

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
MARKO PLAVETIĆ**

Luščić 70, Karlovac, OIB: 54955106285  
tel: +385 47 639 721; mob: + 385 99 35 77 412  
e-mail: [odv.marko.plavetic@gmail.com](mailto:odv.marko.plavetic@gmail.com)

---

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**  
Zagrebačka 2  
31 000 Osijek

stečajna sutkinja Nada Roso

**Na broj:** St-836/19

**Stečajni dužnik:** OPINIO d.o.o. u stečaju, OIB: 05685150350, Vukovar, Europske unije 11

**Stečajni upravitelj:** Marko Plavetić, Luščić 70, 47 000 Karlovac, OIB: 54955106285

**I Z V J E Š Ć E**

**o gospodarskom položaju i njegovim uzrocima (sukladno čl. 227. SZ).**

---

Rješenjem naslovnog suda posl.broj St-836/2019 od 01.10.2020. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom OPINIO d.o.o. u stečaju, OIB: 05685150350, Vukovar, Europske unije 11, upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Osijeku pod brojem MBS: 060295954, te sam istim Rješenjem imenovan za stečajnog upravitelja. Navedenim Rješenjem zakazano je ispitno i izvještajno ročište za dan 13.1.2021. godine koje će se održati pred Trgovačkim sudom u Osijeku.

Dana 12.6.2020. godine dostavio sam naslovnom sudu detaljno obrazloženo izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika i o radnjama za provedbu stečajnog postupka te o poduzetim radnjama stečajnog upravitelja, budući da sam ranije imenovan kao privremeni stečajni upravitelj gore navedenog dužnika, stoga nakon novih saznanja, ovim putem, a prije održavanja zakazanog izvještajnog ročišta, u cijelosti ostajem pri izvješću od 12.6.2020. godine, a sada podnosim ovo izvješće kao svojevrsnu nadopunu/izmjenu posljednjeg izvješća.

## IZVJEŠĆE

### **I. RADNJE KOJE JE PODUZEO STEČAJNI UPRAVITELJ (tijek stečajnog postupka od 1.10.2020. do 18.12.2020.)**

1. preuzeo sam dužnost stečajnog upravitelja te obradio i ispitao dostavljene prijave tražbina;
2. preuzeo sam knjigovodstvenu i poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika prije otvaranja stečaja te održao sastanak s direktoricom bivšeg knjigovodstvenog servisa, (sveukupno 25 registratora sa posl.dokumentacijom)
3. održao sam sastanak sa bivšom direktoricom stečajnog dužnika, te preuzeo posjed i ključeve svih nekretnina stečajnog dužnika, kako nekretnine u Vukovaru, tako i nekretnine u Splitu.
4. pregledao sam sve nekretnine stečajnog dužnika, i provjerio njihovo stanje, te detaljno pregledao i popisao sve pripadajuće pokretnine u predmetnim nekretninama (namještaj, informatička oprema i slično..)
5. dao sam izraditi procjenu vrijednosti svih nekretnina stečajnog dužnika sa pripadajućim namještajem i opremom, ovlaštenim sudskim vještacima za građevinu i procjenu nekretnina, i to procjenu nekretnina u Splitu sam povjerio građevinskom vještaku Ivanu Mijanoviću za naknadu od 4.500,00 kn brutto (uključen PDV), a procjenu nekretnina u Vukovaru sam povjerio ovlaštenoj sudskoj vještakinji za građevinu gđi Viktoriji Belec, za naknadu od 6.000,00 kn brutto. Sa oba vještaka je postignut dogovor da će im računi biti plaćeni tek po prvom unovčenju stečajne mase. Procjene su napravljene uredno i u dogovorenom roku.
6. obavljanje finansijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika povjerio sam knjigovodstvenom servisu „KNJIGA OBRT ZA KNJIGOVODSTVO“, vl. Darka Željeznjak, Kralja Petra Krešimira IV br 6. iz Karlovca, sklapanjem ugovora o obavljanju knjigovodstvenih usluga, s mjesečnom naknadom od 1.000,00 kn brutto,
7. Sve nekretnine stečajnog dužnika oglasio sam na besplatnim oglasnicima radi privremenog i kratkoročnog davanja u najam/zakup do prodaje, a radi prikupljanja sredstava za osnovne troškove stečajnog dužnika; za nekretnine u Splitu postoje interesenti za zakup, dok za nekretnine u Vukovaru nema nikakvih odaziva.
8. izradio sam žig (pečat) stečajnog dužnika s oznakom tvrtke „OPINIO d.o.o. u stečaju“,
9. prijavio sam registarsku promjenu u Državni zavod za statistiku i Registar stvarnih vlasnika pri FINI
10. otvorio sam novi bankovni transakcijski račun kod Karlovačke banke d.d., i zatvorio stari bankovni račun stečajnog dužnika
11. pregledao sam svu dostupnu i dostavljenu mi knjigovodstvenu dokumentaciju (21 registrator) pregledao sam postojanje eventualnih otvorenih potraživanja prema kupcima i provjerio izvode banaka stečajnog dužnika da li su predmetna potraživanja u međuvremenu namirena,
12. obzirom da nije dostavljena niti jedna prijava bivših radnika stečajnog dužnika, u skladu sa svojom dužnosti iz Stečajnog zakona, pregledao sam poslovnu i radno-pravnu dokumentaciju radi ispitivanja eventualnog postojanja radničkih potraživanja
13. Ispitao sam Z.K. izvatke svih nekretnina stečajnog dužnika radi utvrđivanja eventualnih razlučnih prava koja nisu prijavljena
14. sastavio sam Popis predmeta stečajne mase (sukladno čl. 221. SZ).
15. sastavio sam Popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ).
16. sastavio sam Pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ).
17. sastavio sam Tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava.
18. izradio sam predračun troškova stečajnog postupka
19. sastavio sam Evidenciju pristojbi i zastupnika vjerovnika.
20. ishodio sam od sudskog registra nadležnog Trgovačkog suda Ugovor o pripajanju društva - DEMIJANA j.d.o.o. u društvo stečajnog dužnika, a poradi činjenice da je jedna nekretnina stečajnog dužnika u zemljišnim knjigama ostala glasiti na pripojeno društvo, te je potrebno

izvršiti prijenos vlasništva odnosno promjenu naziva vlasnika u zemljišnim knjigama, temeljem Ugovora o pripajanju.

21. predao sam u nadležni zemljišnoknjižni odjel Prijedlog za uknjižbu prava vlasništva u korist stečajnog dužnika, a vezano za nekretninu u Splitu ((E-7) - poslovni prostor br. 18) koji je ostao glasiti u vlastovnici na ime pripojenog sada brisanog društva.

## II. IMOVINA I OBVEZE DUŽNIKA

### 1. Nekretnine:

**a) POSLOVNE ZGRADE U VUKOVARU** (dvije zgrade, ulična i dvorišna, koje su u naravi hosteli i poslovni prostor u naravi uređen kao poslovnica banke, parking i dvorište), u zemljišnim knjigama opisana kao:

- *zk.č.br. 2093 – EUROPSKE UNIJE, POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE, ukupne površine 478 m2, upisana u zk.ul.br. 591, k.o. 334316 VUKOVAR, pri zemljišnoknjižnom odjelu Vukovar, Općinskog suda u Vukovaru*

**b) POSLOVNI PROSTOR U SPLITU (u naravi sobe/apartmani)**, u zemljišnim knjigama zemljišnoknjižnog odjela Split, Općinskog suda u Splitu, opisan kao:

- *odgovarajući suvlasnički dio nekretnine - TRG I ZGRADA, GARAŽA, MATICE HRVATSKE 1., ukupne površine 12952 m2, zk.č.br. ZEM 1077/7, Katastarska općina: 329835 SPLIT, zk.ul.br. 16720, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:*

- *6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) - poslovni prostor br. 17, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 94,71 m2, koji se sastoji od uredskog prostora, arhive i sanitarnog čvora.*

**c) POSLOVNI PROSTOR U SPLITU (u naravi sobe/apartmani)**, u zemljišnim knjigama zemljišnoknjižnog odjela Split, Općinskog suda u Splitu, opisan kao:

- *odgovarajući suvlasnički dio nekretnine - TRG I ZGRADA, GARAŽA, MATICE HRVATSKE 1., ukupne površine 12952 m2, zk.č.br. ZEM 1077/7, Katastarska općina: 329835 SPLIT, zk.ul.br. 16720, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:*

- *7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) - poslovni prostor br. 18, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 81,39 m2, koji se sastoji od poslovnog prostora, uredskog prostora i čajne kuhinje.*

### NAPOMENE:

- Poslovni prostor ovdje naveden pod c) u zemljišnim knjigama je ostao upisan na ime društva pripojenog dužniku – Demijana j.d.o.o.
- Poslovni prostori pod b) i c) u naravi čine jednu neodvojivu cjelinu (sobe/apartmani za iznajmljivanje), te se nalaze u istoj zgradi

- Na nekretnini pod a) postoji razlučno pravo vjerovnika Banka Splitsko-Dalmatinska d.d. u stečaju, upisano na iznos od 3.500.000,00 kn, plus kamate i troškovi.
- Na nekretnini pod b) postoje razlučna prava više vjerovnika, i to redom: SEM 1986 D.D., ORDESA D.O.O., SVITLOST D.O.O., CATAMARAN LINE D.O.O., PALAČA DIVNIĆ D.O.O., RECENSEO D.O.O., 101 DALMATINAC J.D.O.O., ALBA LUNARIS J.D.O.O., a koji vjerovnici su većinom povezana društva dužnika sukladno popisu povezanih društava izloženom izvješću od 12.6.2020.
- Na nekretnini pod c) postoji razlučno pravo vjerovnika Banka Splitsko-Dalmatinska d.d. u stečaju, upisano na iznos od 3.500.000,00 kn (ovo razlučno pravo ima isti temelj kao i razlučno pravo na nekretnini pod a), te je nekretnina pod c) upisana kao glavni uložak predmetne hipoteke, a nekretnina pod a) kao sporedna hipoteka, odnosno sporedni uložak.
- U prilogu se dostavljaju z.k. izvratci radi uvida u detalje

Nadalje, uvidom u objedinjene evidencije portala bon.hr svih zemljišnoknjižnih odjela Općinskih sudova u Republici Hrvatskoj, a prema nazivu i OIB-u dužnika, proizlazi da dužnik ima u svom vlasništvu nekretnine u ovom odlomku izvješća navedene pod a) i b), te da je **knjigovodstvena vrijednost dugotrajne materijalne imovine 5.171.832,00 kn**, a dok prema OIB-u Demijana j.d.o.o. (pripojenog društva) proizlazi da je isto društvo vlasnik nekretnine ovdje navedene pod c), te je iz bonitetnog izvještaja za isto društvo vidljivo da je za 2015. godinu u brutto bilanci bila upisana **knjigovodstvena vrijednost dugotrajne materijalne imovine na iznos od 1.231.000,00 kn**, dok je za 2016. godinu i nadalje upisano 0,00 kn, iz čega se može zaključiti da se ta vrijednost odnosi upravo na nekretninu pod c) koja je ispisana iz bilance i popisa imovine, ali nije izvršen prijenos u zemljišnim knjigama. Za drugo pripojeno društvo (Cafe royal rooms d.o.o.) proizlazi da na istome nisu ostale upisane nekretnine niti bilo kakva druga dugotrajna materijalna imovina.

Za detalje u vezi s bonitetnim izvještajima sa brutto bilancama i popisom imovine za dužnika kao i za oba dva pripojena društva (Cafe royal rooms d.o.o. i Demijana j.d.o.o.), moli se napraviti uvid u izvješće od 12.6.2020. s prilogima.

#### **U VEZI NEKRETNINA U SPLITU:**

Sudski vještak za procjenu nekretnina Ivan Mijanović iz Splita izradio je **procjenu vrijednosti nekretnina u Splitu** ovdje opisanih pod b) i c), a koje u naravi predstavljaju **jedinstvenu neodvojivu cjelinu**. Ukupna procjenjena vrijednost obje nekretnine u cjelini je: **348.277,42 EUR**, odnosno **2.629.494,51 kuna**. Pojedinačna procjenjena vrijednost nekretnine ovdje označene **pod b)** (E-6) - poslovni prostor br. 17, jest: **187.310,36 EUR**, odnosno **1.414.193,22 kuna**. Pojedinačna procjenjena vrijednost nekretnine ovdje označene **pod c)** (E-7) - poslovni prostor br. 18, jest: **160.967,06 EUR**, odnosno **1.215.301,30 kuna**.

Nekretnine su u cijelosti opremljene i namještene, uredne, održavane i čiste, te odmah spremne na uporabu i korištenje.

Nekretnine su u zemljišnim knjigama formalno označene kao dva odvojena poslovna prostora (E6 i E7), sa različitim razlučnim vjerovnicima, ali u naravi predstavljaju neodvojivu i spojenu cjelinu, te u naravi jedan poslovni prostor nema nikakvog značaja niti vrijednosti bez onog drugog (osim u slučaju izvršenja velikih građevinskih preinaka, u vidu razbijanja zidova, građenja novih zidova, novih ulaza u nekretninu). Naime, oba dva poslovna prostora su spojena i imaju samo jedan zajednički vanjski ulaz.

Nadalje, prostor E-7 je ostao glasiti na ime pripojenog društva DEMIJANA j.d.o.o., a koje je izbrisano temeljem pripajanja u društvo stečajnog dužnika, slijedom čega je stečajni upravitelj podnio

nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu Ugovor o pripajanju na provedbu, kako bi oba posl.prostora glasila na ime stečajnog dužnika, a obzirom da to nije napravljeno od strane bivše uprave društva.

Stečajnom upravitelju se u vezi nekretnina u Splitu javilo dvoje zainteresiranih osoba za zakup radi daljnjeg pod-iznajmljivanja turistima, u trajanju od 6 (šest) mjeseci, u periodu tzv.ljetne sezone od 1.4.2021. – 1.10.2021., slijedom čega će stečajni upravitelj u narednom tromjesečju poduzeti odgovarajuće pregovore kako bi se predmetne nekretnine izdale u navedeni kratkoročni zakup, a sve zbog toga kako bi stečajni dužnik imao određeni priliv sredstava, te kako bi zakupnik uredno čuvao i održavao nekretnine i podmirivao režijske troškove, odnosno obveze stečajne mase.

Stečajni će upravitelj nadalje iznijeti problematiku u vezi prodaje navedenih nekretnina u Splitu.

Naime, kako je već gore izneseno, radi se o dva poslovna prostora koji su fizički spojeni i čine neodvojivu jedinstvenu cjelinu. No s druge, pravne strane, radi se o dva različita zk.poduloška i dvije različite etaže sa različitim teretima i razlučnim vjerovnicima.

Na posl.prostoru E-6 postoji razlučno pravo u korist sljedećih razlučnih vjerovnika:

1. SEM 1986 d.d.
2. ORDESA d.o.o.
3. SVITLOST d.o.o.
4. CATAMARAN LINE d.o.o.
5. PALAČA DIVNIĆ d.o.o.
6. RECENSEO d.o.o.
7. 101 DALMATINAC j.d.o.o.
8. ALBA LUNARIS j.d.o.o.

Na posl.prostoru E-7 postoji razlučno pravo u korist sljedećeg razlučnog vjerovnika:

1. BANKA SPLITSKO – DALMATINSKA d.d. u stečaju

Slijedom navedenih utvrđenja, a uzevši u obzir prava koja razlučnim vjerovnicima daju Stečajni i Ovršni zakon (pravo odvojenog namirenja isključivo iz svog predmeta razlučnog prava, pravo izjave prijeboja i prvokupa nekretnine i slično) , pravno je upitna ispravnost skupne prodaje gore navedenih etaža kao jedinstvene cjeline, dok je s druge strane fizički i životno-nelogično , odnosno protivno pravilima logike da se gore navedene etaže prodaju odvojeno, i da se time stvori mogućnost da različiti kupci kupe svako po jednu etažu koje su u naravi spojene. S druge strane, ako bude skupna prodaja predmetnih etaža kao jedinstvene cjeline, razlučni vjerovnik jedne etaže može biti oštećen na svoju štetu a u korist razlučnog vjerovnika druge etaže i obrnuto, a još veći pravni problem može nastati u slučaju izmjena etažnog elaborata i pravnog spajanja predmetnih etaža i zk.uložaka, iz razloga što bi onda razlučni vjerovnik sa etaže E-7 postao prvi razlučni vjerovnik i na etaži E-6 (zbog ranijeg vremenskog trenutka upisa), slijedom čega bi sadašnji razlučni vjerovnik sa etaže E-6 izgubio svoju poziciju prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu, pa bi postojala mogućnost pokretanja parnice od strane razlučnih vjerovnika radi utvrđenja pravne ispravnosti spajanja zk.uložaka i da li je time za koga nastala novčana šteta. Stoga, stečajni upravitelj smatra da treba pažljivo odabrati način prodaje predmetnih nekretnina.

Nadalje, stečajni upravitelj ističe kako je ponukan Odlukom Ustavnog suda posl.br. U-I/3465/17 (dostavlja se u prilogu izvješća), te potvrdom tog pravnog stava od strane sudaca VTS-a, a koja tumači Stečajni zakon na način da unatoč postojanju razlučnog prava ne postoji obveza primjene čl.247. SZ-a u vezi načina prodaje, pokušao iznaći mogućnost drugog načina prodaje, izvan elektroničke javne dražbe.

U pogledu pravne podloge za ovakav način prodaje (odnosno za izbjegavanje primjene čl.247. SZ-a o prodaji na el.dražbi u slučaju postojanja razlučnog prava) stečajni upravitelj ističe mišljenje Ustavnog suda iz Odluke posl.br. U-I/3465/17 (dostavlja se u prilogu izvješća), a po kojem mišljenju proizlazi tumačenje da čl.247. SZ-a dolazi u obveznu primjenu tek u slučaju ako skupština vjerovnika u skladu s čl.229. SZ-a nije odredila drugačiji način prodaje. Ustavni sud ističe na neki način vrhovnu ovlast skupštine da ista uvijek ima pravo izabrati način i uvjete prodaje iz razloga što se stečajni postupak provodi upravo u korist stečajnih vjerovnika. Naime, u konkretnom slučaju je ustavnosudski postupak pokrenut od strane Karlovačke banke d.d., koja je bila razlučni vjerovnik u stečajnom predmetu, a nekretnine na kojima je imala razlučno pravo su prodane na 4.dražbi za besćenje (početna cijena 1 kunu). U konkretnom ustavnosudskom predmetu KaBa d.d. je tvrdila da odredba SZ-a koja omogućuje prodaju na el.dražbi za početnu cijenu od 1 kune nije ustavna. Ustavni sud je izrazio oprečno stajalište kazavši da je to očito bio svojevoljni odabir skupštine da se nekretnine prodaju na el.javnoj dražbi, i da je skupština uvijek imala pravo izabrati bilo koji drugi način prodaje na izvještajnom ročištu sukladno čl.229. (koji se primarno primjenjuje u svakom slučaju, pa tek onda čl.247), pa ostaje nejasno zašto su sami dopustili da nekretnine budu na dražbi, ukoliko im taj način prodaje nije pogodan. Pa nadalje Ustavni sud to obrazlaže sa tvrdnjom da se čl.247. SZ-a o prodaji na dražbi nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo primjenjuje samo u slučaju ako skupština nije odredila drugačiji način prodaje.

Neovisno o gore navedenom pravnom stavu, način prodaje neposrednom pogodbom propisan je i čl.97. Ovršnog zakona, u okviru odredaba koje propisuju prodaju na el.javnoj dražbi, stoga bi teleološkim tumačenjem prava i primjena odredbe čl.97. OZ-a ulazila u primjenu čl.247. SZ-a koji propisuje prodaju na el.javnoj dražbi odgovarajućom primjenom odredaba Ovršnog zakona.

Međutim, za Ugovor o prodaji neposrednom pogodbom potrebna je suglasnost i supotpis svih razlučnih vjerovnika. Dakle, stečajni upravitelj smatra da bi najefikasnije i najsvrsishodnije za stečajnu masu i vjerovnike bila prodaja neposrednom pogodbom, sa kupcem koji bi bio spreman platiti barem 3/4 od procijenjene vrijednosti (odgovarajućom primjenom pravila o minimalnoj cijeni na 1. el.javnoj dražbi), ali za obje etaže skupno u cjelini. Takvom prodajom obje etaže skupno, temeljem Ugovora o prodaji neposrednom pogodbom, uz supotpise svih razlučnih vjerovnika, bi se izbjegle moguće manipulacije na elektroničkim dražbama radi umanjenja cijene, a s druge strane, obzirom na suglasnost svih razlučnih vjerovnika, izbjegle bi se nesuglasice oko prioriteta razlučnih prava u slučaju spajanja zk.uložaka i slično. Naime, u slučaju primitka jedinstvene kupoprodajne cijene za obje etaže, Ugovorom bi se prije svega podijelila novčana sredstva na dva odvojena dijela, a sukladno gore iznesenoj pojedinačnoj procjeni svake etaže od strane vještaka Ivana Mijanovića, pa bi se rasporedili zaprimljeni novci sukladno prednosnom redu razlučnih vjerovnika u svakoj pojedinoj etaži, sukladno sadašnjem z.k. stanju teretovnice. No, s druge strane, problematika kod ovog načina prodaje je velik broj različitih razlučnih vjerovnika, sa moguće različitim stavovima, pa ostaje upitna mogućnost da li će stečajni upravitelj uspjeti prikupiti supotpise svih razlučnih vjerovnika. Problem bi bio rješiv u slučaju da u međuvremenu dođe do cesija i otkupa potraživanja između pojedinih razlučnih vjerovnika kako bi se smanjio broj razlučnih vjerovnika.

Ukoliko se skupština stečajnih vjerovnika i razlučni vjerovnici ne bi usuglasili sa ovakvim načinom prodaje, ostaju sljedeće mogućnosti:

- a) nalog stečajnom upravitelju da angažira odvjetnika i građevinskog vještaka radi izmjena etažnog elaborata, spajanja zk.uložaka, i ostalih popratnih potrebnih akata radi provedbe spajanja zk.uložaka u nadležnim zemljišnim knjigama, a nakon čega će se provesti prodaja novoformirane jedinstvene etaže koja bi se sastojala od sadašnjih etaža E-6 i E-7

- b) određivanje skupne prodaje na el.javnoj dražbi, uz uvjet da se zaprimljena novčana sredstva po osnovi kupovnine raspodijele na dva odvojena depozita sukladno odvojenim pojedinačnim procjenama vrijednosti svake pojedine etaže iz procjene ovlaštenog sudskog vještaka Ivana Mijanovića, iz čega bi se razlučni vjerovnici svake etaže odvojeno namirivali, pa ne bi došlo do povrede njihova prava na odvojeno namirenje
- c) određivanje pojedinačne prodaje svake etaže odvojeno na el.javnoj dražbi.

#### **U VEZI NEKRETNINE U VUKOVARU:**

Sudska vještakinja za građevinu i procjenu nekretnina Viktorija Belec iz Vukovara sačinila je procjenu nekretnine u Vukovaru (opisana gore pod a) ) po kojoj proizlazi da je današnja tržišna vrijednost te nekretnine: **2.174.168,70 kn**, odnosno **289.889,16 EUR**.

Nekretnina je u cijelosti opremljena i namještena, uredna, održavana i čista, te odmah spremna na uporabu i korištenje.

Za razliku od nekretnina u Splitu, za ovu nekretninu u Vukovaru stečajni upravitelj unatoč oglašavanju za najam/zakup nije zaprimio još niti jedan upit, a niti po sadašnjem stanju stvari postoje interesenti za kupnju predmetne nekretnine.

Nekretnina je uredno upisana u zemljišnoknjižni odjel kao jedinstvena cjelina u jedan zk.uložak, te na njoj postoji samo jedan razlučni vjerovnik, i to:

##### **1. BANKA SPLITSKO – DALMATINSKA d.d. u stečaju**

Stečajni upravitelj, za razliku od nekretnina u Splitu, ističe svoje mišljenje da će se nekretnina u Vukovaru teže prodati, obzirom na njezinu lokaciju, relativno veliku vrijednost i površinu obzirom na izrazito niske cijene nekretnina na toj mikrolokaciji, te obzirom na loše stanje turizma u Vukovaru (nekretnina je trenutno turističke namjene), a pogotovo uzevši u obzir i još uvijek tekuću tzv. „korona-krizu“ koja će potencijalno negativno djelovati na investitore da ulažu u velike projekte na takvoj mikrolokaciji.

Slijedom navedenog, stečajni upravitelj će predložiti skupštini sljedeće načine prodaje u vezi ove nekretnine:

- a) prodaja nekretnine neposrednom pogodbom uz supotpis razlučnog vjerovnika  
BANKA SPLITSKO – DALMATINSKA d.d. u stečaju, objavom javnog poziva za prikupljanjem pisanih ponuda na adresu stečajnog upravitelja, po načelu „tko ponudi najviše“, uz javno otvaranje ponuda u uredu stečajnog upravitelja uz prisustvo dvoje svjedoka/ili u javnobilježničkom uredu, uz uvjet da se nekretnina ne smije prodati za manje od 3/4 utvrđene cijene, a na sljedećem javnom pozivu ne za manje od 1/2 utvrđene cijene, te uz obvezu uplate jamčevine u iznosu od 10% od procijenjene vrijednosti.
- b) prodaja nekretnine na elektroničkoj javnoj dražbi sukladno čl.247. Stečajnog zakona.

## 2. Pokretnine:

Prema uvjerenju Centra za vozila Hrvatske d.d. proizlazi da dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila, a prema dodatnim uvjerenjima pribavljenima za oba dva pripojena društva (Cafe royal rooms d.o.o. i Demijana j.d.o.o.) također proizlazi da na imenima istih društava nije ostalo glasiti niti jedno vozilo.

Iz bilance i brutto bilance proizlazi da dužnik nema zaliha robe, odnosno da su zalihe 0,00 kn, a da je dugotrajna nematerijalna imovina vrijednosti od 16.219 kn.

Dužnik ima u svom vlasništvu druge pokretnine koje se ne upisuju u javne upisnike, i sa pokretninama izjednačene entitete (nematerijalna imovina), i to poglavito namještaj, krevete, minibar, web stranicu, softwer, kameru, svijetleće reklame, perilice i sušilice rublja, televiziju, printer, igraće konzole i slično, a sve sukladno detaljnem popisu izloženom u Listu G Prokaznog popisa imovine koji čini prilog ovog izvješća.

## 3. Vrijednosti papiri:

Središnje klirinško depozitarno društvo je stečajnom upravitelju dostavilo Potvrdu iz koje proizlazi kako dužnik nije upisan kao vlasnik/nositelj računa, pa tako ni kao imatelj vrijednosnih papira.

Također, uvidom u portal bon.hr, u web stranice sudskog registra, te Potvrdom sudskog registra Trgovačkog suda u Osijeku i Trgovačkog suda u Splitu utvrđeno je kako dužnik nije imatelj poslovnih udjela u drugim društvima.

## 4. Potraživanja dužnika prema trećima

Sukladno bilanci dužnika za 2018.godinu proizlazi da dužnik posjeduje kratkotrajnu imovinu knjigovodstvene vrijednosti 80.379 kn, od čega **na potraživanja odlazi 74.565 kn**, a na novac u banci i blagajni 5.814 kn.

Pregledom knjigovodstvene i poslovne dokumentacije u suradnji sa angažiranim knjigovodstvenim servisom stečajni je upravitelj utvrdio da stečajni dužnik na današnji dan više nema nenaplaćenih potraživanja, odnosno da su od 2018. pa do sada predmetna potraživanja naplaćena, ili kompenzirana. Stečajni upravitelj se nadalje obvezuje pratiti eventualna potraživanja stečajnog dužnika, odnosno postojanje naknadno pronađenih dužnikovih dužnika, kako bi na vrijeme mogao pozvati dužnikove dužnike da ispune svoje dugove.

U prilogu izvješća od 12.6.2020. priložena je bilanca, brutto bilanca i bonitetni izvještaj.

## 5. Financijski izvještaji i podaci, gospodarski položaj i njegovi uzroci.

Stečajni upravitelj kontaktirao je bivšu direktoricu dužnika koja je bila ko-operativna, dostavila mu je prokazni popis imovine i dala mu sve informacije o imovini dužnika, te se je stavila na raspolaganje za dostavu bilo kakve potrebne poslovne i knjigovodstvene dokumentacije, ali i za primopredaju posjeda i ključeva svih nekretnina dužnika. Direktorica dužnika je iskazala da ne postoji mogućnost da se dugovi dužnika podmire i da se time otkloni stečajni razlog. Zatim je iskazala kako se dužnik poglavito bavio iznajmljivanjem apartmana i soba u hostelima koji se nalaze u Splitu i Vukovaru. Iskazuje kako je do financijskih problema za dužnika došlo zbog velike investicije koju je dužnik imao radi izgradnje poslovne zgrade u Vukovaru koja služi u namjeni hostela, iskazuje da je to bila loša



investicija sa prevelikim ulogom, a sa premalim povratom investicije, odnosno sa premalom prihodovnom stranom iste investicije, i to sve iz razloga što je dužnik očekivao sklapanje ugovora sa turističkim agencijama koje bi na redovnoj bazi dogovarale noćenja u predmetnom hostelu u Vukovaru, međutim bilo kakvi trajniji angažmani za iznajmljivanje hostela u Vukovaru su izostali, i dužnik nije nikako mogao prikupiti dovoljno noćenja u istom hostelu da pokrije troškove tog hostela ali i hostela u Splitu, a kamoli da ostvari dobit. Nadalje, dio poslovne zgrade u Vukovaru u kojem je poslovni prostor u naravi uređen kao poslovnica banke, isto nije prihodovao koliko su očekivali, obzirom im je banka koja je bila unutra u zakupu otkazala suradnju, pa je izostao i očekivani prihod od zakupnine. Bivša direktorica dužnika je iskazala kako dužnik nema zaposlenika, nema dugova prema bivšim radnicima temeljem radničkih tražbina, (što je potvrđeno i uvidom u radnopravnu i knjigovodstvenu dokumentaciju), nema pokretnina koje se upisuju u javne upisnike (automobila, brodova i slično), kako nema nekretnina osim već utvrđenih nekretnina u Splitu i Vukovaru, te kako niti jedno od pripojenih društava nema imovine, odnosno kako ništa od imovine nije više ostalo glasiti na imena pripojenih društava, osim već poznate nekretnine u Splitu koja je još ostala upisana na pripojeno društvo Demijana j.d.o.o.. Direktorica dužnika zatim navodi kako dužnik posjeduje pokretnine (poglavito namještaj i pripadajuću opremu koja se nalazi u predmetnim hostelima), a sve sukladno prokaznom popisu imovine koji se dostavlja kao prilog ovog izvješća.

Za sve detalje u pogledu financijskih izvješća i financijskih podataka moli se pogledati u izvješće stečajnog upravitelja od 12.6.2020. u kojem je sve detaljno obrazloženo i potkrijepljeno priložima.

## **6. Parnični i drugi sudski i/ili upravni postupci**

Stečajni dužnik na dan sastavljanja ovog izvješća nema nikakvih tekućih parničnih, ovršnih ili drugih sudskih/upravnih postupaka, te stečajni upravitelj od dana otvaranja stečajnog postupka nije pokretao niti preuzimao bilo kakve parnice, niti je zaprimio obavijesti od sudova ili nadležnih tijela o pozivanju radi nastavljanja/preuzimanja postupaka.

Uvidom u sustav e-komunikacije prema OIB-u stečajnog dužnika, a za Općinski sud u Vukovaru, Općinski sud u Osijeku, Trgovački sud u Osijeku, Trgovački sud u Splitu i Općinski sud u Splitu, proizlazi da stečajni dužnik više ne vodi niti jedan tekući postupak.

Prema kazivanju bivše direktorice stečajnog dužnika, a po njezinim saznanjima, također proizlazi kako dužnik nema tekućih parnica, no stečajni upravitelj će naknadnim podnescima redovito obavještavati stečajni sud i vjerovnike po eventualnim daljnjim saznanjima o tekućim sudskim postupcima.

## **7. Ugovori o najmu/zakupu i ugovori o radu i slično**

Stečajni dužnik trenutno nema zaključenih ugovora o najmu/zakupu, ni ugovora o radu, a niti bi bilo potrebno zaključenje istih ugovora u narednom periodu, već je jedino bilo nužno zaključiti Ugovor o obavljanju računovodstvenih usluga. Postoji mogućnost da će u narednom tromjesečju biti zaključen Ugovor o zakupu nekretnina u Splitu na period od 6 (šest) mjeseci, a o čemu će stečajni upravitelj pravovremeno obavijestiti sud i skupštinu u narednom izvješću. Također, pregledom radnopravne dokumentacije bivših radnika stečajnog dužnika, utvrđeno je da ne postoje radnička potraživanja.

## **III. PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA**

1. Dospjeli nepodmireni troškovi od 1. listopada 2020. do 18. prosinca 2020.

Vrsta	Mjesečno kn	Mjeseci/kom.	Ukupno
Materijalni troškovi (poštarina, biljezi)	70,00 kn	jednokratno	70,00 kn
Trošak otvaranja bankovnog računa i bankarske naknade	125,00 kn	jednokratno	125,00 kn
Trošak izrade pečata	156,25 kn	jednokratno	156,25 kn
Putni trošak stečajnog upravitelja KA-VU-KA	1.832,00 kn	1	1.832,00 kn
Putni trošak stečajnog upravitelja KA-ST-KA	1.732,00 kn	1	1.732,00 kn
Bruto nagrada i trošak privremenog stečajnog upravitelja iz prethodnog postupka	8.153,68 kn	jednokratno	8.153,68 kn
UKUPNO:			12.068,93 kn

2. Predračun troškova za naredno šestomjesečno razdoblje od 19. prosinca 2020. do 19. lipnja 2020.

U skladu sa čl.89. SZ-a predračun troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje koje slijedi iznosi:

Vrsta:	mjesečno	mjeseci/kom	ukupno
Troškovi računovodstva	1.000,00 kn	6	6.000,00 kn
Bankarski troškovi	60,00 kn	6	360,00 kn
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi)	150,00 kn	6	900,00 kn
Troškovi arhiviranja dokumentacije	3.750,00 kn	jednokratno	3.750,00 kn
Putni trošak stečajnog upravitelja KA-VU-KA	1.832,00 kn	2	3.664,00 kn
Putni trošak stečajnog upravitelja KA-ST-KA	1.732,00 kn	1	1.732,00 kn
Troškovi procjene nekretnine u Splitu	4.500,00 kn	jednokratno	4.500,00 kn
Troškovi procjene nekretnine u Vukovaru	6.000,00 kn	jednokratno	6.000,00 kn
Predvidiva bruto nagrada stečajnog upravitelja		jednokratno	274.000,00 kn
UKUPNO:			300.906,00 kn

**SVEUKUPNO (1+2) = 312.974,93 kn**

#### IV. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI ODLUKA

Društvo nema uvjeta za nastavak poslovanja.

Na temelju ovog izvješća stečajnog upravitelja, skupštini vjerovnika i sudu predlaže se donošenje sljedećih odluka:

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika te se odobravaju sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja,
2. utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi ili ponovno pokrene,
3. odobrava se stečajnom upravitelju prodaja nekretnine stečajnog dužnika, i to:

- zk.č.br. 2093 – EUROPSKE UNIJE, POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE, ukupne površine 478 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 591, k.o. 334316 VUKOVAR, pri zemljišnoknjižnom odjelu Vukovar, Općinskog suda u Vukovaru,

Ugovorom o prodaji neposrednom pogodbom uz supotpis razlučnog vjerovnika

BANKA SPLITSKO – DALMATINSKA d.d. u stečaju, objavom javnog poziva za prikupljanjem pisanih ponuda na adresu stečajnog upravitelja, po načelu „tko ponudi najviše“, uz javno otvaranje ponuda u uredu stečajnog upravitelja uz prisustvo dvoje svjedoka/ili u javnobilježničkom uredu, uz uvjet da se nekretnina ne smije prodati za manje od 3/4 utvrđene cijene, a na sljedećem javnom pozivu ne za manje od 1/2 utvrđene cijene, te uz obvezu uplate jamčevine u iznosu od 10% od procijenjene vrijednosti, s time da se kao utvrđena procijenjena vrijednost ima smatrati tržišna cijena iskazana u ovdje priloženoj procjeni vještakinje Viktorije Belec iz Vukovaru u iznosu **2.174.168,70 kn**.

4. Podredno, u slučaju da skupština i razlučni vjerovnik ne odobre način prodaje iz toč.3. , ili da stečajni upravitelj ne uspije prodati nekretninu po toč.3. niti nakon objave drugog javnog poziva, predlaže se sudu donijeti Rješenje i Zaključak o prodaji s utvrđenom cijenom nekretnine:

- zk.č.br. 2093 – EUROPSKE UNIJE, POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE, ukupne površine 478 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 591, k.o. 334316 VUKOVAR, pri zemljišnoknjižnom odjelu Vukovar, Općinskog suda u Vukovaru,

u iznosu od **2.174.168,70 kn**, u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Viktorije Belec iz Vukovara, i odrediti prodaju predmetne nekretnine sukladno čl.247. SZ-a – prodajom na elektroničkoj javnoj dražbi putem FINE.

5. odobrava se stečajnom upravitelju skupna prodaja nekretnina stečajnog dužnika, i to:

- *odgovarajući suvlasnički dio nekretnine - TRG I ZGRADA, GARAŽA, MATICE HRVATSKE 1., ukupne površine 12952 m<sup>2</sup>, zk.č.br. ZEM 1077/7, Katastarska općina: 329835 SPLIT, zk.ul.br. 16720, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:*

- *6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) - poslovni prostor br. 17, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 94,71 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od uredskog prostora, arhive i sanitarnog čvora.*

- *7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) - poslovni prostor br. 18, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 81,39 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od poslovnog prostora, uredskog prostora i čajne kuhinje,*

Ugovorom o prodaji neposrednom pogodbom uz supotpise svih razlučnih vjerovnika, oglašavanjem na besplatnim oglasnicima, uz uvjet da se nekretnine prodaju skupa kao jedinstvena cjelina, te da se ne smiju prodati za manje od 3/4 utvrđene cijene s time da se kao utvrđena vrijednost ima smatrati ukupna tržišna cijena za obje nekretnine skupno iskazana u ovdje priloženoj procjeni vještaka Ivana Mijanovića iz Splita u iznosu **2.174.168,70 kn**, a podredno, objavom javnog poziva za prikupljanjem pisanih ponuda na adresu stečajnog upravitelja, po načelu „tko ponudi najviše“, uz javno otvaranje ponuda u uredu stečajnog upravitelja uz prisustvo dvoje svjedoka/ili u javnobilježničkom uredu, uz uvjet da se nekretnina ne smije prodati za manje od 3/4 utvrđene cijene, a na sljedećem javnom pozivu ne za manje od 1/2 utvrđene cijene, te uz obvezu uplate jamčevine u iznosu od 10% od procijenjene vrijednosti.

6. Podredno, u slučaju da skupština/razlučni vjerovnici ne odobre prodaju po toč.5., ili da prodaja po toč.5. bude neuspješna, predlaže se sudu donijeti Rješenje i Zaključak o prodaji s utvrđenom skupnom cijenom nekretnina:

- odgovarajući suvlasnički dio nekretnine - TRG I ZGRADA, GARAŽA, MATICE HRVATSKE 1., ukupne površine 12952 m<sup>2</sup>, zk.č.br. ZEM 1077/7, Katastarska općina: 329835 SPLIT, zk.ul.br. 16720, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:

- 6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) - **poslovni prostor br. 17**, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 94,71 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od uredskog prostora, arhive i sanitarnog čvora.

- 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) - **poslovni prostor br. 18**, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 81,39 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od poslovnog prostora, uredskog prostora i čajne kuhinje,

u iznosu od **2.174.168,70 kn**, u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Ivana Mijanovića, i odrediti skupnu prodaju gore navedenih nekretnina kao jedinstvenu cjelinu, a sve sukladno čl.247. SZ-a – prodajom na elektroničkoj javnoj dražbi putem FINE, uz uvjet da se zaprimljena novčana sredstva po osnovi kupovnine raspodijele na dva odvojena depozita sukladno odvojenim pojedinačnim procjenama vrijednosti svake pojedine etaže iz procjene ovlaštenog sudskog vještaka Ivana Mijanovića, i to **(E-6) - poslovni prostor br. 17. s utvrđenom pojedinačnom cijenom u iznosu 1.414.193,22 kuna, a (E-7) - poslovni prostor br. 18. s utvrđenom pojedinačnom cijenom u iznosu 1.215.301,30 kuna**, u odgovarajućem omjeru/postotku od postignute kupovnine, naspram pune utvrđene cijene, iz čega bi se razlučni vjerovnici svake etaže odvojeno namirivali.

7. Podredno, u slučaju da skupština/razlučni vjerovnici/sud ne odobre prodaju po toč.6., predlaže se sudu donijeti Rješenje i Zaključak o prodaji s utvrđenom cijenom nekretnine:

- odgovarajući suvlasnički dio nekretnine - TRG I ZGRADA, GARAŽA, MATICE HRVATSKE 1., ukupne površine 12952 m<sup>2</sup>, zk.č.br. ZEM 1077/7, Katastarska općina: 329835 SPLIT, zk.ul.br. 16720, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:

- 6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) - **poslovni prostor br. 17**, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 94,71 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od uredskog prostora, arhive i sanitarnog čvora.

u iznosu od **1.414.193,22 kuna**, u skladu s priloženom procjenom ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Ivana Mijanovića iz Splita, i odrediti pojedinačnu prodaju predmetne nekretnine sukladno čl.247. SZ-a – prodajom na elektroničkoj javnoj dražbi putem FINE.,

te se isto tako predlaže sudu donijeti Rješenje i Zaključak o prodaji s utvrđenom cijenom nekretnine:

- odgovarajući suvlasnički dio nekretnine - TRG I ZGRADA, GARAŽA, MATICE HRVATSKE 1., ukupne površine 12952 m<sup>2</sup>, zk.č.br. ZEM 1077/7, Katastarska općina: 329835 SPLIT, zk.ul.br. 16720, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, povezano temeljem odredbe članka 68. i 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:

- 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) - **poslovni prostor br. 18**, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 81,39 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od poslovnog prostora, uredskog prostora i čajne kuhinje,

u iznosu od **1.215.301,30 kuna**, u skladu s priloženom procjenom ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Ivana Mijanovića iz Splita, i odrediti pojedinačnu prodaju predmetne nekretnine sukladno čl.247. SZ-a – prodajom na elektroničkoj javnoj dražbi putem FINE.,

8. Podredno, u slučaju da skupština/razlučni vjerovnici/sud ne odobre prodaju po toč.7., nalaže se stečajnom upravitelju da angažira odvjetnika i građevinskog vještaka radi izmjena etažnog elaborata, spajanja zk.uložaka, i ostalih popratnih potrebnih akata radi provedbe spajanja zk.uložaka u nadležnim zemljišnim knjigama, a nakon čega će se provesti prodaja novoformirane jedinstvene etaže koja bi se sastojala od sadašnjih etaža E-6 i E-7, a sve vezano uz nekretnine stečajnog dužnika u Splitu, s time da se zadržava pravo stečajnom upravitelju zatražiti određeni predujam od skupštine vjerovnika i zainteresiranih osoba za troškove odvjetnika, građevinskog vještaka, troškova pristojbi za nadležna tijela, nakon pribavljanja odgovarajućih ponuda i predračuna.

**Stečajni upravitelj**  
Marko Plavetić, mag.iur.

U Karlovcu, 18.12.2020.

**U prilogu:**

1. Prijave tražbina vjerovnika
2. Popis vjerovnika
3. Pregled imovine i obveza
4. Popis predmeta stečajne mase
5. Evidencija pristojbi i punomoćnika
6. Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava
7. bankovni izvodi
8. procjena vještaka Mijanovića iz Splita
9. procjena vještakinje Belec iz Vukovara s priložima
10. Računi za vještačenja
11. Putni nalozi
12. Račun za izradu pečata
13. Potvrde o uplati pristojbi za sudski registar TS Osijek radi pribave ugovora o pripajanju
14. Prokazni popis imovine sa listom pokretnina
15. Odluka Ustavnog sud RH posl.br. U-I/3465/17