

Trgovački sud u Zagrebu  
Trg J. F. Kennedyja 11., Zagreb

**Na posl. br.: St – 378/2023**

Dužnik: LOKVANJ USLUGE d.o.o. u stečaju OIB: 22214479393,  
Sesvete, Livadarski put 21.

Stečajni upravitelj: Daniel Deković iz Zagreba, Novačka 329., OIB: 76292704973.

Radi: Izvješće stečajnog upravitelja

**U Zagrebu,  
dana 22. siječnja 2024. godine**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu donesenim pod uvodno citiranim poslovnim brojem od dana 26. listopada 2023. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom LOKVANJ USLUGE d.o.o. Sukladno uvodno citiranom rješenju, a u svezi sa čl. 227. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17; u daljnjem tekstu SZ), stečajni upravitelj podnosi naslovljenom sudu

## IZVJEŠĆE

### O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA

2x

---

#### **I. Uvod**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu donesenim pod posl. br. St – 378/2023 od dana 26. listopada 2023. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom. Protiv rješenja o otvaranju stečajnog postupka podnesena je žalba po bivšem zz dužnika zastupanog po odvjetniku Saša Čačić iz Vinkovaca. Rješavajući po žalbi Visoki trgovački sud je, dana 20. prosinca 2023. godine, donio rješenje kojim je odbio kao neosnovanu žalbu bivšeg zz dužnika i potvrdio rješenje prvostupanjskoga suda u

pobijanom dijelu. Drugostupanjsko rješenje je dostavljeno stečajnom upravitelju dana 12. siječnja 2024. godine.

Po otvaranju stečajnog postupka stečajni upravitelj je stupio u kontakt sa bivšim zz dužnika i zatražio od istog predaju knjigovodstvene dokumentacije društva. Bivši zz dužnika nije želio surađivati sa stečajnim upraviteljem te mi nije predana knjigovodstvena dokumentacija niti dužnika niti njegovih prednika.

S obzirom da bivši zz dužnika je želio predati stečajnom upravitelju dokumentaciju, a protiv rješenja prvostupanjskoga suda u Zagrebu je bila izjavljena žalba, stečajni upravitelj je prikupljao podatke i obavijesti o dužniku iz javno dostupnih izvora.

Prikupljanjem podataka i obavijesti o dužniku utvrdio sam da se nekretnina dužnika označena u zemljišnim knjigama kao kčbr. 2427/3 i 2427/4 u naravi dvorište, poslovna zgrada i put upisana u zk.ul. 782. k.o. Sesvete Novo a sve upisano pri Općinskom sudu u Sesvetama nalazi u zakupu društva Marex Zagreb OIB: 61350403800. Stupio sam u kontakt sa direktorom društva i obavijestio ga da je nad dužnikom otvoren stečajni postupak. Direktor društva me je uputio na odvjetnike koji zastupaju Marex Zagreb. Stupio sam u kontakt sa odvjetnicima iz odvjetničkog društva Kutleša i Žakula j.t.d. radi dogovora o rješavanju problema zakupa nekretnine.

Stečajni upravitelj je zatražio od Državnog zavoda za statistiku ( u daljnjem tekstu DZU ) izdavanje obavijesti o razvrstavanju. DZS je obavijestio stečajnog upravitelja da za prednike stečajnog dužnika nisu zatražena a posljedično tome niti izdane, obavijesti o razvrstavanju te da je potrebno pribaviti rješenja o pripajanju za sve prednike stečajnog dužnika i ispuniti pripadajuće obrasce te sve dostaviti DSZ – u radi provedbe. Bez provedbe obavijesti o razvrstavanju za sve prednike stečajnog dužnika ne može se stečajnom dužniku izdati obavijest o razvrstavanju, a posljedično se ne može otvoriti račun stečajnog dužnika u banci. Naime, sve banke prilikom otvaranja računa dužnika traže i obavijest o razvrstavanju izdanu za dužnika po DSZ – u.

Stečajni upravitelj je dostavio popunjeni obrazac i rješenje o pripajanju DSZ – u za društvo BRIST NEKRETNINE d.o.o. jer je isto potpisano elektroničkim potpisom. Za ostale prednike dužnika rješenja o pripajanju su izdavana u pisanom obliku te bi se trebale pribaviti iz arhive Trgovačkog suda u Zagrebu.

S obzirom da se predmetna rješenja moraju pribaviti iz arhive Trgovačkog suda u Zagrebu, stečajni upravitelj je podneskom zatražio od Trgovačkog suda u Zagrebu izdavanje ovjerovljenih preslika rješenja o pripajanju kao i priležće dokumentacije na osnovi koje su provođenja pripajanja ( ugovori o pripajanju, bruto bilance ) no do dana sastavljanja ovoga izvješća još uvijek nisam zaprimio traženu dokumentaciju od Trgovačkog suda u Zagrebu. Kako tražena dokumentacija još uvijek nije dostavljena, stečajni upravitelj ne može i nadalje otvoriti žiro – račun dužnika u banci.

Stečajni upravitelj je kontaktirao nadležnu poreznu upravu te zatražio dostavu knjigovodstvene dokumentacije dužnika. Porezna uprava je pisanim podneskom obavijestila stečajnog upravitelja da ne raspolaže dokumentacijom dužnika jer dužnik nije dostavljao poreznoj upravi dokumentaciju niti imao otvoren žiro – račun u banci. S obzirom na navedeno stečajni upravitelj nije mogao postupiti po zaključku suda i obavijestiti dužnikove strane vjerovnike, ukoliko ih je bilo, o otvaranju stečajnog postupka.

Iz javno dostupnih podataka proizlazi da je nad prednikom stečajnog dužnika Maun sport d.o.o. OIB: 75154512655 bio vođen postupak predstečajne nagodbe pred Financijskom agencijom po Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ( NN 108/12., 144/12., 81/13 i 112/13 ) pod posl. br. Klasa: UP - I/110/07/13-01/2133 Ur. Br: 04-06-17-2133.

Na osnovi do sada prikupljenih podataka stečajni upravitelj može izvijestit sud i skupštinu vjerovnika nadalje kako slijedi:

## **II. Općenito o dužniku i njegovim prednicima**

- Iz uvida u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu proizlazi da je društvo MAUN SPORT d.o.o. OIB: 75154512655 osnovano na osnovi odluke o osnivanju od 30. lipnja 1992. godine koja je usklađena sa ZTD – om dana 15. prosinca 1995. godine i sastavljena u novom obliku kao Izjava o osnivanju. Osnivač društva bio i jedina osoba za zastupanje bio je gđin. Ivan Ivančić OIB: 06971970908. Sesvete, Bjelovarska 77. Na osnovi Ugovora o prijenosu poslovnog udjela od dana 05. ožujka 2003. godine gđin. Ivančić prestaje biti jedini osnivač društva a na njegovo mjesto stupa gđa. Emilija Ivančić OIB. 15781148129., Sesvete, Bjelovarska 77. koja je bila član društva do provođenja pripajanja dužnika društvu preuzimatelju DOBRA ANĐELA d.o.o. OIB: 94887290854.

Gđin. Ivančić prestaje biti osoba ovlaštena za zastupanje društva dana 05. ožujka 2003. godine a umjesto njega osoba ovlaštena za zastupanje društva postaje gđa. Ljuba Čurić OIB: 17554153029. Sesvete, Selčinska 15. Promjene osnivača i osoba za zastupanje dužnika su provedene na osnovi nove Izjave o osnivanju od dana 05. ožujka 2003. godine koja je provedena u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl. br. 002 - Tt – 03/1960 – 2.

Izmjenom Izjave o osnivanju od dana 04. veljače 2004. godine gđa. Čurić prestaje biti osoba ovlaštena za zastupanje društva te na njeno mjesto stupa gđin. Ivan Ivančić OIB: 06971970908. Sesvete, Bjelovarska 77. koji je bio jedina osoba ovlaštena za zastupanje dužnika do provođenja pripajanja društvu preuzimatelju DOBRA ANĐELA d.o.o. OIB: 94887290854. Upis promjene osobe ovlaštene za zastupanje

društva je proveden u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu 003 – Tt – 04/1464 – 4 od dana 08. ožujka 2004. godine.

Odlukom skupštine društva od dana 15. rujna 2009. godine određen je postupak odvajanja sa osnivanjem novog društva MAUN d.o.o. OIB: 37635871067 sa sjedištem u Sesvetama, Livadarski put 21. istodobnim prijenosom dijelova imovine društva MAUN SPORT d.o.o. na novoosnovano društvo. Predmetno društvo je pripojeno društvu Technik Montage d.o.o. OIB: 32666253642. i brisano iz sudskog registra dana 12.10.2016 rješenjem Tt-16/30862-1. Stečajni upravitelj može izvijestiti sud i vjerovnike da je u ovom predmetu proveden veliki broj pripajanja. Iz izvršenog uvida u sudski registar proizlazi da je pravni slijednik društva MAUN d.o.o. OIB: 37635871067 kao svih i njegovih sljednika društvo PROIZVODNJA MAUN d.o.o. OIB: 33060950430 nad kojim je Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu dana 23. studenog 2023. godine otvorio stečajni postupak. Postupak se vodi pod posl. br. St – 1429/2023. Također je nad ovim društvom pokrenut postupak skupnog brisanja rješenjem Zg/Tt-22/52335-1 od 25.11.2022. godine sukladno čl. 70. Zakona o sudskom registru.

Društvo MAUN SPORT d.o.o. OIB: 75154512655. je pokrenulo postupak predstečajne nagodbe pred Financijskom agencijom sukladno Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi dana 25. studenog 2013. godine. Rješenje o otvaranju postupka predstečajne nagodbe upisano je u sudskom registru.

Iz izvršenog uvida u spis Financijske agencije pronađen je popis imovine koje je ovo društvo dostavilo Financijskoj agenciji za potrebe provođenja postupka predstečajne nagodbe. Iz izvršenog uvida u popis imovine utvrđeno je da je društvo evidentirano kao vlasnik suvlasničkog dijela nekretnine kčbr. 554. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) 1/6 dijela čest. br. 554 kuća broj 533 i dvorište u Trgovačkoj ulici od 171 m<sup>2</sup>, i zgrada od 74 m<sup>2</sup>, koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom: ETAŽNI DIO - u prizemlju kuće, koji se sastoji od jedne ulične prostorije u površini od 5 x 5,8 m, jedne dvorišne prostorije u površini od 7 x 1,5 m, jedne ulične prostorije u površini od 27 m<sup>2</sup>, jedne prostorije pozadi vezane na uličnu prostoriju u površini od 13 m<sup>2</sup> i tavanskih prostorija iznad svih prostorija, u kući broj 533 u Trgovačkoj ulici, a sve upisano u zk. ul. 475 k.o. Petrinja pri Općinskom sudu u Sisiku, zemljišno knjižni odjel Petrinja.

Iz izvršenog uvida u zk.ul. Proizlazi da je na ovoj nekretnini upisana zabilježba odbačenog prijedloga društva Energija logistika d.o.o., Sisak, Ante Kovačića 1. radi uknjižbe prava vlasništva pod posl. br. Z – 14079/2019. S obzirom da nije u zk. ulošku upisan OIB predlagatelja, iz izvršenog uvida u sudski registar proizlazi, a prema navedenoj poslovnoj adresi, da je predlagatelj bilo društvo Energija logistika d.o.o. OIB: 48235454943 koje je brisano iz sudskog registra. Naime, nad ovim društvom je proveden skraćeni stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu pod posl. br. St – 3163/2022 te je društvo brisano na osnovi rješenja Tt – 23/48837 – 1 od 09. siječnja 2024. godine. Osoba ovlaštena za

zastupanje bio je gđin. Ivan Ivančić OIB: 06971970908. Sesvete, Bjelovarska 77. dok su članovi društva pojedinačno u određenim vremenskim razdobljima bili gđin. Ivan Ivančić OIB: 06971970908. Sesvete, Bjelovarska 77., gđa. Emilija Ivančić OIB: 15781148129., Sesvete, Bjelovarska 77. i gđin. Saša Čačić OIB: 63328646642., Vinkovci, Zvezdana ulica 17.

Na ovoj nekretnini upisano je prisilno založno pravo u korist Republike Hrvatske i Odvjetničkog društva Mamić Perić Reberski Rimac d.o.o.

Iz do sada prikupljenih podataka proizlazio bi da bi se ova nekretnina trebala prodavati u ovom stečajnom postupku. Stečajni upravitelj je uvrstio ovu nekretninu u popis razlučnih prava. Nekretnina nije procijenjena te će biti potrebno pokušati pribaviti dodatnu dokumentaciju prije unovčenja ove nekretnine.

Iz izvršenog uvida u povijesni izvadak za nekretninu označeno kao kčbr. 4810/117 u naravi prodavaonica površine 53,22 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul. 12105 ko. Grad Zagreb pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel zagreb proizlazi da je ova nekretnina unovčena u ovršnom postupku koji je vođen pod posl. br. OVR-3918/2016.

Društvo je imalo iskazano veći broj pokretnina koje su sačinjavale dugotrajnu imovinu društva sa stanjem bilance na dan 31.12.2012. godine. S obzirom da stečajni upravitelj ne raspolaže dokumentacijom dužnika niti njegovih prednika, do sastavljanja ovoga izvješća se nije moglo utvrditi da li takva pokretna imovina i nadalje postoji. S obzirom da se radi o pokretninama sa datum nabave u razdoblju između 1995. i 2008. godine moglo bi se razumski zaključiti da je uslijed proteka vremena većina ovih pokretnina ili propala ili je njihova današnja tržišna vrijednost, ako postoje, zanemarivo mala.

U postupku predstečajne nagodbe vođene pred Financijskom agencijom utvrđene su tražbine vjerovnika. S obzirom da dužnik nije dostavio izmijenjeni plan financijskog restrukturiranja usklađen sa rješenjem o utvrđenim tražbinama, Financijska agencija je dana 18. lipnja 2014. godine donijela rješenje o obustavi postupka predstečajne nagodbe. Po obustavi postupka predstečajne nagodbe podnesen je prijedlog Trgovačkom sudu u Zagrebu za otvaranje stečajnog postupka.

Postupak je vođen pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br. St – 609/2014. te je obustavljen rješenjem od dana 24. ožujka 2015. godine jer je sud utvrdio da je društvo MAUN SPORT d.o.o. pripojen društvu DOBRA ANĐELA d.o.o. na osnovi Ugovora o pripajanju od dana 31. siječnja 2015. godine.

- Iz izvršenog uvida u sudski registar proizlazi da je društvo DOBRA ANĐELA d.o.o. OIB: 94887290854 osnovano Izjavom o osnivanju društva od dana 21. prosinca 2006. godine. Jedini član društva i član uprave bio je gđin. Nino Ivančić, Sesvete, Bjelovarska 77., OIB: 05066261818. Gđin. Nino Ivančić je

prestao biti član uprave i član društva dana 09. veljače 2015. godine a umjesto njega član društva postaje gđa. Emilija Ivančić OIB: 15781148129., Sesvete, Bjelovarska 77. a jedini član uprave postaje gđin. Ivan Ivančić OIB: 06971970908. Sesvete, Bjelovarska 77. Daljnjih promjena članova društva i osoba ovlaštenih za zastupanje nije bilo. Ovo društvo je pripojeno društvu Kron Ares d.o.o. OIB: 84339665884 na osnovi Ugovora o pripajanju od dana 01.05.2018. godine. Trgovački sud u Zagrebu je brisao ovo društvo iz sudskog registra dana 23.08.2018 na osnovi rješenja Tt-18/26049-1.

Iz izvršenog uvida u javnu objavu gfi – a za društvo DOBRA ANĐELA d.o.o. OIB: 94887290854 proizlazi da je ovo društvo na dan 31.12.2014. godine imalo iskazanu knjigovodstvenu vrijednost dugotrajne materijalne imovine u visini od 2.054.283,00 kn. Knjigovodstvena vrijednosti kratkotrajne materijalne imovine i to zalihe je iznosila 30.690,00 kn. dok je knjigovodstvena vrijednost kratkotrajne financijske imovine iznosila 533.894,00 kn.

Sveukupna knjigovodstvena vrijednost aktive na dan bilance je iznosila 2.618.867,00 kn.

- Društvo KRON ARES d.o.o. OIB: 84339665884 je osnovano na osnovi Izjave o osnivanju društva od dana 15. lipnja 2017. godine. Osnivač društva bio je gđin. Saša Čačić OIB: 63328646642., Vinkovci, Zvezdana ulica 17., a jedina osoba ovlaštena za zastupanje bila je gđa. Maja Čačić OIB: 64969988720., Vinkovci, Zvezdana ulica 17. Izvršenim promjenama član društva i člana uprave od dana 03.05.2018. gđa. Maja Čačić je prestala biti ovlaštena osoba za zastupanje a na njeno mjesto stupio je gđin. Ivan Ivančić OIB: 06971970908. Sesvete, Bjelovarska 77. Umjesto člana društva gđina. Saša Čačić na mjesto člana društva stupila je gđa. Emilija Ivančić OIB: 15781148129., Sesvete, Bjelovarska 77. Daljnjih promjena članova društva i osoba ovlaštenih za zastupanje nije bilo. Ovo društvo pripojeno je društvu BRIST NEKRETNINE d.o.o. OIB: 91951075521 na osnovi Ugovora o pripajanju od dana 22.07.2019. godine.

Trgovački sud u Zagrebu je brisao ovo društvo dana 07.11.2019 na osnovi rješenja Tt-19/33211-1.

- Društvo BRIST NEKRETNINE d.o.o. OIB: 91951075521 je osnovano na osnovi Izjave o osnivanju od dana 03. srpnja 2019. godine. Jedini član društva i uprave bio je gđin. Ivan Ivančić OIB: 06971970908. Sesvete, Bjelovarska 77. Ovo društvo pripojeno je društvu LOKVANJ USLUGE d.o.o. OIB: 22214479393 na osnovi ugovora o pripajanju od dana 01.07.2020. godine i Odluke skupštine društava preuzimatelja i pripojenog društva od dana 18.08.2020. godine.

Trgovački sud u Zagrebu je brisao ovo društvo dana 10.11.2020 na osnovi rješenja Tt-20/36989-1.

- Društvo LOKVANJ USLUGE d.o.o. OIB: 22214479393. osnovano je na osnovi Izjave o osnivanju od dana 15. srpnja 2020. godine. Jedini član društva i jedini član uprave do otvaranja stečajnog postupka bio je gđin. Ivan Ivančić OIB: 06971970908. Sesvete, Bjelovarska 77. Trgovački sud u Zagrebu je nad društvom LOKVANJ USLUGE otvorilo stečajni postupak dana 26. listopada 2023. godine.

### III. Radnici dužnika

Prema podacima koji su pribavljeni od HZZMO – a kao i Porezne uprave dužnik nema niti je imao zaposlenih radnika.

### IV. Materijalna imovina društva

Materijalna imovina društva se nije mogla utvrditi uvidom u poslovne knjige dužnika jer isti očito nije vodio poslovne knjige. U ovršnom postupku koji se vodi pod posl. br. Ovr – 558 / 2022 pri Općinskom sudu u Sesvetama, Stalna služba u Sv. Ivanu Zelini napravljena je procjena vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika po ovlaštenom sudskom vještaku Gordan Banić. Procjena se dostavlja sudu u prilogu. Sukladno izvršenoj procjeni vrijednosti nekretnina, tržišna vrijednost nekretnina i to

- kčbr. 2424/3 i 2427/4 upisano u zk.ul. 782 k.o. Sesvete Novo pri Općinskom sudu u Sesvetama zemljišno knjižni odjel Sesvete iznosi **1.693.882,24 €**
- kčbr. 2023/3 upisano u zk.ul. 6683 k.o. Sesvete pri Općinskom sudu u Sesvetama, zemljišno knjižni odjel Sesvete iznosi **133.682,52 €**.

**Ad1 )** Sveukupna vrijednost nekretnina koje su upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika iznosi **1.827.564,76 €**.

Iz prijave tražbine vjerovnika Croatia osiguranje d.d. stečajni upravitelj je saznao da se je pri Općinskom sudu u Velikoj Gorici, Stalna služba u Ivanić – Gradu vodio ovršni postupak pod posl. br. Ovr – 422/2019. U ovom ovršnom postupku doneseno je rješenje o prekidu postupka te se je Općinski sud koji je vodio ovaj ovršni postupak oglasio stvarno ne nadležnim i ustupio predmet u rad nadležnom Trgovačkom sudu u Zagrebu. Rješenje o prekidu postupka nije dostavljeno stečajnom upravitelju. Prema dobivenim informacijama ovaj ovršni postupak je ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu te se vodi pod posl. br. Ovr – 204/2023.

Ovaj predmet nije dostupan stečajnom upravitelju kroz sustav e – komunikacija. Kontaktirao sam nadležni sud u Ivanić – Gradu jer ne mogu pristupiti ovome spisu. Općinski sud u Ivanić – Gradu greškom upisničara nije omogućio uvid u spis stečajnom upravitelju a pošto je predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu više mi Općinski sud ne može dati uvid u spis. Iz izvršenog uvida putem sustava e –

predmet utvrdio sam da je u ovom ovršnom postupku napravljena također procjena vrijednosti nekretnina. Stečajni upravitelj je od odvjetnika društva Croatia osiguranje d.d. zatražio dostavu procijene vrijednosti nekretnina. Prema dostupnim podacima sve nekretnine koje su bile predmet unovčenja u ovom ovršnom postupku su u zemljišnim knjigama i nadalje upisane kao vlasništvo prednika stečajnog dužnika, društva DOBRA ANĐELA d.o.o. Prema izvršenoj procijeni, tržišna vrijednost nekretnina i to

- kčbr. 286 u naravi oranica graberine upisno u zk.ul. 181. k.o. Šarampov pri Općinskom sudu u Velikoj Gorici, zemljišno knjižni odjel Ivanić Grad iznosi **249.377,04 kn. / 33.098,02 €.**
- kčbr. 285/2 i 287 u naravi oranica graberine upisano u zk.ul. 182. k.o. Šarampov pri Općinskom sudu u Velikoj Gorici, zemljišno knjižni odjel Ivanić Grad iznosi **276.428,48 kn. / 36.688,36 €**
- kčbr. 208 u naravi oranica cerje upisano u zk.ul. 263 k.o. Šarampov pri Općinskom sudu u Velikoj Gorici, zemljišno knjižni odjel Ivanić Grad iznosi **905.347,08 kn. / 120.160,21 €**
- kčbr. 207 u naravi oranica cerje upisano u zk.ul. 264 k.o. Šarampov pri Općinskom sudu u Velikoj Gorici, zemljišno knjižni odjel Ivanić Grad iznosi **1.139.665,10 kn. / 151.259,55 €**
- kčbr. 476 u naravi oranica rakitje upisano u zk.ul. k.o. Šarampov pri Općinskom sudu u Velikoj Gorici, zemljišno knjižni odjel Ivanić Grad iznosi **352.490,12 kn. / 46.783,48 €**

**Ad2)** Sveukupna procijenjena vrijednost nekretnina koje su i nadalje upisane kao vlasništvo prednika stečajnog dužnika, DOBRA ANĐELA d.o.o., iznosi **2.923.307,82 kn. / 387.989,62 €.**

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, zemljišno knjižni odjel Petrinja upisano je vlasništvo prednika stečajnog dužnika MAUN SPORT d.o.o. na suvlasničkom dijelu 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) u naravi 1/6 dijela čest. br. 554 kuća broj 533 i dvorište u Trgovačkoj ulici od 171 m<sup>2</sup>, i zgrada od 74 m<sup>2</sup>, koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom: ETAŽNI DIO- u prizemlju kuće, koji se sastoji od jedne ulične prostorije u površini od 5 x 5,8 m, jedne dvorišne prostorije u površini od 7 x 1,5 m, jedne ulične prostorije u površini od 27 m<sup>2</sup>, jedne prostorije pozadi vezane na uličnu prostoriju u površini od 13 m<sup>2</sup> i tavanskih prostorija iznad svih prostorija, u kući broj 533 u Trgovačkoj ulici a sve upisano u zk.ul. 554. Ova nekretnina prema podacima sa kojima raspolaže stečajni upravitelj nije procijenjena.

Sveukupna knjigovodstvena vrijednost dugotrajne materijalne imovine dužnika iznosi ( Ad1) + Ad2) ) **2.215.554,38 €.**



## **V. Financijska imovina društva**

Stečajni upravitelj u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka nije utvrdio financijsku imovinu društva.

## **VI. Zakupni odnosi**

Po otvaranju stečajnog postupka utvrđeno je da nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koja se nalazi na adresi Livadarski put 21. Sesvete, a u naravi predstavlja poslovnu zgradu, je dana u zakup društvu MAREX ZAGREB d.o.o. OIB: 61350403800. U trenutku otvaranja stečajnog postupka ovo društvo se je nalazilo u zakupu i posjedu nekretnine. U ovršnom predmetu Ovr – 558/2022 koji se vodi pri Općinskom sudu u Sesvetama prileži ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je sklopljen između društva Energija logistika d.o.o. OIB: 48235454943 i Marex Zagreb OIB: 61350403800. dana 30. lipnja 2020. godine. Iz ugovora je razvidno da Zakupodavac nije bio vlasnik prostora već je naveo da mu je dano pravo komercijalizacije poslovnog prostora. Stečajni upravitelj ne raspolaže ugovorom na osnovi kojeg je ovom društvu dano pravo komercijalizacije tuđe nekretnine. Iz ugovora je također razvidno da je bila ugovorena mjesečna zakupnina u iznosu od 5.000,00 € uvećano za PDV. Energija logistika d.o.o. OIB: 48235454943. je brisana iz sudskog registra dana 09. siječnja 2024. godine. Nad ovim društvom je proveden skraćeni stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, stalna služba u Karlovcu pod posl. br. St – 3163/2022. Nije poznato da li je ovaj ugovor o zakupu između ovih stranaka nakon sklapanja mijenjan ili dopunjavan.

Po dostavi odluke Visokog trgovačkog suda donesene u povodu žalbe protiv provostupanjskog rješenja o otvaranju stečajnog postupka te nakon što je zakupodavac brisan iz sudskog registra, stečajni upravitelj je sa društvom MAREX ZAGREB d.o.o. sklopio ugovor o zakupu.

Ugovor o zakupu je sklopljen na određeno vrijeme do održavanja skupštine vjerovnika uz mogućnost produženja pod istim uvjetima po dobivenoj suglasnosti skupštine vjerovnika. Stečajnom upravitelju je predloženo plaćanje zakupnine u visini od 2.800,00 € uvećano za PDV mjesečno. Sve troškove redovnog održavanja nekretnine, troškove sitnijih popravaka kao i sve režijske troškove će podmirivati Zakupnik. Stečajni upravitelj je prihvatio ovaj prijedlog zakupnika s time da se predlaže daljnje očitovanje skupštine vjerovnika. Brave na nekretnini će o svome trošku izmijeniti zakupnik. Zakupnina će se po dospjeću uplatiti na žiro – račun Trgovačkog suda u Zagrebu jer stečajni upravitelj do dana sastavljanja ovoga izvješća nije uspio otvoriti žiro – račun dužnika.

## VII. Parnični i ovršni postupci

U sustavu e – komunikacije dužnik je evidentiran kao stranka u šest sudskih postupaka uključujući i ovaj stečajni postupak. U nastavku se daje popis sudskih postupaka u kojima je dužnik evidentiran kao stranka.

1. Općinski sud u Sesvetama posl. br. Ovr – 679/2022 ovrhovoditelj Hrvatska poštanska banka d.d. OIB: 87939104217 protiv ovršenika Lokvanj usluge d.o.o. OIB: 22214479393 radi ovrhe na nekretninama. Sud je odredio ovrhu na nekretnini u vlasništvu dužnika upisanu u zk.ul. 782 k.o. Sesvete Novo pri Općinskom sudu u Sesvetama. S obzirom da je zemljišnoknjižni odjel prvostupanjskoga suda odbio upisati zabilježbu ovrhe u zemljišnoj knjizi jer ovršenik tada nije bio upisan kao vlasnik nekretnine, to je sud rješenjem od 29. rujna 2022. godine obustavio ovaj ovršni postupak. Protiv rješenja o obustavi postupka žalbu podnosi ovrhovoditelj. Predmet se nalazi na Županijskom sudu u Dubrovniku koji o izjavljenoj žalbi nije donio odluku te se postupak vodi pod posl. br. spisa GŽ Ovr – 351/2022.

2. Općinski sud u Sesvetama posl. br. Ovr – 558/2022 ovrhovoditelj Caprice GmbH & Co.KG OIB: 73317016874 protiv ovršenika Lokvanj usluge d.o.o. OIB: 22214479393. radi ovrhe na nekretninama. Doneseno je rješenje o ovrsi kojim je određena ovrha na nekretninama ovršenika upisanim u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Sesvetama. U ovom ovršnom predmetu provedeno je vještačenje radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine. Vještački nalazi i mišljenje nije bilo pobijano. Stečajni upravitelj je predložio ovršnom sudu da sukladno čl. 169. st. 7. Stečajnog zakona donese rješenje o prekidu ovog ovršnog postupka, oglasi se stvarno ne nadležnim i ustupi predmet stvarno nadležnom Trgovačkom sudu u Zagrebu. Do sastavljanja ovoga izvješća ovršni sud još nije donio odluku po prijedlogu stečajnog upravitelja.

3. Općinski sud u Sesvetama posl. br. Ovr – 514/2020 ovrhovoditelj Croatia osiguranje d.d. OIB: 26187994862 protiv ovršenika Lokvanj usluge radi ovrhe na nekretninama. Prvostupanjskim rješenjem je obustavljena ovrha koja je određena ovosudnim rješenjem na nekretnini upisanoj u zk.ul. 6683 k.o. Sesvete. Zemljišnoknjižni sud je sud odbio upis zabilježbe rješenja o ovrsi jer ovršenik nije bio upisan kao vlasnik nekretnine. Protiv prvostupanjskog rješenja ovrhovoditelj je podnio žalbu navodeći da je protiv rješenja zemljišnoknjižnog suda kojim je odbijen upis rješenja o ovrsi podnio prigovor. Drugostupanjski sud je prihvatio prigovor ovršenika ukinuo prvostupanjsko rješenje te predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje navodeći da je prvostupanjski sud dužan utvrditi da li je rješenje zemljišnoknjižnog suda steklo svojstvo pravomoćnosti. Spis je dobio novi poslovni broj Ovr – 537/2022.

4. Općinski sud u Sesvetama posl. br. Ovr – 537/2022 ovrhovoditelj Croatia osiguranje d.d. OIB: 26187994862 protiv ovršenika Lokvanj usluge radi ovrhe na nekretninama. Općinski sud je obustavio ovršni postupak dana 05. srpnja 2022.

godine jer ovršenik nije bio upisan kao vlasnik nekretnine na kojoj je bila određena ovrha na osnovi rješenja o ovrsi donesenog pod posl. Br, Ovr – 514/2020. a rješenje zemljišnoknjižnog suda je steklo svojstvo pravomoćnosti. Rješenje o obustavi ovrhe je postalo pravomoćno.

5. Općinski sud u Sesvetama posl. br. Ovr – 4275/2022 ovrhovoditelja HEP Elektra d.o.o. OIB: 43965974818 protiv ovršenika Lokvanj usluge d.o.o. OIB: 22214479393 radi ovrhe na temelju vjerodostojne isprave. Ovršni postupak je pravomoćno obustavljen jer ovrhovoditelj nije dostavio u ostavljenom roku valjanu punomoć za zastupanje te nije uskladio podatke ovršenika u prijedlogu za ovrhu.

Općinski sud u Velikoj Gorici stalna služba u Ivanić – Gradu naveo je da je predmet Ovr – 422/2019 ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu te da se vodi pod posl. br. Ovr– 204/2023. ovrhovoditelja Croatia osiguranje d.d. radi ovrhe na nekretninama. Stečajni upravitelj nema još uvijek pristup ovom ovršnom predmetu.

Stečajnom upravitelju nije poznato da li postoje drugi ovršni ili parnični postupci koji bi eventualno bili u tijeku jer sustav e komunikacije očito ne prikazuje cjelokupno stanje sudskih postupaka u ovom stečajnom postupku.

## **VII. Prijavljene i priznate tražbine**

U ovom stečajnom postupku prijavljene su tražbine vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda. U prvom višem isplatnom redu vjerovnici su prijavili tražbine u iznosu od 99.485,33 €, dok je u drugi viši isplatni red prijavljeno tražbina u visini od 17.300.485,05 €. Dakle, sveukupno je prijavljeno tražbina u visini 17.399.970,38 €. Gotovo sve prijavljene tražbine su osigurane ovršnim ispravama. Stečajni upravitelj priznaje vjerovnicima prijavljene tražbine u iznosima i isplatnom redu kako su prijavljene stečajnom upravitelju.

## **VIII. Izlučna i razlučna prava**

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka nije utvrđeno postojanje izlučnih prava niti je stečajni upravitelj zaprimio obavijest o postojanju izlučnog prava.

Cjelokupna materijalna imovina dužnika, koja je utvrđena u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka, je opterećena razlučnim pravima. Stečajni upravitelj je sastavio tablice razlučnih prava.

## **IX. Troškovi stečajnog postupka**

Stečajni dužnik u trenutku otvaranja stečajnog postupka nije bio u sustavu PDV – a. Stečajni upravitelj je stupio u kontakt sa nadležnom ispostavom porezne uprave. Iz usmenog razgovora sa nadležnom poreznom upravom rečeno mi je da dužnik bi morao biti u sustavu PDV – a, no zbog činjenice da bivši zz dužnika nije dostavljao nikakvu dokumentaciju nadležnoj ispostavi Porezne uprave ista ga nije mogla uvrstiti u sustav PDV – a. Stečajni upravitelj je podnio nadležnoj ispostavi porezne uprave zahtjev da se dužnika upiše u sustav PDV – a. Do dana sastavljanja ovoga izvješća dužnik nije upisan u sustav PDV – a. Nadležna ispostava Porezne uprave je od stečajnog upravitelja putem elektroničke pošte zatražila očitovanje i dostavu dokumentacije.

Naime, osnovni problem nastaje u činjenici da za dužnika nije do dana sastavljanja ovoga izvješća otvoren žiro račun jer Državni zavod za statistiku nije izdao stečajnom upravitelju Obavijest o razvrstavanju. Otvaranjem stečajnog postupka stečajni upravitelj je dostavio RSP Obrazac za dužnika DSZ – u. DZS je po zaprimljenom obrascu obavijestio stečajnog upravitelja telefonskim putem da niti za dužnika niti za sve njegove prednika nije izdana Obavijest o razvrstavanju ( NKD ) te da je za sve njih potrebno popuniti RSP Obrazac i priložiti potpisana rješenja o pripajanju.

Stečajni upravitelj je dostavio RSP Obrazac za društvo BRIST NEKRETNOSTIINE d.o.o uz prilog rješenja o pripajanju koje je digitalno potpisano. Od Trgovačkog suda u Zagrebu je zatražena dokumentacija, međutim ista nije dostavljena stečajnom upravitelju do dana sastavljanja ovoga izvješća.

Stečajni upravitelj je po zaprimanju poziva Porezne uprave sastavio RSP Obrasce za preostala društva i iste dostavio DSZ – u uz prilog rješenja o pripajanju koja su dostupna na stranicama sudskog registra no međutim nisu digitalno potpisana. Obavijestio sam DSZ da se stečajni upravitelj mora pisano očitovati Poreznoj upravi te ih zamolio da se žurno izda Obavijest o razvrstavanju kao bi se mogao otvoriti žiro račun. Stečajni upravitelj se je pisano očitovao poreznoj upravi te dostavio rješenje o otvaranju stečajnog postupka, RSP Obrasce, rješenja o pripajanju, Ugovor o zakupu, zemljišno knjižni izvadak za nekretninu upisano u zk.ul. 782. k.o. Sesvete Novo te podnesak Trgovačkom sud u Zagrebu. Ugovor o vođenju poslovnih knjiga će se dostaviti nakon općeg ispitnog i izvještajnog ročišta a Obavijest o razvrstavanju i Ugovor o vođenju računa kada mi isti dostavi DSZ odnosno kada se otvori račun u banci.

S obzirom da je za dužnika podnesen zahtjev za upis u sustav PDV – a i da će dužnik biti obveznik plaćanja PDV – a, obveze za PDV nastale na osnovi Ugovora o zakupu će se morati podmiriti kao troškovi ovoga postupka.

Stečajni upravitelj mora sklopiti ugovor o vođenju poslovnih knjiga. Trošak knjigovodstva predstavlja troškove ovoga stečajnog postupka. Troškovi unovčenja

nekretnina će se određivati naknadno kako će se nekretnine unovčavati u ovom stečajnom postupku.

Stoga stečajni upravitelj daje predračun troškova ovoga stečajnog postupka za prvih šest mjeseci kako slijedi:

- 200,00 € troškovi knjigovodstva mjesečno uvećano za PDV.
- 10,00 € troškovi bankarskih naknada mjesečno nakon što se otvori žiro račun dužnika.
- 400,00 € troškovi arhiviranja jednokratno.

Dakle, sveukupni troškovi za prvih šest mjeseci bi predvidivo iznosili 1.560,00 € sa PDV – om.

## **X. Prijedlozi odluka**

Stečajni upravitelj je sa društvom MAREX ZAGREB d.o.o. OIB: 61350403800 sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora do dana 08. veljače 2024. godine odnosno do održavanja općeg ispitnog i izvještajnog ročišta u ovome stečajnom postupku sa mogućnošću da se ovaj ugovor produži pod istim uvjetima do unovčenja nekretnine koja je predmet zakupa. U trenutku otvaranja stečajnog postupka Zakupac se je već nalazilo u posjedu i zakupu nekretnine koja je predmet sklopljenog ugovora.

Iako ugovorena zakupnina je manja od zakupnine koju je Zakupac plaćao prijašnjem Zakupodavcu, stečajni upravitelj smatra da je produživanje ovoga ugovora od interesa dužnika kao i njegovih vjerovnika koji očekuju namirenje iz unovčenja ove nekretnine.

Ukoliko bi se ugovor o zakupu raskinuo sa postojećim zakupcem, troškovi tekućeg održavanja nekretnine kao i troškovi čuvanja ove nekretnine bi pali na teret sredstava stečajne mase. Iz dostavljene procjene vrijednosti ove nekretnine je razvidno da se radi o velikom objektu čije tekuće održavanje nije očito neznatno. Stečajna masa nema dovoljno sredstava za podmirivanje tekućih troškova održavanja ovako velike nekretnine do njezinog unovčenja u ovom stečajnom postupku.

Ova nekretnina opterećena je razlučnim pravima te će se po obustavi ovršnog postupka prodavati u ovome stečajnom postupku.

Stoga stečajni upravitelj predlaže da se na današnjoj skupštini vjerovnika donese odluka o produženju Ugovora o zakupu pod istim uvjetima s time da bi se ugovor o zakupu sklopio na određeno vrijeme, do unovčenja nekretnine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora odnosno do pravomoćnosti rješenja o dosudi. Po otvaranju žiro računa dužnika ugovoriti će se isplata zakupnine na račun stečajnog dužnika.

Račun na koji će se plaćati zakupnina je trenutno morao biti ugovoren na način da se zakupnina položi na žiro račun Trgovačkog suda jer još uvijek nije otvoren žiro račun dužnika. Po otvaranju računa ugovoriti će se plaćanje zakupnine na račun stečajnog dužnika.

Preostale nekretnine koje su i nadalje u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo prednika stečajnog dužnika će se također, po obustavi ovršnog postupka i ustupa predmeta nadležnom Trgovačkom sudu koji vodi stečajni postupak, prodavati u ovome stečajnom postupku.

Iz izvršenog uvida u ovršni spis koji se vodi pod posl. br. Ovr – 558/2022 pri Općinskom sudu u Sesvetama proizlazi da sud koji prodaje nekretnine u ovršnom postupku, a za koje nije u zemljišnoj knjizi upisano vlasništvo ovršenika već njegovog prednika, može naložiti zemljišno knjižnom odjelu uknjižbu prava vlasništva ovršenika ukoliko je dostavljena vjerodostojna dokumentacija na osnovi koje se može utvrditi pravno sljedništvo. S obzirom na navedeno potrebno je sačekati da se ovršni postupci koji se vode na nekretninama koje su upisane kao vlasništvo prednika dužnika obustave te ustupe sudu koji vodi stečajni postupak. Nakon što se ovršni postupci obustave predlagati će se daljnje radnje radi unovčenja predmetnih nekretnina.

S obzirom na navedeno stečajni upravitelj predlaže da se na današnjoj skupštini vjerovnika donesu sljedeće odluke:

**I.** Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja

**II.** Ovlašćuje se stečajni upravitelj sklopiti aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog između LOKVANJ USLUGE d.o.o. u stečaju OIB: 22214479393 kao Zakupodavca i MAREX ZAGREB OIB: 61350403800 kao Zakupnika. Aneksom Ugovora o zakupu poslovnog prostora ugovoriti će se trajanje zakupnog odnosa do unovčenja nekretnine koja je predmet Ugovora o zakupu poslovnog prostora. Unovčenjem nekretnine smatra se donošenje pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine upisane u zk.ul. 782. k.o. Sesvete Novo zk. odjel Sesvete upisano pri Općinskom sudu u Sesvetama. Ovlašćuje se stečajni upravitelj sklopiti aneks Ugovora o zakupu poslovnog prostora kojim će se izmijeniti broj žiro računa na koji će se plaćati zakupnina po otvaranju žiro računa – dužnika.

Stečajni upravitelj

Daniel Deković