

Stečajni dužnik
NOA GRUPA d.o.o. u stečaju,
Preradovićeva ulica 22
10 000 Zagreb
OIB 03299965935

U Zagrebu 07. kolovoza 2026.

Broj: St-231/2026 -2

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg J.F. Kennediya 11
10 000 Zagreb

STEČAJNI SUDAC:
g. Lovro Sardelić

PREDMET: IZVJEŠĆE O GOSPODARSKO - FINANCIJSKOM POLOŽAJU
STEČAJNOG dužnika NOA GRUPA d.o.o. u stečaju, Preradovićeva ulica 22, 10 000
Zagreb, OIB 03299965935 I NJEGOVIIM UZROCIMA

Stečajni upravitelj:
Vidonija Miletić Plukavec
Pirovec gornji 24
10 000 ZAGREB
OIB 05863527189

Temeljem članka 227. stavak 1. i 2. Stečajnog zakona, te pozivajući se na Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu St-231/2026 od 28. travnja 2026-5 stečajni upravitelj stečajnog dužnika **NOA GRUPA d.o.o., u stečaju, Preradovićeva ulica 22, 10 000 Zagreb, OIB 03299965935** podnosi sljedeće izvješće o gospodarsko - financijskom položaju dužnika:

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKO - FINANCIJSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIH UZROKIMA

I. UVOD

Stečajni postupak nad dužnikom NOA Grupa d.o.o. u stečaju, OIB 03299965935, otvoren je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-231/2026 od 28. travnja 2026. godine, kojim je za stečajnog upravitelja imenovana Vidonija Miletić Plukavec.

Od dana otvaranja stečajnog postupka stečajni upravitelj poduzeo je radnje radi preuzimanja upravljanja stečajnom masom, utvrđivanja činjeničnog i pravnog stanja imovine stečajnog dužnika, očuvanja vrijednosti stečajne mase, te stvaranja pretpostavki za njezino unovčenje i namirenje vjerovnika.

Posebna pozornost posvećena je imovini stečajnog dužnika koja se nalazi na području plaže Zrće, utvrđivanju postojećih ugovornih odnosa, osiguranju organiziranog gospodarskog korištenja nekretnina te ostvarivanju prihoda od imovine stečajne mase, uz istodobno poduzimanje radnji radi zaštite prava, sigurnosti i interesa stečajne mase.

U nastavku se daje pregled najvažnijih radnji poduzetih od otvaranja stečajnog postupka te trenutnog stanja stečajne mase.

S obzirom na nepotpunost poslovne i računovodstvene dokumentacije stečajnog dužnika nije bilo moguće pouzdano utvrditi sve uzroke koji su doveli do gospodarsko-financijskog položaja društva. Međutim, utvrđeno je da je tijekom 2025. godine došlo do uklanjanja više od stotinu mobilnih kućica te drugih objekata koji su činili važan segment turističke djelatnosti stečajnog dužnika.

Navedene okolnosti dovele su do značajnog narušavanja obavljanja osnovne djelatnosti društva te su bitno utjecale na njegovo poslovanje i mogućnost daljnjeg opstanka. Slijedom navedenoga, ovo Izvješće usmjereno je prvenstveno na prikaz zatečenog gospodarsko-financijskog položaja stečajnog dužnika, poduzetih radnji stečajnog upravitelja, stanja stečajne mase i prijedloga daljnjeg postupanja radi njezina očuvanja i unovčenja.

Izvješće je podijeljeno na sljedeće tematske cjeline:

- I. Uvod**
 - II. Poduzete aktivnosti stečajnog upravitelja**
 - III. Pregled stanja stečajne mase dužnika, prijedlog daljnjeg postupanja te prikaz ostvarenih prihoda i rashoda**
 - IV. Status radnika i prijave tražbina uz Obrazac 17 koji čini sastavni dio ovog Izvješća**
 - V. Zaključci i prijedlozi odluka skupštine vjerovnika**
-

II PODUZETE AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA

2.1. Zatečeno stanje i radnje poduzete neposredno nakon otvaranja stečajnog postupka

Po preuzimanju dužnosti stečajni upravitelj pristupio je prikupljanju poslovne dokumentacije stečajnog dužnika, analizi dostupne dokumentacije te prikupljanju podataka iz javnih evidencija radi utvrđivanja pravnog i činjeničnog stanja stečajne mase.

Istodobno je izvršen obilazak nekretnina stečajnog dužnika te je utvrđeno da se predmetne nekretnine nalaze na području koje tijekom turističke sezone bilježi izrazito intenzivno korištenje i svakodnevnu prisutnost velikog broja posjetitelja.

U takvim okolnostima izostanak organiziranog upravljanja i nadzora predstavljao bi povećani rizik od neovlaštenog korištenja prostora, nastanka štete na imovini stečajne mase, otežanog nadzora nad lokacijom te moguće odgovornosti prema trećim osobama. Istodobno bi nekorištenje predmetnih nekretnina tijekom razdoblja njihove najveće tržišne vrijednosti značilo propuštanje mogućnosti ostvarivanja prihoda za stečajnu masu.

Paralelno s navedenim započet je pregled zatečenog stanja, analiza pravne osnove korištenja pojedinih dijelova nekretnina od strane trećih osoba te utvrđivanje svih okolnosti koje mogu biti od značaja za zaštitu stečajne mase i ostvarivanje prava stečajnih vjerovnika.

U cilju utvrđivanja vrijednosti imovine stečajnog dužnika započete su aktivnosti radi pribavljanja stručnih procjena nekretnina i ostale imovine, kao i prikupljanje dokumentacije potrebne za planiranje daljnjeg tijeka unovčenja stečajne mase.

Slijedom utvrđenog činjeničnog stanja bilo je potrebno bez odgode poduzeti aktivnosti radi očuvanja vrijednosti stečajne mase i ostvarivanja prihoda, o čemu je stečajni upravitelj izvijestio u prethodnim podnescima, te se samo ukratko navodi.

2.2. Provedba postupka javnog nadmetanja i sklapanje ugovora o zakupu

Budući da je stečajni postupak otvoren neposredno prije početka turističke sezone, bilo je potrebno bez odgode poduzeti mjere radi očuvanja vrijednosti stečajne mase, zaštite imovine stečajnog dužnika i ostvarivanja prihoda u korist vjerovnika.

Radi očuvanja vrijednosti stečajne mase te ostvarivanja prihoda tijekom trajanja stečajnog postupka stečajni upravitelj proveo je postupak javnog nadmetanja za davanje u zakup dijela nekretnina stečajnog dužnika.

Javni poziv za sudjelovanje u postupku javnog nadmetanja objavljen je na e-Oglasnoj ploči sudova, uz unaprijed utvrđene uvjete sudjelovanja, kriterije za odabir najpovoljnijeg ponuditelja te način provedbe javnog nadmetanja.

Javno nadmetanje održano je 28. svibnja 2026. godine u javnobilježničkom uredu javne bilježnice Ljubice Čaklović u Zagrebu, o čemu je sastavljen Zapisnik o posvjedočenju činjenica u postupku javnog nadmetanja.

Po provedenom javnom nadmetanju s najpovoljnijim ponuditeljem sklopljen je ugovor o zakupu kojim su uređena međusobna prava i obveze ugovornih strana, način korištenja predmeta zakupa, trajanje zakupa, sredstva osiguranja urednog izvršenja ugovornih obveza te način plaćanja zakupnine.

Po ispunjenju ugovorenih uvjeta, uključujući uplatu jedne trećine ugovorene zakupnine te polaganje depozita u visini 50 % vrijednosti zakupa, bez PDV-a, na depozitni račun javnobilježničkog ureda, 2. lipnja 2026. godine izvršena je primopredaja predmeta zakupa, čime je zakupnik uveden u posjed radi korištenja predmeta zakupa tijekom turističke sezone.

Na dan sastavljanja ovog izvješća ugovorena zakupnina u cijelosti je plaćena.

Dokumentacija vezana uz provedbu postupka javnog nadmetanja i sklapanje ugovora o zakupu pravodobno je dostavljena sudu, te objavljena na e-Oglasnoj ploči sudova.

2.3 Očuvanje koncesijskog prava

Odmah po otvaranju stečajnog postupka stečajni upravitelj ocijenio je da je očuvanje koncesijskog prava od osobite važnosti za očuvanje vrijednosti stečajne mase. Koncesijski odnos traje do **22. ožujka 2028. godine**, temeljem Ugovora o koncesiji sklopljenog na razdoblje od **15 godina**.

Iako koncesijsko pravo nije predstavljalo preduvjet za davanje dijela nekretnina stečajnog dužnika u zakup, koncesijsko područje i predmet zakupa čine funkcionalno povezanu turističku cjelinu. Slijedom navedenog, postojanje koncesijskog prava značajno doprinosi gospodarskoj iskoristivosti lokacije, tržišnoj vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika te predstavlja važan čimbenik njihova budućeg unovčenja.

Prije sklapanja Ugovora o poslovnoj suradnji stečajni upravitelj ostvario je komunikaciju s davateljem koncesije te ga upoznao s okolnostima otvaranja stečajnog postupka, planiranim načinom upravljanja predmetnom lokacijom i prijedlogom uređenja međusobnih odnosa, budući da je zbog neplaćanja koncesijske naknade postojala realna opasnost od oduzimanja koncesije. Nakon razmatranja dostavljenog prijedloga i opsežne priložene dokumentacije, davatelj koncesije dao je suglasnost za sklapanje Ugovora o poslovnoj suradnji.

Ugovorom o poslovnoj suradnji uređena su međusobna prava i obveze ugovornih strana u dijelu koji se odnosi na izvršavanje prava i obveza iz Ugovora o koncesiji na pomorskom dobru tijekom njegova trajanja. Time je omogućeno da se troškovi izvršavanja koncesijskih obveza tijekom četveromjesečnog trajanja ugovora podmiruju iz prihoda ostvarenih korištenjem predmetne lokacije, bez dodatnog financijskog opterećenja stečajne mase.

Sklapanjem Ugovora o poslovnoj suradnji osigurano je uredno izvršavanje obveza prema davatelju koncesije, kontinuirano i organizirano upravljanje predmetnom lokacijom tijekom turističke sezone te očuvanje gospodarske vrijednosti stečajne mase.

Cjelokupna dokumentacija vezana uz sklapanje Ugovora o poslovnoj suradnji pravodobno je dostavljena sudu radi informiranja vjerovnika i ostalih sudionika stečajnog postupka.

Po isteku Ugovora o poslovnoj suradnji obveza podmirenja fiksnog dijela koncesijske naknade ponovno tereti stečajnu masu u mjesečnom iznosu od 1.572,85 EUR.

Stečajni upravitelj smatra da je navedeni trošak opravdan i nužan radi očuvanja vrijednosti stečajne mase, budući da zadržavanje koncesijskog prava predstavlja važan preduvjet za buduće gospodarsko korištenje predmetne lokacije, doprinosi tržišnoj vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika te predstavlja važan čimbenik njihova uspješnog unovčenja.

2.4 Postupanje radi sklapanja ugovora o zakupu s društvom UNITED TOWERS d.o.o.

Pregledom stanja nekretnina stečajnog dužnika utvrđeno je da društvo Telemach Hrvatska d.o.o. koristi dio nekretnine na kojem je postavljen telekomunikacijski repetitor, dok je prethodno sklopljeni ugovor o zakupu istekao.

Radi uređenja daljnjeg korištenja predmetnog dijela nekretnine stečajni upravitelj zatražio je dostavu cjelokupne ugovorne dokumentacije te proveo pregovore s predstavnicima društva UNITED TOWERS d.o.o., koje upravlja infrastrukturom društva Telemach Hrvatska d.o.o., radi sklapanja novog ugovora o zakupu.

Nakon provedene analize dokumentacije i usklađenja ugovornih uvjeta usuglašen je tekst novog ugovora o zakupu dijela nekretnine potrebnog za smještaj postojećeg telekomunikacijskog repetitora na određeno vrijeme od šest mjeseci.

Ugovorena zakupnina za navedeno razdoblje iznosi 1.791,76 EUR, uvećano za PDV. Ugovorom je ujedno uređena i obveza podmirenja naknade za korištenje predmetnog dijela nekretnine za prethodno razdoblje od šest i pol mjeseci u iznosu od 1.936,28 EUR.

Sklapanjem navedenog ugovora osiguran je kontinuitet ostvarivanja prihoda od zakupa predmetnog dijela nekretnine te naplata naknade za prethodno korištenje nekretnine, čime će se povećati prihod stečajne mase.

Društvo UNITED TOWERS d.o.o. iskazalo je interes za nastavak zakupa i nakon isteka ugovorenog razdoblja, za daljnjih šest mjeseci, o čemu će stečajni upravitelj odlučiti vodeći računa o interesima stečajne mase i daljnjem tijeku stečajnog postupka.

2.5. Postupanje u vezi s ugovorima i aneksima ugovora o zakupu zaključenima neposredno prije otvaranja stečajnog postupka

Pregledom zemljišnoknjižnog stanja nekretnina stečajnog dužnika utvrđeno je postojanje ugovora i aneksa ugovora o zakupu zaključenih neposredno prije otvaranja stečajnog postupka, na temelju kojih su podneseni prijedlozi za upis prava zakupa u zemljišne knjige.

S obzirom na okolnosti njihova sklapanja, moguće pravne učinke koje su mogli proizvesti prema stečajnoj masi te potrebu zaštite interesa stečajnog dužnika i vjerovnika, provedena je analiza pribavljene dokumentacije te su poduzete odgovarajuće pravne radnje, kako slijedi.

2.5.1. Postupanje u vezi s Ugovorom o zakupu zaključenim s društvom ENTIMEM d.o.o.

Pregledom zemljišnoknjižnog stanja nekretnina stečajnog dužnika utvrđeno je postojanje aktivne plombe radi upisa prava iz Ugovora o zakupu zaključenog neposredno prije otvaranja stečajnog postupka. Budući da predmetni Ugovor o zakupu nije bio dostavljen stečajnom upravitelju, niti je stečajni upravitelj imao bilo kakvu informaciju o postojanju istog od Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zadru, Stalne službe u Pagu zatražen je primjerak Ugovora koji je bio priložen zemljišnoknjižnom prijedlogu za upis. Primjerak Ugovora zaprimljen je od sudske pisarnice dana **8. lipnja 2026. godine.**

Pregledom tako pribavljenog Ugovora utvrđeno je da je dana **23. travnja 2026.**, svega pet dana prije otvaranja stečajnog postupka, između stečajnog dužnika i društva **ENTIMEM d.o.o.** sklopljen Ugovor o zakupu kojim su dijelovi nekretnina koje predstavljaju najznačajniji dio imovine stečajnog dužnika dani u zakup na razdoblje od deset godina uz godišnju zakupninu u iznosu od svega **1.000,00 EUR**.

Ugovor, osim prava zakupa, sadržava i odredbe o osnivanju prava služnosti, pravu prvokupa te odredbu prema kojoj zakupni odnos ostaje na snazi i u slučaju otuđenja nekretnina. Takve ugovorne odredbe dugoročno opterećuju predmetne nekretnine te bi, u slučaju njihova opstanka, bitno ograničile mogućnost njihova unovčenja u stečajnom postupku i postizanja njihove tržišne vrijednosti u interesu stečajne mase i vjerovnika.

Posebno se ističe da je prijedlog Financijske agencije za otvaranje stečajnog postupka bio javno objavljen još **5. veljače 2026.**, dok je **24. travnja 2026.** održano ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka, na kojem se tadašnji zakonski zastupnik stečajnog dužnika, ujedno i potpisnik predmetnog Ugovora o zakupu, suglasio s otvaranjem stečajnog postupka.

Dana **28. svibnja 2026.** proveden je postupak javnog nadmetanja za davanje dijela nekretnina dužnika u zakup, nakon kojeg je sklopljen ugovor o zakupu uz ugovorenu zakupninu u iznosu od **51.000,00 EUR**, uvećanu za PDV, za razdoblje od tri mjeseca +/- 10 dana. Postupak javnog nadmetanja bio je javno objavljen putem e-Oglasne ploče sudova, a društvo **ENTIMEM d.o.o.** nije podnijelo prigovor niti se očitovalo u vezi s njegovom provedbom.

Do dana otvaranja stečajnog postupka predmetni Ugovor nije bio ispunjen ni od jedne ugovorne strane, odnosno nekretnine nisu bile predane zakupniku u posjed, a zakupnik nije platio ugovorenu zakupninu.

Radi pokušaja mirnog uređenja međusobnih odnosa, stečajni upravitelj je dana 15. lipnja 2026. društvu ENTIMEM d.o.o. predložio sklapanje sporazumnog raskida Ugovora o zakupu. Druga ugovorna strana navedeni prijedlog nije prihvatila, već se izričito očitovala da ustraje pri izvršenju Ugovora te zatražila dostavu računa radi plaćanja ugovorene zakupnine.

Nakon što je društvo ENTIMEM d.o.o. odbilo prijedlog sporazumnog raskida Ugovora te zatražilo njegovo izvršenje, stečajni upravitelj je, imajući u vidu da su bile ispunjene zakonske pretpostavke iz članka 181. stavka 2. Stečajnog zakona, dana 16. lipnja 2026. izjavio da odbija ispunjenje predmetnog Ugovora.

Obavijest o odbijanju ispunjenja dostavljena je elektroničkom poštom na adresu korištenu u dotadašnjoj međusobnoj komunikaciji, kao i na adresu elektroničke pošte upisanu u sudskom registru, te upućena preporučenom pošiljkom na sjedište društva.

Zemljišnoknjižni odjel odbio je prijedlog za upis prava iz Ugovora o zakupu, slijedom čega zatraženi upis nije proveden, a društvo ENTIMEM d.o.o. nikada nije uvedeno u posjed predmeta zakupa.

Unatoč tome što je stečajni upravitelj sukladno članku 181. stavku 2. Stečajnog zakona izjavio da odbija ispunjenje Ugovora, društvo ENTIMEM d.o.o. nastavilo je ustrajati na njegovu izvršenju.

Prvu uplatu u iznosu od 1.000,00 EUR društvo ENTIMEM d.o.o. izvršilo je 15. srpnja 2026. godine, pozivajući se na Ugovor o zakupu. Budući da je stečajni upravitelj prethodno izjavio odbijanje ispunjenja Ugovora sukladno članku 181. stavku 2. Stečajnog zakona te nije postojala pravna osnova za zadržavanje uplaćenih sredstava, navedena uplata vraćena je u cijelosti.

Unatoč izvršenom povratu sredstava, društvo ENTIMEM d.o.o. još je dva puta izvršilo uplatu u iznosu od 1.000,00 EUR. I navedene uplate vraćene su u cijelosti, uz obavijest da je stečajni upravitelj odbio ispunjenje Ugovora te poziv društvu da se ubuduće suzdrži od daljnjih uplata po toj osnovi.

Stečajni upravitelj smatra da su poduzete radnje bile nužne radi zaštite interesa stečajnog dužnika te da je njihovim pravodobnim poduzimanjem spriječeno da Ugovor proizvede učinke koji bi mogli otežati unovčenje najvrjednije imovine stečajnog dužnika i umanjiti mogućnost postizanja njezine pune tržišne vrijednosti u interesu vjerovnika.

S obzirom na dosadašnje postupanje društva ENTIMEM d.o.o. te najave daljnjeg poduzimanja pravnih radnji, stečajni upravitelj smatra potrebnim osigurati odgovarajuće pravno zastupanje radi zaštite interesa stečajnog dužnika. Slijedom navedenoga, u poglavlju **Prijedlog odluka Skupštine vjerovnika** predloženo je donošenje odluke kojom bi se stečajni upravitelj ovlastio za angažiranje odvjetničkog društva radi zastupanja stečajnog upravitelja u svojstvu zakonskog zastupnika stečajnog dužnika u eventualnim sudskim i drugim postupcima koji bi mogli proizaći iz Ugovora o zakupu.

U prilogu ovog Izvješća dostavljaju se Ugovor o zakupu od 23. travnja 2026. godine i obavijest stečajnog upravitelja od 16. lipnja 2026. o odbijanju ispunjenja Ugovora sukladno članku 181. stavku 2. Stečajnog zakona.

2.5.2. Aneks Ugovora o zakupu – Meri Primus d.o.o.

Društvo Meri Primus d.o.o. dostavilo je stečajnom upravitelju dokumentaciju koja se odnosila na Aneks Ugovora o zakupu zaključen dana 30. ožujka 2026. godine.

Pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je na temelju navedenog Aneksa podnesen prijedlog za upis prava zakupa u zemljišne knjige, koji je Zemljišnoknjižni odjel odbio, slijedom čega zatraženi upis nije proveden.

Radi zaštite interesa stečajne mase stečajni upravitelj predložio je mirno uređenje međusobnih odnosa i sporazumni raskid ugovornog odnosa, što je druga ugovorna strana prihvatila. Slijedom navedenoga sklopljen je Sporazum o raskidu ugovornog odnosa, čime su međusobni odnosi ugovornih strana konačno uređeni i predmet u cijelosti okončan.

2.6 Postupanje u vezi s unaprijed plaćenom zakupninom Rocks Beach Clubu d.o.o. za prostor nekadašnjeg glamping naselja

Pregledom poslovne dokumentacije stečajnog dužnika utvrđeno je da je stečajni dužnik 25. rujna 2025. godine, temeljem Aneksa Ugovora o podzakupu sklopljenog s društvom Rocks Beach Club d.o.o., unaprijed platio zakupninu za korištenje dijela prostora na kojem se nalazilo glamping naselje s mobilnim kućicama za razdoblje od 2027. do 2030. godine, u ukupnom iznosu od 200.000,00 EUR, uvećanom za PDV.

Primatelj navedene uplate bilo je društvo Rocks Beach Club d.o.o., društvo u stopostotnom vlasništvu stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj pribavio je i pregledao ugovornu dokumentaciju te izvršio analizu okolnosti sklapanja Aneksa Ugovora o podzakupu, izvršenog plaćanja te činjeničnog i pravnog stanja u odnosu na predmet podzakupa.

Pri ocjeni daljnjeg postupanja posebno je uzeta u obzir činjenica da je zakupnina u iznosu od 200.000,00 EUR, uvećanom za PDV, plaćena unaprijed za četverogodišnje razdoblje od 2027. do 2030. godine, kao i okolnosti pod kojima je predmetni pravni posao sklopljen te stanje predmeta podzakupa.

Slijedom provedene analize stečajni upravitelj utvrdio je da postoje razlozi za zahtijevanje povrata unaprijed plaćenih sredstava te je društvu Rocks Beach Club d.o.o. uputio zahtjev za njihov dobrovoljni povrat u stečajnu masu.

U dostavljenom očitovanju društvo Rocks Beach Club d.o.o. navelo je da trenutačno nije u mogućnosti izvršiti povrat sredstava zbog nedostatka raspoloživih novčanih sredstava.

Radi procjene mogućnosti naplate tražbine stečajni upravitelj zatražio je dostavu podataka o imovini, potraživanjima i drugim pravima odnosno sredstvima iz kojih bi se tražbina stečajne mase mogla namiriti.

Tijekom postupanja u ovom predmetu stečajni upravitelj zaprimio je i obavijest da je direktorica društva Rocks Beach Club d.o.o. podnijela ostavku na svoju funkciju.

Iz do sada dostavljene dokumentacije i raspoloživih podataka proizlazi da društvo ne raspolaže značajnijom imovinom niti novčanim sredstvima iz kojih bi se tražbina stečajne mase mogla dobrovoljno namiriti.

S obzirom na navedene okolnosti, stečajni upravitelj predložit će Skupštini vjerovnika donošenje odluke o daljnjem postupanju radi ostvarivanja tražbine stečajne mase prema društvu Rocks Beach Club d.o.o.

2.7 Dodatna pojašnjenja vezana uz poslovnu dokumentaciju i daljnje aktivnosti u stečajnom postupku

Pregledom poslovne i računovodstvene dokumentacije, financijskih izvještaja, poreznih prijava te druge dostupne dokumentacije utvrđene su značajne neusklađenosti između pojedinih računovodstvenih kategorija i poslovnih evidencija. Utvrđene neusklađenosti upućuju na to da na temelju trenutno dostupne dokumentacije nije moguće s potrebnom razinom pouzdanosti utvrditi stvarno imovinsko, financijsko i računovodstveno stanje stečajnog dužnika.

Radi razjašnjenja pojedinih poslovnih događaja, bilančnih stavki te pravne osnove evidentiranih prava i obveza, stečajni upravitelj zatražio je od odgovorne osobe dodatna očitovanja i dostavu dokumentacije za stavke za koje iz dostavljenih podataka nije bilo moguće nedvojbeno utvrditi njihovu osnovanost, sadržaj ili naplativost. U prilogu ovom izvješću dostavlja se posljednji zahtjev za dostavu podataka.

Tijekom dodatne analize financijske dokumentacije utvrđeno je i da postoje značajna odstupanja između bilance dostavljene stečajnom upravitelju, koja je bila priložena izvješću privremenog stečajnog upravitelja u prethodnom stečajnom postupku, i bilance koju je stečajni dužnik predao Poreznoj upravi. Analiza navedenih odstupanja je u tijeku te će se nastaviti na temelju dodatne dokumentacije i očitovanja odgovorne osobe, radi utvrđivanja njihovih uzroka i utjecaja na financijske podatke stečajnog dužnika.

Utvrđeno je da društvo nije predalo godišnje financijske izvještaje za 2025. godinu, iako je, s obzirom na ostvarene prihode u toj poslovnoj godini, bilo obveznik zakonske revizije godišnjih financijskih izvještaja.

Stečajni upravitelj nastavit će s analizom poslovne dokumentacije, utvrđivanjem opsega stečajne mase, pribavljanjem procjena imovine kada je to potrebno radi unovčenja te poduzimanjem daljnjih radnji radi naplate potraživanja i unovčenja imovine, uz primjenu načela ekonomičnosti i učinkovitosti stečajnog postupka.

S obzirom na utvrđene neusklađenosti između poslovne dokumentacije, računovodstvenih evidencija, financijskih izvještaja i drugih financijskih podataka, kao i na brojna otvorena pitanja koja proizlaze iz provedene analize, stečajni upravitelj smatra da bi provođenje financijsko-knjigovodstvenog vještačenja moglo biti od značaja za daljnje vođenje stečajnog postupka, zbog čega se navedeno pitanje upućuje Skupštini vjerovnika na razmatranje i donošenje odluke.

III. PREGLED STANJA STEČAJNE MASE, PRIJEDLOG DALJNJEG POSTUPANJA TE PRIKAZ OSTVARENIH PRIHODA I RASHODA

3.1. Nekretnine

Stečajni upravitelj izvršio je uvid u zemljišnoknjižno stanje i raspoloživu dokumentaciju koja se odnosi na nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika te utvrdio nekretnine koje čine stečajnu masu.

Uvidom u Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra utvrđeno je da je stečajni dužnik vlasnik nekretnina navedenih u Tablici 1. Budući da su zemljišnoknjižni izvadci za predmetne nekretnine već dostavljeni sudu uz Izvješće stečajnog upravitelja u prethodnom postupku te prileže sudskom spisu, isti se ovom Izvješću ne prilažu ponovno.

Nekretnine koje čine stečajnu masu prikazane su u Tablici 1.

Tablica 1 . Pregled zemljišnoknjižnih uložaka nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika

Red. br.	ZK uložak	Suvlasnički udio	Oznaka zemljišta	Površina (m ²)	Razlučno pravo
1.	1783	1/1	Pašnjak Mala Vrata	6.966	Zagrebačka banka d.d.; Hrvatska poštanska banka d.d.
2.	6610	1/1	Pašnjak Slatina	31.424	Hrvatska poštanska banka d.d.
3.	3520*	1/1	Pašnjak Mala Vrata	6.966	Zagrebačka banka d.d.; Hrvatska poštanska banka d.d.
4.	3521*	1/1	Pašnjak Mala Vrata	6.966	Zagrebačka banka d.d.; Hrvatska poštanska banka d.d.

Ukupna površina navedenih nekretnina iznosi 52.322 m², što predstavlja značajnu površinu na atraktivnoj lokaciji.

Radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina zatražene su ponude ovlaštenih sudskih vještaka za izradu procjembenog elaborata.

Na Skupštini vjerovnika razlučni vjerovnici pozvat će se da se očituju raspolažu li postojećom procjenom predmetnih nekretnina te imaju li prijedloge ili primjedbe u pogledu odabira ovlaštenog procjenitelja, kako bi Skupština vjerovnika, uz uvažavanje načela ekonomičnosti stečajnog postupka, mogla donijeti odluku o daljnjem postupanju radi procjene i unovčenja nekretnina.

3.2 Pokretnine

Stečajni upravitelj izvršio je uvid u službene evidencije registriranih vozila te raspoloživu dokumentaciju koja se odnosi na pokretnu imovinu stečajnog dužnika.

Iz službene evidencije Stanice za tehnički pregled vozila Centra za vozila Hrvatske d.d. (CVH STP „Zagreb 2“), Miroslava Kraljevića 28–30, Zagreb, izdano je Uvjerjenje KLASA: 034-03/26-01/7019, URBROJ: 251-763-025/1168-26-2 od 25. veljače 2026. godine, iz kojeg proizlazi da je stečajni dužnik na dan 25. veljače 2026. godine bio evidentiran kao vlasnik sljedećih vozila, odnosno mopeda:

Pokretna imovina evidentirana u službenim evidencijama prikazana je u Tablici 2.

Tablica 2. Pregled mopeda u vlasništvu stečajnog dužnika

Red. br.	Marka, model, tip vozila i godina proizvodnje	Broj šasije / registarska oznaka	Procijenjena vrijednost (EUR)*	Tereti / ograničenja
1.	L1, EFUN PUSA45, godina proizvodnje 2023.	R10PS3K08N0002607 ZG 9657 IZ	2.765,09	Nema
2.	L1, EFUN PUSA45, godina proizvodnje 2023.	R10PS3K02N0002599 ZG 6075 IU	2.407,43	Nema
3.	L1, EFUN PUSA45, godina proizvodnje 2023.	R10PS3K07N0002601 ZG 6077 IU	3.348,58	Nema
4.	L1, EFUN PUSA45, godina proizvodnje 2023. Datum odjave: 19. svibnja 2025.	R10PS3K05N0002600	—**	Nema

* Procijenjene vrijednosti utvrđene su procjembenim elaboratom ovlaštenog sudskog vještaka.

** Moped pod rednim brojem 4. je prema navodima uništen i stečajni upravitelj nema nikakva saznanja o istom.

Radi pripreme za unovčenje izvršena je procjena tržišne vrijednosti tri raspoloživa mopeda. Četvrti moped ranije je objavljen, a prema navodima bivše uprave uništen tijekom uklanjanja objekata. Stečajni upravitelj nema saznanja o njegovoj trenutačnoj lokaciji niti raspolaže podacima koji bi upućivali da se isti nalazi u posjedu stečajnog dužnika.

U popisu imovine dostavljenom od strane Financijske agencije, evidentirane su mobilne kućice na kojima su upisana razlučna prava. Prema raspoloživoj dokumentaciji, stanju na lokaciji, kao

i navodima bivše uprave, mobilne kućice uklonjene su u postupku izvršenja rješenja Državnog inspektorata, zbog čega u naravi više ne postoje.

S obzirom na navedeno, mobilne kućice nisu predmet daljnjeg unovčenja u ovom stečajnom postupku te se njihov pojedinačni pregled ne iskazuje u ovom Izvješću.

3.3. Vrijednosni papiri i poslovni udjeli

Dana 27. srpnja 2026. godine ishođeno je uvjerenje Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. (SKDD) broj O-8256/26-2 AK, iz kojeg proizlazi da stečajni dužnik nije upisan kao nositelj računa niti kao imatelj vrijednosnih papira za koje se podaci vode u SKDD-u.

3.4. Poslovni udjeli u drugim trgovačkim društvima

Pregledom poslovnih knjiga i raspoloživih podataka utvrđeno je da je stečajni dužnik evidentiran kao imatelj poslovnih udjela u trgovačkim društvima navedenim u Tablici 3.

Stečajni upravitelj izvršio je preliminarni uvid u javno dostupne podatke i financijske izvještaje navedenih društava radi sagledavanja mogućnosti njihova eventualnog unovčenja. Preliminarnim uvidom uočene su značajne razlike u opsegu poslovanja, financijskim rezultatima i financijskom položaju pojedinih društava.

Radi preglednosti izvješća, financijski pokazatelji društava sažeto su prikazani u tablici, dok su bilanca i račun dobiti i gubitka za 2025. godinu za svako društvo, preuzeti iz javno dostupnih godišnjih financijskih izvještaja, priloženi ovom izvješću.

Tablica 3. Pregled poslovnih udjela stečajnog dužnika

Red. br.	Naziv društva / OIB	Udio (%)	Prihod 2025. (EUR)	Dobit / gubitak 2025. (EUR)	Značajniji podaci iz financijskih izvještaja za 2025. godinu
1.	BLACK SHEP d.o.o. OIB 32843323822	25	0,00	16,46	Dugotrajna imovina: 0,00 EUR
2.	CONTRA REGULA d.o.o. OIB 37928623246	100	155.309,94	137.172,65	Dugotrajna imovina: 0,00 EUR Na dan pisanja izvještaja društvo je u blokadi 51 dan
3.	ROCKS BEACH d.o.o. OIB 19700068628	100	423.880,36	80.827,95	Dugotrajna imovina: 10.955,68 EUR. Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja: 250.000,00 EUR.
4.	SONUS SAVJETOVANJE d.o.o. OIB 66712472286	50	107.682,41	-243.763,16	Dugotrajna imovina: 12.919,47 EUR

S obzirom na značajne razlike u financijskom položaju navedenih društava, kao i procijenjene troškove eventualne procjene tržišne vrijednosti poslovnih udjela, stečajni upravitelj smatra da je prije donošenja odluke o provođenju procjene potrebno ocijeniti opravdanost i ekonomičnost takvog troška.

S obzirom na navedene okolnosti te činjenicu da izrada procjene tržišne vrijednosti poslovnih udjela predstavlja trošak stečajne mase, na Skupštini vjerovnika predložit će se donošenje odluke o potrebi izrade procjene tržišne vrijednosti poslovnih udjela te, u slučaju prihvatanja prijedloga, o eventualnom odabiru ovlaštenog procjenitelja.

3.5 Povezana društva

Stečajni upravitelj zaprimio je pisane ostavke Rahele Brezak na funkciju direktorice društava Contra Regula d.o.o. i Rocks Beach d.o.o., u kojima je stečajni dužnik jedini član društva.

Radi osiguranja kontinuiteta upravljanja i zastupanja navedenih društava potrebno je donijeti odgovarajuće korporativne odluke o imenovanju novih direktora.

Budući da poslovni udjeli u navedenim društvima predstavljaju imovinu stečajne mase, na Skupštini vjerovnika predložit će se donošenje odgovarajuće odluke radi zaštite interesa stečajne mase i osiguranja urednog zastupanja navedenih društava.

3.6. Nematerijalna imovina

Stečajni upravitelj započeo je aktivnosti radi utvrđivanja postojanja nematerijalne imovine koja bi mogla činiti stečajnu masu, a osobito tržišne vrijednosti brenda NOA, njegove prepoznatljivosti u Republici Hrvatskoj i inozemstvu, internetske stranice, profila na društvenim mrežama te druge nematerijalne imovine koja bi mogla imati tržišnu vrijednost.

Radi utvrđivanja eventualne tržišne vrijednosti nematerijalne imovine zatražene su ponude ovlaštenih procjenitelja.

S obzirom na to da tržišna vrijednost nematerijalne imovine za sada nije poznata, a izrada procjene predstavlja značajan trošak za stečajnu masu, stečajni upravitelj predlaže da odluku o potrebi izrade procjene tržišne vrijednosti nematerijalne imovine donese Skupština vjerovnika.

3.7. Novčana sredstva stečajne mase

Od otvaranja stečajnog postupka ostvareni su novčani prihodi stečajne mase, prvenstveno temeljem zakupa dijela nekretnina stečajnog dužnika, sklapanja novih ugovora te drugih uplata u korist stečajne mase.

Istodobno su iz sredstava stečajne mase podmirivani troškovi nužni za očuvanje imovine, provedbu stečajnog postupka, javnog nadmetanja i izvršavanje obveza koje proizlaze iz koncesijskog odnosa, kao i ostali troškovi nastali tijekom vođenja stečajnog postupka, sukladno odredbama Stečajnog zakona.

Sva ostvarena novčana sredstva evidentirana su na računu stečajne mase te se koriste isključivo za podmirenje troškova stečajnog postupka, očuvanje stečajne mase i financiranje radnji nužnih za daljnju provedbu stečajnog postupka.

Radi preglednog prikaza dosadašnjeg poslovanja stečajne mase u nastavku se daje pregled ostvarenih novčanih prihoda, rashoda i stanja novčanih sredstava od dana otvaranja stečajnog postupka do dana sastavljanja ovog Izvješća.

Tablica 4. Pregled novčanih prihoda, rashoda i stanja novčanih sredstava stečajne mase

NOVČANI PRIHODI	EUR	NOVČANI RASHODI	EUR
Početno stanje	0,00	Obveza za PDV	13.410,98
Ugovor o zakupu – Sunturist d.o.o.	500,00	Troškovi režija i stečajnog postupka	1.108,27
Ugovor o zakupu – Slani vjetar d.o.o.	63.750,00	Troškovi koncesije	4.875,84
Ugovor o poslovnoj suradnji – Slani vjetar d.o.o.	2.804,91	Knjigovodstvene usluge	1.450,00
		Provedba javnog nadmetanja, izrada ugovora i dr.	3.455,60
		Procjena mopeda	300,00
UKUPNO PRIHODI	67.054,91	UKUPNO RASHODI	24.600,69
STANJE NOVČANIH SREDSTAVA	42.454,22		

Napomena: Trošak koncesije veći je od prihoda ostvarenih temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji budući da je stečajna masa obvezna podmirivati koncesijsku naknadu od dana otvaranja stečajnog postupka, dok su prihodi po toj osnovi ostvareni tek od dana stupanja na snagu Ugovora o poslovnoj suradnji.

Iz prikazanog pregleda proizlazi da stečajna masa raspolaže dostatnim novčanim sredstvima za uredno podmirenje troškova stečajnog postupka i drugih dospjelih obveza te da su osigurane financijske pretpostavke za daljnju provedbu stečajnog postupka i unovčenje stečajne mase.

Prikaz prihoda, rashoda i stanja novčanih sredstava obuhvaća i evidentirane porezne obveze, čime se daje realan prikaz financijskog stanja stečajne mase na dan sastavljanja ovog Izvješća.

Ostvarena novčana sredstva omogućuju financiranje izrade potrebnih procjena te podmirenje fiksnog dijela koncesijske naknade koja će po isteku Ugovora o poslovnoj suradnji od listopada 2026. godine ponovno teretiti stečajnu masu, kao i uredno podmirenje ostalih troškova stečajnog postupka.

IV. STATUS RADNIKA I PRIJAVE TRAZBINA

Na temelju potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, KLASA: 035-06/26-01/1, URBROJ: 341-25-12/13-26-115 od 3. ožujka 2026. godine, utvrđeno je da su na navedeni dan bila evidentirana dva zaposlena radnika, od kojih je jedan ujedno bio zakonski zastupnik društva. Stečajni upravitelj donio je odluku o prestanku njihovih ugovora o radu s danom otvaranja stečajnog postupka, odnosno 28. travnja 2026. godine. Stečajni upravitelj raspolaže samo djelomično dostupnom poslovnom dokumentacijom stečajnog dužnika.

Ovo Izvješće izrađeno je na temelju raspoložive poslovne dokumentacije stečajnog dužnika, dokumentacije dostavljene od strane vjerovnika, podataka pribavljenih od Trgovačkog suda u Zagrebu, nadležnih tijela i javnih ustanova te drugih javno dostupnih podataka. Tijekom postupka stečajni upravitelj kontinuirano pribavlja dodatnu dokumentaciju i podatke radi potpunijeg utvrđivanja činjeničnog stanja, opsega stečajne mase i imovine stečajnog dužnika.

Prijavljene tražbine ispitane su na temelju raspoložive dokumentacije, dokumentacije dostavljene od strane vjerovnika te drugih pribavljenih podataka. S obzirom na to da stečajni upravitelj ne raspolaže cjelovitom poslovnom dokumentacijom stečajnog dužnika, ispitivanje prijavljenih tražbina provedeno je na temelju raspoložive dokumentacije i drugih pribavljenih podataka, uz primjenu odredbi Stečajnog zakona.

Prijavljene tražbine obrađene su, analizirane i evidentirane u Obrascu 17 – Tablici prijavljenih i osporenih tražbina, koji čini sastavni dio ovog Izvješća. U Obrascu 17 za svaku prijavljenu tražbinu naveden je stav stečajnog upravitelja o njezinu priznavanju ili osporavanju, uz obrazloženje razloga na kojima se takav stav temelji.

Sukladno odredbama Stečajnog zakona, u prilogu se dostavlja i Tablica razlučnih prava, dok Tablica izlučnih prava nije sastavljena jer u ovom stečajnom postupku nije bilo prijavljenih izlučnih prava.

V. ZAKLJUČCI I PRIJEDLOZI ODLUKA

5.1 Zaključci

Ovim Izvješćem nastojao se prikazati gospodarsko-financijski položaj stečajnog dužnika, uzroci njegova nastanka te aktivnosti koje je stečajni upravitelj poduzeo od dana otvaranja stečajnog postupka radi očuvanja stečajne mase, ostvarivanja prihoda i stvaranja pretpostavki za njezino unovčenje.

Poslovanje stečajnog dužnika bilo je ozbiljno narušeno već tijekom 2025. godine, a od studenoga 2025. godine račun društva nalazi se u neprekidnoj blokadi. Posebno značajan događaj predstavlja uklanjanje više od stotinu mobilnih kućica te drugih objekata koji su činili važan segment turističkog poslovanja stečajnog dužnika. Navedene okolnosti dovele su do prestanka obavljanja osnovne djelatnosti društva i bitno utjecale na njegovo financijsko stanje.

Stečajni upravitelj tijekom postupka utvrdio je da poslovna i računovodstvena dokumentacija nije cjelovita niti usklađena, zbog čega nije moguće sa sigurnošću utvrditi pojedine činjenice isključivo na temelju poslovnih knjiga stečajnog dužnika. Stoga je Izvješće izrađeno na temelju raspoložive poslovne dokumentacije, javno dostupnih podataka, dokumentacije Trgovačkog suda u Zagrebu, dokumentacije dostavljene od strane vjerovnika te drugih raspoloživih javnih evidencija.

Od dana otvaranja stečajnog postupka stečajni upravitelj poduzeo je niz radnji radi očuvanja vrijednosti stečajne mase, osiguranja prihoda, uređenja postojećih ugovornih odnosa, zaštite koncesijskog prava, utvrđivanja opsega imovine stečajnog dužnika te stvaranja pretpostavki za njezino učinkovito unovčenje.

Stečajni upravitelj nastavit će provoditi sve potrebne radnje radi zaštite interesa stečajne mase, očuvanja njezine vrijednosti te postizanja što kvalitetnijeg namirenja vjerovnika, sukladno odlukama Skupštine vjerovnika i odredbama Stečajnog zakona.

S obzirom na trenutačno utvrđeno činjenično i pravno stanje, predlaže se donošenje sljedećih odluka.

5.2 Prijedlog odluka Skupštine vjerovnika

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarsko-financijskom položaju stečajnog dužnika i poduzetim radnjama od dana otvaranja stečajnog postupka do dana održavanja Skupštine vjerovnika.

2. Utvrđuje se da je poslovanje stečajnog dužnika prestalo i prije otvaranja stečajnog postupka.

3. Skupština vjerovnika donosi odluku o izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje čine stečajnu masu te o imenovanju ovlaštenog procjenitelja.

4. Skupština vjerovnika donosi odluku o daljnjem postupanju radi ostvarivanja potraživanja stečajne mase prema društvu Rocks Beach Club d.o.o. s osnove unaprijed plaćene zakupnine u iznosu od 200.000,00 EUR, uvećanom za PDV.

5. Skupština vjerovnika donosi odluku o potrebi izrade procjene tržišne vrijednosti poslovnih udjela stečajnog dužnika u povezanim trgovačkim društvima te, u slučaju prihvatanja prijedloga, o odabiru ovlaštenog procjenitelja, kao i o daljnjem postupanju radi unovčenja navedene imovine.

6. Skupština vjerovnika donosi odluku o potrebi izrade procjene tržišne vrijednosti nematerijalne imovine stečajnog dužnika te, u slučaju prihvatanja prijedloga, o odabiru ovlaštenog procjenitelja, kao i o daljnjem postupanju radi unovčenja navedene imovine.

7. Skupština vjerovnika ovlašćuje stečajnog upravitelja da pristupi prodaji mopeda u vlasništvu stečajnog dužnika putem Sudačke mreže prikupljanjem pisanih ponuda, po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj nalazom i mišljenjem ovlaštenog sudskog

vještaka. Ako se mopedi ne prodaju u prvom krugu, stečajni upravitelj ovlašten je u drugom i svakom sljedećem krugu umanjiti zadnju utvrđenu cijenu za 10 %, a najviše do 50 % procijenjene tržišne vrijednosti.

8. Skupština vjerovnika nalaže stečajnom upravitelju da poduzme sve potrebne korporativne radnje radi osiguranja urednog zastupanja društava Contara Regula d.o.o. i Rocks Beach Club d.o.o., uključujući imenovanje direktora, vodeći računa o zaštiti interesa stečajne mase.

9. Skupština vjerovnika daje suglasnost stečajnom upravitelju da, u slučaju pokretanja sudskog ili drugog odgovarajućeg postupka od strane društva Entimem d.o.o. u vezi s odbijanjem ispunjenja ugovora sukladno članku 181. Stečajnog zakona, radi zastupanja stečajne mase angažira Odvjetničko društvo Nadramija i partneri d.o.o.

10. Skupština vjerovnika prima na znanje da su tijekom pregleda poslovne i računovodstvene dokumentacije uočene značajne neusklađenosti koje nije moguće razjasniti na temelju trenutačno raspoložive dokumentacije, zbog čega se ne isključuje mogućnost provođenja financijsko-knjigovodstvenog vještačenja.

Stečajni upravitelj

mr. oec Vidonija Miletić Plukavec

Uz Izvješće se dostavlja:

PRILOG A

1. Obrazac 17 – Tablica prijavljenih i osporenih tražbina te razlučnih prava.

PRILOG B

2. Zahtjev bivšem zakonskom zastupniku od 29. srpnja 2026. godine za dostavu dodatnih podataka, s tabelarnim prikazom bilančnih stavki koje je potrebno provjeriti.
3. Ugovor o zakupu s društvom Entimem d.o.o. od 23. travnja 2026. godine i Obavijest o odbijanju ispunjenja ugovora sukladno članku 181. Stečajnog zakona od 16. lipnja 2026. godine.
4. Financijski izvještaji (Bilanca i Račun dobiti i gubitka) za 2025. godinu društava u kojima stečajni dužnik ima poslovne udjele.
5. Korespondencija s direktoricom društva Rocks Beach Club d.o.o. i Aneks br. 3 Ugovora o podzakupu od 25. rujna 2025. godine.
6. Ostavke direktorice društava Contra Regula d.o.o. i Rocks Beach Club d.o.o.
7. Uvjerjenje SKDD-a za stečajnog dužnika od 27. srpnja 2026. godine.

PRILOG C

8. Procjena tržišne vrijednosti mopeda od 10. srpnja 2026. godine.

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec, stečajni upravitelj, Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb
kontakt: mob: 098/440-499, e-mail: vidonija.miletic-plukavec@zg.t-com.hr