

URŠULIN i dr., j.t.d.

Ivanec, Trg hrvatskih ivanovaca 9

Želimir Uršulin, dipl. iur

Privremeni stečajni upravitelj

za POTEM d.o.o.

Zagreb, Kustošijanska ulica 304

OIB:89098433706

Poslovni broj: St- 2823/2025

(ranije broj: St-1999/2025)

TRGOVAČKI
SUD U ZAGREBU

I Z V J E Š Ć E
PRIVREMENOG
STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nakon što sam rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, broj St-2823/2025 od 17. veljače 2026.g. imenovan za privremenog stečajnog upravitelja stečajnog dužnika POTEM d.o.o. iz Zagreba ,Kustošijanska ulica 304 pristupio sam izvršenju radnji vezanih na osnovnu zadaću, a to je postojanje stečajnih razloga kao i procjenu vrijednosti imovine u smislu njezine dostatnosti za pokriće troškova stečajnog postupka, kao i utvrđivanje bitnih činjenica u vezi gruntovno evidentiranih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

U tom smislu odmah sam pokušao stupiti u vezu sa odgovornom osobom stečajnog dužnika i to sa direktorom Shadi Huseinom iz Zagreba, Siget 11. S obzirom da mi nije bio poznat kontakt telefon i e-mail adresa direktoru sam uputio pisani poziv dana 24.veljače 2026.g. s pozivom radi dostave potrebne poslovne dokumentacije , a posebno u vezi raspolaganja i statusa nekretnina stečajnog dužnika, a posebno za tražene nekretnine upisane kod OS Sisak, zk. odjel Sisak, k.o. Novi Sisak, zk.ul.690 i zk.ul. 5642.

Nadalje, od Državne geodetske uprave zatražio sam podatke o eventualnom vlasništvu nekretnina od strane dužnika, a od CVH podatke o evidenciji registracija cestovnih vozila. Od Porezne uprave zatraženi su podaci o stanju poreznog duga, prometu nekretnina, te o knjigovodstvenom servisu koji je vodio poslovne knjige za dužnika.

Potvrdom od 05.03.2026.g., Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Ispostava Črnomerec zaprimljeni su podaci o stanju poreznog duga, o nazivu knjigovodstvenog servisa za vođenje poslovnih knjiga, kao i eventualnom prometu nekretnina.

Od Državne geodetske uprave 26.02.2026.g. pribavljeno je uvjerenje o upisu u katastarski elaborat, a 24.02.2026.g. uvjerenje o vlasništvu vozila.

Na pisani zahtjev odgovorna osoba dužnika pismeno mi je dostavila bilancu sa stanjem na dan 31.12.2025.g., kao i dokumentaciju vezanu uz nekretnine u k.o. Sisak, zk.ul. 690 i zk.ul. 5642.

Na temelju prikupljene dokumentacije utvrđeno je sljedeće:

1. žiro-račun dužnika nalazi se u blokadi kao što je to navela FINA u prijedlogu od 23.09.2025.g. za iznos od 25.699,09 EUR, sada uvećan za kasnije dospjele zakonske zatezne kamate,
2. prema potvrdi Porezne uprave dužnik ima na dan 05.03.2026.g. ukupni porezni dug u iznosu od 10.286,28 EUR,
3. prema uvjerenju Državne geodetske uprave dužnik nije upisan u katastarski elaborat kao vlasnik i posjednik nekretnina, a prema potvrdi CVH od 24.02.2026.g. dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.
4. prema dostavljenoj bilanci na dan 31.12.2025.g. dužnik nema saldo dugotrajne imovine, kratkotrajne imovine, financijske imovine i potraživanja iznose 0,00 EUR.

Na temelju naprijed iznijetog nedvojbeno proizlazi da su za dužnika kumulativno ispunjena oba stečajna razloga i to insolventnost i prezaduženost. Nadalje, iz pribavljene dokumentacije i utvrđenih činjenica proizlazi da dužnik nema imovine dostatne za pokriće troškova stečajnog postupka

NEKRETNINE

U vezi nekretnina posebno mi je naloženo utvrđivanje činjenica oko prijenosa vlasništva nekretnina koje su ranije bile u vlasništvu stečajnog dužnika i to upisane kod OS Sisak, zk. odjel Sisak, k.o. Novi Sisak, zk.ul. 690 i zk.ul. 5642.

Radi utvrđivanja bitnih činjenica pribavljen je povijesni izvadak za citirane nekretnine, a iz pribavljenih izvadaka proizlazi da dužnik nije više gruntovni vlasnik tih nekretnina budući da su iste uknjižene u korist LIMA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Ul. Matije Jandrića 50, a temeljem zahtjeva od 05.11.2025.g. pod brojem Z-16158/2025. Nadalje, temeljem zahtjeva od 27.11.2025.g. iste nekretnine i Z -17165/2025 uknjižene su u korist DON IRON d.o.o. iz Zagreba, Kaptol 23 , a sve temeljem ugovora o kupoprodaji od 13.11.2025.g.

Na poseban zahtjev za obrazloženje , kao i potrebnu dokaznu dokumentaciju odgovorna osoba dostavila mi je potrebnu dokumentaciju iz koje proizlazi pravni slijed nastalih promjena, a sve temeljem mog pismenog zahtjeva od 24.02.2026.g.

Iz dostavljene dokumentacije nedvojbeno proizlazi da je predmetne nekretnine dužnik prodao kupcu GAVRILOVIĆ NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Ul .Matije Jandrića 50, a o čemu je zaključen kupoprodajni ugovor dana 01.08.2022.g. , ovjeren po javnom bilježniku Ivici Kraljičković iz Siska pod brojem OV-5983/22 od 01.09.2022.g.

Temeljem citiranog ugovora OS, zk. odjel Sisak pod brojem Z-11315/22 odbio je prijedlog kupca za upis uknjižbe prava vlasništva, temeljem odredbe čl.120.st.1 Zakona o zemljišnim knjigama, a sve zbog zabilježene ovrhe radi realiziranja založnog prava u korist BKS BANK AG, iz Klagenfurta, Republika Austrija.

Zbog ovog upisa kupac nije mogao izvršiti uknjižbu svog vlasništva temeljem naprijed citiranog kupoprodajnog ugovora. Ovo založno pravo zasnovano je kao osiguranje za dug za kredit društva ELEKTROOPREMA BADOVINAC d.o.o. iz Siska, Zagrebačka 41, OIB: 60616306754 u ukupnom iznosu od 591.727,50 EUR, a temeljem ugovora o dugoročnom kreditu i sporazuma radi osiguranja, od 10.10.2018.g. , a u vezi ove tražbine pokrenut je i navedeni ovršni postupak kod OS u Sisku pod brojem OVR- 41/2021.g.

Vezano uz ovaj ugovor o kreditu dužnik je pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pokrenuo parnični postupak radi utvrđenja ništetnosti citiranog ugovora o kreditu protiv založnog vjerovnika, a koji se vodi pod brojem P-2591/2023.

Od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji glavni dužnik ELEKTROOPREMA BADOVINAC d.o.o. prestao je postojati te je brisan iz sudskog registra, a kupac nekretnina GAVRILOVIĆ NEKRETNINE promijenio je naziv u LIMA NEKRETNINE.

Očito radi razrješenja ove situacije založni vjerovnik BKS BANK AG, dužnik POTEM d.o.o. i LIMA NEKRETNINE d.o.o. zaključili su izvan sudsku nagodbu dana 24.07.2025.g. , a koja je ovjerena kod javnog bilježnika Kristijana Hukelj iz Zagreba, dana 24.07.2025.g. pod brojem OV-7977/2025.

Ovom nagodbom založni vjerovnik obvezao se povući ovršni prijedlog i odustati od daljnje ovrhe pod uvjetom da mu vanknjižni vlasnik LIMA NEKRETNINE plati nagodbom utvrđeno potraživanje , a dužnik POTEM d.o.o. obvezao se odreći tužbenog zahtjeva u parnici za utvrđenje ništavosti ugovora o kreditu, LIMA NEKRETNINE d.o.o. obvezao se isplatiti založnom vjerovniku nagodbom utvrđeni novčani iznos.

Nakon što su sve tri strane izvršile nagodbom preuzete obveze, pravomoćno obustavljeni ovršni i parnični postupak, a LIMA NEKRETNINE isplatile založnog vjerovnika , brisane su i zabilježbe založnog prava i ovrhe čime su ispunjeni uvjeti da LIMA NEKRETNINE d.o.o. zatraži uknjižbu vlasništva temeljem kupoprodajnog ugovora od 01.08.2022.g. , a što je i izvršeno u zemljišnim knjigama pod brojem Z-16158/2025.g.

Uvidom u zemljišne knjige utvrđeno je , da je nakon uknjižbe vlasništva, LIMA NEKRETNINE prodao kupcu DON IRON d.o.o. iz Zagreba, a čije vlasništvo je temeljem kupoprodajnog ugovora uknjiženo po zemljišnim knjigama pod brojem Z-17165/2025.g.

Pitanje je da li postoje osnovani elementi za pobijanje cijelog niza pravnih radnji koje su poduzimane u vezi postupanja sa predmetnim nekretninama.

Prije svega treba imati na umu činjenicu da je dužnik navedene nekretnine prodao novom kupcu još 01.08.2022.g. dakle prije više od tri godine. Ukoliko bi se pobijao ovaj ugovor tada bi zbog proteka vremena u obzir došlo samo pobijanje zbog namjernog oštećenja prema čl.202 stečajnog zakona jer se isti članak odnosi na pravne radnje poduzete u roku od 10 godina prije prijedloga za otvaranje stečajnog postupka. No, i tu postoji dvojba jer u st.3.čl.202. stečajni zakon propisuje rok od dvije godine za moguće pobijanje pravne radnje poduzete i sa bliskom osobom, a kamoli sa trećom osobom.

Činjenica je da je nagodba koja je naprijed opisana zaključena unutar tog roka , ali eventualno pobijanje prodaje predmetnih nekretnina u svakom slučaju može biti sa dvojbom u eventualni uspjeh. Naime, ako bi se i uspješno pobilo pravne radnje dužnika iz zaključene nagodbe, pa i kupoprodajnog ugovora pitanje je moguće koristi za stečajnu masu , odnosno stečajne vjerovnike. To tim više što je nakon uknjižbe kupac nekretnina LIMA NEKRETNINE d.o.o. iste već prodao svom kupcu DON IRON d.o.o.

Nadalje, treba uzeti u obzir činjenicu da bi u eventualnu parnicu za pobijanje trebalo uključiti više sudionika na tuženoj strani, a što opet inicira mogućnost velikih parničnih troškova i na štetu stečajne mase sa malim izgledima za uspjeh u parnici i ostvarenje koristi za stečajnu masu. Stoga, u svakom slučaju ovu okolnost nije moguće točno predvidjeti bez knjigovodstveno financijskog vještačenja kao i cjelovite pravne analize. Međutim, za ove poslove potrebno će biti angažirati knjigovodstveno financijskog vještaka, a posebno odvjetnički ured sa iskustvom u parnicama za pobijanje pravnih radnji.

Stoga će biti potrebno da sud pozove vjerovnike na plaćanje predujma za troškove ovog prethodnog postupka, kao i eventualnog vođenja otvorenog stečajnog postupka, jer dužnik nema imovine.

Temeljem svega naprijed navedenog proizlazi da dužnik POTEM d.o.o. nema imovine za pokriće troškova stečajnog postupka.

Nadalje, nedvojbeno proizlazi da su kod dužnika kumulativno ispunjena oba stečajna razloga tj., insolventnosti i prezaduženosti, a zbog nepostojanja imovine predlaže se sudu da ovaj stečajni postupak otvori i istovremeno zatvori zbog nedostatnosti stečajne mase.

Ukoliko bi stečajni vjerovnici tražili otvaranje i vođenje stečajnog postupka predlažem da ih pozove na platež predujma za vođenje postupka i to:

1. Nagrada za rad privremenog stečajnog upravitelja.....600,00 EUR
2. Materijalni troškova privremenog stečajnog upravitelja
(prijevozni troškovi na relaciji Ivanec-Zagreb- Ivanec, 2x80 km).....80,00 EUR
3. Knjigovodstvene usluge za 12 mjeseci1.200,00 EUR
4. Troškovi eventualnog knjigovodstveno financijskog vještačenja2.000,00 EUR
5. Odvjetnički troškovi.....10.000,00 EUR
6. Nagrada za rad stečajnog upravitelja.....5.000,00 EUR
7. Ostali nepredviđeni troškovi.....2.000,00 EUR

UKUPNO:.....**20.880,00 EUR**

Posebno napominjem da se iznos eventualnih odvjetničkih troškova, i nagrade stečajnom upravitelju ne može predvidjeti u ovom trenutku jer isti zavise od daljnjeg tijeka samog postupka, odnosno mogućnosti pokretanja ili nepokretanja parnica za pobijanje pravnih radnji (neizvjestan iznos vrijednosti predmeta spora eventualnog pobijanja pravnih radnji) .

U prilogu izvješća dostavljaju se i potvrda porezne uprave o stanju poreznog duga, uvjerenje CVH o vlasništvu vozila, uvjerenje Državne geodetske uprave o upisu u katastarski operat, kopije gruntnih izvadaka za nekretnine upisane u zk.ul. 690 i 5642 k.o. Novi Sisak, kupoprodajni ugovor između POTEM d.o.o. i GAVRILOVIĆ NEKRETNINE od 01.08.2022.g., ugovor o nagodbi od 24.07.2025.g. te kupoprodajni ugovor između LIMA NEKRETNINE d.o.o. i DON IRON d.o.o. od 13.11.2025.g.

U Ivancu, 20. ožujka 2025.g.

Privremeni stečajni upravitelj:
Želimir Uršulin, dipl. iur.