije vidljivo je da je stečajni dužnik bio blokiran od 01. srpnja 2014.g. što je na dan otvaranja stečajnog postupka 04. ožujka 2016.g. iznosilo 611 dana odnosno 1 godine i osma mjeseci.



## 7. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI

Provedenim popisom imovine i njenom procjenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka te analizom ostale poslovne dokumentacije vidljivo je da je imovina u vlasništvu stečajnog dužnika su nekretnine na kojima ne postoji upisani tereti.

U daljnjem tijeku stečajnog postupka stečajni upravitelj će procijenjenu imovinu unovčavati sukladno odredbama stečajnog zakona i odlukama skupštine vjerovnika. Vidljivo je iz procijenjene vrijednosti imovine stečajnog dužnika, kao i popisa tražbina vjerovnika, očekivati djelomično namirenje vjerovnika drugog višeg isplatnog reda.

Shodno iznesenom stečajni upravitelj

### predlaže

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja, a poglavito u odnosu na utvrđenje stečajne mase, utvrđenje obveza stečajnog dužnika i sve druge radnje koje je učinio stečajni upravitelj u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka,
2. ovlašćuje se stečajni upravitelj da za imovinu koju čine nekretninu opisane u točki 3.1. ovog izvješća - zemljišta k. č. br. 1400/1 k.o. Blato Novo upisano u z.k.ul. 50714 kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu opisano kao oranica, Jadranska avenija, površine 4.383 m<sup>2</sup>, zemljišta k. č. br. 1400/5 k.o. Blato Novo upisano u z.k.ul. 50795 kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu opisano kao oranica, Jadranska avenija, površine 86 m<sup>2</sup>, zemljišta k. č. br. 1401/7 k.o. Blato Novo upisano u z.k.ul. 50172 kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu opisano kao livada, Karlovačka cesta, površine 100 m<sup>2</sup>, ukupno 4.569 m<sup>2</sup>, oglasi 1. Oglas o prodaji, javnom objavom na web stranicama Visokog trgovačkog suda (sudačka mreža) i stranicama HGK, za početnu cijenu prema procijeni sudskoga vještaka, za iznos od **4.889.607,00 kn** (uvećano za PDV ukoliko se utvrdi da je izdan građevinski akt), i to prikupljanjem pisanih ponuda i otvaranja istih pred Javnim bilježnikom.
3. ovlašćuje se stečajni upravitelj da ukoliko se na 1. Oglasu ne unovči imovina stečajnoga dužnika, da za imovinu koju čine nekretninu opisane u točki 3.1. ovog izvješća - zemljišta k. č. br. 1400/1 k.o. Blato Novo upisano u z.k.ul. 50714 kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu opisano kao oranica, Jadranska avenija, površine 4.383 m<sup>2</sup>, zemljišta k. č. br. 1400/5 k.o. Blato Novo upisano u z.k.ul. 50795 kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu opisano kao oranica, Jadranska avenija, površine 86 m<sup>2</sup>, zemljišta k. č. br. 1401/7 k.o. Blato Novo upisano u z.k.ul. 50172 kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu opisano kao livada, Karlovačka cesta, površine 100 m<sup>2</sup>, ukupno 4.569 m<sup>2</sup>, oglasi 2. Oglas o prodaji, javnom objavom na web stranicama Visokog trgovačkog suda (sudačka mreža) i stranicama HGK, za 2/3 od početnu cijenu prema procijeni sudskoga vještaka, odnosno za iznos od **3.259.738,00 kn** (uvećano za PDV ukoliko se utvrdi da je izdan građevinski akt), i to prikupljanjem pisanih ponuda i otvaranja istih pred Javnim bilježnikom.

- 51
4. ovlašćuje se stečajni upravitelj da ukoliko se na 2. Oglasu ne unovči imovina stečajnoga dužnika, da za imovinu koju čine nekretninu opisane u točki 3.1. ovog izvješća - zemljišta k. č. br. 1400/1 k.o. Blato Novo upisano u z.k.ul. 50714 kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu opisano kao oranica, Jadranska avenija, površine 4.383 m<sup>2</sup>, zemljišta k. č. br. 1400/5 k.o. Blato Novo upisano u z.k.ul. 50795 kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu opisano kao oranica, Jadranska avenija, površine 86 m<sup>2</sup>, zemljišta k. č. br. 1401/7 k.o. Blato Novo upisano u z.k.ul. 50172 kod Općinskoga suda u Novom Zagrebu opisano kao livada, Karlovačka cesta, površine 100 m<sup>2</sup>, ukupno 4.569 m<sup>2</sup>, oglasi 3. Oglas o prodaji, javnom objavom na web stranicama Visokog trgovačkog suda (sudačka mreža) i stranicama HGK, za 1/2 od početnu cijenu prema procijeni sudskoga vještak, odnosno za iznos od **2.444.803,50 kn** (uvećano za PDV ukoliko se utvrdi da je izdan građevinski akt), i to prikupljanjem pisanih ponuda i otvaranja istih pred Javnim bilježnikom.

Stečajni upravitelj  
Mato Čičak, dipl. oec.

MERKUR NEKRETNINE d.o.o.  
u stečaju  
Sesvete, Ivana Keleka 18/A  
OIB 75135314747