

**Na broj: St-2153/2022**

**TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU**  
**Stalna služba u Karlovcu**

Zagreb, 30.11.2022.

DUŽNIK: ESC 1 d.o.o. Zagreb, Ulica kneza Branimira 71a, OIB: 67154708735

Privremeni stečajni upravitelj: MARKO RAFAJ iz Zagreba, Kornatska ulica 1c,  
OIB: 90972201779

**IZVJEŠĆE**  
**privremenog stečajnog upravitelja**

---

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne služba u Karlovcu, poslovni broj: St-2153/2022 od 02.11.2022., imenovan sam za privremenog stečajnog upravitelja gore navedenog dužnika ESC 1 d.o.o. Zagreb, Ulica kneza Branimira 71a, OIB: 67154708735, te sam dobio zadatak ispitati mogu li se imovinom dužnika namiriti troškovi postupka.

U cilju pribavljanja potrebnih podataka i izrade izvješća obavljene su sljedeće radnje:

- putem pošte poslan je dopis zakonskom zastupniku dužnika Željku Sveriću
- poslan je e-mail upravi i zakonskom zastupniku dužnika na adresu [info@domograd.hr](mailto:info@domograd.hr), (adresa elektroničke pošte dužnika koja je navedena u sudskom registru)
- pribavljeno je uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove o upisima dužnika u katastarski operat
- pribavljeni su potrebni zk. izvadci, prijepisi iz posjedovnih listova i izvodi iz katastarskog plana
- pribavljeni su podaci HZMO-a o prijavljenim radnicima
- napravljen uvid u javno dostupna financijska izvješća
- pribavljene su potrebne potvrde od Financijske agencije
- napravljen uvid u knjigovodstvenu dokumentaciju, ugovore i isprave koju su dostavljeni privremenom stečajnom upravitelju od strane pravne osobe AMAR d.o.o. koja obavlja poslove knjigovodstva za dužnika
- napravljen uvid u dokumentaciju i podatke dostupne u e-spisu

Direktoru dužnika Željku Sveriću poslao sam preporučenom pošiljkom dopis kojeg je isti zaprimio dana 07.11.2022., ali se nakon primitka tog dopisa nije povratno javio. Osim toga, s direktorom sam pokušao uspostaviti kontakt i preko e-mail adrese navedene u sudskom registru. Na poslani e-mail povratno mi se javila gospođa Ana Majstorović, iz trgovačkog

---

društva AMAR d.o.o., koja obavlja poslove knjigovodstva za dužnika. S gospođom Anom Majstorović uspostavljena je dobra suradnja te mi je ista dostavila svu dokumentaciju koju sam tražio.

*Dokaz: Dopis upućen direktoru Željku Sveriću od 03.11.2022. s povratnicom*

Također, javio mi se bivši direktor i osnivač dužnika Luka Kaić koji je naveo da dužnik osim potraživanja navedenih u poslovnim knjigama nema druge imovine, a da su nekretnine na kojima je upisan ESC 1 d.o.o. zapravo prometnice odnosno pristupni putovi zgradama koje su gradili.

## 1. OSNOVNI PODACI O DUŽNKU

Tvrtka: ESC 1 d.o.o.  
~~#KAIĆ d.o.o.~~

Sjedište/adresa: Zagreb (Grad Zagreb)  
Ulica kneza Branimira 71A

Adresa elektroničke pošte: [info@domograd.hr](mailto:info@domograd.hr)

Temeljni kapital: 1.166.200,00 kuna / 154.781,34 euro

Osnivači/članovi društva:

Željko Sverić, Zagreb, Ulica Stjepana Širole 6, OIB: 20768187009  
- jedini član d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje:

Željko Sverić, Zagreb, Ulica Stjepana Širole 6, OIB: 20768187009  
direktor; zastupa samostalno i pojedinačno, od 25.05.2021. godine

Prema pribavljenim potvrdama Financijske agencije račun dužnika je u neprekidnoj blokadi 465 dana, a u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje dužnik ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u iznosu od 617.023,08 kn. Ovrhovoditelj je Republika Hrvatska Ministarstvo financija po osnovi dva rješenja o ovrsi.

*Dokaz: Potvrda FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od 25.11.2022.  
Ispis iz Očevidnika neizvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate.*

Prema dostavljenim podacima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje proizlazi da društvo ESC 1 d.o.o. na dan 07.11.2022. nema prijavljenih radnika.

*Dokaz: Dopis HZMO-a od 07.11.2022.*

## 2. NOVČANA POTRAŽIVANJA

Prema podacima iz bruto bilance na dan 26.09.2022. godine proizlazi da društvo ESC 1 d.o.o. ima imovine u vidu slijedećih potraživanja:

Zagrebačka banka 1101583734-podračun	5.000,00 kn
Kupci	42.059,82 kn
Potraživanja u sporu s Gradom Zagrebom – s5 prometnica	2.165.790,91 kn

potraživanja za porez na dobit	5.792,32 kn
potraživanja za pozajmice DOMOGRAD d.o.o.	73.651,78 kn
PDV – ulazni račun – pretporez	87,50 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>2.292.383,33 kn</b>

*Dokaz: - Analitička bruto bilanca za period od 01.01.2022. do 26.09.2022.*

Iznos od 5.000,00 kn odnosi se na novčana sredstva koja su bila na transakcijskom računu i koja je Financijska agencija zaplijenila s računa po primitku osnova za plaćanje.

Iznos od 42.059,82 kn odnosi se na potraživanja prema kupcima, i to:

- 23.503,50 kn prema Luki Kaiću iz Zagreba, Gramača 1B, OIB: 63110817336, za kamate na pozajmice;

*Dokaz: - Račun za kamate br. 3 od 28.06.2019.*

*- Knjigovodstvena kartica, analitički konto 055 Kaić Luka na dan 16.11.2022.*

*- Izvadak br. 8, Zagrebačke banke d.d. od 24.03.2020.*

- 18.556,32 kn prema Darku Sikavici iz Zagreba, Šarengrovska 1, OIB: 45373030566, po osnovi ugovora o kupoprodaji nekretnina s dospjećem plaćanja po ugovoru 31.12.2018.;

*Dokaz: - Ugovor o kupoprodaji nekretnina –Š-2018. od 10.07.2018.*

*- Račun R1-N br. 4/PJ1/1 od 28.09.2018.*

*- Knjigovodstvena kartica, analitički konto 39 Sikavica Darko na dan 16.11.2022.*

Iznos od 2.165.790,91 kn odnosi se na potraživanje prema Gradu Zagrebu za spor oko vlasništva nekretnine zk.čest. 1664/4, u naravi Put, Radmanovačka, površine 925 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 776 k.o. Klara. Za navedeno potraživanje dužnik vodi spor pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, poslovni broj P-1245/15, a u kojem je dana 16.11.2022. donesena nepravomoćna prvostupanjska presuda kojom je u cijelosti odbijen tužbeni zahtjev.

*Dokaz: - Presuda Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: P-1245/15 od 16.11.2022.*

*- Izračun vrijednosti zemljišta od 24.05.2013.*

*- Knjigovodstvena kartica, financijski konto 62206 zemljište S5-prometnica na dan 23.11.2022.*

*- Temeljnica Tem- 6 datum knjiženja 26.09.2019.*

Iznos od 73.651,78 kn odnosi se na pozajmicu po osnovi Ugovora o kratkoročnoj pozajmici novčanih sredstava od 16.11.2020. kojim je dužnik kao zajmodavac isplatio zajmoprimcu DOMOGRAD d.o.o. Zagreb, Branimirova 71a, OIB: 14323322975 iznos od 89.251,78 kn bez ugovorenog roka povrata pozajmice uz kamatu od 0 % godišnje.

*Dokaz: - Ugovor o kratkoročnoj pozajmici novčanih sredstava od 16.11.2020.*

*- Knjigovodstvene kartice financijskog konta 1539 potraživanje za pozajmice DOMOGRAD d.o.o.*

*- Izvadak br. 23 od 16.11.2020., Izvadak br. 25 od 02.12.2020., Izvadak br. 2 od 05.01.2021.,*

*Izvadak br. 6 od 16.04.2021., Izvadak br. 10 od 29.07.2021. i Izjava o prijetoju od 02.04.2021.*

Iznosi od 5.792,32 kn i 87,50 kn odnose se na potraživanja prema Republici Hrvatskoj Poreznoj upravi po osnovi plaćenih poreza.

Iz poslovnih knjiga vidljivo je da dužnik ima imovine u obliku novčanih potraživanja u ukupnom iznosu od 2.292.383,33 kn.

Najveće potraživanje prema Gradu Zagrebu u iznosu od 2.165.790,91 kn je sporno i za njega se vodi sudski spor, a uzimajući u obzir prvostupanjsku presudu, vrlo je vjerojatno da bi taj spor dužnik mogao pravomoćno izgubiti.

Što se tiče potraživanja prema kupcima Luki Kaiću, Darku Sikavici te potraživanja prema DOMOGRAD d.o.o, koje ukupno zajedno iznose 115.711,57 kn, ista još uvijek nisu u zastari, ali za njih ne postoje ovršne odluke suda niti su na drugi način osigurana i njihova naplata može biti neizvjesna. U slučaju otvaranja stečajnog postupka da dužnici ne žele dobrovoljno ispuniti predmetna potraživanja ili ih ospore, ista će trebati naplatiti sudskim putem što će prouzrokovati znatne troškove.

### 3. NEKRETNINE

Od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove pribavio sam Uvjerenje o upisu dužnika u katastarski operat u posjedovne listove, a iz kojeg uvjerenja proizlazi da je dužnik upisan u sljedeće posjedovne listove:

Ured	Katastarska općina	Mbr. K.O.	Posjedovni list
Gradski ured za katastar i geodetske poslove	GRAČANI	335363	3552, 3556
Gradski ured za katastar i geodetske poslove	KLARA	335444	3261, 4923, 4864, 4863
Gradski ured za katastar i geodetske poslove	MAKSIMIR	335339	1717, 5368, 4655, 4355
Gradski ured za katastar i geodetske poslove	TREŠNJEVKA	335622	528, 9702, 6308, 2143, 1158
Gradski ured za katastar i geodetske poslove	VRAPČE	335606	4494
Gradski ured za katastar i geodetske poslove	ČRNOMEREC	335266	2922
Gradski ured za katastar i geodetske poslove	ŠESTINE	335258	2187, 4375, 4210, 4067, 4066
Odjel za katastar nekretnina Poreč-Parenzo	FUŠKULIN	323659	442, 609
Odjel za katastar nekretnina Samobor	SAMOBOR	325171	7576

*Dokaz: Uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove grada Zagreba od 07.11.2022.*

Obzirom da iz predmetnog uvjerenja Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove proizlazi da je dužnik upisan u znatan broj posjedovnih listova, a iz bilance proizlazi da nema dugotrajne imovine, bilo je potrebno provjeriti podatke u svakom od gore navedenih posjedovnih listova i utvrditi činjenično stanje o vlasništvu dužnika na nekretninama. Preko zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra otvorio sam svaki posjedovni list iz predmetnog uvjerenja te sam zatim dohvatio zemljišno-knjižni izvadak za svaku katastarsku česticu upisanu u pojedinom posjedovnom listu. U nastavku je tablica koja prikazuje posjedovne listove i zk. uložke koji se odnose na katastarske čestice upisane u svakom od posjedovnih listova.

Podaci iz katastara		Podaci iz zemljišne knjige	
Katastarska općina	Posjedovni list	Katastarska općina	Zk. uložak
GRAČANI	3552	GRAD ZAGREB	100018
GRAČANI	3556	GRAD ZAGREB	100021
KLARA	3261	KLARA	5111
KLARA	4923	KLARA	13154
KLARA	4864	<b>KLARA</b>	<b>109014</b>
KLARA	4863	<b>KLARA</b>	<b>109085</b>
MAKSIMIR	1717	GRAD ZAGREB	25461
		GRAD ZAGREB	7084
		<b>GRAD ZAGREB</b>	<b>100111</b>
		GRAD ZAGREB	19256
MAKSIMIR	5368	GRAD ZAGREB	24596

MAKSIMIR	4655	GRAD ZAGREB	549
MAKSIMIR	4355	<b>GRAD ZAGREB</b>	<b>24993</b>
		GRAD ZAGREB	24922
		GRAD ZAGREB	24366
		GRAD ZAGREB	24994
TREŠNJEVKA	528	GRAD ZAGREB	22426
TREŠNJEVKA	9702	<b>TREŠNJEVKA</b>	<b>9702</b>
TREŠNJEVKA	6308	<b>GRAD ZAGREB</b>	<b>16043</b>
TREŠNJEVKA	2143	<b>TREŠNJEVKA</b>	<b>9788</b>
TREŠNJEVKA	1158	GRAD ZAGREB	25600
VRAPČE	4494	<b>VRAPČE NOVO</b>	<b>100544</b>
		<b>VRAPČE NOVO</b>	<b>8301</b>
ČRNOMEREC	2922	GRAD ZAGREB	24790
ŠESTINE	2187	<b>ŠESTINE</b>	<b>6266</b>
		ŠESTINE	10027
		ŠESTINE	10028
		<b>ŠESTINE</b>	<b>2507</b>
ŠESTINE	4375	ŠESTINE	73579
ŠESTINE	4210	GRAD ZAGREB	19740
ŠESTINE	4067	GRAD ZAGREB	108015
		GRAD ZAGREB	25759
ŠESTINE	4066	GRAD ZAGREB	22132
FUŠKULIN	442	FUŠKULIN	833
		FUŠKULIN	932
FUŠKULIN	609*	-	-
SAMOBOR	7576	SAMOBOR	7304

\*upisano pravo građenja na k.č.br. 64/1 i 64/3 upisanim u posjedovni list 442 k.o. Fuškulin

Prema podacima iz pribavljenih zk. izvadaka pronalazim da je ESC 1 d.o.o. (KAIĆ d.o.o.) upisan kao nositelj prava vlasništva na sljedećim nekretninama:

1) zk.čest. 1662/2 Radmanovačka ulica, LIVADA, ukupne površine 33 m<sup>2</sup>, upisane u **zk.ul. 109014 k.o. Klara**; nekretnina opterećena založnim pravom u korist Porezne uprave;

*Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 109014 k.o. Klara*

2) zk.čest. 1677/3, ORANICA RADMANOVAČKA, ukupne površine 150 m<sup>2</sup>, upisane u **zk.ul. 109085 k.o. Klara**;

*Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 109058 k.o. Klara*

3) zk.čest. 7882/11, STAMBENA ZGRADA BR. 106B I DVORIŠTE, LAŠČINSKA CESTA, ukupne površine 150 m<sup>2</sup>, trajno i neodvojeno povezano s peterosoban stan oznake S4 u potkrovlju, koji se sastoji od ulaznog prostora, stubišta, boravka, blagovanja, terase ispred boravka i blagovanja, kuhinje, sobe, kupaonice, halla, sobe, kupaonice, sobe, terase i sobe ukupne površine 130,44 m<sup>2</sup>, u elaboratu etažiranja označeno narandastom bojom, s pripadajućim spremištem u podrumu površine 24,32 m<sup>2</sup>, oznake Sp1, u elaboratu etažiranja označeno indigo plavom bojom, sa pripadajućim parkirališnim mjestom u prizemlju oznake P3, površine 2,88 m<sup>2</sup>, u elaboratu etažiranja označeno tamno zelenom bojom, garažom u prizemlju oznake

G1, površine 12,60 m<sup>2</sup>, u elaboratu etažiranja označeno tirkizno plavom bojom i garažom u prizemlju oznake G2 površine 12,49 m<sup>2</sup>, u elaboratu etažiranja označeno svjetlo plavom bojom, upisan kao **4. Suvlasnički dio: 33148/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) upisan u zk.ul. 100111 k.o. Grad Zagreb**; na nekretnini postoji predbilježba prava vlasništva u korist VID CAFFE D.O.O.;  
*Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 100111 k.o. Grad Zagreb (E4)*

4) 1/3 dijela nekretnine zk.čest. 7864/20, KUĆA BROJ 48 B I DVORIŠTE DOBRI DOL, ukupne površine 306,1 čhv odnosno 1101 m<sup>2</sup>, trajno i neodvojivo povezano s Garažnim mjestom broj 3 u prizemlju, ukupne površine 8,04 čm, označeno u planu posebnih dijelova ciklama bojom, upisanim kao **4. Suvlasnički dio: 0,996/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)** i Dvoipolsobni stan oznake S5 u I. (prvom) katu i spremište broj 4 u suterenu I, ukupne površine 64,98 čm, označeno u planu crvenom bojom, upisan kao **8. Suvlasnički dio: 8,049/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), upisanih u zk.ul. 24993 k.o. Grad Zagreb**; na nekretninama postoji predbilježba prava vlasništva u korist KUSAČIĆ MILENE ROĐ. TONKOVIĆ;  
*Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 24993 k.o. Grad Zagreb (E4 i E8)*

5) 1/2 dijela zk.čest. 5526/2, Benkovačka ulica, DVORIŠTE, STAMB. ZGR. BR. 2, 2/A, , Benkovačka ulica 2, Zagreb, Benkovačka ulica 2A, Zagreb, ukupne površine 696 m<sup>2</sup>, trajno i neodvojivo povezana s garažom oznake : "POZ:U"- garažni prostor u prizemlju površine 12,39 m<sup>2</sup>, oznake G7, u elaboratu etažiranja označeno plavom bojom, upisane kao **Suvlasnički dio: 886/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19), upisane u zk.ul. 9702 k.o. Trešnjevka**;  
*Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 9702 k.o. Trešnjevka (E19)*

6) zk.čest. 4517/19, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1, ŠARENGRADSKA I, DVORIŠTE, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1, ŠARENGRADSKA, DVORIŠTE, ukupne površine 1037 m<sup>2</sup>, trajno i neodvojivo povezano s stanom oznake "poz 26"; stambeni prostor na četvrtom katu, tlocrtne površine 107,82 m<sup>2</sup> (NKP 104,22 m<sup>2</sup>) oznake S24, četverosobni stan koji se sastoji od ulaza, kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, wc-a, kupaonice, degažmana, 3 sobe i balkona, u elaboratu etažiranja označeno tamno maslinastom bojom, kojem pripada spremište, u etaži podrum -1, tlocrtne površine 4,43 m<sup>2</sup> (NKP 2,22 m<sup>2</sup>) oznake SP 24, u elaboratu etažiranja označeno svjetlo zelenim točkama i parkirno garažno mjesto, u etaži podrum -1, tlocrtne površine 20,15 m<sup>2</sup> (NKP 15,11 m<sup>2</sup>) oznake PGM 40, u elaboratu etažiranja označeno crvenim dijagonalama, ukupne tlocrtne površine 132,40 m<sup>2</sup> (ukupne neto korisne površine 121,55 m<sup>2</sup>), upisan kao **26. Suvlasnički dio: 385/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), upisane u zk.ul. 16043 k.o. Grad Zagreb**; na dan 07.11.2022. tj. dan pribavljanja uvjerenja Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove dužnik je bio upisan kao vlasnik, ali je nakon toga pod brojem Z-59778 provedena uknjižba prava vlasništva u korist Darka Sikavice;  
*Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 16043 k.o. Grad Zagreb (E26) povijesni prikaz*

7) zk.čest. 456 ZAGORSKA, DVORIŠTE, STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 42, Zagorska ulica 42, Zagreb, ukupne površine 966 m<sup>2</sup>, trajno i neodvojivo povezane sa Spremištem oznake "POZ K", spremište u podrumu, površine 1,45 čm, oznake SP12, u elaboratu etažiranja označeno tamno smeđom bojom, upisanim kao **21. Suvlasnički dio: 0,08/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21)**, i Stambenim prostorom oznake "POZ L", stambeni prostor na II (drugom) katu, površine 57,31 čm, oznake S13, trosobni stan koji se sastoji od: ulaznog prostora, kuhinje, kupaonice, dnevnog boravka, blagovanja, sobe, sobe i lođe pred dnevnim boravkom, u elaboratu etažiranja označeno svjetlo plavom bojom, upisanom kao **41. Suvlasnički dio: 3,32/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41), upisanih u zk.ul. 9788 k.o. Trešnjevka**; na obje nekretnine postoji predbilježba prava vlasništva u korist FABIJANIĆ NELE;

*Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 9788 k.o. Trešnjevka (E21 i E41)*

8) zk.čest. 2622/2, DVORIŠTE, ILICA, ukupne površine 17 m<sup>2</sup>, upisane u **zk.ul. 100544 k.o. Vrapče Novo**;

*Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 100544 k.o. Vrapče*

9) zk.čest. 2622/3, DVORIŠTE, GJURE SZABA, ukupne površine 10 m<sup>2</sup>, upisane u **zk.ul. 8301 k.o. Vrapče Novo**; nekretnina opterećena založnim pravom u korist Zagrebačke banke d.d.;

*Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 8301 k.o. Vrapče Novo*

10) zk.čest. 1598/9, VOĆNJAK, ukupne površine 40 m<sup>2</sup>, upisane u **zk.ul. 6266 k.o. Šestine**; nekretnina je opterećena pravom stvarne služnosti;

*Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 6266 k.o. Šestine*

11) zk.čest. 1619/26, VOĆNJAK, i zk.čest. 1619/28, VOĆNJAK, ukupne površine 81 m<sup>2</sup>, upisane u **zk.ul. 2507 k.o. Šestine**.

*Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 2507 Šestine*

U odnosu na nekretnine gore navedene pod 1), 2), 8), 9), 10) i 11) iz knjigovodstvenog servisa AMAR d.o.o. naveli su da se te nekretnine odnose na prometnice, koje su kod izgradnje zgrada, bez naknade, morali izostaviti zbog pristupa zgradama koje su gradili. Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 1662/2 k.o. Klara također sugerira da se nekretnina navedena pod 1) nalazi na javno prometnoj površini. Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 1677/3 k.o. Klara sugerira da se nekretnina navedena pod 2) nalazi na pristupnom putu zgradama. Izvodi iz katastarskog plana za k.č.br. 2622/2 i k.č.br. 2622/3 k.o. Vrapče, koje se nalaze jedne pored druge, sugeriraju da se nekretnine navedena pod 8) i 9) nalaze na javno prometnoj površini. Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 2448/3 k.o. Šestine sugerira da nekretnina navedena pod 10) čini dio prometnice tj. pristup zgradi izgrađenoj na k.č.br. 2448/1 k.o. Šestine. Izvodi iz katastarskog plana za k.č.br. 3512/35 i k.č.br. 3512/37 k.o. Šestine sugeriraju da je na nekretnini navedenoj pod 11) sagrađen dio javno prometne površine, a u svakom slučaju one čine pristup s javne površine do nekretnina k.č.br. 3512/15 odnosno k.č.br. 3512/36 k.o. Šestine.

*Dokaz: E-mail – Očitovanje knjigovodstva AMAR d.o.o. o vlasništvu nekretnina od 11.11.2022.;*

*Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 1662/2 k.o. Klara; Posjedovni list 4864 k.o. Klara;*

*Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 1677/3 k.o. Klara; Posjedovni list 4863 k.o. Klara;*

*Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 2622/2 k.o. Vrapče, Posjedovni list 4494 k.o. Vrapče;*

*Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 2622/3 k.o. Vrapče, Posjedovni list 4494 k.o. Vrapče;*

*Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 2448/3 k.o. Šestine, Posjedovni list 2187 k.o. Šestine;*

*Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 3512/35 k.o. Šestine, Posjedovni list 2187 k.o. Šestine;*

*Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 3512/37 k.o. Šestine, Posjedovni list 2187 k.o. Šestine*

Što se tiče nekretnine gore navedene pod 3) dužnik je istom raspolagao Ugovorom o kupoprodaji nekretnina br. L-4/2006 od 03.04.2006. kojim je navedenu nekretninu prodao kupcu VID UGOSTITELJSTVO d.o.o.

*Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnina br. L-4/2006 od 03.04.2006.*

*Aneks Ugovor o kupoprodaji nekretnina br. L-4/2006 od 31.10.2006.*

*Aneks II Ugovor o kupoprodaji nekretnina br. L-4/2006 od 21.12.2006.*

*Zapisnik o primopredaji stana S4 od 19.01.2007. između KAIĆ d.o.o. kao prodavatelja i VID UGOSTITELJSTVO d.o.o. kao kupca*

Što se tiče nekretnina gore navedenih pod 4) dužnik je istima raspolagao Ugovorom o kupoprodaji stana i garaže br. 14/2001 od 17.12.2001. kojim je navedene nekretnine prodao kupcu Mileni Kusačić.

*Dokaz: Ugovor o kupoprodaji stana i garaže br. 14/2001 od 17.12.2001.*

*Potvrda o cjelovitoj uplati od 24.11.2003.*

*Zapisnik o primopredaji stana od 05.02.2002. između KAMGRAD d.o.o., KAIĆ d.o.o. kao prodavatelja i Milene Kusačić kao kupca*

Što se tiče nekretnine gore navedene pod 5) dužnik je istom raspolagao Ugovorom o kupoprodaji garaže br. V-20/2009 od 03.03.2009. kojim je navedenu nekretninu prodao kupcu FOTON K.G.S. d.o.o. te stoga ta nekretnina više ne čini imovinu dužnika.

*Dokaz: Ugovor o kupoprodaji garaže br. V-20/2009 od 03.03.2009.*

*Tabularna izjava 19.09.2016., broj ovjere OV-11331/2016 od 27.09.2016.*

*Ugovor o cesiji radi naplate duga u iznosu od 52.053,71 kn od 20.03.2009. sklopljenog između FOTON K.G.S. d.o.o., KAIĆ d.o.o. i ARHITEKTURA DUPLANČIĆ d.o.o.*

Što se tiče nekretnine gore navedene pod 6) dužnik je na dan 07.11.2022. još bio upisan kao vlasnik nekretnine, ali je pod brojem Z-59778/2022 provedena uknjižba prava vlasništva u korist Darka Sikavice na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina Š-14/2010 od 11.09.2010. i Tabularne izjave od 07.11.2022.

*Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 16043 k.o. Grad Zagreb (E26) povijesni prikaz*

Što se tiče nekretnina gore navedenih pod 7) dužnik je istima raspolagao Ugovorom o kupoprodaji stana br. Z-28/2003 od 23.09.2003. sklopljenim s kupcem Nelom Fabijanić te stoga te nekretnine više ne čine imovinu dužnika.

*Dokaz: Ugovor o prodaji stana br. Z-28/2003 od 23.09.2003.*

*Zapisnik o primopredaji stana od 25.09.2003.*

*Uplatnica na iznos od 572.130,08 kn od 23.09.2003 uplatitelja Nele Fabijanić u korist primatelja KAIĆ d.o.o.*

Iz naprijed navedenog proizlazi da imovinu dužnika čine nekretnine navedene pod 1), 2), 8), 9), 10) i 11), ali njihov pravni status je vrlo upitan obzirom da iste uglavnom čine prometnice ili prilazne putove prema zgradama. Osim toga, obzirom na njihovu malu površinu, oblik i položaj, mišljenja sam da iste nemaju značajnije tržište vrijednosti te je upitno jesu li uopće utržive. U svakom slučaju utvrđivanje njihovog pravnog statusa i procjena njihove vrijednosti iziskuje dodatno vrijeme i znatne troškove.

#### 4. OBVEZE

Prema popisu imovine i obveza od 26.09.2022. koji se nalazi u sudskom spisu proizlazi da dužnik ima sljedeće obveze:

DOMOGRAD d.o.o. Zagreb, Ulica kneza Branimira 71, po osnovi Ugovora o najmu poslovnog prostora	8,500,00
ZAGREBAČKA BANKA d.d. – obveza po računima za platni promet	327,50
EUROLUX d.o.o. – obveze po Ugovoru o cesiji	51.426,04
Hrvatska gospodarska komora – obveze za članarine	2.567,06
AGROKOR d.d. – obveze po osnovi Ugovora o zajmu	9.542.890,30
AGROKOR d.d. – obveze za kamate do 30.06.2017.	677.280,12
POREZNA UPRAVA – obveze za porez na dodanu vrijednost	608.963,14
<b>Ukupno:</b>	<b>10.891.954,16</b>

Obveze koje je dužnik naveo u predmetnom popisu imovina i obveza vidljive su u bruto bilanci na dan 26.09.2022.

Ukoliko dođe do otvaranja stečajnog postupka stvarni iznos obveza utvrditi će se nakon prijava i utvrđivanja tražbina vjerovnika, a u ovom trenutku jasno proizlazi da obveze dužnika višestruko nadmašuju njegovu imovinu.

## 5. SUDSKI POSTUPCI

- 5.1. Protiv dužnika vodi se sudski spor pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod poslovnim brojem Povrv-1478/2019, po tužbi tužitelja TIGON d.o.o. radi isplate iznosa od 80.500,00 kn. Dana 27.07.2021. sud je donio presudu u korist tužitelja, a prema podacima dostupnim u e-komunikaciji izgleda da dužnik nije uložio žalbu protiv navedene presude te da je navedena presuda postala pravomoćna.
- 5.2. Pred istim sudom, a vezano za navedeni spor, vodi se pod poslovnim brojem Ovr-180/2020 i postupak osiguranja potraživanja tužitelja, gdje je sud dana 09.07.2021. donio rješenje kojim je odredio prethodnu mjeru protiv protivnika osiguranja ESC 1 d.o.o.
- 5.3. Dužnik pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod poslovnim broje P-1245/2015, vodi sudski spor protiv GRADA ZAGREBA radi isplate kunske protuvrijednosti iznosa od 220.825,25 EUR. Dana 16.11.2022. sud je donio prvostupanjsku odluku kojom je u cijelosti odbio tužbeni zahtjev tužitelja te mu naložio protivnoj strani nadoknaditi troškove postupka u iznosu od 261.725,00 kn. Na predmetnu presudu dužnik (tužitelj) je uložio žalbu.

## 6. PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČJANOG POSTUPKA

### a) prethodni postupak

Vrsta troška	Iznos
Trošak poštarine	15,85 kn
Troškovi fotokopiranja	30,75 kn
Bruto nagrada stečajnom upravitelju	5.000,00 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>5.044,60 kn</b>

### b) otvoreni stečajni postupak

Vrsta troška	Iznos
Knjigovodstvene usluge 12 mj x 600 kn	7.200,00 kn
Objave financijskih izvještaja 2 x 230 kn	460,00 kn
Naknade banci za vođenje računa 12 mj x 65 kn	780,00 kn
Naknada banci za zatvaranje računa	200,00 kn
Izrada pečata	170,00 kn
Uredski materijal	50 kn
Troškovi poštarine	50 kn
Troškovi identifikacije, procjene i utvrđivanja pravnog statusa nekretnina 6 x 2.500,00 kn	15.000,00 kn
Troškovi prodaje nekretnina, upisa u očevidnik 6x 750 kn	4.500,00 kn
Odvjetnički troškovi naplate potraživanja; 3 spora x min. 5 radnji x 1.875 kn	28.125,00 kn
Troškovi za naknadu troškova protivne strane u slučaju gubitka sporova; 3 spora x min. 5 radnji x 1.875 kn	28.125,00 kn
Sudske i javnobilježničke pristojbe	5.000,00 kn
Predvidiva min. bruto nagrada stečajnom upravitelju	11.000,00 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>100.666,00 kn</b>

Predvidivi troškovi prethodnog i stečajnog postupak iznose sveukupno 105.710,60 kn.

## 7. ZAKLJUČAK

Analizom imovine i obveza dužnika može se zaključiti slijedeće:

Kod dužnika postoji stečajni razlog **nesposobnosti za plaćanje**.

Imovine dužnika sastoji se od neosiguranih potraživanja za koja ne postoje ovršne isprave i čija je naplata neizvjesna te nekretnina čiji je pravni status upitan slijedom čega je privremeni stečajni upravitelj mišljenja da imovina dužnika utvrđena na ovaj način **nije dostatna** ni za pokriće troškova prethodnog postupka, a kamoli za otvaranje i vođenje stečajnog postupka.

S obzirom da trenutno ne postoji unovčena stečajna masa, ne postoje novčana sredstva na računu niti gotov novac, bilo bi potrebno uplatiti predujam u visini izloženih predvidivih troškova postupka kako bi se stečajni postupak mogao provesti, jer inače imovina dužnika nije dostatna za pokriće troškova postupka.

Stoga, privremeni stečajni upravitelj je mišljenja da **ne postoje uvjeti za vođenje stečajnog postupka** s obzirom da imovina dužnika **nije dostatna za namirenje troškova stečajnog postupka**, već postoje uvjeti za otvaranje i istovremeno zaključenje stečaja nad dužnikom sukladno čl. 132. SZ-a, pa se slijedom navedenog

### **p r e d l a ž e**

da zbog postojanja stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje i zbog toga što imovina dužnika koja bi ušla u stečajnu masu nije dostatna za namirenje troškova stečajnog postupka, sud postupi u skladu s čl. 132. SZ-a, te da rješenjem pozove osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnog postupka **da uplate predujam u roku od 15 dana** u visini gore izloženih predvidivih troškova stečajnog postupka, pa ako takve osobe ne uplate traženi predujam, da donese **rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka**.

Privremeni stečajni upravitelj  
Marko Rafaj