

**Posl. broj : 2 St-169/2023**

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

**23 000 ZADAR**

**Sutkinja**

**Gđa. Ana Markač**

**IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU  
DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA**

**SINAPI d.o.o. u stečaju**

Zagreb, Dugoreška ulica 12, OIB:68261306658

Pula, siječanj 2024.

## **1. TEMELJNI PODACI**

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom SINAPI d.o.o., OIB: 50448936780, Zagreb, Dugoreška ulica 12, OIB:68261306658 otvoren je pred Trgovačkim sudom u Zadru dana 20. rujna 2023. godine pod brojem 2 St-169/2023-25 Postupajući po odredbama Stečajnog zakona, a nakon poduzetih radnji radi što kvalitetnijeg utvrđivanja stanja podnosim slijedeće **IZVJEŠĆE**

### **1.1. Društvo je upisano u sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj:**

Matični broj subjekta:	110010275
Registarski sud:	Trgovački sud u Zagrebu
Tvrtka:	SINAPI d.o.o. za poslovanje nekretninama i trgovinu u stečaju
Skraćena tvrtka:	SINAPI d.o.o. u stečaju.
Sjedište:	Zagreb (Grad Zagreb) Dugoreška ulica 12
Pravni oblik	društvo s ograničenom odgovornošću
Temeljni kapital:	2.640,00 euro
Matični broj (MB):	02127482
OIB:	68261306658

### **1.2. Djelatnost**

Društvo je registrirano za obavljanje više različitih djelatnosti (predmet poslovanja): Kupnja i prodaja robe; Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu; Poslovanje nekretninama; Iznajmljivanje vozila; Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja; Trgovina motornim vozilima i motociklima; Održavanje i popravak motornih vozila; Posredovanje u trgovini motornih vozila; Građenje, projektiranje i nadzor; Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga; Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; Usluge grafičkog dizajna; Promidžba (reklama i propaganda), no osnovna djelatnost sukladno razvrstavanju Državnog zavoda za statistiku je bila: Djelatnost: Gradnja stambenih i nestambenih zgrada Šifra djelatnosti prema NKD 2007: 4120 NKD 2002.

### **1.3. Društvo je imalo žiro račune**

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.

IBAN	DATUM OTVARANJA	DATUM ZATVARANJA
HR4725000091101235558	6.10.2006.	26.8.2021.

PARTNER BANKA d.d.

IBAN	DATUM OTVARANJA	DATUM ZATVARANJA
HR9024080021100043310	30.1.2015.	8.11.2023.

PRIVREDNA BANKA d.d.

IBAN	DATUM OTVARANJA	DATUM ZATVARANJA
HR3723400091110522008	18.4.2012.	-

Privredna banka d.d. još nije zatvprila račun, iako je to, po zakonu obvezna učiniti. Posnijeli smo i zahtjev za zatvaranje računa s pripadajućom dokumentacijom, na požurnice nam je odgovoreno samo „još nije zatvoren“.

#### **1.4. Zakonski zastupnici i članovi društva SINAPI d.o.o.**

prije stečaja unazad pet godina

-zakonski zastupnici

FAIK GARIBOVIĆ, Luke Botića 25, ZADAR 19.09.2018. – 07.07.2022. godine

MILAZIM GASHI, Kozari bok 46°, Zagreb 07.07.2022. – 13.04.2023. godine

ANTONIO BERIŠIĆ, Dugoreška 12, Zagreb 13.04.2023. – 20.09.2023. godine

-članovi društva:

13.10.2018. FAIK GARIBOVIĆ, Luke Botića 25, ZADAR

25.08.2022 MILAZIM GASHI, Kozari bok 46°, Zagreb

18.09.2023. ANTONIO BERIŠIĆ, Dugoreška 12, Zagreb

## **2. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA**

Stečajna upraviteljica je nastojala sveobuhvatno utvrditi gospodarski položaj dužnika kao i uzroke koji su doveli do otvaranja stečajnog postupka:

### **2.1. STANJE DRUŠTVA**

Sjedište društva nalazi se Zagrebu, Dugoreška 12, prostor je u naravi stambeni prostor zadnjeg zakonskog zastupnika društva. Društvo ne obavlja djelatnost i nema zaposlenih. Poslovne knjige se ne vode od rujna 2022. godine.

### **2.2. UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DRUŠTVA**

Društvo je osnovano Izjavom o osnivanju jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću od 21.09.2006.. godine i upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zadru. Društvo je

obavljalo djelatnost gradnje stambenih objekata (sagrađene dvije višestambene zgrade na Boriku) i imalo nekoliko trgovina/prodajnih mjesta (Vir, Pag) no u 2022. godini prodani su zadnji stanovi u izgrađenim objektima, nema naznaka da je graditeljska djelatnost nastavljena. Smanjuje se broj zaposlenih, što ukazuje da se i broj prodajnih prostora smanjuje, te u srpnju i kolovozu 2022. godine dolazi do promjene zakonskog zastupnika, a i člana društva. U 2023. godini društvo mijenja sjedište iz Zadra u Zagreb. Društvo ponovo mijenja jedinog člana društva i zakonskog zastupnika u rujnu 2023. godine, a još 08.10.2022. godine dolazi do blokade iz koje se društvo više nije uspjelo odblokirati.

### Broj dana u blokadi

2021	2022	2023
17	100	263

RAZDOBLJE BLOKADE		BROJ DANA U BLOKADI
8.10.2022.	-	328
27.4.2022.	2.5.2022.	6
22.2.2022.	22.3.2022.	29
28.9.2021.	14.10.2021.	17
17.11.2015.	30.11.2015.	14
15.5.2014.	18.5.2014.	4
14.4.2014.	15.4.2014.	2
BROJ BLOKADA		7
UKUPAN BROJ DANA U BLOKADI		400

### 2.3 PREUZIMANJE POSLOVNE DOKUMENTACIJE

Stečajna upraviteljica je uspjela stupiti u kontakt s bivšim zakonskim zastupnikom stečajnog dužnika Antoniom Berišićem, odnosno on je poslao poruke, uspostavljen je kontakt telefonom, a poslao je i mail. Navodi da je tijekom 2023. godine kupio društvo SINAPI i za to dobio 500 eura, što mu je bilo potrebno radi operativnih zahvata na koje je trebao ići i zbog kojih se nije ranije javljao. Izjavljuje da mu nije predana nikakva dokumentacija, a nema saznanja niti o dopisu stečajnom sudu u kojem se određuje koja su potraživanja utemeljena.

Poslana su dva maila na adresu dva knjigovodstvena servisa koja je identificirala u poreznoj upravi: Obrt SKAM se javio, ali s odgovorom”mi smo za navedenu firmu samo jedan period vršili obračun plaća i prijave/odjave. Nikad nismo bili njihovi financijski knjigovođe. Nemamo niti njihovu dokumentaciju niti ikakav kontakt većodavno s njima”. PAKEL d.o.o. je javio da je dokumentacija predana suradniku g. GASHIJA, ali da nemaju primopredajni zapisnik. No, ipak su nam poslali dio financijske dokumentacije za 2022. godinu, do rujna 2022. godine, odnosno do datuma do kojega su vodili knjigovodstvo stečajnog dužnika (do promjene člana društva i zakonskog zastupnika) uz napomenu :“ Podsjećam da smo mi knjižili izvode do 10.08.2022., a na zamolbu gđina Gashia, dok ne nađu knjigovođu, knjižili smo samo za potrebe pdv-a ulazne i izlazne račune do 9. mjeseca 2022. Nakon toga nismo više ništa knjižili.“ (Prilog 1.1). Pokušali smo stupiti u kontakt s g. GASHIJEM i to dopisom koji smo poslali poštom i putem maila (u spisu). Naime, utvrđeno je da je g. Gashi zakonski zastupnik društva ART KAMEN GRADITELJSTVO d.o.o. te je utvrđena e-adresa navedenog društvo evidentirana u sudskom registru i poslan mail, no adresa više nije aktivna. Upućeno pismo se nije vratilo niti smo za njega dobili povratnicu, no uvidom u sustav praćenja pošiljki Hrvatske pošte utvrđeno je da je pošiljka uručena 15.11.2023. godine (Prilog 1.2). No raniji zakonski zastupnik nije ni na koji način stupio u kontakt sa stečajnom upraviteljicom, niti predao bilo koji segment poslovne dokumentacije društva.

### **3. RADNI ODNOSI**

Prema obavijesti HZMO od 06.10.2023. godine (Prilog 2) društvo je prijavljeno u registar obveznika uplate doprinosa dana 05.10.2006. godine, a prvi radnici su zaposleni s 01.12.2006. godine. Društvo je u radnom odnosu imalo ukupno 137 radnika. Zadnje dvije radnice odjavljene su s 31.08. odnosno 04.09.2022. godine. Društvo je predalo JOPPD obrasce do kraja radnog odnosa radnika (za rujna 2022. godine), a uvidom u promet računa utvrđeno je da plaća za rujna 2022. godinu nije isplaćena. Od 04.09.2022. godine društvo nema radnika u radnom odnosu

Poseban problem predstavlja što nam radnopravna dokumentacija nije predana, te nemamo ugovore o radu, prijave-odjave, platne liste, ni drugu radnopravno dokumentaciju.

### **4. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA - PREDMETI STEČAJNE MASE**

Imovina stečajnog dužnika po popisu predmeta stečajne mase temeljem poslovne dokumentacija na dan 31.12.2021. godine, te dostavljene dokumentacije i prikupljenih podataka (Prilog 3) iznosi **405.252,69 kuna odnosno 53.786,28 eura:**

:

		kn	eur
1	NEKRETNINE	208.592,63	27.685,00
7	KRATKOROČNI ZAJMOVI GASHI	21.000,00	2.787,18
8	POTRAŽIVANJA	175.660,06	23.314,10
	UKUPNO	405.252,69	53.786,28

#### **4.1.. NEKRETNINE**

##### **4.1.1. NEKRETNINE U VLASNIŠTVU**

Uvidom u poslovne knjige stečajnog dužnika, te provjerom na portal e-građani (poslovni. E-izvadak, moje nekretnine) utvrđeno je da je društvo vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru:

1. nekretnina oznake, kat. čest. 1246/4, koja je upisana u zk.ul. 18515, k.o. Zadar:  
- 9. suvlasnički dio: 1459/100000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), Etažna jedinica "G1": parkirališno garažno mjesto u podrumu, ukupne korisne površine 18,22 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 9,11 m<sup>2</sup>). Sveukupna korisna površina garažnog mjesta G1 sa pripadcima iznosi 18,22 m<sup>2</sup>. Sveukupna korisna vrijednost površina garažnog mjesta G1 sa pripadcima iznosi 9,11 m<sup>2</sup>. U elaboratu su ta etažna jedinica i njeni pripadci u grafičkom dijelu označeni tamno zelenom bojom,
2. nekretnina oznake, kat. čest. 1246/4, koja je upisana u zk.ul. 18515, k.o. Zadar:  
- 10. suvlasnički dio: 1052/100000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), Etažna jedinica "G2": parkirališno garažno mjesto u podrumu, ukupne korisne površine 13,13 m<sup>2</sup>, (korisne vrijednosti površine 6,57 m<sup>2</sup>). Sveukupna korisna površina garažnog mjesta G2 sa pripadcima iznosi 13,13 m<sup>2</sup>. Sveukupna korisna vrijednost površina garažnog mjesta G2 sa pripadcima iznosi 6,57 m<sup>2</sup>. U elaboratu su ta etažna jedinica i njeni pripadci u grafičkom dijelu označeni oker bojom
3. nekretnine oznake, kat. Čest. 1229/1 upisane u zk.ul.br. 7179 k.o. Zadar, za cijelo  
Nekretnine su u naravi dva garažna mjesta u podrumu višestambene zgrade u Zadru-Borik, Put Dikle 69, te dvorište u površini 8 m<sup>2</sup>. (Prilog 4-geoportal, posjedovni listovi, vlasnički listovi, nacrt, slike)

Na nekretninama je upisano više različitih tereta u korist više različitih vjerovnika kako je vidljivo iz priloženih vlasničkih listova.

#### 4.2.2 NEKRETNINE OTUĐENE U 2022. GODINI

Tijekom 2022. godine stečajni dužnik je otuđio nekoliko nekretnina

1. nekretnina oznake Etaza 8: suvlasnički dio 84664/100000 dijela cest. zem. 1246/3, u naravi dvoriste površine 452 m<sup>2</sup> i stambena zgrada površine 217 m<sup>2</sup>, ukupne površine 669 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. 17933 k. O Zadar,

te povezano s tim pravo vlasništva na etažnoj jedinici- stan oznake S 2.3- na drugom katu zgrade koji se sastoji od hodnika, kuhinje, blagovaonice s dnevnim boravkom, kupaonice, wc-a i sobe, ukupne korisne površine 41,70 m<sup>2</sup> (korisna vrijednost površina 41,70 m<sup>2</sup>) sa sporednim dijelom i to balkonom korisne površine 6,65 m<sup>2</sup> (korisna vrijednost površine 1,66 m<sup>2</sup>) kojemu pripada parkirno garazno mjesto br. 3 u podrumu korisne površine 13,75 m<sup>2</sup> (korisna vrijednost površina 6,88 m<sup>2</sup>) i parkirno mjesto br. 14 na terenu izvan zgrade korisne površine 12,77 m<sup>2</sup> (korisna vrijednost površina 2,55 m<sup>2</sup>). U priloženom elaboratu ova etažna jedinica označena je rozom bojom.

Kupac: Irene Garibović (Prilog 5.1)

Cijena: 873.358,00 kn (s PDV)-plaćeno kompenzacijom -pozajmica 880.200,00 kn

Pred Općinskim sudom u Zadru u tijeku je parnični postupak tužiteljice Paule Ivčić iz Zadra, Grgura Ninskog 10, OIB: 47472511648, zastupana po punomoćniku Boži Vrkiću, odvjetniku u Zadru, a vezuano za utvrđenje vlasništva na predmetnoj nekretnini (tuženici Irena Garibović, City LAB d.o.o., Faik Garibović i SINAPI d.o.o.) Dana 17.10.2023. godine sud je donio rješenje o prekidu postupka.

2. nekretnina oznake: Etaza 4: suvlasnički dio 10006/100000 dijela cest. zem. 1246/4, u naravi dvoriste površine 450 m<sup>2</sup> i stambena zgrada površine 215 m<sup>2</sup>, ukupne površine 665 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. 18515 k. o Zadar,

te povezano s tim pravo vlasništva na etažnoj jedinici "S 1.5": stan na I. katu stambene građevine, a sastoji se od slijedecih prostorija: predprostora, kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, kupaonice, wc-a i dvije spavace sobe, ukupne korisne površine 57,12 m<sup>2</sup>, (korisne vrijednosti površine 57,12 m<sup>2</sup>), te sporednim dijelom balkonom, ukupne korisne površine 5,70 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,85 m<sup>2</sup>) kojem kao pripadci pripadaju, parkirno mjesto br. 13 izvan građevine korisne površine 12,60 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 2,52 m<sup>2</sup>). Sveukupna korisna površina stana S 1.5 sa pripadcima iznosi 75,42 m<sup>2</sup>. Sveukupna korisna vrijednost površina stana S 1.5 sa pripadcima iznosi 62,49 m<sup>2</sup>. U elaboratu su ta etažna jedinica i njeni pripadci u grafickom dijelu označeni ljubicastom bojom.

Kupac: Faik Garibović (Prilog 5.2)

Cijena: 1.033.835,00 kn (s PDV) - plaćeno kompenzacijom 901.350,00 kn pozajmica i 88.800,00 kn dobavljač za osobnu imovinu, nedostaje dokaz o uplati 43.685,00 kn

Pred Općinskim sudom u Zadru se pod brojem P -1077/2023 vodio parnični postupak tužitelja DRAŽEN JAGUNIĆ ( OIB 58009432564) iz Zadra, Kijevska ulica 21, po pun.Boži Vrkić, odvjetniku iz Zadra protiv Faika Garibovića i stečajnog dužnika, a poradi utvrđenja vlasništva na navedenoj nekretnini. Predmet je dovršen, tužba je povučena, utvrđena pravomoćnost.

3. Nekretnina oznake: Etaza 3: suvlasnički dio 13276/100000 dijela cest.zem. 1246/4, u naravi dvoriste površine 450 m<sup>2</sup>, stambena zgrada površine 215 m<sup>2</sup>, ukupne površine 665 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. 18515 k. o. Zadar,

te povezano s tim pravo vlasništva na etažnoj jedinici "S 1.4": stan na 1. katu stambene građevine, a sastoji se od slijedećih prostorija: predprostora, kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, kupaonice, wc-a i dvije spavace sobe, ukupne korisne površine 56,52 m<sup>2</sup> (korisne vrijednosti površine 56,52 m<sup>2</sup>), te sporednim dijelom, balkonom, ukupne korisne površine 5,70 m<sup>2</sup>, (korisne vrijednosti površine 2,85 m<sup>2</sup>) kojem kao pripadci pripadaju, krovna terasa S 1.4 korisne površine 37,86 m<sup>2</sup>, (korisne vrijednosti površine 9,47 m<sup>2</sup>), spremiste 2 u podrumu građevine korisne površine 5,00 m<sup>2</sup>, (korisne vrijednosti površine 2,50 m<sup>2</sup>) parkirno garazno mjesto br. 5 u podrumu građevine korisne površine 18,10 m<sup>2</sup>, (korisne vrijednosti površine 9,05 m<sup>2</sup>) i parkirno mjesto br. 9 izvan građevine korisne površine 12,60 m<sup>2</sup>, (korisne vrijednosti površine 2,52 m<sup>2</sup>). Sveukupna korisna površina stana S1.4 sa pripadcima iznosi 135,78 m<sup>2</sup>. Sveukupna korisna vrijednost površina stana S 1.4 sa pripadcima iznosi 82,91 m<sup>2</sup>. U elaboratu su ta etažna jedinica i njeni pripadci u grafickom dijelu označeni narancastom bojom.

Kupac: CITY LAB d.o.o., Luke Botica 25, Zadar (Prilog 5.3)

Cijena: 1.371.663,00 kn (s PDV) plaćeno kompenzacijom- pozajmica 1.945.000,00 kn, ostala nevrataćena pozajmica od 340.852,00 kn

Pred Općinskim sudom u Zadru u tijeku je parnični postupak tužitelja ŽELJKO STEVE ŠUTIĆ, 38 Gibbs Cres, Catherine Field NSW 2557, Sydney, Australija, po pun.Boži Vrkić, odvjetniku iz Zadra, a vezuano za utvrđenje vlasništva na predmetnoj nekretnini (tuženici City LAB d.o.o. i SINAPI d.o.o.) Dana 26.10.2023. godine sud je donio rješenje o prekidu postupka.

4. U 20022. godini još su izdani račun za  
Blaženka Mušić na iznos 760.000,00 kn i  
Ivan Kapović na iznos 753.000,00 kn.

## **4.2. VOZILA**

5. Uvidom u uvjerenje Stanice za tehnički pregled vozila Agram TIS d.o.o. CVH STP EUROPULA, Industrijska 15/c Pula utvrđeno je da je, prema službenoj evidenciji registracije vozila na dan 30.09.2023. godine stečajni dužnik evidentiran kao vlasnik vozila, i to: L1, Marka BAOTAN BT49Qt-9, godina proizvodnje 2010, broj šasije L8TCAP97A1006240, reg. Oznake ZD610GP. Vozilo je odjavljeno još 01.07.2013. godine (Prilog 6).

## **4.3. KRATKOROČNIO ZAJMOVI**

U pregledu platnog prometa Privredne banke Zagreb d.d. evidentirane su dvije isplate g.Milazim Gashi u ukupnom iznosu od 21.000,00 kn, na ime kratkoročnih pozajmica. Upućen je poziv na povrat pozajmice, no dužnik se nije javio.

## **4.4. POTRAŽIVANJA**

U iakazu otvorenih stavki u 2022. godini evidentirana su potraživanja uprema kupcima u iznosu od 175.660,06 kn. U toku je utvrđivanje adresa i slanje poziva na plaćanje. Problem predstavlja nedostatak dokumentacije, ugovora i računa temeljem kojih su ova potraživanja evidentirana (Prilog 7).

## **5. PODUZETE RADNJE**

### Odmah po otvaranju stečajnog postupka

- Izrađen je novi pečat dužnika u stečaju, koji ima otisnutu skraćenu tvrtku društva i glasi SINAPI d.o.o., u stečaju OIB: 50448936780
- Otvoren je novi žiro račun kod KENT BANK d.d. IBAN računa HR 02 412400 31199015365
- Državnom zavodu za statistiku RH prijavljena je promjena podataka kod dužnika
- Izrađen je akt o fiskalizaciji
- Izvršena je promjena u registru stvarnih vlasnika,
- Prijavljena je promjena e-adrese društva,
- Pozvan su raniji zz na predaju dokumentacije i stečajne mase
- Kontaktirana je Porezna uprava Zagreb,
- Organizirana je inventura
- Popisani su predmeti stečajne mase,
- Izrađen je popis svih vjerovnika,
- Pripremljen je popis imovine i obveza,

- Ažurirani su knjigovodstveni podaci, doveden je u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka temeljem raspoložive dokumentacije
- Otvorena je nova poslovna godina i pristupilo se izradi početne bilance
- Poslan je poziv na plaćanje duga dijelu dužnika navedenih u poslovnim knjigama, a za dio se još uvijek pokušava utvrditi adresa jer nema računa ili neke druge kvalitetne dokumentacije, a u poslovnim knjigama je samo ime ili naziv
- Ishodovan je promet računa za 2022 i 2023. godinu od PRIVREDNA BANKA d.d. i PARTNER BANKA d.d., radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine i obveza
- Ispitane su sve prispjele tražbine.
- Popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika te pregled imovine i obveza bit će izloženi u sudskoj pisarnici sukladno SZ,
- Izvršen je prijenos predujma za troškove stečajnog postupka na novootvoreni račun,

## **6. POTENCIJALNI IZVORI PRIHODA**

Jedini izvor prihoda je unovčenje stečajne mase prodajom, te naplatom potraživanja

## **7. ZAKLJUČAK**

Stečajna upraviteljica predlaže donošenje slijedećih odluka:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i odobravaju poduzete radnje u dosadašnjem tijeku postupka,
2. Poslovanje stečajnog dužnika se neće nastaviti,

Stečajni upravitelj  
Vlasta Majstorović

Prilog: kao u tekstu