

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

za period od 23.02.2025. do 22.05.2025. godine

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Zadru**

Poslovni broj spisa **2 St-169/2023**

Dužnik SINAPI d.o.o. u stečaju, OIB: 50448936780, Zagreb, Dugoreška
ulica 12, OIB:68261306658, adresa za primanje pismena: Vlasta Majstorović, Koparska 37,
52100 Pula , (091 567 67 54, e-adresa: majstorovicvlasta@gmail.com)

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

1. PREUZIMANJE POSLOVNE DOKUMENTACIJE

Pitanje dokumentacije koja nije predana stečajnoj upraviteljici je i dalje veliki problem ovog postupka. Kako je g. Matija Brkić iz Kistanja preuzeo dokumentaciju stečajnog dužnika nakon poreznog nadzora, to smo ga, sukladno podacima dostavljenim od Porezne uprave Zadar, pozvali da istu preda stečajnom upravitelju. Gosodin Brkić se javio, izvjestio nas da je veći dio dokumentacije izgorio u požaru auta u kojem se dokumentacija nalazila, te nam dostavio zapisnik vatrogosne službe o požaru i tri preostala registratora s dokumentacijom iz 2020 godine.

2. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA - NEKRETNINE

2.1. Utvrđenje nekretnina

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru:

1. nekretnina oznake, kat. čest. 1246/4, **VITRENJAK**, DVORIŠTE površine 450 m² i STAMBENA ZGRADA, Zadar, PUT DIKLA 69, površine 215 m², ukupne površine 665 m², a koja je upisana u zk.ul. 18515, k.o. Zadar:

- **9. suvlasnički dio:** 1459/100000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), Etažna jedinica "G1": parkirališno garažno mjesto u podrumu, ukupne korisne površine 18,22 m² (korisne vrijednosti površine 9,11 m²). Sveukupna korisna površina garažnog mjesta G1 sa pripadcima

iznosi 18,22 m2. Sveukupna korisna vrijednost površina garažnog mjesta G1 sa pripadcima iznosi 9,11 m2. U elaboratu su ta etažna jedinica i njeni pripadci u grafičkom dijelu označeni tamno zelenom bojom,

2. nekretnina oznake, kat. čest. 1246/4, **VITRENJAK**, DVORIŠTE površine 450 m2 i STAMBENA ZGRADA, Zadar, PUT DIKLA 69, površine 215 m2, ukupne površine 665 m2, a koja je upisana u zk.ul. 18515, k.o. Zadar::

- **10. suvlasnički dio:** 1052/100000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), Etažna jedinica "G2": parkirališno garažno mjesto u podrumu, ukupne korisne površine 13,13 m2, (korisne vrijednosti površine 6,57 m2). Sveukupna korisna površina garažnog mjesta G2 sa pripadcima iznosi 13,13 m2. Sveukupna korisna vrijednost površina garažnog mjesta G2 sa pripadcima iznosi 6,57 m2. U elaboratu su ta etažna jedinica i njeni pripadci u grafičkom dijelu označeni oker bojom

3. nekretnine oznake, kat. Čest. 1229/1 oznake zgrada i dvorište površine 8m2, upisane u zk.ul.br. 7179 k.o. Zadar, za cijelo

2.2. Vrijednost nekretnina

Vrijednost nekretnine utvrđena je primjenom PROCJEMBENOG ELABORATA koji je izradio Vjeko Dizdar, ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, (u spisu) kako slijedi:

NEKRETNINA	PROCJENA	POČETNA CIJENA
GARAŽNO PARKIRNO MJESTO G1 - SUVLASNIČKI DIO 9. (E-9)	14.900,00 €	11.175€
GARAŽNO PARKIRNO MJESTO G2 - SUVLASNIČKI DIO 10. (E-10)	10.800,00 €	8.100,00€
ZEMLJIŠTE (DIO DVORIŠTA) k.č. 1229/1 k.o. Zadar površine 8 m2	854,00 €	6401,50 €

2.3. Unovčenje nekretnina

Stečajna upraviteljica je sudu podnijela prijedlog da stečajni sudac u stečajnom postupku izvrši prodaju navedenih nekretnina na kojima postoji razlučno pravo, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini. Sud je prihvatio prijedlog stečajne upraviteljice i dono rješenja o prodaji navedenih nekretnina, kao i zaključke prodaji. Prodaja je ooglášena putem FINA. FINA je objavila poziv na uplatu predujma za troškove prodaje, što je i provedeno.

Prva prodaja je bila djelomično uspješna.

Nekretnina oznake, kat. čest. 1246/4, VITRENJAK, koja je upisana u zk.ul. 18515, k.o. Zadar, 10. suvlasnički dio: 1052/100000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), Etažna jedinica "G2": parkirališno garažno mjesto u podrumu, ukupne korisne površine 13,13 m², (korisne vrijednosti površine 6,57 m²). Sveukupna korisna površina garažnog mjesta G2 sa pripadcima iznosi 13,13 m². Sveukupna korisna vrijednost površina garažnog mjesta G2 sa pripadcima iznosi 6,57 m². U elaboratu su ta etažna jedinica i njeni pripadci u grafičkom dijelu označeni oker bojom, dosuđena se kupcu ANOVAL PROTECT d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 271/14, OIB:50457845009 jer je ovaj kupac ponudio najvišu cijenu u iznosu od 21.900,00 eura (rješenje u spisu). Stečajna upraviteljica jue sačinila obračun prodaje i dostavila sudu.

No, kako kupac nije uplatio kupovninu, rješenje o dosudi je sud oglasio nevažećim i nekretnina je dosuđena prvom slijedećem ponuditelju, redom prema veličini ponuđene cijene- IGOR IVANKOVIĆ iz Zagreba, Strojarska c. 10, OIB: 12998017157 s ponuđenim iznosom od 21.450,00 eura. Sačinjen je obračun troškova broj 2 i dostavljen sudu. No i ovaj kupac nije platio, te je ovo rješenje o dosudi oglašeno nevažećim i nekretnina je dosuđena ARMAGOR ESTATE d.o.o., Zagreb, Miramarska cesta 24, OIB: 3506701386 sa ponuđenim iznosom od 8.250,00 eura. Sačinjen je obračun troškova broj 3 i deostavljen sudu. Kupac je platio, donesen je zaključak o predaji u posjed, stečajni dužnik je izdao račun i zadužio PDV u zakonskom roku, no nema novaca da tu obvezu i izmiri.

Za ostale nekretnine provedena je druga elektronička javna dražba, koja je bila uspješna i obje nekretnine su prodane.

Nekretnina oznake, kat. čest. 1246/4, VITRENJAK, DVORIŠTE površine 450 m² i STAMBENA ZGRADA, Zadar, PUT DIKLA 69, površine 215 m², ukupne površine 665 m¹, a koja je upisana u zk.ul. 18515, k.o. Zadar: 9. suvlasnički dio: 1459/100000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), Etažna jedinica "G1": parkirališno garažno mjesto u podrumu, ukupne korisne površine 18,22 m² (korisne vrijednosti površine 9,11 m²). Sveukupna korisna površina garažnog mjesta G1 sa pripadcima iznosi 18,22 m². Sveukupna korisna vrijednost površina garažnog mjesta G1 sa pripadcima iznosi 9,11 m². U elaboratu su ta etažna jedinica i njeni pripadci u grafičkom dijelu označeni tamno zelenom bojom, dosuđena je kupcu IVANU LUKAČEVIĆU iz Zagreba, Lanište 22, OIB:26974873562 za iznos od 13.950,00 eura. Po pravomoćnosti rješenja o dosudi stečajna upraviteljica je sačinila obračun troškova I dostavila sudu. No, kako kupac nije uplatio kupovninu, rješenje o dosudi je sud oglasio nevažećim i nekretnina je dosuđena prvom slijedećem ponuditelju, redom prema veličini ponuđene cijene MARKO KALANJ iz Zadra, Put Dikla 69,

OIB:68188135760, s ponuđenim iznosom od 13.700,00 eura. Po pravomoćnosti rješenja o dosudi stečajna upraviteljica je ponovo sačinila obračun troškova I dostavila sudu. . No, kako i ovaj kupac nije uplatio kupovninu, rješenje o dosudi je sud oglasio nevažećim i nekretnina je dosuđena prvom slijedećem ponuditelju, redom prema veličini ponuđene cijene DDS INVEST d.o.o., Štaglinec, Štaglinec 66/G, OIB:726651044785, za iznos od 7.450,00 eura. Po pravomoćnosti ovog rješenja stečajna upraviteljica je sačinila novi obračun troškova I dostavila sudu. Kupac je platio nekretninu i sud je donio zaključak o predaji u posjed **Nekretnina oznake, kat. Čest. 1229/1** oznake zgrada i dvorište površine 8m2, upisane u zk.ul.br. 7179 k.o. Zadar, za cijelo, prodana je na drugoj dražbi za 442,00 eura. Doneseno je rješenje o dosudi, kupac je platio, donesen je zaključak o predaji u posjed, stečajni dužnik je izdao račun i platio PDV u zakonskom roku.

Sud je ročište za diobu kupovnine zakazao za 16.06.2025. godine.

3. PRIJEDLOZI ZA IZLUČIVANJEM NEKRETNINA

Zaprimljeni su prijedlozi za izlučenje nekretnina (zaključenje glavnog ugovora ili priznanje tužbenog zahtjeva), koje su podnijeli: ŽELJKO STEVE ŠUTIĆ i PAULA IVČIĆ. Radi se o nekretninama u naravi stanovima koji nisu u vlasništvu stečajnog dužnika već su prije otvaranja stečaja prodani drugim osobama. Stečajna upraviteljica je zatražila dopunu dokumentacije, ali nakon zaprimanja dodatne dokumentacije zaključeno je da se zahtjevi ne mogu prihvatiti jer nema dokumentacije koja bi potvrdila da je kupovнина plaćena stečajnom dužniku, već je priložena dokumentacija iz koje proizlazi da su sredstva plaćena „na ruke“ fizičkim osobama, a koje osobe to negiraju ili tvrde da su sredstva prosljedili drugim osobama, tako da se nisu stekli uvjeti da bi se zahtjevi mogli usvojiti. Parnice vezano za utvrđivanje vlasništva na spornim stanovima szapočele su prije otvaranja stečajnog postupka.

4. PARNICE

4.1. PAULA IVČIĆ-tužitelj

- Održano je pripremno ročište u predmet koji se pod brojem P-517/2025 vodi pred Općinskim sudom u Zadru (tužitelj:Paula Ivčić, tuženici: CITY LAB d.o.o., Irena Garibović i SINAPI d.o.o. Ročištu nismo pristupili jer stečajni dužnik nema pravni interes u navedenom predmetu. Naime, Općinski suda u Zadru je tužbu tužiteljice u predmetu koji je tada nosio broj P-216/2025 odbacio, tužiteljica je uložila žalbu, i ista je usvojena u toč. III. izreke i predmet u tom dijelu vraćen prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

- U predmetu koji se pod brojem P-1460/2022 vodi pred Općinskim sudom u Zadru doneseno je rješenje o prekidu postupka.

4.2 ŽELJKO STEVE ŽUTIĆ-tužitelj

U predmetu koji se pod brojem P-1083/2023 vodi pred Općinskim sudom u Zadru predmet je u toku, doneseno je rješenje o prekidu.

4.3. TALUS d.o.o.

- U predmetu P-8472024 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zadru tužitelj TALUS d.o.o. je podnio zahtjev za suđenje u razumnom roku, iako je upravo on, poradi promjene odvjetnika tražio produljenje roka za očitovanje. Predmet je u radu. Inače ovaj predmet je prije imao broj P-116/2021. Mi smo podnijeli zahtjev da sud odbaci tužbu jer tužitelj nije nastavio parnicu u zakonom propisanom roku nakon što mu je tražbina osporena u stečajnom postupku.

- U predmetu P-59/2024 koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zadru tužba je pravomoćno odbačena i predmet je arhiviran.

5. OSTALE RADNJE

5.1. POREZNA UPRAVA

Dana 04.07.2024. godne stečajni dužnik je blokiran od strane Porezne uprave . Na stranicama Porezne uprave utvrdili smo da smo zaduženi za kaznu od 5.976,54 eura. Kontaktirali smo Poreznu upravu i FINA i ishodili dokumente temeljem koj je došlo do blokade. putem e-pošte smo se obratili Poreznoj upravi u Zagrebu i Zadru, te PU Split, Vijeću za prekršajni postupak. Obaviješteni smo da nas odblokirati može samo tijelo koje je doonelo nalog odnosno PU Split. Obratili smo se i FINi, i do njih dobili odgovor da su postupili po zakonu. Takav odgovor smo dobili i PU Split.

Sadržaj problema: Dana 16.02.2024. godine izdan je Prekršajni nalog ZA PERIOD PRIJE OTVARANJA STEČAJA (STEČAJ OTVOREN 20.09.2023.) kojim su kažnjeni SINAPI d.o.o. zastupan po direktoru MILAZIM GASHIJU i odgovorna osoba FAIK GARIBOVIĆ. U samom Prekršajnom nalogu navodi se Sinapi d.o.o. što je i ispravno

Temeljem navedenog prekršajnog naloga došlo je do ovrhe i blokade sada društva u stečaju.

Naime na FINA je upućen nalog na kojem je navedena tvrtka dužnika rauličita od one u prekršajnom nalogu, odnosno, naveden je SINAPI d.o.o. u stečaju. Da je tvrtka pravilno navedena, odnosno isto kao i u prekršajnom nalogu SINAPI d.o.o. do naplate od društva u stečaju ne bi došlo.

Kako smo bili iscrpili sve mogućnosti mirnog rješavanja nastale situacije podnijeli smo zahtjev za ponavljanje postupka Poreznoj upravi Split i Prijedlog Općiskom sudu da donese rješenje kojim će se pljenidba i prijenos temeljem naloga ovrhovoditelja od 02.07.2024. proglasiti nedopuštenim.

Dana 02.09.2024. godine Porezna uprava nas je obavijestila da se sporni nalog za naplatu povlači. Kako je ovrha povučena, to smo povukli prijedlog Općiskom sudu da donese rješenje kojim će se pljenidba i prijenos temeljem naloga ovrhovoditelja od 02.07.2024. proglasiti nedopuštenim. Društvo je nakon nekog vremena odblokirano, a nakon nekoliko podnesenih zahtjeva vraćena su nam i skinuta sredstva, no zaduženje je ostalo evidentirano na poreznoj kartici. Nakon toga smo zaprimili rješenje o ispravci rješenja od 16. veljače 2024. godine na način da je sada kažnjena pravna osoba SINAPI d.o.o. u stečaju, iako se kazna odnosi na postupak nadzora za period prije otvaranja stečajnog postupka, no navedeno je da mi, kao pravna osoba, nemamo pravo žalbe na navedeno rješenje, već samo Milazim Gashi, kao odgovorna osoba u vrijeme počinjenja prekršaja. Očekivali smo da ćemo dobiti ispravljeno rješenje s mogućnošću žalbe, te smo poslali poseban podbnesak s navođenjem adrese za primanje pismena, kako rješenje ne bi otišlo u Zagreb. U međuvremenu, zaduženje za navedenu kaznu je bilo maknuto s naše porezno-knjigovodstvene kartice, no kasnije je opet podignuto, rješenje na koje bi imali pravo žalbe nismo dobili, Isto tako nismo dobili ni rješenje na postavljeni zahtjev za ponavljanje postupka. Na naše upite i požurnice usmeno nam je odgovoreno da je predmet arhiviran.

5.2. HEP nas još uvijek zadužuje za struju za dva mjerna mjesta. Utvrdili smo da se radi o zajedničkim prostrima u zgradama u Zadru, Put Dikla 69 i 71. Već duže vrijeme to rješavamo, kako dug tako i prijenos mjernog mjesta na vlasnike/korisnike el. Energije. Raskinuli smo i ugovor o isporuci el. Energije, no i dalje dobijamo račune. U provjeri je utvrđeno da se predmet izgubio te smo sve poslali ponovo. U stalnom smo kontaktu sa stanarima i poovremeno plate račune koje im stalno prosljeđujemo, no HEP zadužuje stečajnog dužnika i nama šalje opomene pred ovrhu

5.3. U izvještajnom razdoblju

- knjiženi su nastali poslovni događaji,
- izrađene su prijave poreza na dodanu vrijednost koji su i dostavljeni nadležnim državnim institucijama,
- Izrađen je Godišnji financijski izvještaj poduzetnika i dostavljen u FINA radi javne objave u zakonom propisanom roku.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Račun više nije blokiran stanje je u prošlom izvještajnom periodu bilo 419,05 euro, a sada je 397,38 euro Banka je skinula naknade, dugog prometa nije bilo. PDV za dvorište je plaćen

prijebojem s preplatama na stavci PDV, kako je iskazano na kartici Porezne uprave, a PDV za garažna mjesta smo dužni i bit će plaćeni nakon diobe.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom periodu

- provodit će se radnje vezano uz diobu kupovnine

Stečajni upravitelj
Vlasta Majstorović