

TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
Dr. F. TUĐMANA 35  
ZADAR

**IZVJEŠĆE  
STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

POSLOVNI BROJ: **St-92/2012**

DUŽNIK: **MUŠIĆ d.o.o. u stečaju**, OIB 21643614374, Zadar, Ulica Stjepana Radića 42/c

**I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 19.03.2024. do 16.06.2024.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru od 24.05.2012. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom MUŠIĆ d.o.o. Na izvještajnom ročištu od 18.07.2012. donesena je odluka o prodaji i unovčenju imovine dužnika.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru od 27.02.2024. imenovan sam za stečajnog upravitelja stečajnog dužnika MUŠIĆ d.o.o. u stečaju, OIB 21643614374, Zadar, Ulica Stjepana Radića 42/c. Primopredaja dužnosti između razriješenog i novoimenovanog stečajnog upravitelja izvršena je dana 19.03.2024.

Razriješeni stečajni upravitelj ne posjeduje na adresi prebivališta nikakvu poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika, već se ona nalazi u knjigovodstvenom servisu PARITAS, vl. Ivanka Zubčić, Zadar, Miroslava Krleže 5b, a obuhvaća 27 registratora A4, pečat stečajnog dužnika, Ugovore o najmu te ključ od poslovnog prostora/stana u Zadru, ulica Šubića od Cezana 23 F. Stečajni upravitelj preuzeo je pečat stečajnog dužnika i ključ od poslovnog prostora/stana u Zadru, ulica Šubića od Cezana 23 F.

Trgovački sud u Zadru je zaključkom od 25.09.2023. odredio provođenje financijsko-knjigovodstvenog vještačenja radi kontrole i nadzora rada razriješenog stečajnog upravitelja, i to za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka. Sud je istim zaključkom imenovao sudskog vještaka koji je dužan izvršiti uvid u spis, poslovne knjige i dokumentaciju, te dostaviti svoj nalaz i mišljenje sudu.

Novoimenovani stečajni upravitelj dostavio je rješenje o imenovanju Zagrebačkoj banci d.d., u kojoj banci je otvoren poslovni račun stečajnog dužnika.

## II. Stanje stečajne mase

### 1. Pregled predmeta stečajne mase

Dužnik je pri otvaranju stečajnog postupka bio vlasnik ukupno **17 nekretnina** u Zadru, kako slijedi:

**a)** k.č.br. 825/299, k.o. Murvica, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 544, u naravi **industrijski objekt (betonara)** ukupne površine 5226 m<sup>2</sup>.

**b)** k.č.br. 3020/6, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 12885, u naravi stambeno poslovna zgrada i dvorište, ukupne površine 731 m<sup>2</sup>, i to etaže:

- **E-1**, suvlasnički dio 2/100, Etažno vlasništvo (E-1), u naravi **etažna jedinica SP 1**, u nacrtu označena crvenom bojom, predstavlja **spremišni prostor** u podrumu ukupne neto površine 7,28 m<sup>2</sup>.
- **E-2**, suvlasnički dio 1/100, Etažno vlasništvo (E-2), u naravi **etažna jedinica SP 2**, u nacrtu označena žutom bojom, predstavlja **spremišni prostor** u podrumu ukupne neto površine 5,11 m<sup>2</sup>.
- **E-6**, suvlasnički dio 2/100, Etažno vlasništvo (E-6), u naravi **etažna jedinica SP 6**, u nacrtu označena sivom bojom, predstavlja **spremišni prostor** u podrumu ukupne neto površine 9,00 m<sup>2</sup>.
- **E-7**, suvlasnički dio 13/100, Etažno vlasništvo (E-7), u naravi **etažna jedinica PP 1**, u nacrtu označena crvenom bojom, predstavlja **poslovni prostor** u visokom prizemlju ukupne neto površine 47,55 m<sup>2</sup>.
- **E-8**, suvlasnički dio 15/100, Etažno vlasništvo (E-8), u naravi **etažna jedinica PP 2**, u nacrtu označena žutom bojom, predstavlja **poslovni prostor** u visokom prizemlju ukupne neto površine 57,05 m<sup>2</sup>.

**c)** k.č.br. 3026/14, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 12888, u naravi stambeno poslovna zgrada i dvorište, ukupne površine 605 m<sup>2</sup>, i to etaže:

- **E-1**, suvlasnički dio 3/100, Etažno vlasništvo (E-1), u naravi **etažna jedinica oznake S1** u nacrtu označena crvenom bojom - **spremišni prostor** u podrumu, ukupne neto površine 7,92 m<sup>2</sup>.
- **E-3**, suvlasnički dio 3/100, Etažno vlasništvo (E-3), u naravi **etažna jedinica oznake S3** u nacrtu označena plavom bojom - **spremišni prostor** u podrumu, ukupne neto površine 8,46 m<sup>2</sup>.
- **E-4**, suvlasnički dio 3/100, Etažno vlasništvo (E-4), u naravi **etažna jedinica oznake S4** u nacrtu označena zelenom bojom - **spremišni prostor** u podrumu, ukupne neto površine 8,46 m<sup>2</sup>.
- **E-6**, suvlasnički dio 3/100, Etažno vlasništvo (E-6), u naravi **etažna jedinica oznake S6** u nacrtu označena sivom bojom - **spremišni prostor** u podrumu, ukupne neto površine 7,99 m<sup>2</sup>.
- **E-7**, suvlasnički dio 14/100, Etažno vlasništvo (E-7), u naravi **etažna jedinica oznake P1** u nacrtu označena crvenom bojom - **poslovni prostor** u visokom prizemlju, ukupne neto površine 45,59 m<sup>2</sup>.

**d)** k.č.br. 3741/1, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 12367, u naravi zgrada, garaža i dvor, ukupne površine 4318 m<sup>2</sup>, i to etaže:

- **E-100**, suvlasnički dio 79/10000, Etažno vlasništvo (E-100), u naravi **poslovni prostor, oznake PP-6** ukupne netto korisne površine 63,31 m<sup>2</sup>.
- **E-101**, suvlasnički dio 79/10000, Etažno vlasništvo (E-101), u naravi **poslovni prostor, oznake PP-7** ukupne netto korisne površine 63,31 m<sup>2</sup>.
- **E-102**, suvlasnički dio 40/10000, Etažno vlasništvo (E-102), u naravi **poslovni prostor, oznake PP-8** ukupne netto korisne površine 32,62 m<sup>2</sup>.

**e)** k.č.br. 3026/3, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 12889, u naravi **put**, ukupne površine 83 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio 67/101.

**f)** k.č.br. 3026/13, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 12887, u naravi **pašnjak**, ukupne površine 105 m<sup>2</sup>, vlasnički dio 1/1.

**g)** k.č.br. 3026/26, k.o. Zadar, Općinskog suda u Zadru, upisana u zk.ul.br. 20259, u naravi stanovi **uređeno zeljište**, ukupne površine 14 m<sup>2</sup>, vlasnički dio 1/1.

Nekretnine u vlasništvu dužnika obišao sam tijekom travnja i svibnja 2024. godine.

## **2. Detaljno o nekretninama stečajnog dužnika**

**a)** Industrijski objekt (betonara) **unovčena je i dosuđena** rješenjem Trgovačkog suda u Zadru pod brojem St-92/2012 od 06.09.2021. ponuditelju Mušić graditeljstvo d.o.o. Nakon ročišta za diobu kupovnine održanog 25.01.2022. sud donosi rješenje o namirenju dana 23.03.2022. (pravomoćno dana 09.04.2022.) kojim se u stečajnu masu temeljem stvarno nastalih troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava izdvaja iznos od **427.738,85 kn (56.770,70 Eur po fiksnom tečaju konverzije)**.

**b)** Nekretnine navedene pod ovom točkom nalaze se u Zadru, ulica Admirala Jakova Šubića **23 G** i obuhvaćaju **3 spremišna prostora i 2 poslovna prostora** (koja se koriste za stanovanje). Nekretnine pod točkom b) procijenjene su po ovlaštenom sudskom vještaku Validus d.o.o., vl. Goran Lovrinov, tijekom rujna 2022. godine. Sud donosi rješenje o prodaji dana 28.09.2023., a kojim određuje prodaju **elektroničkom javnom dražbom** koju provodi Financijska agencija. Poslovne prostore navedene pod ovom točkom koriste sljedeći najmoprimci:

- PP 1: Dijana Milin Viskov, OIB 19592875453
- PP 2: Slaven Gambiroža, OIB 10511018743

**c)** Nekretnine navedene pod ovom točkom nalaze se u Zadru, ulica Admirala Jakova Šubića **23 F** i obuhvaćaju **4 spremišna prostora i 1 poslovni prostor/stan**. Za nekretnine pod ovom točkom potrebno je izraditi procjenu. Stečajni upravitelj je preuzeo ključeve ovdje navedenog poslovnog prostora/stana, a koji je slobodan od osoba i stvari.

**d)** Nekretnine navedene pod ovom točkom nalaze se u Zadru, ulica Stjepana Radića 42C i obuhvaćaju **3 poslovna prostora**. Za nekretnine pod ovom točkom potrebno je izraditi procjenu. Dio poslovnih prostora navedenih pod ovom točkom koriste sljedeći najmoprimci:

- MUŠIĆ GRADITELJSTVO d.o.o., Zadar, OIB 27957134117

- Odvjetnica Ana Smoljan Zanki, Zadar, OIB 03175135316

**e)** Nekretnina navedena pod ovom točkom nalazi se u Zadru, ulica Admirala Jakova Šubića, između brojeva 23 G i 23 F, te služi kao pristupni put objektima na adresi 23 G i 23 F, prema fotografiji/tlocrtu ispod.



**f)** Nekretnina navedena pod ovom točkom nalazi se u Zadru, ulica Admirala Jakova Šubića ispred broja 23 F. Mušić d.o.o. u stečaju, po stečajnom upravitelju Milanu Ljubičiću je dana 28.10.2020. sklopio sa Hrvatskim telekomom d.d. **Ugovor o osnivanju prava služnosti** na nekretnini stečajnog dužnika navedenoj u ovoj točki. Služnost je zasnovana na rok od **10 godina**, a radi izgradnje, nesmetanog pristupa i korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture, kabineta FTCC Voštarnica 1, u površini od 7 m<sup>2</sup>. HT d.d. je za osnivanje prava služnosti bio dužan uplatiti stečajnom dužniku iznos od **35.000,00 kn + PDV**. Ukupan iznos iz ovdje navedenog Ugovora o osnivanju prava služnosti uplaćen je na račun stečajnog dužnika dana 21.04.2021.

**g)** Nekretnina navedena pod ovom točkom, ukupne površine 14 m<sup>2</sup>, **izvlaštena je** na temelju prijedloga Upravnog odjela za javnu nabavu i upravljanje imovinom grada Zadra. U ZK izvratku je vidljiva **zabilježba zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom**, a na temelju prijedloga Upravnog odjela za javnu nabavu i upravljanje imovinom, Klasa:UP/I-943- 04/22-

01/363, Ur.broj:2198-17-03-01/1-23-8, od 15. lipnja 2023., i Rješenja Upravnog odjela za javnu nabavu i upravljanje imovinom, Klasa:UP/I943-04/22-01/363, Ur.broj:2198-17-03-01/1- 23-7, izdano u Zadru dana 31. ožujka 2023., pravomoćno dana 25. travnja 2023.

### **3. Novčana sredstva stečajnog dužnika**

Novčana sredstva stečajnog dužnika koja su bila položena na depozitni račun Trgovačkog suda u Zadru u cijelosti (57.869,85 Eur) su uplaćena na poslovni račun stečajnog dužnika u Zagrebačkoj banci d.d. dana 21.09.2023.

Trenutno stanje (15.06.2024.) na poslovnom računu stečajnog dužnika iznosi 67.428,31 Eur.

### **4. Aktivni ugovori o najmu/zakupu**

Stečajni upravitelj je obišao sve nekretnine stečajnog dužnika i utvrdio da su sljedeći ugovori o najmu sa ovdje navedenim najmoprimcima aktivni:

- 2 poslovna prostora (koja se koriste za stanovanje) u ulici Admirala Šubića 23 G
  - PP 1, stan 47,55 m<sup>2</sup> : Dijana Milin Viskov, 1.500,00 kn mjesečno
  - PP 2, stan 57,05 m<sup>2</sup>: Slaven Gambiroža, 1.500,00 kn mjesečno
- 3 poslovna prostora u ulici Stjepana Radića 42 C
  - PP-6, poslovni prostor 63,31 m<sup>2</sup>,
  - PP-7, poslovni prostor 63,31 m<sup>2</sup>,
  - PP-8, poslovni prostor 32,62 m<sup>2</sup>,Zajednički koriste Ana Smoljan Zanki, po cijeni od 1.500,00 kn + PDV mjesečno, i Mušić graditeljstvo d.o.o., po cijeni od 2.000,00 kn + PDV.

Poslovni prostor P1 (koji se koristio za stanovanje) u ulici Admirala Šubića 23 F površine 45,59 m<sup>2</sup> slobodan je od osoba i stvari.

### **5. Ostvarena razlučna prava**

Sve nekretnine stečajnog dužnika opterećene su razlučnim pravima.

Razlučno pravo do dana pisanja ovog izvješća ostvareno je prilikom unovčenja industrijskog objekta (betonare) sukladno s pravomoćnim rješenjem o namirenju od dana 23.03.2022. a kojim se u stečajnu masu temeljem stvarno nastalih troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava izdvaja iznos od **427.738,85 kn (56.770,70 Eur** po fiksnom tečaju konverzije), dok se razlučnom vjerovniku H-ABDUCO d.o.o. dana 17.05.2022. isplaćuje iznos od **1.572.261,15 kn (208.674,92 Eur** po fiksnom tečaju konverzije).

### **6. Izlučna prava**

Izlučnih prava nema.

### **7. Vjerovnici stečajne mase**

Vjerovnici stečajne mase namiruju se redom kojim njihove obveze dopijevaju.

## 8. Isplate plaća radnicima ako su nastavili sa radom nakon otvaranja stečajnog postupka

Stečajni dužnik nije nastavio sa radom.

## 9. Namirenje stečajnih vjerovnika (diobe)

Razriješeni stečajni upravitelj proveo je dvije djelomične diobe, i to:

- Prva djelomična dioba u postotnom iznosu od 0,60 %,
- Druga djelomična dioba u postotnom iznosu od 0,07 %.

## 10. Parnice

Pregled parnica nalazi se u prilogu ovom izvješću.

## III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 17.06.2024. do 17.09.2024.

Neophodno je **procijeniti nekretnine** stečajnog dužnika pod točkama:

- c) Nekretnine u ulici Admirala Jakova Šubića **23 F** (obuhvaćaju **4 spremišna prostora i 1 poslovni prostor/stan**),
  - d) Nekretnine u ulici Stjepana Radića 42C (obuhvaćaju **3 poslovna prostora**),
  - e) **put** pristupni ukupne površine 83 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio 67/101,
  - f) **pašnjak**, ukupne površine 105 m<sup>2</sup>, vlasnički dio 1/1,
- te će stečajni upravitelj povjeriti izradu procjene ovlaštenom sudskom vještaku.

Osigurati da **poslovne knjige** stečajnog dužnika budu ustrojene u skladu sa zakonskom regulativom te da obveze knjigovodstvenog servisa budu jasno i potpuno definirane, sve sukladno nalazu i misljenju stalnog sudskog vještaka za financije i računovodstvo od 22.05.2024.

U Zagrebu, 17.06.2024.

Stečajni upravitelj  
Tomislav Čoga