

MEGALIT d.o.o. u stečaju,
21210 Solin, Kralja Zvonimira 14 OIB: 87219083598
IBAN: HR1923900011101533372

St-194/2025
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukošanska 6
21 000 SPLIT

STEČAJNI SUDAC

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA

Tijek predstečajnog, odnosno stečajnog postupka

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-174/2024-6 od 12.travnja 2024. otvoren je predstečajni postupak nad dužnikom MEGALIT d.o.o., OIB: 87219083598, Kralja Zvonimira 14, Solin, a za povjerenika predstečajnog postupka imenovana je Ana Balikić, Ulica bana Josipa Jelačića 106, Beli Manastir. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-174/2024-11 od 6. svibnja 2024., imenovana je na vlastiti zahtjev razriješena dužnosti povjerenika, te sam imenovan za novog povjerenika.

Trgovački sud u Splitu, svojim je rješenjem poslovni broj St-174/2024-72 od 3. veljače 2025. uskratio potvrdu plana restrukturiranja od 13. studenog 2024. godine, obustavio predstečajni postupak i odlučio da će se, po pravomoćnosti rješenja, po službenoj dužnosti nastaviti postupak kao da je podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka (članak 64. SZ-a), iz razloga što na ročištu održanom 20. prosinca 2024. za prihvaćanja plana restrukturiranja nije glasovala potrebna većina vjerovnika iz članka 59. stavka 2. SZ-a.

Nastavljajući postupak naslovni je sud svojim rješenjem poslovni broj St-105/2025-2 dana 21. veljače 2025. godine, primjenom odredbe čl. 128. stavak 9. SZ-a, obustavio stečajni postupak nad dužnikom, sve temeljem potvrde Financijske agencije - Regionalni centar Split od 20. veljače 2025. Klasa:034-011/25-07/47, Ur.broj:118-08-5012-25 iz koje je bilo razvidno da je u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje na računima i novčanim sredstvima dužnika na dan izdavanja potvrde (20. veljače 2025.) evidentirano 0 dana neprekidne blokade, te da nepodmirene obveze na dan izdavanja potvrde iznose 0,00 eura.

Navedenu je Potvrdu dana 20. veljače 2025. sudu dostavio dužnik te temeljem iste predložio obustavu postupka, iako na dan izdavanja iste još nije bila iskazana pravomoćnost rješenja poslovnim brojem St-174/2024 od 3. veljače 2025. kojim je obustavljen predstečajni postupak, te je još uvijek bila na snazi zabrana provođenja ovršnih postupaka i postupaka osiguranja sukladno odredbama članaka 68. i 69. SZ-a.

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske svojim je rješenjem poslovnim brojem Pž-1212/2025-2 dana 26. ožujka 2025. uvažio žalbe privremenog stečajnog upravitelja, vjerovnika Erste & Steiermarkische bank d.d. Rijeka i Republike Hrvatske, Ministarstva financija, te ukinuo rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovnim brojem St-105/2025-2 od 21. veljače 2025. i predmet vratio istom sudu na ponovni postupak.

U nastavku postupka radi odlučivanja o otvaranju stečajnog postupka nad ovim dužnikom, predmet je dobio novi poslovni broj St-194/2025.

Temeljem odredbe članka 115. stavak 1. SZ-a, rješenjem suda poslovnim brojem St-194/2025 od 8. travnja 2025. godine, pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom MEGALIT d.o.o., OIB: 87219083598, Kralja Zvonimira 14, Solin.

Nakon provedenog prethodnog postupka, sud je utvrdio da kod dužnika postoji i ranije utvrđeni predstečajni razlog kao i stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje, budući iz potvrde FINA-e od 23. travnja 2025. proizlazi da dužnik na taj dan ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 57 dana u ukupnom iznosu od 807.638,15 EUR, te nakon uvida u Očevidnik Fine o neizvršenim osnovama za plaćanje kod dužnika, neprekinuto razdoblje blokade računa kod dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka, tj. 7. svibnja 2025. je 69 dana, u ukupnom iznosu od 805.087,48 EUR.

Također, tijekom prethodnog postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad ovim dužnikom sud je utvrdio da je dužnik posjeduje imovinu koja se može unovčiti u stečajnom postupku za podmirenje troškova stečajnog postupka te za djelomično namirenje tražbina stečajnih vjerovnika i to: nekretninu oznake: kat. čest. 1077/4, ZU 7236 k.o. Trogir, ukupne površine 4883 m², u naravi dvorište i poslovna zgrada, Balancane, Kardinala Alojzija Stepinca 112.

Naslovni je sud istoga 7. svibnja 2025. godine donio rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom, MEGALIT d.o.o., OIB: 87219083598, Kralja Zvonimira 14, Solin, poslovni broj St-194/2025-10 kojim me je imenovao za stečajnog upravitelja, pozvao vjerovnike za prijavu tražbina, a ročište za ispitivanje prijavljenih tražbina vjerovnika i izvještajno ročište odredio za dan 26. rujna 2025. godine, u 12,15 sati.

Istovremeno je sud naložio da se otvaranje stečajnog postupka upiše u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Trogir, za nekretninu oznake: čest. zem. 1077/4, Zk.Ul. 7236 k.o. Trogir, te u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu.

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, svojim je rješenjem poslovni broj Pž-2235/2025-2 dana 4. lipnja 2025. kao neosnovanu odbio žalbu Arsena Đurova iz Solina, osobe ovlaštene za zastupanje dužnika po zakonu od dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, i potvrdio rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom, Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-194/2025-10 od 7. svibnja 2025. godine.

Osnovni podaci, vlasnička struktura i ovlaštene osobe stečajnog dužnika

Stečani dužnik MEGALIT d.o.o., OIB: 87219083598, Kralja Zvonimira 14, Solin, osnovan je Izjavom o osnivanju od 27. lipnja 1996., te upisan je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, dana 17. rujna 1996. godine, MBS: 060018540 pod tvrtkom MINIGRAF d.o.o., Split, Kukuljevićeva 12.

Odlukom novog jedinog člana društva od 3. lipnja 2005. društvo posluje pod tvrtkom MEGALIT d.o.o., Kralja Zvonimira 14, Solin.

Društvo nije osnivalo niti ima podružnice.

Temeljni kapital društva iznosi 2.485.951,29 EUR.

Vlasnička struktura društva u relevantnom razdoblju do danas:

Arsen Đurov, OIB: 68741179808, Kralja Zvonimira 14 Solin – član društva od 3. lipnja 2005. godine.

Ovlaštene osobe dužnika u relevantnom razdoblju do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka:

Arsen Đurov, OIB: 68741179808, Kralja Zvonimira 14 Solin – član uprave, zastupa i samostalno, od 3. lipnja 2005. godine do 7. svibnja 2025. godine, odnosno dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka.

Općenito u poslovanju dužnika do otvaranja stečajnog postupka

PREDMET POSLOVANJA DUŽNIKA

Stečajni je dužnik u sudskom registru u rubrici predmet poslovanja upisao više djelatnosti, no prema riječima odgovorne osobe do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, dužnik je obavljao djelatnost u poslovanju vlastitim nekretninama, konkretno, upravljao je vlastitim građevinskom objektom pod nazivom Trgovački centar Marisa, na adresi Kardinala Alojzija Stepinca 112 u Trogiru.

Dužnik je od strane DZS registriran pod matičnim brojem: **01225014** te razvrstan u djelatnost:

C 18.13 - Usluge pripreme za tisak i objavljivanje

Poslovanje TC Marisa

Megalit d.o.o. je gradnju Trgovačkog centra Marisa započeo 2015. godine, a isti je otvoren za posjetitelje dana 14. srpnja 2017. godine.

TC Marisa je smješten na zapadnom ulazu u Trogir uz samu državnu cestu D8, cca 300 m udaljen od strogog centra grada, na adresi Kardinala Alojzija Stepinca 112.

Konstrukcija objekta je monolitna betonska, skeletnog tipa, maksimalno optimizirana kako bi omogućila najmoprimcima fleksibilnost najamnih prostora i pregrada. Sastoji se od 6 etaža ukupne površine cca 21.000 m² - dvije najniže etaže (podrum i suteran) namijenjene parkiranju osobnih automobila za potrebe funkcioniranja centra te 4 nadzemne etaže (P+3) namijenjene trgovačkim, uslužnim, poslovnim i ugostiteljskim sadržajima.

Južna strana objekta je pješački plato koji omogućuje pristup svih korisnika glavnom ulazu. Ulaz u podzemnu garažu smješten je na istočnoj strani preko prilazne ulice, a ulazi i izlazi dostavnih vozila nalaze se na krajevima istočne i zapadne strane objekta, prema sjeveru gdje se nalazi gospodarsko dvorište (580 m²). Sve etaže su povezane sa grupom od dva dizala, a pokretne trake povezuju podzemne etaže s prizemljem. Od prizemlja do 3. kata postavljeni su pokretne stepenice a uz rubove prostora i potrebna evakuacijska stubišta.

Prostori su povezani središnjom šetnicom sa atrijskim prostorom u sredini kroz koji prolaze pokretne stepenice povezujući etaže, a iznad kojeg je stakleni krov kojim je postignuta prozračnost i preglednost prostora. Iz svakog dijela centralnog malla pruža se pogled na grad i more. Na 1., 2. i 3. etaži nalaze se sanitarije za korisnike i zaposlenike, kao i tehničke prostorije.

Kroz cijeli objekt izvedeni su svi potrebni priključci te sprovedeni cjevovodi centralnog sustava grijanja, hlađenja i ventilacije, ugrađena brojila te razvedeni sigurnosni sustavi sprinkler instalacije i vatrodojave.

Trgovački centar ima zatvorene poslovne prostore za najam ukupne površine 8.983,97 m², koje je sa preinakama moguće povećati za još cca 900 m² te na taj način dobiti cca 10.000 m² zatvorenih poslovnih prostora za najam.

Također po svim etažama objekt ima multifunkcionalne zajedničke prostore pogodne za najam (štandovi, kafići, reklame, izložbe, promocije...).

Okviran broj posjetitelja godišnje je cca 1.600.000 budući da je Trogir mali turistički grad, ta posjećenost značajno varira u sezoni i van sezone.

Pregled popunjenosti prostora TC Marisa

Trenutna popunjenost zatvorenih prostora Trgovačkog centra Marisa je 76 %. Od ukupnih 8.983,97 m² u najmu je 6.849,97 m². Prosječna cijena zakupnine iznosi 11,28 eur/m², a prosječna cijena zajedničkih troškova 3,35 eur/m², sveukupno 14,63 eur/m².

Parking sa 237 parkirnih mjesta nalazi se na dvije podzemne etaže površine je cca 7.300 m².

Prizemlje – 2.523,60 m² zatvorenog poslovnog prostora namjene supermarket – popunjenost 100% + popunjenost malla (Šank caffe bara 16m², štandovi, bankomati, igračke)

1.Kat – 2.053 m² zatvorenih poslovnih prostora – popunjenost 72% + popunjenost malla (štand nakit, reklamni pano, igračke).

Na ovom katu slobodan je prostor površine 573 m² koji je ranije bio u najmu CCC Hrvatska d.o.o., te je u spomenutom prostoru i dalje smještena prodajna oprema ovog bivšeg zakupca.

2.Kat – 1.995 m² zatvorenih poslovnih prostora – popunjenost 76 % + popunjenost malla (masažne fotelje + igračke).

Na ovom katu slobodna su dva manja susjedna prostora površine 68 m² i 70 m², te susjedni prostori površine 286 m² i 50 m².

3.Kat – 2.412,37 m² zatvorenih poslovnih prostora – u najmu 55%

Na trećem katu slobodni su prostori površine 859 m² koji je instalacijski pripremljen za restoran, a u kojem je sada smještena nova ugostiteljska oprema u vlasništvu Megalit d.o.o. u stečaju, nabavljena za ovu namjenu i susjedni (ali odvojen evakuacijskom hodnikom) prostor površine 386,47 m² iste namjene.

Svi zakupci imaju zasebna elektro brojila i kalorimetre za grijanje/hlađenje), te vodomjere u slučaju da trebaju priključak vode, što im omogućuje plaćanje ovih dijela režija prema stvarnoj potrošnji.

Na dan otvaranja stečajnog postupka zakupac Müller trgovina Zagreb d.o.o. koji koristi prostor površine 1.175,52 m² na prvom katu već je bio u otkaznom roku, te mu ugovor o najmu završava 31. prosinca 2025. godine, dok sam zakupcu Silver 4 you d.o.o., Zagreb, koji svoj prodajni štand nakita ima na prvom katu unutar komunikacijske površine, dana 26. Lipnja 2025. odobrio sporazumni raskid ugovora na dan 30. rujna 2025. godine.

Kako sam zakupce odmah po otvaranju stečajnog postupka informirao da TC Marisa nastavlja poslovati u stečaju, nije bilo posebnih pritisaka drugih zakupaca na otkazivanje ugovora.

Predstečajna nagodba

Dužnik MEGALIT d.o.o., OIB: 87219083598, Kralja Zvonimira 14, Solin je dana 26. ožujka 2024. Trgovačkom sudu u Splitu podnio kompletiran prijedlog za otvaranje predstečajnog postupka iz razloga prijeteće nesposobnosti za plaćanje, na temelju odredbe čl. 16. i 25. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/2015, 104/17, 36/22: dalje: SZ).

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-174/2024-6 od 12. travnja 2024. otvoren je predstečajni postupak nad dužnikom. Rješenjem istog suda poslovni broj St-174/2024-11 od 6. svibnja 2024. imenovan sam za novog povjerenika.

Dužnik se suočio s ozbiljnim financijskim izazovima uzrokovanim poteškoćama u naplati potraživanja od zakupaca za najam prostora i režijske troškove u Trgovačkom centru MARISA. Nekoliko zakupaca napustilo je prostor ostavljajući za sobom neplaćene obveze, dok jedan od značajnijih zakupaca dulje vremena posluje ne podmirujući svoje obveze.

Ova nenaplaćena potraživanja značajno su narušila likvidnost tvrtke, stvarajući pritisak na podmirenje financijskih obveza za podmirenje inače visokih kreditnih obveza kao i obveza za Porez na dodanu vrijednost.

Osim navedenoga, ugovorom o cesiji od 19. rujna 2022. dužnik je svoja mjesečna potraživanja po osnovu ugovora o zakupu od tadašnja pojedinačno navedena 22 zakupca ustupio kreditoru, odnosno Erste & Steiermarkische bank d.d Rijeka, radi osiguranja naplate potraživanja po kreditu 5120140776 od 14. srpnja 2022. i pripadajućih anexa, u iznosu od 10.300.000,00 eura.

Počevši od mjeseca studenog 2023. godine zakupci su svoje mjesečne obveze zakupnine podmirivali na račun banke, s namjenom podmirjenja kreditnih obveza zakupodavca, ovdje dužnika.

Dužnik je novčane priljeve nastavio ostvarivati isključivo naplatom prefakturiranih režijskih i zajedničkih troškova, što nije ostavljalo prostora za podmirivanje značajnih iznosa mjesečnih obveza za Porez na dodanu vrijednost, rezultirajući blokadom računa dužnika.

Preoptimistično sačinjeni Plan financijskog restrukturiranja predvidio je podjeliti vjerovnike u dvije skupine od čega je razlučni vjerovnik s priznatom tražbinom od 9.636.706,83 EUR bio u zasebnoj skupini, te se namiruje bez otpisa s počekom od 12 mjeseci kroz 21 tromjesečni anuitet, uz 3,10% kamate.

Svi ostali vjerovnici s ukupnim iznosom priznatih tražbina od 391.343,82 EUR činili su jednu skupinu te im se tražbine otpisuju u iznosu od 30% i namiruju bez početka kroz 48 mjesečnih anuiteta uz 4,5% kamate.

Na ročištu održanom 20. prosinca 2024. za prihvatanja plana restrukturiranja nije glasovala potrebna većina vjerovnika iz članka 59. stavka 2. SZ-a, te je Trgovački sud u Splitu, svojim rješenjem poslovni broj St-174/2024-72 od 3. veljače 2025. uskratio potvrdu plana restrukturiranja i obustavio predstečajni postupak te odlučio da će se, po pravomoćnosti rješenja, po službenoj dužnosti nastaviti postupak kao da je podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka (članak 64. SZ-a).

Radnici

Na dan koji prethodi danu otvaranja stečajnoga postupka dužnik je imao četiri zaposlenika i to dva (Ivan Ramljak, OIB:80961649505 i Denis Čudina, OIB:55085777941) koji su na dugotrajnom bolovanju na teret HZZO, te Voditelja Trgovačkog centra Marisa (Sanja Čatlak, OIB:05355430925) i radnika na održavanju Trgovačkog centra Marisa (Denis Goleš, OIB:47986741393).

Ugovori u radu Ivana Ramljaka i Denisa Čudine otkazani su redovitim otkazom ugovora o radu dana 5. rujna 2025. te će se po isteku otkaznog roka od 30 dana od uručenja odluka, imenovani objavitelji s evidencije HZMO/HZZO.

Transakcijski računi

Dužnik je u Jedinostvenom registru računa imao otvorene slijedeće račune i oročena novčana sredstva, kako slijedi:

IBAN	Banka	otvoren	zatvoren
HR3124880011100131297 (nije korišten)	BKS Bank d.d.	05.11.2015.	19.05.2025.
HR2324880011500130050 (nije korišten)	BKS Bank d.d.	10.11.2015.	19.05.2025.
HR4324020061100975250	Erste & Steiermarkische bank d.d Rijeka	04.04.2022.	09.05.2025.
HR2724020061500120062	Erste & Steiermarkische bank d.d Rijeka	03.11.2022.	09.05.2025.

Poslovne knjige i dokumentacija

Knjigovodstveni su poslovi dužnika ugovorom uz naknadu do 31.12.2018. bili povjereni računovodstvenom servisu Dobit d.o.o. Bračka 15, Split, a za zatim računovodstvenoj službi povezanog društva Megst d.o.o., OIB: 14321085318 Ulica 4. gardijske brigade 43D, 21000 Kamen.

Dužnik je od početka poslovanja uredno predavao financijska izvješća sve do dana nastupanja

pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka.

Poslovna dokumentacija dužnika nalazi se na adresi vlasnika dužnika, Kralja Zvonimira 14 Solin.

Pregled aktivnih sudskih postupaka

Stečajni dužnik, prema meni podacima iz sustava eKomunikacija, na dan otvaranja stečajnog postupka je ovršenik u više predmeta na Općinskom sudu u Splitu. Navedeni će se postupci prekinuti silom zakona, jer su predmeti ovih tužbi tražbine koje se prijavljuju u stečajni postupak.

Općinski je sud u Splitu na prijedlog predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske, Ministarstvo financija – Porezna uprava, Područni ured Split, zastupanom po Općinskom državnom odvjetništvu, Građansko-upravni odjel, Split, radi osiguranja novčanog potraživanja, svojim rješenjem **Ovr-1790/2025. dana 16. srpnja 2025. godine** donio rješenjem o osiguranju novčanog potraživanja zasnivanjem založnog prava na nekretninama dužnika i to:

- k.č. 1077/9 zk.ul.br. 9234 k.o. Trogir, "BALANCANE" DVORIŠTE površine 21m2, za cijelo i

- k.č. 1077/4 zk.ul.br. 7236 k.o. Trogir, DVORIŠTE površine 1233m2 i POSLOVNA ZGRADA Balancane, K. A. Stepinca 112 površine 3650m2, sveukupno površine 4883m2, za cijelo.

Stečajni je upravitelj, na navedeno rješenje odmah 18. srpnja 2025. uložio žalbu (čiji je predložak pripremio odvjetnik) zasnovanu na odredbama čl. 168. st. 1. kao i čl. 168. st. 1. SZ-a.

Rješenje je u zemljišnim knjigama k.o. Trogir upisano pod brojem **Z-31061/2025**, dok je po žalbi stečajnog dužnika predmet strane Općinskoga suda u Splitu dana 2. rujna poslan na viši sud.

Na Trgovačkom sudu u Splitu dužnik je tuženik u sporu **Povrv-71/2023** radi isplate, tužitelja PERITORUM d.o.o. Krapina, koji je (po istom osnovu) prijavio svoju tražbinu u ovom stečajnom postupku.

Na Trgovačkom sudu u Splitu dužnik je tužitelj u sporu **P-269/2020** protiv tuženika Republika Hrvatska, radi naknade štete, (VPS: 2.600.000,00 eur), kako se navodi zbog nezakonitog i nepravilnog rada Upravnog odjela za prostorno planiranje, urbanizam i graditeljstvo Grada Trogira, nadležnog za izdavanje uporabne dozvole.

Ovaj je parnični postupak priveden kraju te je za dan 7. srpnja 2025. bilo određeno ročište za objavu presude, ali je dana 23. svibnja 2025. sud utvrdio prekid postupka, jer da su nad tužiteljem dana 7. svibnja 2025. nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka.

Stečajni će upravitelj od skupštine vjerovnika na izvještajnom ročištu zatražiti ovlaštenje za iniciranje nastavka, odnosno preuzimanje navedenog sudskog postupka.

Poduzete aktivnosti nakon otvaranja stečajnoga postupka

Po primitku Rješenja Trgovačkog suda u Splitu kojim sam imenovan stečajnim upraviteljem dužnika stupio sam u kontakt s odgovornom osobom dužnika do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, te smo uskoro dogovorili aktivnosti oko preuzimanja mojih nadležnosti sukladno Stečajnom zakonu.

Zatražio sam i od odgovorne osobe dobio preslike dostupne relevantne dokumentacije kao i očitovanja za potrebe vođenja stečajnog postupka.

Za izradu ovoga izvješća korišteni su podaci iz zadnjih financijskih izvješća dužnika na dan 31. prosinca 2024. godine, te na dan 6. svibnja 2025. godine, a koja sadrže analitičke evidencije dugotrajne imovine, te potraživanja i obveza na isti dan.

Odredio sam plan aktivnosti kako bi se što brže i efikasnije obavile dužnosti stečajnoga upravitelja definirane člankom 89. Stečajnoga zakona, a to su u početnoj fazi stečaja, kako slijedi:

1. dovesti u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnoga postupka

Poduzeo sam odmah sve potrebne aktivnosti oko sređivanja očevidnika knjigovodstvenih podataka dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka, kako bi poslovne knjige dužnika pružile vjerodostojan uvid u stanje imovine, obveza i potraživanja dužnika.

Konstatirao sam da su sva godišnja porezna, statistička i financijska izvješća dužnika za razdoblje do otvaranja stečajnog postupka na propisani način predana, ili su pripremljena za predaju nadležnim institucijama.

Obavljanje analitičkih knjigovodstvenih poslova i fakturiranja nastavlja se od strane dosadašnjeg izvršitelja Megst d.o.o. uz mjesečnu naknadu od 530,89 eur + pdv, a čija je visina primjerena navedenim knjigovodstvenim poslovima u razdoblju aktivnog poslovanja dužnika.

Obavljanje složenih financijskih poslova glavne knjige i poslova izrade financijskih i poreznih izvješća kao i administrativno tehničkih poslova za stečajnog dužnika, ugovorom sam uz mjesečnu naknadu od 300,00 EUR uvećano za pdv, povjerio pravnoj osobi za vođenje knjigovodstveno-računovodstvenih usluga: ABAK INŽENJERING d.o.o. Zagreb, Ivana Šibla 15 OIB: 49173391696.

Po preuzimanju početnih stanja odmah sam naložio usklađenje analitičkih evidencija te knjiženje nedostajuće, naknadno dostavljene dokumentacije, kao i prijetoja međusobnih potraživanja i obveza kod pojedinih partnera.

Aktivirao sam web aplikaciju ePorezna za predaju poreznih izvješća.

Proveo sam odgovarajuće promjene u Registru stvarnih vlasnika, te pribavio novi RSV-1 obrazac.

Proveo sam odgovarajuće promjene kod Državnog zavoda za statistiku i pribavio novi RPS-1 obrazac.

Dana 27. svibnja 2025. godine otvorio sam novi transakcijski račun dužnika kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, IBAN: HR1923900011101533372.

Financijska je agencija, temeljem mogega zahtjeva dana 17.07.2025. stornirala ovrhe po osnovu Rješenja o ovrsi: UP/I-415-03/24-01/1 ovrhovoditelja Grad Trogir, u ukupnom iznosu od 3.204,93 eur, zajedno s odnosnim naknadama Financijske agencije u iznosu od 265,65 eura, a koje su s računa dužnika kod Erste banke d.d. bile provedene po otvaranju stečajnog postupka.

2. sastaviti predračun troškova stečajnoga postupka

Predračun troškova stečajnoga postupka nalazi se u Tablici 10 na 17-oj stranici ovoga izvješća.

3. odrediti povjerenstvo za popis imovine

Imenovano je povjerenstvo za popis predmeta stečajne mase sukladno odredbi članka 89. stavak 3. Stečajnog zakona.

4. sastaviti početno stanje imovine dužnika

Popis imovine stečajnog dužnika, popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika, te pregled imovine i obveza nalazi se u odgovarajućim tablicama.

5. kao dobar gospodar brinuti se o završetku započetih, a neobavljenih poslova dužnika i poslova potrebnih da bi se spriječilo nastupanje štete nad sredstvima dužnika

Poduzeo sam aktivnosti glede minimaliziranja troškova stečajnog postupka, konstatirao da dužnik posluje aktivno, te da zakupci svoje pripadajuće račune za zakupninu ne podmiruju na račun dužnika, nego na račun Erste & Steiermarkische bank d.d Rijeka d.d. iz čega banka podmiruje obveze dužnika po kreditu.

Račune za razmjerni iznos zajedničkih i izdvojenih režijskih troškova zakupci podmiruju na transakcijski račun dužnika.

Članak 217. stavak 1. SZ određuje da će se do izvještajnog ročišta završiti oni započeti poslovi čije je ispunjenje potrebno da bi se spriječilo nastupanje štete na imovini stečajnog dužnika i oni poslovi za koje stečajni upravitelj utvrdi da su korisni za stečajnu masu.

Konstatirao sam da dužnik u vlastitom objektu TC Marisa iznajmljuje poslovne prostore po ugovorima o najmu, te sam vođen načelom očuvanja odnosno povećanja stečajne mase odlučio, da dužnik najkraće do izvještajnog ročišta, preporučljivo do pretpostavljenog unovčena nekretnine, nastavi poslovanje.

Jedino bi nastavkom poslovanja dužnik uspio održati komercijalnu vrijednost vlastite nekretnine, koja je jedina značajna stečajna masa stečajnog dužnika. Nastavkom poslovanja bi se uvelike spriječilo nastupanje štete na imovini dužnika, odnosno maksimizirala vrijednost stečajne mase.

Iz navedenog je razloga bilo potrebno održati ugovore o radu dvoje zaposlenika po dosadašnjim uvjetima.

Dana 16. svibnja 2025. sam u prostorijama Erste & Steiermarkische bank d.d Rijeka u Zagrebu nazočio sastanku s nadležnim osobama banke, kojima sam prezentirao namjeru podržati nastavak poslovanja, za što sam dobio njihovu punu potporu. Na inzistiranje banke, dogovoreno je zadržati dosadašnji način podmirivanja obveza zakupaca uz načelnu spremnost sa strane banke da ista financira nedostajući financijski iznos za podmirenje obveza stečajne mase, a koji bi načelno trebao biti u visini dostatnoj za podmirivanje obveze Poreza na dodanu vrijednost i bruto plaća dvoje zaposlenika.

Sve sam aktualne zakupce dana 16. svibnja 2025. e-mail komunikacijom upoznao s činjenicom otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom i mojim imenovanjem za stečajnog upravitelja, te su isti obaviješteni kako slijedi:

1. Trgovački centar će nastaviti poslovati u stečaju na dosadašnji način, uz održavanje na snazi svih ranije zaključenih ugovora o zakupu.
2. Obveze temeljem zakupnine treba i dalje plaćati na dosadašnji način, odnosno izravno založnom vjerovniku Erste&Steiermärkische Bank d.d. Rijeka, sve sukladno ranije primljenoj Obavijesti o ustupu ustupljenog potraživanja od 19.09.2022. godine.
3. Megalit d.o.o. u stečaju će izdavati mjesečne račune za režijske troškove kao i za raspored zajedničkih troškova, koje treba plaćati na novi račun MEGALIT d.o.o. u stečaju otvoren kod HPB d.d. Zagreb, a koji će biti naveden na računu.
4. Dosadašnji transakcijski račun MEGALIT d.o.o., IBAN:HR4324020061100975250 je zatvoren, te se na isti ne mogu vršiti uplate.
5. Za operativne poslove u vođenju TC MARISA i dalje je nadležna Voditeljica centra Sanja Čatlak.

Dana 28. srpnja 2025. godine sam, na rok do izvještajnog ročišta u ime dužnika sa Erste & Steiermarkische bank d.d Rijeka zaključio Sporazum o predujmljivanju troškova, kojim će Banka omogućiti financiranje dijela obveza stečajnog dužnika koje nastaju za narednih 6 mjeseci od otvaranja stečajnog postupka, u mjesečnom iznosu od 35.000,00 eura do maksimalnog iznosa od 210 tisuća eura.

Na izvještajnom ću ročištu određenom za 26. rujna 2025., skupštini vjerovnika predložiti da se ovaj Sporazum, a koji je prilog ovoga izvješća, produži na daljnja 3 mjeseca (sa mogućnošću dodatnog produljenja od 6 mjeseci).

Kako su prethodne police osiguranja imovine dužnika istekle u mjesecu veljači 2025. godine, te zbog nedostatka novčanih sredstava nisu produžene, zaključio sam nove police osiguranja imovine s Allianz Hrvatska d.d. Zagreb i to za osiguranje dužnika od odgovornosti iz djelatnosti (polica 1500-177313632), te građevinskog objekta TC Marisa od osnovnih rizika (ALL RISKS polica broj 1480-

177306376), na godinu dana počevši od 1. kolovoza 2025. godine, s mogućnošću ranijega prekida uz povrat proporcionalnog dijela premije. Računi za police su podmireni u cijelosti.

Nastavljeni su postojeći ugovori za periodično i interventno održavanje opreme i instalacija (dizala i eskalatori, agregat, sprinkler sustav, dizalice topline za hlađenje i grijanje, kao i za čišćenje objekta

Od postojeće četiri dizalice topline samo je jedna sada ispravna, a jedna radi smanjenim kapacitetom, dok dvije zahtijevaju ozbiljan i znatno skuplji remont.

Prema primljenim ponudama, iznosi svih potrebnih popravaka znatno premašuju sadašnje financijske mogućnosti dužnika.

Po sudu struke, s obzirom na ranjivost sustava, neophodno je radi sprječavanja veće štete jednu dizalicu koja sada radi polovično što prije dovesti u stanje pune funkcionalnosti, za što je potrebno izdvojiti cca 37.000,00 eura.

6. brinuti se o ostvarivanju tražbine dužnika

Broj žiro računa naznačen je ispod tvrtke s naznakom u stečaju, na memorandumu stečajnog dužnika, sukladno članku 219. Stečajnog zakona.

Dužnicima stečajnog dužnika, koji su prema knjigovodstvenom stanju imali nepodmirenih obveza poslao sam pisane opomene, odnosno poziv za plaćanje ostatka duga s obavijesti o činjenici otvaranja stečajnoga postupka, te s tim u svezi nastalim promjenama u nazivu, računu i ovlaštenoj osobi.

Detaljan pregled s knjigovodstvenim iznosima potraživanja te naplaćenim, prebijenim ili osporenim potraživanjima prikazan je u nastavku ovoga izvješća, u poglavlju Kratkotrajna imovina.

7. dostaviti Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje i Hrvatskom zavodu za zdravstveno osiguranje isprave koje se odnose na radnopravni status osiguranika

Kod dužnika su u vrijeme otvaranja stečajnog postupka zatečena četiri zaposlenika, od kojih su dva na bolovanju na teret HZZO, te će po ispunjenju određenih uvjeta uskoro ostvariti pravo na mirovinu.

Eventualno nedostajući obrasci i evidencija u svezi radnopravnog statusa ovih kao i bivših zaposlenika biti će tijekom stečajnoga postupka dostavljene po potrebi i kako to budu zahtijevale nadležne institucije.

8. Poslati obavijesti sukladno čl.54. Uredbe (EU) 2015/848 Europskog parlamenta i vijeća od 20. svibnja 2015.

Stečajni upravitelj, sukladno članku 54. Uredbe (EU) 2015/848 Europskog parlamenta i vijeća od 20. svibnja 2015. o postupku u slučaju nesolventnosti, u dokumentaciji dužnika nije pronašao niti jednog aktivnog stranog vjerovnika dužnika.

Nastavno na navedeno nije bilo potrebe slati obavijesti s činjenicom otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom, rokovima i načinom prijave tražbina, a koja obavijest sadrži primjerak standardnog obrasca za prijavu tražbina i/ili informaciju o tome gdje je taj obrazac dostupan.

Temeljem obveze iz članka 259. Stečajnog zakona sastavio sam tablice prijavljenih tražbina i razlučnih prava.

Stečajni dužnik uredno isplaćuje plaće te nema zaposlenika koji bi imali mogućnost na ostvarivanja prava kod Agencije za osiguranje radničkih tražbina.

Obradio sam prispjele tražbine vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda.

Primio sam jednu obavijest o razlučnim pravima dok primljenih prijava izlučnih prava nije bilo.

Stečajni upravitelj je osiguran od profesionalne odgovornosti stečajnog upravitelja za štete koje prouzroči svim sudionicima u stečajnom postupku, ako je skrivljeno povrijedio koju od svojih dužnosti utvrđenih Stečajnim Zakonom.

Limit pokrića po štetnom događaju je 800.000,00 kn, temeljem police broj 1500-177332184 kod osiguravatelja Allianz Hrvatska d.d. Zagreb.

Prikaz financijskog poslovanja dužnika do otvaranja stečajnoga postupka 7. svibnja 2025.

Račun dobiti i gubitka

MEGALIT d.o.o. u stečaju

Tablica 1

R.br.	O P I S	31.12.2024.	06.05.2025.
	1	2	3
		EUR	EUR
1.	UKUPNI PRIHODI	1.627.563	689.806
2.	UKUPNI RASHODI	1.430.858	475.399
3.	Dobitak / gubitak prije oporezivanja (1-2)	196.705	214.407
4.	Porez na dobitak ili gubitak		
5.	DOBITAK FINACIJSKE GODINE	196.705	214.407
6.	GUBITAK FINACIJSKE GODINE		

Dužnik je poslovanjem za 2024. godinu ostvario ukupan prihod u iznosu od 1.627.563 eur, dok je za prva četiri mjeseca 2025. godine, do otvaranja stečajnog postupka ostvario ukupan prihod u iznosu od 689.806 eur.

Pregled dobitaka / gubitaka po godinama

Tablica 2

R.br.	Naziv kategorije	31.12.2024	06.05.2025
1.	Upisani temeljni kapital	2.485.951	2.485.951
2.	Zadržani dobitak	444.356	641.061
3.	Dobitak poslovne godine	196.705	214.407
4.	Gubitak poslovne godine		
5.	Preneseni gubitak	1.970.002	1.970.002
6.	Kapital i rezerve na dan obračuna:	1.157.010	1.371.417

Dužnik je poslovanjem ostvarivao dobitak u poslovanju koji je za 2024. godinu iznosio 196.705 eur, dok je za prva četiri mjeseca 2025. godine, do otvaranja stečajnog postupka iznosio 214.407 eur.

Stanje imovine i obveza prema knjigovodstvenim izvješćima do dana otvaranja stečajnog postupka dana 7. svibnja 2025. godine

Bilanca

MEGALIT d.o.o. u stečaju

Tablica 3

R.br.	O P I S	31.12.2024.	06.05.2025.
	1	2	3
		EUR	EUR
	AKTIVA		
A	POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		
B	DUGOTRAJNA IMOVINA – STALNA SREDSTVA (B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.)	16.928.931	15.947.622
B.I.	Nematerijalna imovina		
B.II.	Materijalna imovina	16.088.033	15.947.622
B.III.	Financijska imovina	792.793	
B.IV.	Potraživanja	48.105	
C	KRATKOTRAJNA IMOVINA (C.I.-C.IV.)	1.017.012	791.875
C.I.	Zalihe		
C.II.	Potraživanja	945.936	736.365
C.III.	Financijska imovina	53.647	53.647
C.IV.	Novac u banci i blagajni	17.429	1.863
D.	PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA		
F.	UKUPNA AKTIVA (A+B+C+D)	17.945.944	16.739.498
	PASIVA		
A.	KAPITAL I REZERVE (A.I.do A.VI.)	1.157.010	1.371.417
A.I.	Upisani temeljni kapital	2.485.951	2.485.951
A.II.	Kapitalne rezerve		
A.III.	Rezerve iz dobiti		
A.IV.	Revalorizacijska rezerva		
A.V.	Zadržana dobit	444.356	641.061
A.V.	Preneseni gubitak	1.970.002	1.970.002
A.VI.	Dobitak ili gubitak tekuće godine	196.705	214.407
B.	REZERVIRANJA		
C.	DUGOROČNE OBVEZE	14.808.325	4.903.022
D.	KRATKOROČNE OBVEZE	1.980.609	10.465.059
E.	ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA		
F.	UKUPNO PASIVA (A+B+C+D+E)	17.945.944	16.739.498

Stanje stečajne mase stečajnog dužnika prema inventuri na dan 7. svibnja 2025. godine

Na dan 7. svibnja 2025. godine, tj. na dan otvaranja stečajnog postupka imovina dužnika se sastoji od dugotrajne materijalne imovine i sitnog inventara, kako slijedi u narednim tablicama:

I. DUGOTRAJNA IMOVINA

Materijalna imovina - nekretnine

Tablica 4a

	Naziv	Vrijednost EUR
1.	Poslovna zgrada (TC Marisa) na adresi Trogir, Kardinala Alojzija Stepinca 112 i to: k.č. 1077/4 zk.ul.br. 7236 k.o. Trogir, DVORIŠTE površine 1233m2 i POSLOVNA ZGRADA Balancane, K. A. Stepinca 112 površine 3650m2 i k.č. 1077/9 zk.ul.br. 9234 k.o. Trogir, "BALANCANE" DVORIŠTE površine 21m2 sveukupno 4883m2.	19.900.000,00
	Ukupno:	19.900.000,00

Za napomenuti je da imovina dužnika pod rednim brojem 1. opterećena razlučnim pravom.

Stečajni je upravitelj, uz suglasnost razlučnog vjerovnika, radi skraćenja trajanja postupka pribavio elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine dužnika broj 444/2025 (prethodno dostavljen u spis) sačinjen dana 5. rujna 2025. godine od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke Tomislava Perkovića, dipl. ing. arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, koji je tržišnu vrijednosti iste procijenio u iznosu od: 19.900.000,00 eura.

Materijalna imovina - pokretnine

Tablica 4b

	Naziv	Tržišna vrijednost EUR
1.	Nova ugostiteljska i rabljena ostala oprema prema nazivu, količini i vrijednosti kako je navedeno Popisu opreme na dan 7. svibnja 2025. u prilogu izvješća Popis predmeta stečajne mase po čl 221. Stečajnog zakona	58.938,42
	Ukupno:	58.938,42

Popis predmeta stečajne mase iz čl. 221. SZ sadrži detaljan analitički prikaz imovine po nabavnim cijenama, sadržan u prethodno navedenim iznosima grupiran po knjigovodstvenim kontima.

Ugostiteljska oprema u cijelosti je nekorištena, još neraspakirana te uskladištena na trećem katu objekta TC Marisa, pa se opravdano može pretpostaviti da je ova oprema i sada u potpuno ispravnom, odnosno u stanju istom onom kakva je bila na dan nabavke, sredinom 2016. godine.

Navedena kratkotrajna imovina dužnika nije opterećena razlučnim pravom.

Dugotrajna financijska imovina

Dužnik nema dugotrajne financijske imovine, depozita odnosno udjela u drugim društvima

II. KRATKOTRAJNA IMOVINA

Sitan inventar

Tablica 5

	Naziv	Tržišna vrijednost EUR
1.	Novi ugostiteljski namještaj, rabljeni uredski namještaj i oprema prema nazivu, količini i vrijednosti kako je navedeno Popisu sitnog inventara na dan 7. svibnja 2025. u prilogu izvješća Popis predmeta stečajne mase po čl 221. Stečajnog zakona	20.821,82
	Ukupno:	20.821.82

Rabljeni uredski namještaj i elektronička oprema zbog svoje prirode i okolnosti njihove upotrebe i dalje su iskoristivi za namjenu za koju su nabavljeni.

Ugostiteljski je namještaj (stolovi i stolice) u cijelosti nekorišten, još neraspakiran uskladišten na trećem katu objekta TC Marisa, pa se opravdano može pretpostaviti da je ovaj inventar i sada u potpuno ispravnom, odnosno u stanju istom onom kakav je bio na dan nabavke, sredinom 2016. godine.

Ova kratkotrajna imovina dužnika nije opterećena razlučnim pravom.

Prijedlog stečajnog upravitelja za utvrđenje vrijednosti kratkotrajne imovine

Stečajni upravitelj je mišljenja da za procjenu vrijednosti kratkotrajne imovine dužnika nije ekonomski isplativo angažirati stalnog sudskog vještaka, nego da se njena vrijednost utvrdi kako slijedi:

- Nova, nekorištena ugostiteljska uredska oprema i inventar u iznosima 100% nabavne cijene.
- Rabljena uredska i ostala oprema (iz razloga niske nabavne cijene) u iznosima 50% nabavne cijene.

III. Novčana potraživanja dužnika na dan 7. svibnja 2025. godine, poslije usklađivanja i provedenih prebijanja potraživanja i obveza:

Tablica 6

	Knjigovodstveni konto i naziv	ukupan iznos EUR	Postotak naplativosti
C.II	1140 - Financijska imovina (dani zajmovi isl.)	53.647,20	0,00%
	- Dane pozajmice građanima (29.06.2021) 33.214,49		0,00%
	- Dane pozajmice Belle Temps d.o.o. (17.03.2020) 10.429,53		0,00%
	- Dane pozajmice – MBM d.o.o. (21.07.2020) 10.003,18		0,00%
C.III.	1200 - Potraživanja od kupaca	733.486	
	1. DIVERTIAMO d.o.o. (120 – 936.110,10, 129 - 373.287,75) 562.822,35		<20,00%
	2. PLODINE d.d. Rijeka 67.652,31		100,00%
	3. MUELLER TRGOVINA ZAGREB d.o.o. 62.341,89		100,00%
	4. KIK Textilien und Non-Food d.o.o. 9.370,06		100,00%
	5. SILVER FOR YOU d.o.o. 9.288,89		100,00%
	6. PEPCO CROATIA d.o.o. za usluge 5.787,50		100,00%

	7. MAD d.o.o.	3.888,02		100,00%
	8. INTERTEKSTIL STANIĆ d.o.o.	2.187,55		100,00%
	8. GHETALDUS - SPLIT d.d.	1.756,93		100,00%
	10. SVJETIONIK ZNANJA vl. Ines Blažičević	1.750,00		100,00%
	11. TEEN SHOP trgovački obrt vl. Branka Jajac	1.637,05		100,00%
	12. FARMACIA-specijalizirana prodavaonica d.o.o.	1.353,88		100,00%
	13. Preostalih 11 zakupaca lokala i parkinga s iznosima manjim od 1.000 eura	3.649,59		100,00%
	14. Potraživanja od države (samo obračunski)		2.879	100,00%
C.IV.	Novac u banci i blagajni		1.863	100,00%
		Ukupno:	791.875	

C.II. Iz razloga zastare više ne postoji realna mogućnost naplate financijske imovine odnosno danih zajmova u iznosu od 53.647,20 eura.

C.III. Iznosi iskazani pored naziva zakupca odnose se gotovo u cijelosti na njihove tekuće obveze koje na dan otvaranja stečaja 7. svibnja 2025. još nisu bile u dospeljeću, osim u slučaju zakupca pod rednim brojem 1. Divertiamo d.o.o.

Općenito, svi zakupci uredno podmiruju svoje obveze u dospeljeću osim navedenoga, što će biti detaljnije obrađeno u nastavku.

Problematika naplate potraživanja od zakupca Divertiamo d.o.o.

Zakupac Divertiamo d.o.o., (prethodno TANDARA d.o.o.) 21220, Okrug Gornji, Rastića X 7 OIB: 32070453298 u zakupu u objektu TC Marisa drži tri poslovna prostora, i to:

1. po ugovoru javnobilježnički ovjerenom dana 14.04.2020. (OV-2858/2020, JB Jasna Matačić iz Splita), na rok od deset godina, za 11,00 eur/m² plus cca 5,00 eur zaj. troškova koristi prostor površine 643,37 m² (Teretana), uz osiguranje plaćanja bjanko zadužnicom na iznos od 500.000,00 kuna (66.361,40 eura) i uplaćen depozit u visini 4 mjesečne zakupnine + 4 mjesečne akontacije zajedničkih troškova u iznosu od 39.041,85 eura.

2. po ugovoru javnobilježnički ovjerenom 17.11.2020. (OV-8861/2020, JB Jasna Matačić iz Splita), na rok od deset godina, za 11,00 eur/m² plus cca 5,00 eur/m² zaj.troškova koristi poslovni prostor na trećem katu površine 429 m² koji još nije priveden namjeni, bez predaje ugovorenog osiguranja plaćanja bjanko zadužnicom i uplaćen depozit u visini 4 mjesečne zakupnine + 4 mjesečne akontacije zajedničkih troškova u iznosu od 25.830,37 eura.

Zakupac ovaj je ovaj prostor uzeo u zakup s namjenom proširenja teretane, no isti se još uvijek ne koristi za obavljanje namjenjene djelatnosti.

3. po ugovoru javnobilježnički ovjerenom 23.04.2021. (OV-3812/2021, JB Jasna Matačić iz Splita) koristi unutarnji poslovni prostor na prizemlju objekta površine 16m² s otvorenim prostorom (dio malla) i dijelom šetnice/terase ispred južne fasade objekta koji prostor je zakupac Divertiamo d.o.o. svojim sredstvima uredio kao Caffè bar, na rok od deset godina, bez obveze plaćanja zakupnine. Ovaj ugovor ima i anexe od 24.05.2021 i 08.06.2021. no istima se ne mijenjaju prethodno navedene bitne odredbe ugovora.

Divertiamo d.o.o. stečajnom dužniku, kao svojevrsnu djelomičnu kompenzaciju, počevši od mjeseca ožujka 2024. pruža usluge čišćenja odnosno održavanja higijene zajedničkih i sanitarnih prostora TC Marisa. Za ove usluge, iako su obavljene u vrijednosti 5.000,00 eura + PDV mjesečno, nisu se izdavali računi do dana otvaranja stečajnog postupka, odnosno za svih 14 mjeseci.

Nepodmirene dospjele obveze ovoga zakupca na kontu 1200 – Potraživanja od kupaca iznose 936.110,10 eur ali su ranije zbog zastare dijelom vrijednosno ispravljene na kontu 1290 – Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca, u iznosu od 373.287,75 eur pa knjigovodstveno iskazana vrijednost ovih potraživanja na dan 6. svibnja 2025. godine iznosi 562.822,35 eur.

Kao stečajni upravitelj dužnika do sada nisam prema ovom zakupcu poduzimao radnje prisilne naplate i/ili raskida ugovora za poslovne prostore koje ovaj zakupac koristi na trećem katu, jer bi najvjerojatnije sa ovim zakupcom na taj način ušao u sudski spor.

Mogući iznos namirenja potraživanja korištenjem sredstava osiguranja za prostore na trećem katu iznosi 105.403,25 (depozit u iznosu od 39.041,85 eur i mjenica u visini od 66.361,40 eur).

Rekapitulacija trenutne situacije sa zakupcem Divertiamo d.o.o.

- Nepodmirene ranije obveze dospjele do 6. svibnja 2025. godine u iznosu od 562.822,35 eur zakupac podmiruje u mjesečnim iznosima od 6.250,00 eura obavljajući usluge održavanja higijene TC Marisa, (računi za ove usluge se prebijaju sa starim dugom), pa je na taj način u razdoblju do 31. kolovoza 2025. ovaj dug umanjen za 4 x 6.500,00 eur, odnosno za 26.000,00 eur.

- Obveze zakupnine i troškova od 7. svibnja 2025. godine Divertiamo d.o.o. podmiruje u iznosu troškova, te je na taj način na račun dužnika do dana izrade ovoga izvješća doznačeno 15.000,00 eur.

Prikaz izmirenja obveza zakupca Divertiamo d.o.o. nastalih od 7. svibnja 2025. godine

	Potraživanja stečajne mase za zakupninu i troškove na kontu 1200 - DIVERTIAMO d.o.o. od dana 07.05.2025. do dana izrade izvješća	Plativo na račun Megalit	Plativo na račun Erste banke
1.	Zakupnina za dva prostora na trećem katu za tri mjeseca		44.262,27
2.	Zajednički troškovi za dva prostora na trećem katu za tri mjeseca	45.454,04	
4.	Umanjuje se za podmireno uplatom na račun (do dana izrade izvješća)	-15.000,00	
	Ukupno neplaćeno:	30.454,04	44.262,27

Prijave tražbina za ispitno ročište

Stečajni je upravitelj u rješenjem određenom roku:

- zaprimio 22 prijave tražbina vjerovnika stečajnog dužnika,
- zaprimio obavijesti o razlučnom pravu jednoga vjerovnika,
- nije bilo primljenih obavijesti o izlučnom pravu

Obveze dužnika prema priznatim tražbinama iznose kako je prikazano u sljedećoj tablici:

Tablica 7

	Prijavljeno EUR	Osporeno EUR	Priznato EUR
I. viši isplatni red	929,03		929,03
II. viši isplatni red	15.671.916,80	5.021.838,05	10.650.078,75

Ukupno:	15.672.845,83	5.021.838,05	10.651.007,78
---------	---------------	--------------	---------------

Tablica primljenih tražbina sadrži poseban stupac s evidencijom uplate i iznosom plaćene sudske pristojbe pojedinačno za svaku prijavu tražbine.

Sve su prijave tražbina sadržavale preslike potvrda o izmirenju obveze sudske pristojbe, osim onih čiji su podnositelji oslobođeni od plaćanja iste.

Financijsko izvješće za razdoblje od 7. svibnja 2025. godine do dana izrade izvješća

Od dana otvaranja stečajnog postupka do ostvaren je slijedeći priljev / odljev s računa dužnika:

Priljev

Na račun stečajnog dužnika od dana otvaranja stečajnog postupka 7. svibnja 2025. godine do dana izrade ovoga izvješća prispjela su novčana sredstva, kako je navedeno u slijedećoj tablici:

Tablica 8

	Priljevi na račune dužnika po kategorijama, od dana otvaranja stečajnog postupka 7. svibnja 2025. godine do dana izrade izvješća	Prihod od 7.5 do 31.08.2025	Naplaćeno na račune dužnika	Naplaćeno na račun Erste banke
1.	1200 - Naplata potraživanja nastalih prije pokretanja stečaja		31.164,01	
2.	7510 - Prihodi od ref. troškova najmoprimaca	116.108,22	115.323,05	
3.	7511 - Prihod od naplate parkinga	11.060,23	17.502,88	
4.	7570 - Prihodi od najma	178.096,33	12.323,36	300.486,59
5.	7571 - Prihodi od ref. zajedničkih troškova	81.273,83	44.570,44	
6.	2156 - Sporazum Erste banka d.d.		70.000,00	
7.	2200 - Povrat ovršenih sredstava Grad Trogir		3.204,93	
8.	2200 - Povrat troškova ovrhe Fina		265,05	
9.	1500 - Doznaka HZZO - bolovanja		3.287,40	
	Sveukupno EUR:	386.538,61	297.641,12	300.486,59

Odljev

Od dana otvaranja stečajnog postupka 7. svibnja 2025. godine do dana izrade ovoga izvješća s računa stečajnog dužnika isplaćena su novčana sredstva, kako je navedeno u narednoj tablici:

Tablica 9

	Odljev s računa (podmireni troškovi) po kategorijama, od dana otvaranja stečajnog postupka 7. svibnja 2025. godine do dana izrade izvješća	Izdaci podmireni s računa Erste banke d.d.	Plaćeno s računa dužnika HPB d.d.
1.	HEP-Elektra i HEP-Ods		109.768,28
2.	Telefonske, usluge održavanja opreme		28.456,56
3.	Zaštitarske usluge		25.697,40
4.	Komunalne usluge i naknade		29.790,68
5.	Osiguranje imovine		15.457,8
6.	Ostali troškovi		65,06

7.	Porez na dodanu vrijednost		34.399,99
8.	Bruto plaće dva zaposlenika	2.796,09	9.770,70
9.	Nadoknade HZZO za dva radnika	601,50	2.270,75
10	Ovrha Grada Trogira / Financijska agencija	3.765,02	
	Sveukupno EUR:	7.162,61	255.686,25

Stanje transakcijskog računa dužnika HPB d.d. na dan izrade ovoga izvješća iznosi 41.954,87 eur.

Predračun troškova za naredno šestomjesečno razdoblje do 28.02.2026.

Tablica 10

	Predračun troškova za naredno šestomjesečno razdoblje	Iznos EUR
1.	Bankarske usluge	150,00
2.	Knjigovodstvene usluge	4.980,00
3.	Usluge procjene nekretnine	5.000,00
4.	Usluge fizičke i tehničke zaštite	55.000,00
5.	Trošak bruto plaća dvoje zaposlenih	20.000,00
6.	Odvjetničke usluge (u slučaju vođenja spora, po tarifi)	
7.	Nagrada stečajnom upravitelju, po Uredbi i rješenju suda	
8.	Putni trošak stečajnog upravitelja (0,50 EUR/ km) – kad se ostvari, po rješenju	
	Sveukupno EUR:	85.130,00

Navedeni predračun sadrži minimum troškova u slučaju obustave poslovanja, što se ni u kom slučaju ne preporučuje.

Predračun prihoda i troškova poslovanja (ako se suglasi Skupština)

Kroz početno se šestomjesečno razdoblje od izvještajog ročišta, predvidivim se novčanim priljevom, u iznosu od 589.900,00 eura mogu podmiriti sve predvidivi troškovi poslovanja, kako slijedi u narednoj tablici.

Tablica 10a

	Predračun prihoda i troškova poslovanja za naredno šestomjesečno razdoblje	Iznos EUR	Iznos EUR
1.	Planirani prihodi od zakupnine (6 x 75.000,00 eur)	300.000,00	
2.	Planirani prihodi za nadoknadu zajedničkih troškova (6 x 96.000,00 eur)	289.900,00	
3.	HEP-Elektra i HEP-Ods		278.000,00
4.	Usluge održavanja opreme i ostale usluge		25.000,00
5.	Zaštitarske usluge		55.000,00
6.	Komunalne usluge i naknade		60.000,00
7.	Investicijsko održavanje opreme (dizalica topline)		37.000,00
8.	Ostali troškovi poslovanja		12.000,00
9.	Trošak bruto plaća dvoje zaposlenih		20.000,00
10			
	Sveukupno EUR:	589.900,00	487.000,00

Rekapitulacija obveza

U ovom je stečajnom postupku, od otvaranja stečajnog postupka 7. svibnja 2025. godine do dana izrade ovoga izvješća, stečajni upravitelj utvrdio slijedeće obveze:

Tablica 11

1.	Dospjeli podmireni troškovi stečajnog postupka	3.320,00
2.	Dospjeli nepodmireni troškovi	0,00
3.	Predračun troškova za narednih šest mjeseci (Tablica 10)	85.130,00
4.	Vjerovnici I. višeg isplatnog reda – priznate tražbine	929,03
5.	Vjerovnici II. višeg isplatnog reda – priznate tražbine	10.650.078,75
	Ukupno EUR:	10.739.457,78

Za napomenuti je da prethodna tablica sadrži iznose priznatih tražbina koje će se konačno utvrditi po pravomoćnosti rješenja o utvrđenju tražbina, a da je predračun troškova stečajnog postupka za sljedećih šest mjeseci sačinjen temeljem raspoloživih informacija na dan izrade ovoga izvješća.

Pregled imovine u odnosu prema priznatim tražbinama i troškovima stečajnog postupka

Tablica 12

	Pregled imovine u odnosu prema priznatim tražbinama i troškovima stečajnog postupka kroz narednih 6 mjeseci	Iznos EUR	Iznos EUR
1.	Stanje novčanih sredstava na dan 31.08.2025.	41.954,87	
2.	Podmireni troškovi stečajnoga postupka od otvaranja stečaja		3.320,00
3.	Predvidivi iznos novčanoga priljeva djelatnosti	589.900,00	
4.	Predvidivi iznos novčanoga odljeva djelatnosti		487.000,00
5.	Predvidivi iznos unovčenja dugotrajne imovine - nekretnina	14.950.000,00	
6.	Predvidivi iznos unovčenja dugotrajne imovine - pokretnine	40.000,00	
7.	Planirani troškovi stečajnoga postupka		85.130,00
8.	Priznate tražbine prvog i drugog višeg isplatnog reda		10.651.007,78
9.	VIŠAK imovine u odnosu prema priznatim tražbinama i troškovima stečajnog postupka		4.395.397,09
	Ukupno EUR:	15.621.854,87	15.621.854,87

Predvidivi iznos novčanih priljeva izravno će ovisiti o postignutim iznosima unovčenja imovine dužnika na javnim dražbama.

Konačan iznos troškova ovog stečajnoga postupka svakako će biti veći od ovdje uvrštenog iznosa, izravno će ovisiti o općenito duljini trajanja stečajnog postupka, kao i iznosu nagrade i nadoknade troškova stečajnog upravitelja, što će svojim rješenjima odrediti sud.

Zaključci stečajnog upravitelja

Iz svega prethodno navedenoga u ovome izvješću izdvajam sljedeće:

- stečajni dužnik je u svrhu očuvanja, odnosno povećanja stečajne mase nastavio poslovanje, koje se za sada nesmetano odvija.
- stečajna se masa dužnika sastoji od nekretnine - relativno značajne vrijednosti, na kojoj ima upisanih razlučnih prava, te pokretnina (nove ugostiteljske i rabljene uredske opreme).
- unovčenjem postojeće stečajne mase dužnika predvidivo bi se mogli podmiriti troškovi stečajnog postupka, obveze stečajne mase, tražbine I. višeg isplatnog reda, te vjerojatno i tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda u cijelosti.

Nastavno na navedeno stečajni upravitelj podnosi prijedlog da skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu donese odgovarajuće:

O D L U K E:

1. Ne obustavlja se poslovanje stečajnog dužnika.
2. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima.
3. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja u stečajnom postupku.
4. Prihvaća se predračun troškova stečajnog postupka.
5. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za održanje na snazi ugovora o radu Voditeljice centra i jednog radnika na održavanju objekta TC Marisa, na rok do predaje nekretnine kupcu.
6. Vrijednost nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika utvrđuje se prema Elaboratu o procjeni vrijednosti 444/2025 kojeg je dana 5. rujna 2025. sačinio stalni sudski vještak građevinske struke Tomislav Perković, dipl. ing. arh., te iznosi 19.900.000,00 eura.
6. Nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, poslovna zgrada TC Marisa na adresi Trogir, Kardinala Alojzija Stepinca 112 opterećena razlučnim pravom i to:
k.č. 1077/4 zk.ul.br. 7236 k.o. Trogir, DVORIŠTE površine 1233m2 i POSLOVNA ZGRADA Balancane, K. A. Stepinca 112 površine 3650m2 i k.č. 1077/9 zk.ul.br. 9234 k.o. Trogir, "BALANCANE" DVORIŠTE površine 21m2 sveukupno 4883m2,
unovčuje se sukladno čl. 247. Stečajnog zakona elektroničkom javnom dražbom kod Financijske agencije.
7. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju pokretnine u vlasništvu stečajnog dužnika pojedinačno unovčiti prikupljanjem pisanih ponuda, a da se:
 - vrijednost nove ugostiteljske opreme i inventara utvrdi u iznosu nabavne cijene iz Popisa opreme i inventara na dan 7. svibnja 2025.
 - vrijednost rabljene opreme i inventara utvrdi u iznosima 50% nabavne cijene iz Popisa opreme i inventara na dan 7. svibnja 2025.Oglašena početna cijena jednaka je utvrđenoj vrijednosti, te se u slučaju neuspjele prodaje svaka sljedeća prodaja oglašava s cijenom koja je za 10% niža od prethodne oglašene cijene.
8. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za zaključenje anexa Sporazuma o predujmljivanju

predujmljenih troškova s Erste & Steiermarkische bank d.d Rijeka od 28. srpnja 2025. godine, kojim se isti produžuje na još tri mjeseca.

9. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju preuzeti spor veće vrijednosti P-269/2020 na Trgovačkom sudu u Splitu, te za isti angažirati odvjetnika.

Sveta Nedelja, 11. rujna 2025. godine.

Stečajni upravitelj:

Milan Bariša Obradović

PRILOG:

- Sporazum o predujmljivanju troškova od 28.07.2025.