

**Josipa Jurčić, stečajni upravitelj**

Ulica grada Vukovara 274

10000 Zagreb

e-mail: [stecaj@jurciclaw.com](mailto:stecaj@jurciclaw.com)

Poslovni broj: **St-312/2025**

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

**Dršćevka 1**

**52000 Pazin**

**Izvešće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima  
u stečajnom postupku nad  
ELITE INTERNATIONAL cars & immobilien d.o.o. u stečaju  
Pula (Grad Pula - Pola), Ulica Jakova Puljanina - Via Jacopo Da Pola 13  
OIB: 84103827023**

1) OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Društvo ELITE INTERNATIONAL cars & immobilien d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, ula (Grad Pula - Pola), Ulica Jakova Puljanina - Via Jacopo Da Pola 13, MBS: 130148583, OIB: 84103827023, osnovano je Izjavom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 15.12.2023. godine. Dužnik u sudskom registru ima upisan temeljni kapital u iznosu od 2.500,00 EUR.

Prema podacima sa sudskog registra jedini član društva u trenutku otvaranja stečajnog postupka bio je ROBERT JAHJA, OIB: 98013036922, Pula, Put od fortica - Strada dei forti 46E, koji je ujedno bio i jedina osoba ovlaštena za zastupanje dužnika.

Društvo je pri Državnom zavodu za statistiku registrirano za djelatnost: 47810 - Trgovina na malo motornim vozilima (G - TRGOVINA NA VELIKO I NA MALO), što je i pretežita djelatnost evidentirana na sudskom registru, dok su kao evidencijske djelatnosti upisane:

- \* prodaja novih i rabljenih motornih vozila i plovila
- \* uvoz, izvoz i prodaja motornih vozila i plovila

- \* pranje, poliranje i čišćenje vozila i plovila na terenu
- \* pranje, poliranje, čišćenje i vuča vozila i plovila
- \* Održavanje i popravak motornih vozila, motocikala i plovila
- \* vulkanizerske usluge popravka vanjskih i unutrašnjih guma, podešavanja i zamjene guma
- \* djelatnost automehaničarskih i autolimarskih radova
- \* montaža, održavanje i popravak strojeva i opreme
- \* iznajmljivanje strojeva i opreme sa i bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- \* posredovanje u prometu nekretnina
- \* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- \* poslovanje nekretninama
- \* iznajmljivanje nekretnina
- \* čišćenje svih vrsta objekata
- \* pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- \* pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- \* promidžba (reklama i propaganda)
- \* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- \* zastupanje i posredovanje u zastupanju domaćih i stranih tvrtki u okviru registriranih djelatnosti
- \* djelatnost istraživanja tržišta i ispitivanja javnog mnijenja
- \* kupnja i prodaja robe
- \* pružanje usluga u trgovini
- \* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* zastupanje inozemnih tvrtki
- \* usluge informacijskog društva
- \* turističke usluge u nautičkom turizmu
- \* turističke usluge u zdravstvenom turizmu
- \* turističke usluge u kongresnom turizmu
- \* turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
- \* turističke usluge ribolovnog turizma
- \* turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- \* usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- \* usluge turističkog ronjenja
- \* usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge djelatnosti gospodarskog ribolova na moru
- \* prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- \* prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu
- \* prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- \* prijevoz tereta u međunarodnom cestovnom prometu
- \* prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe.

## 2) IZVJEŠĆE O DOSADAŠNJEM TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA

Dana 14. kolovoza 2025. godine Financijska agencija podnijela je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom budući da je na dan 13. kolovoza 2025. godine dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 14.997,01 EUR.

Naslovni sud je dana 29. kolovoza donio Rješenje poslovni broj St-312/2025-10 kojim je pokrenut prethodni postupak radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka i radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

Dana 2. listopada 2025. godine održano je ročište radi rasprave o uvjetima za otvaranje stečajnog postupka te je istog dana Naslovni sud donio Rješenje poslovni broj St-312/2025-17 kojim je otvoren stečajni postupak nad dužnikom. Navedenim rješenjem Naslovni sud je imenovao Josipu Jurčić stečajnim upraviteljem.

U tijeku stečajnog postupka stečajni upravitelj je poduzeo sljedeće radnje:

- (i) podnio je upit putem Popisa nekretnina Državne geodetske uprave (<https://oss.uredjenazemlja.hr/private/property-list-search>) temeljem kojeg je utvrđeno kako je dužnik imatelj prava građenja u dijelu od 2/6 upisanog u zk.ul. 23278 katastarska općina: 324256, PULA(prilog 1.), a koje je upisano na nekretnini upisanoj u zk.ul. 23069 katastarska općina: 324256, PULA (prilog 2.);
- (ii) podnio je zahtjev Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje radi dostave podataka o osiguranicima temeljem kojeg je utvrđeno kako dužnik pri Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje ima jednog zaposlenika - bivšeg zakonskog zastupnika. Naknadno je utvrđeno kako je s danom otvaranja stečajnog postupak ovaj zaposlenik objavljen (prilog 3.);
- (iii) podnio je zahtjev Financijskoj agenciji za dostavom Očevidnika svih osnova za plaćanja te je pribavljen od Financijske agencije Očevidnik svih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate temeljem kojeg je utvrđeno kako dužnik nema duga za naplatu/zapljenu (prilog 4.);
- (iv) podnio je zahtjev Centru za vozila Hrvatska d.d. za dostavu podataka o vozilima evidentiranim pri Ministarstvu unutarnjih poslova Republike Hrvatske kao vlasništvo dužnika u svezi kojeg je zaprimljen podataka kako dužnik nije vlasnik vozila (prilog 5.);
- (v) podnio je zahtjev Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d. u svrhu provjeravanja je li dužnik vlasnik vrijednosnih papira, u svezi kojeg je zaprimljen odgovor kako stečajni dužnik nije upisan kao nositelj računa pa tako niti kao imatelj vrijednosnih papira (prilog 6.);
- (vi) izvršio je uvid u sudske postupke u kojima je putem e-Komunikacije utvrdio kako dužnik nije stranka u postupcima;
- (vii) podnio je prijavu za upis u registar stvarnih vlasnika;
- (viii) zatražio od Državnog zavoda za statistiku promjenu podataka o tvrtci stečajnog dužnika;

- (ix) sastavio popis tražbina bivših radnika stečajnog dužnika i prijave tražbine bivših radnika;
- (x) nakon otvaranja stečajnog postupka podnio zahtjev za otvaranje računa stečajnog dužnika pri Karlovačka banka d.d.;
- (xi) angažirao je stručni knjigovodstveni servis (AHAC d.o.o.);
- (xii) utvrdio kako je stečajni dužnik u sustavu poreza na dodanu vrijednost;
- (xiii) izvršio uvid u objavljene financijske izvještaje za 2024. godinu i analizirao iste. U javno objavljenoj bilanci za poduzetnike na dan 31. prosinca 2024. godine (prilog 7.) ukupna aktiva evidentirana je u iznosu od 13.085,84 EUR. Kao stavke aktive evidentirana je dugotrajna nematerijalna imovina u iznosu od 10.825,00 EUR te kratkotrajna imovina u iznosu od 2.260,84 EUR, od čega potraživanja iznose 1.036,82 EUR, a novac u banci i blagajni u iznosu od 1.224,02. Na strani pasive evidentirane su kratkoročne obveze u iznosu od 82.788,20 EUR, gubitak poslovne godine u iznosu od 71.906,55 EUR te preneseni gubitak u iznosu od 295,81 EUR. Iz bilješki uz financijsko izvješće (prilog 8.) vidljivo je da ukupni prihodi za 2024. godinu dužnika iznose 94.219,76 EUR, rashodi 166.126,31 EUR, a gubitak poslovne godine iznosi 71.906,55 EUR. U odnosu obveze evidentirane u bilanci, iz bilješki se može dodatno iščitati kako kratkoročne obveze čine obveze prema dobavljačima u iznosu od 775,00 EUR te obveze prema zaposlenicima u iznosu od 11.770,18 EUR;
- (xiv) utvrdio kako dužnik ima registriranu adresu sjedišta u Pula (Grad Pula - Pola), Ulica Jakova Puljanina - Via Jacopo Da Pola 13. Prema podacima dostupnima putem web portala [oss.uredjenazemlja.hr](http://oss.uredjenazemlja.hr) na navedenoj adresi nalazi se stambena zgrada te nema naznaka da se radi o nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika i/ili njegova vlasnika (prilog 9.).

Uz prijedlog Financijske agencije za otvaranje stečajnog postupka od dana 14. kolovoza 2025. godine su dostavljeni financijski podaci koji se mogu iščitati i iz javno objavljenih financijskih izvještaja, ali i neki dodatni podaci o imovini dužnika. Tako je u navedenom prijedlogu istaknuto:

- kako dužnik u vlasništvu ima pokretnine - vozila:
  - a) Vrsta vozila: M1
    - Marka vozila: MERCEDES-BENZ
    - Tip vozila: KLASA GLE
    - Model vozila: COUPE 350 DE 4MATIC
    - Godina proizvodnje: 2022
    - Snaga: 143
    - Registarska oznaka: PU1553K
    - Broj šasije: W1N1673171A784184
  - b) Vrsta vozila: M1
    - Marka vozila: BMW
    - Tip vozila: SERIJA 5
    - Model vozila: 520D
    - Godina proizvodnje: 2023

- Snaga: 145
- Registaraska oznaka: ZG8008O
- Broj šasije: WBA11FL000CR29391.

Stečajni upravitelj pozvao je zakonskog zastupnika dužnika Roberta Jahju da mu omogući uvid u poslovne knjige te stupio s istim u kontakt. Bivši zakonski zastupnik je razjasnio kako on radi u Italiji te nije znao za blokadu računa dok ga računovodstvo nije izvijestilo da je već otvoren stečaj. Naveo je kako se stečajni dužnik bavio prodajom rabljenih vozila, no da su sva prodana i više niti u vlasništvu niti u posjedu stečajnog dužnika. Kao dokaz o tome na zahtjev stečajnog upravitelja dostavio je račune, kompenzacije i dokaze o primitku cijene (prilog 9. i prilog 10.). Razjasnio je kako je vozilo BMW SERIJE 5 zamijenjen za vozilo MERCEDES-BENZ KLASA GLE s JESA LIVING d.o.o., te kako je potom vozilo MERCEDES-BENZ KLASA GLE prodano Kljaić Iliji, a što proizlazi i iz zaprimljene dokumentacije (prilog 10. i prilog 11.).

Također je razjasnio kako je stečajni dužnik stekao suvlasnički udio na pravu građenja, koji nije platio, već se stečajni dužnik zajedno s drugim suvlasnikom (Sabinom Bajrami) obvezao poduzeti radnje nužne za izgradnju višestambene zgrade. Na nekretnini na kojoj je zasnovano pravo građenja ništa nije izgrađeno te je jedino bio predan zahtjev za izdavanje građevinske dozvole koji nije riješen te plaćen projekt. Stečajni upravitelj je pribavio nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja navodno sklopljenog 20. rujna 2023. godine između vlasnika nekretnine Jolande Smilović (Koparska 48, Pula, OIB: 42478842143) i Raula Rocea (Medejina 1, Pula, OIB: 03047664306), svakog po 1/2 udjela na nekretnini k.o. Pula, z.k. ul. 23069, k.č. 2401/43, oznake pašnjak, površine 592 m<sup>2</sup>, te nositelja prava građenja Sabine Bajrami (Ulica Jakova Puljanina 13, Pula, OIB: 18713651447), stečajnog dužnika i Roberta Jahje, kao sudužnika. Ugovorom su vlasnici jamčili da su vlasnici nekretnine bez tereta i osnovali pravo građenja na neodređeno vrijeme do etažiranja ili 24 mjeseca od pravomoćnosti građevinske dozvole, uz mogućnost produljenja za 6 mjeseci, i to u udjelima tako da su nositelji prava građenja stekli po 2/6 udjela svaki, a vlasnici nekretnine po 1/6 udjela svaki. Istim ugovorom stečajni dužnik se solidarno sa Sabinom Bajrami i Robertom Jahjom, obvezao na svoj trošak ishoditi dokumentaciju/dozvolu, izgraditi višestambenu zgradu (srednja klasa opreme), ishoditi uporabnu dozvolu/etažirati, plaćati godišnju naknadu 1.000 EUR, snositi troškove, imati ovlasti plodouživatelja te pravo prijenosa/opterećenja uz obavijest. Prema ugovoru po izgradnji i etažiranju vlasnici nekretnina dobivaju dva stana + terase + dva parkirna mjesta + dio okućnice, stečajni dužnik jedan stan (1. kat), garažu i parkirno mjesto, a Sabina Bajrami jedan stan (2. kat) i dvije garaže, uz kasnije pravno jedinstvo i prestanak prava građenja.

Opisano pravo građenja u 2/6 udjela ulazi u stečajnu masu kao imovina, međutim postoji solidarna odgovornost za štetu vlasnicima nekretnine zbog neizgradnje (obzirom da je samo podnesen zahtjev za ishođenje građevinske dozvole, te još ništa nije izgrađeno), te povezane troškove obzirom da stečajni dužnik nema druge imovine iz koje bi se mogli financirati obveze koje su predviđene ugovorom o osnivanju prava građenja.

Bivši zakonski zastupnik Robert Jahja izrazio je želju za nastavak izvedbe projekta izgradnje višestambene zgrade na pravu građenja stečajnog dužnika, te je u tijeku sastavljanje nacрта

stečajnog plana prema kojem bi Robert Jahja dao pozajmicu stečajnom dužniku u iznosu koji bi omogućio puno namirenje troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase, tražbine stečajnog vjerovnika Republike Hrvatske (Ministarstvo financija, Porezna uprava) u iznosu od 18.898,44 EUR, dok bi se tražbine ostalih stečajnih vjerovnika (što uključuje tražbine radnika u iznosu od 19.969,82 EUR) namirile putem obročnog otplaćivanja duga u skladu s mogućnostima stečajne mase i kontinuitetom poslovanja.

**Slijedom iznesenog stečajni upravitelj do dana sastava ovog izvješća je utvrdio:**

- da dužnik u ovom trenutku ima pravo građenja u zk.ul. 23069 katastarska općina: 324256, PULA, u dijelu od 2/6; slobodna procjena stečajnog upravitelja je kako ovo pravo građenja ima vrijednost od 20.000,00 EUR.
- postojanje obveza dužnika u ukupnom iznosu od 38.868,26 EUR, a od čega se iznos od 18.898,44 EUR odnosi na prijavu tražbine Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, dok se iznos od 19.969,82 EUR odnosi na tražbine radnika koje je temeljem dokumentacije zaprimljene od strane bivšeg računovodstvenog servisa evidentirao stečajni upravitelj.

3) RADNICI

U trenutku otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik je imao zaposlenog jednog radnika koji je ujedno i bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika. Stečajni upravitelj je sastavio odluku o otkazu ugovora o radu, dostavio ju bivšem zakonskom zastupniku te temeljem iste zatražio odjavu pri Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje. Međutim, naknadno je utvrđeno kako je ovaj radnik nakon ishođenja podataka o radnicima objavljen pri Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje s danom otvaranja stečajnog postupka od strane računovodstvenog servisa angažiranog od ranijeg zakonskog zastupnika.

4) TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA I OBVEZE STEČAJNE MASE

Troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase do dana podnošenja izvještaja:

- Trošak pošte – 5,50 EUR (prilog 12.);
- Trošak pribave uvjerenje Središnjeg klirinškog depozitarnog društva – 7,00 EUR (prilog 6.);
- Trošak pribave uvjerenja o vlasništvu vozila - 2,73 EUR (prilog 4.);
- Knjigovodstvo -300,00 EUR (3 x 100,00 EUR).

Procijenjeni troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase za narednih 6 mjeseci:

- Materijalni troškovi – 100,00 EUR;
- Knjigovodstvo – 600,00 EUR (6x 100,00 EUR);
- Troškovi zatvaranja, otvaranja, vođenja računa i izvršenja platnih naloga - 200,00 EUR;

- Troškovi arhiviranja dokumentacije – 200,00 EUR;
- Putni trošak (predviđa se potreba tri putovanja na relaciji *Zagreb - Pazin / Pazin Zagreb*) - 243,80 EUR po putovanju - ukupno 731,40 EUR;
- Trošak nagrade stečajnom upravitelju – prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima - minimalno 398,17 EUR.

## 5) ZAKLJUČAK

Predlaže se da stečajni vjerovnici na izvještajnom ročištu donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
2. Prihvaćaju se sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja i predračun troškova.
3. Rasprava i glasovanje o stečajnom planu.

Zagreb, 2. siječnja 2026. godine

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

*Prilozi:*

1. *Izvadak iz zemljišne knjige 1;*
2. *Izvadak iz zemljišne knjige 2;*
3. *Podaci o radnicima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje;*
4. *Očevidnik Financijske agencije;*
5. *Uvjerenje o vlasništvu vozila i dokaz o trošku ishođenja uvjerenja o vlasništvu vozila;*
6. *Očitovanje SKDD d.d. i dokaz o trošku;*
7. *Bilanca za poduzetnike na dan 31. prosinca 2024. godine;*
8. *Bilješke uz financijsko izvješće;*
9. *Izvadak iz zemljišne knjige;*
10. *Prodaja vozila 1;*
11. *Prodaja vozila 2;*
12. *Dokaz o trošku pošte.*