

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 17.06.2024. do 25.10.2024.**

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.

Stečajni upravitelj podneskom od 09.10.2024. **predlaže sudu da zaključkom o prodaji** utvrdi vrijednost, način prodaje i uvjete prodaje iznad navedenih nekretnina stečajnog dužnika, a koju prodaju će provesti Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, sve sukladno čl.247. Stečajnog zakona.

Sud 17.10.2024. donosi **dva zaključka o prodaji** za nekretnine iz ove točke, a koje zaključke, uz rješenje o prodaji, stečajni upravitelj dostavlja Financijskoj agenciji.

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 izvatku 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 (25.10.2024.) na poslovnom računu stečajnog dužnika iznosi 74.299,92 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.

Stečajni upravitelj je zatražio od ovlaštenog sudskog vještaka Validus d.o.o., vl. Goran Lovrinov, **procjenu tržišne vrijednosti mjesečne zakupnine** za sve nekretnine stečajnog dužnika koje su navedene u ovoj točki (2 poslovna prostora koja se koriste za stanovanje u ulici Admirala Šubića 23 G i 3 poslovna prostora u ulici Stjepana Radića 42 C).

### 5. Ostvarena razlučna prava

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-ABDUKO 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 dospijevaju.

## 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 prošlom izvješću.

## III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 25.10.2024. do 25.01.2025.

**Financijska agencija će oglasiti prodaju nekretnina** navedenih pod točkom b) ovog izvješća, a koje nekretnine se nalaze se u Zadru, ulica Admirala Jakova Šubića 23 G i obuhvaćaju 3 spremišna prostora i 2 poslovna prostora (koja se koriste za stanovanje).

Stečajni upravitelj je zatražio od ovlaštenog sudskog vještaka Validus d.o.o., vl. Goran Lovrinov, procjenu tržišnih vrijednosti za sve nekretnine stečajnog dužnika za koje do danas procjene nisu bile učinjene, kako slijedi:

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 dostaviti sudu tako izrađene procjene.

U Zagrebu, 25.10.2024.

Stečajni upravitelj  
Tomislav Čoga