

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St- 1877/2025

**Dužnik: GEMI d.o.o.
I.Poljanice 11, Zagreb
OIB: 02187131685**

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

Sukladno odredbi članka 227. Stečajnog zakona (NN.71/15, 104/17, 36/22, 27/24), stečajni upravitelj za potrebe izvještajnog ročita daje prikaz tijeka stečajnog postupka, stanja stečajne mase i radnje koje će poduzeti u narednom razdoblju, sve kako slijedi.

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 20.02.2026. DO 01.06.2026.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 20. veljače 2026. godine, posl. br. St-18777/2025-20, otvoren je stečajni postupak nad dužnikom GEMI d.o.o., I.Poljanice 11, Zagreb, OIB: 02187131685

Oglas o otvaranju stečajnog postupka sa pozivom vjerovnicima za prijavu tražbina u stečajni postupak te o održavanju ispitnog i izvještajnog ročišta, objavljen je na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu, dana 20. veljače 2026.godine.

Stečajni upravitelj preuzeo je dužnost danom otvaranja stečajnog postupka te poduzeo slijedeće aktivnosti kako slijedi:

- Ugašen je stari poslovni račun dužnika te je otvoren novi račun u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d,
- kod Financijske agencije izvršena je prijava u Registar stvarnih vlasnika,
- kod Državnog zavoda za statistiku izvršena promjena upisa „u stečaju”,
- poslan dopis o dostavi dokumentacije stečajnog dužnika, međutim nije dostavljena dokumentacija do dana izrade početne stečajne bilance,
- za izradu početne stečajne bilance preuzeta Bruto bilanca 31.12.2025. sa stranica

Porezne uprave,

- uvidom u dokumentaciju dostavljeno od strane Porezne uprave (dostavljenim JOPPD obrascima) vidljivo je da zadnji radnik Ivica Gelo odjavljen,
- sklopljen ugovor o obavljanju knjigovodstvenih poslova sa društvom Kontesa d.o.o. iz Čakovca
- izvršena analiza knjigovodstvene dokumentacije i pristiglih prijava tražbina stečajnih vjerovnika radi utvrđivanja osnovanosti istih;
- izvršena financijska i pravna analiza preuzete poslovne dokumentacije na temelju koje je izrađena početna stečajna bilanca te utvrđeno stanje stečajne mase (imovine i obveza) stečajnog dužnika;
- izrađen popis predmeta stečajne mase, pregled imovine i obveza te popis vjerovnika u obliku tabličnog prikaza prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika I. i II. višeg isplatnog reda te razlučnih i izlučnih vjerovnika
- sa Ivicom Gelo, Kopanička ulica 2, Zagreb, OIB 8766096769,1 sklopljen je ugovor o najmu vozila N1-TERETNI AUTOMOBIL, VOLKSWAGEN, LT 35, 2.5 TDI, godina proizvodnje 2004., broj šasije WV1ZZZ2DZ5H007780, reg. oznake ZG7313GP, na iznos od 200,00 eur uvećano za PDV / mjesečno, od 08.05.2026. godine do 18.06.2026. godine, s mogućnošću produljenja Ugovora sukladno odluci Skupštine vjerovnika. Obzirom da u trenutku sklapanja ugovora o najmu predmetno vozilo nije bilo registrirano, najmoprimac se ugovorom o najmu obvezao snositi ukupne troškove registracije, police osiguranja i tehničkog pregleda vozila.
 - Prilog: Ugovor o najmu vozila

II. STANJE STEČAJNE MASE

Za potrebe stečajnog postupka, nakon obavljene analize knjigovodstveno evidentiranog stanja imovine i obveza, bilance na dan 20.02.2026. godine te prijavljenih tražbina vjerovnika stečajnog dužnika izrađena je početna stečajna bilanca sa iskazanim stanjem imovine u ukupnom iznosu od 9.172,76 eur i obveza ukupnom iznosu od 17.262,32 eur a kako je prikazano u nastavku u tabeli 1. (čl. 223. SZ-a)

Imovina

R. br.	Opis imovine	Knjigovodstvena vrijednost na dan 31.12.2025.	Početna stečajna bilanca na dan 20.02.2026.
1.	<u>NEKRETNINE</u> – poslovni prostor	7.172,76	7.172,76
2.	Pokretnine – N1-teretni automobil, VOLKSWAGEN, LT 35, 2.5 TDI, godina proizvodnje 2004	135,00	2.000,00
	Ukupno (r.br.1+2)	7.317,76	9.172,76

Obveze

R. br.	Osnov tražbine	Knjigovodstvena vrijednost na dan 31.12.2025.	Prijavljene/ priznate tražbine
1.	Obveze za poreze i doprinose, kamate	4.645,10	8.656,26
2.	Obveze prema radnicima	4.689,81	0,00
3.	Obveze prema dobavljačima	864,90	8.606,06
	Ukupno (r.br.1+2+3)	10.199,81	17.262,32

A) IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Stečajna masa stečajnog dužnika sastoji se od

1. Nekretnine

Stečajni dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka u poslovnim knjigama ima evidentirano nekretninu-poslovni prostor knjigovodstvene vrijednosti 7.172,76 eur, dok je početna vrijednost iznosila 28.728,25 eur koja je kroz godine amortizirana.

Nakon uknjižbe prava vlasništva nekretnine koja je predmet parničnog postupka koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br.P-565/2025, zemljišnoknjižne oznake zkč.br. 2049., zk.ul. 11123, k.o. Centar Novi i to: 12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Garaža u prizemlju, ukupne površine 65,18m2, Dalmatinska ulica br. 1, izvršiti će se procjena nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

2. Pokretnine

N1-TERETNI AUTOMOBIL, VOLKSWAGEN, LT 35, 2.5 TDI, godina proizvodnje 2004., broj šasije WV1ZZZ2DZ5H007780, reg. oznake ZG7313GP, knjigovodstvene vrijednosti 135,00 eur, dok je tržišna vrijednost 2.000,00 eur uvećano za PDV. Vrijednost vozila utvrđena je prema kataloškoj vrijednosti rabljenih vozila Porezne uprave.

3. Pozitivni sudski postupci

Kod Trgovačkog suda u Zagrebu u tijeku je parnični postupak posl. br. P-565/2025, tužitelja GEMI d.o.o. i tuženika Republika Hrvatska, Trg. Sv. Marka 2, Zagreb, OIB 52634238587, radi utvrđivanja prava vlasništva i uknjižbe nekretnine zemljišnoknjižne oznake zkč.br. 2049., zk. ul 11123, k.o. Centar Novi (ranije oznake zkč.br. 3516 i 3518,

zk. ul. 3435, k.o. Grad Zagreb, stambene zgrade Dalmatinska 1, Frankopanska 16 i 18) i to:

12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Garaža u prizemlju, ukupne površine 65,18m², Dalmatinska ulica br. 1, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. Vrijednost predmeta spora utvrđena je u iznosu od 195.000,00 eur.

Historijat spora: Prvotni vlasnik nekretnine Agrariacoop d.d. u stečaju, Velika Gorica, Vukomeračka bb, stekao je predmetnu nekretninu 1995. godine u procesu pretvorbe i privatizacija te je ista prema navodima iz tužbe unesena u temeljni kapital društva Agrariacoop.

Između Agrariacoop d.d. u stečaju kao prodavatelja i Gemi d.o.o. kao kupca, dana 15.11.2000. godine sklopljen je kupoprodajni ugovor.

2015. godine, Gemi d.o.o. legalno je izvršio je prenamjenu garaže u poslovni prostor.

U postupku obnove zemljišnih knjiga koji se provodio tijekom 2022. godine, zemljišnoknjižni sud na temelju raspoložive dokumentacije nije mogao utvrditi vlasništvo društva GEMI d.o., te obzirom da je predmetna nekretnina bila upisana kao društveno vlasništvo, kao vlasnik je upisana Republika Hrvatska, a tužitelj Gemi d.o.o. je upućen da svoje vlasništvo dokazuje u parničnom postupku.

Tuženik Republika Hrvatska, osporavala je osnovanost tužbenog zahtjeva, negirajući da je predmetna nekretnina u procesu pretvorbe i privatizacije unesena u temeljni kapital prodavatelja društva Agrariacoop, a što je jedna od bitnih pretpostavki za stjecanje prava vlasništva nekretnine koja je bila u režimu društvenog vlasništva.

Temeljno naknadno pribavljene dokumentacije iz različitih izvora (arhiva) utvrđeno je da je predmetna nekretnina u procesu pretvorbe i privatizacije procijenjena i unesena u temeljni kapital prodavatelja društva Agrariacoop, ali je u to vrijeme bila označena kao garaža u Zagrebu, Frankopanska 16, površine NGP 55,00 m² a i došlo je do promjene oznaka zemljišnoknjižnih čestica, tako da su te promjene predstavljale otegotnu okolnost zbog koje se nije moglo utvrditi stvarno vlasništvo predmetne nekretnine.

Nastavno na okolnost da je temeljem naknadno pribavljene dokumentacije utvrđeno da je tužiteljev zahtjev radi utvrđenja prava vlasništva predmetne nekretnine osnovan, Republika Hrvatska zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu predložila je temeljem članka 186.a Zakona o parničnom postupku sklapanje Izvansudske nagodbe koja ima snagu ovršne isprave, sa pripadajućom tabularnom ispravom radi prijenosa prava vlasništva predmetne nekretnine na stečajnog dužnika GEMI d.o.o. u stečaju te da svaka strana snosi svoje troškove parničnog postupka posl. br. P-565/2025. Nakon sklapanja nagodbe i prijenosa prava vlasništva u zemljišnim knjigama, povukla bi se tužba u predmetu koji se vodi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. br. P-565/2025.

B) OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

U otvorenom roku za prijavu tražbina vjerovnika, prijavu je podnijelo ukupno 10 vjerovnika, od čega je jedna prijava I. višeg isplatnog reda, deset prijava II. višeg isplatnog reda, nema prijave razlučnog i izlučnog prava. Ukupan iznos prijavljenih tražbina iznosi 17.262,32 eur koje su priznate u ukupno prijavljenom iznosu i razvrstane u redove:

- I viši isplatni red u iznosu od 6.595,23 eur
- II viši isplatni red u iznosu od 10.667,09 eur

I. višem isplatnom redu Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava Zagreb prijavila je iznos od 6.595,23 eur koji joj je u cijelosti priznat a odnosi se na dohodak na plaću radnika te poreze i doprinose za radnike, dok se tražbina u II. višem isplatnom redu odnosi na porez na dobit, PDV, članarine i novčane kazne.

Potraživanja dobavljača koja su svrstana u II. viši isplatni red, u pretežnom dijelu sastoje se od neplaćenih računa za režije, Hrvatski zavod za zapošljavanje potraživanja za dodijeljena novčana sredstva za potpore za očuvanje radnih mjesta COVID 19. Obveze su evidentirane u poslovnim knjigama stečajnog dužnika, stoga nije bilo osnove za osporavanje predmetnih potraživanja

B1. IZLUČNO PRAVO

Nema prijave izlučnog prava

B2. RAZLUČNA PRAVA

Nema prijave razlučnog prava

III. PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA

Sukladno svemu iznijetom, stečajni upravitelj predlaže da Skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu donesu slijedeće odluke:

1. Prihvaćaju se dosad poduzete radnje i izvješće stečajnog upravitelja
2. Utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi ili ponovo
3. Prihvaća se ugovor o najmu vozila sklopljen između najmodavca GEMI d.o.o. u stečaju i najmoprimca IVICE GELO i daje se suglasnost stečajnom upravitelju, da nakon isteka Ugovora o najmu vozila i sklopi Anex osnovnom ugovoru, kojim će se produljiti trajanje osnovnog ugovora na vrijeme do prodaje vozila koje je predmet ugovora o najmu

4. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da prikupljanjem pisanih ponuda pristupi prodaji vozila N1-TERETNI AUTOMOBIL, VOLKSWAGEN, LT 35, 2.5 TDI, godina proizvodnje 2004., broj šasije WV1ZZZ2DZ5H007780, reg. oznake ZG7313GP s početnom cijenom u iznosu od 2.000,00 eur uvećano za PDV. Ukoliko se vozilo ne unovče kod 1. prikupljanja ponuda, početna cijena kod svake naredne prodaje umanjivati će se za 20% u odnosu na početnu cijenu iz prethodnog oglasa. Kao uvjet valjanosti ponude zatražit će se uplata jamčevine u visini od 10% početne cijene iz oglasa. Oglasi o prodaji objavljivati će se na sudačkoj mreži (web stečaj) Visokog trgovačkog suda te u nekom od javnih glasila.
5. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju, da u ime i za račun stečajnog dužnika GEMI d.o.o. sa Republikom Hrvatskom, OIB 52634238587, zastupanom po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, sklopi Izvansudsku nagodbu koja će temeljem članka 186.a Zakona o parničnom postupku imati snagu ovršne isprave, sa pripadajućom tabularnom ispravom radi prijenosa prava vlasništva nekretnine zemljišnoknjižne oznake zkč.br. 2049., zk.ul 11123, k.o. Centar Novi i to: 12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Garaža u prizemlju, ukupne površine 65,18m², Dalmatinska ulica br. 1, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, na stečajnog dužnika GEMI d.o.o. u stečaju.
6. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da nakon sklapanja izvansudske nagodbe povuče tužbu kod Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. P-565/2025.
7. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da nakon uknjižbe prava vlasništva nekretnine koja je predmet Izvansudske nagodbe, zemljišnoknjižne oznake zkč.br. 2049., zk.ul 11123, k.o. Centar Novi i to: 12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Garaža u prizemlju, ukupne površine 65,18m², Dalmatinska ulica br. 1, izvrši procjenu nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku.

➤ Prilozi:

- Ugovor o najmu vozila
- Sadržaj izvansudske nagodbe
- zk. Izvadak za nekretninu kat.čest. 2049, zk.ul. 11123, k.o. Centar Novi

Čakovec, 01. lipnja 2026. godine

GEMI d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica
Slavica Orehovec