



STEČAJNA UPRAVITELJICA ANITA MARUNA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Trg hrvatskih branitelja 1/II
47000 Karlovac

Zagreb, 22. srpnja 2026. godine

Na broj: St-1191/2026

Dužnik: MMM COMPANY d.o.o., OIB:15635668494, Zagreb, Zelinska ulica 4

IZVJEŠĆE PRIVREMENE STEČAJNE UPRAVITELJICE

I. UVOD

Rješenjem naslovnog suda od dana 29. lipnja 2026. godine u rubriciranom predmetu, a povodom prijedloga Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave za otvaranje stečajnog postupka nad Dužnikom, imenovana sam privremenom stečajnom upraviteljicom sa zadatkom da ispitam sljedeće:

- kada su nekretnine koje su bile u vlasništvu Dužnika prenesene u korist drugih osoba,
- radi li se eventualno o stjecateljima koji su bliske osobe Dužnika odnosno njegovih tadašnjih zastupnika po zakonu,
- mogu li se imovinom Dužnika namiriti troškovi stečajnog postupka.

Postupajući po gore navedenom rješenju privremena stečajna upraviteljica se sukladno odredbi članka 119. Stečajnog zakona očituje kako slijedi.

II. OPĆI PODACI O DUŽNIKU

Dužnik je osnovan Izjavom o osnivanju od dana 10. siječnja 2020. godine te je upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta (MBS) 081292464.

Dana 7. srpnja 2022. godine donesene su odluke kojima je izmijenjena Izjava o osnivanju te zamijenjena Društvenim ugovorom. Dana 24. lipnja 2024. godine Društveni ugovor ponovno je izmijenjen, a posljednje izmjene donesene su 22. srpnja 2024. godine.

Iz povijesnog izvotka iz sudskog registra za Dužnika proizlazi sljedeća kronologija: gospodin Mišo Mesar bio je osnivač, član društva i direktor od osnivanja, gospođa Ana Hosni postala je članica društva i direktorica dana 7. srpnja 2022. godine, a oboje su prestali biti članovi društva i direktori dana 6. kolovoza 2024. godine. Istoga dana jedinim članom društva i direktorom postao je gospodin Predrag Grujić.

Tvrtka:

MMM COMPANY društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju i usluge
MMM COMPANY d.o.o.



STEČAJNA UPRAVITELJICA ANITA MARUNA

Sjedište/adresa:

Zagreb, Zelinska ulica 4

OIB:

15635668494

Osnivači/članovi:

Predrag Grujić, OIB: 85100333425, Bosna i Hercegovina, OMARSKA, Nikole Tesle BB

Osoba ovlaštena za zastupanje:

Predrag Grujić, OIB: 85100333425, Bosna i Hercegovina, OMARSKA, Nikole Tesle BB, direktor, zastupa samostalno i pojedinačno od 06.08.2024. godine

Temeljni kapital:

2.640,00 EUR

Pravni oblik:

Društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja:

- *kupnja i prodaja robe
- *pružanje usluga u trgovini
- *obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- *zastupanje inozemnih tvrtki
- *usluge informacijskog društva
- *savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- *promidžba (reklama i propaganda)
- *istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- *računovodstveni poslovi
- *administrativne djelatnosti
- *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)
- *projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- *energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- *djelatnost prikupljanja, provjere propuštanja, ugradnje i servisiranja slijedećih uređaja i opreme koji sadrže kontrolirane tvari ili fluorirane stakleničke plinove ili o njima ovise: rashladni i klimatizacijski uređaji i opreme te dizalice topline, isključujući te uređaje i opremu u motornim vozilima, te nepokretni protupožarni sustavi i aparati za gašenje požara
- *iznajmljivanje strojeva i opreme
- *djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- *poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina



STEČAJNA UPRAVITELJICA **ANITA MARUNA**

- *posredovanje u prometu nekretnina
- *poslovanje nekretninama
- *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
- *agencijska djelatnost u cestovnom prijevozu
- *umnožavanje snimljenih zapisa
- *izdavačka djelatnost
- *djelatnost nakladnika
- *web dizajn
- *izrada i održavanje web stranica
- *distribucija tiska
- *skladištenje robe
- *iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- *čišćenje svih vrsta objekata
- *ugradnja, popravak i održavanje solarne opreme, solarnih uređaja i solarnih sistema
- *kovanje, prešanje, štancanje i valjanje metala, metalurgija praha
- *obrada i prevlačenje metala
- *rezanje, oblikovanje i obrada kamena
- *proizvodnja proizvoda od betona, cementa i gipsa
- *izvođenje šumarskih radova
- *gospodarenje šumama
- *proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijanskog materijala
- *proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca
- *prerada drva
- *proizvodnja proizvoda od drva
- *proizvodnja namještaja
- *djelatnost otpremništva
- *računalne i srodne djelatnosti
- *organiziranje sajмова, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložaba,
- *seminara, tečajeva, tribina, (simpozija), glazbenih programa
- *turističke usluge u nautičkom turizmu
- *turističke usluge u zdravstvenom turizmu
- *turističke usluge u kongresnom turizmu
- *turističke usluge aktivnog i pustolovnog 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 usluga



STEČAJNA UPRAVITELJICA ANITA MARUNA

*grafički dizajn

*usluge prijepisa i umnožavanja

III. RADNJE PRIVREMENE STEČAJNE UPRAVITELJICE U PRETHODNOM POSTUPKU

U tijeku prethodnog postupka poduzela sam sljedeće radnje:

- izvršila sam uvid u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu iz kojeg sam saznala za osnivača i zastupnika po zakonu Dužnika te ranije zastupnike po zakonu Dužnika,
- izvršila sam uvid u javno dostupna financijska izvješća za Dužnika,
- pokušala sam stupiti u kontakt s ranijom zastupnicom po zakonu Dužnika gospođom Anom Hosni i gospodinom Mišom Mesarom,
- izvršila sam uvid u prijedlog za otvaranje stečajnog postupka,
- zatražila sam od Financijske agencije za Dužnika Očevidnik svih neizvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate,
- stupila sam u kontakt s knjigovodstvenim servisom VRDO d.o.o.,
- izvršila sam uvid u Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra radi provjere je li Dužnik vlasnik nekretnina i je li ranije imao nekretnine u vlasništvu,
- u svrhu rekonstrukcije vlasničkih promjena i analize pravnih poslova kojima je Dužnik raspolagao nekretninama od Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Sesvetama, Stalne službe u Vrbovcu, zatražena je dokumentacija iz zbirke isprava za zk.ul.br. 4365 i zk.ul.br. 1165, obje k.o. Vrbovec 1,
- stupila sam u kontakt s predstavnicom suvlasnika stambene zgrade gospođom Ivom Jelušić na adresi Zagrebačka ulica 8A, Vrbovec, koja je izgrađena na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1165, k.o. Vrbovec 1, kao i sa suvlasnicima stambene zgrade na adresi Zagrebačka ulica 6, Vrbovec, izgrađene na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 4365, k.o. Vrbovec 1,
- izvršila sam uvid u sustav e-Komunikacija za Dužnika radi provjere vode li se eventualni sudski postupci, a predmet kojih bi bila eventualna imovina Dužnika,
- zatražila sam od Hrvatske agencije za civilno zrakoplovstvo uvjerenje o vlasništvu zrakoplova za Dužnika,
- zatražila sam od Centra za vozila Hrvatske d.d. uvjerenje o vlasništvu vozila za Dužnika,
- zatražila sam od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje uvjerenje o eventualnim zaposlenicima Dužnika,
- zatražila sam od Ministarstva mora, prometa i infrastrukture podatak o vlasništvu plovila za Dužnika,
- izvršila sam uvid u spis radi utvrđivanja činjenica u dosad provedenom prethodnom postupku, a koje su bitne za davanje mišljenja privremene stečajne upraviteljice.

IV. PODACI O POSLOVANJU I IMOVINI DUŽNIKA

Dužnik u Očevidniku neizvršenih osnova za plaćanje na dan 7. srpnja 2026. godine ima dugovanje od 188.120,90 EUR.



STEČAJNA UPRAVITELJICA **ANITA MARUNA**

Blokada računa nastupila je dana 18. srpnja 2024. godine, a u trenutku nastanka blokade nije zaplijenjen nikakav novčani iznos što je dokaz da Dužnik nije poslovao dulje od 6 mjeseci unazad.

Zadnji javno objavljeni izvještaj je iz 2023. godine.

Prema podacima Hrvatske agencije za civilno zrakoplovstvo Dužnik nije vlasnik zrakoplova.

Prema podacima Centra za vozila Hrvatske d.d. Dužnik nije vlasnik vozila.

Prema podacima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje Dužnik nije imao zaposlenike.

Provjerom u sustavu e-Komunikacija utvrdila sam da ne postoje aktivni sudski postupci u kojima bi Dužnik bio stranka.

A) PREGLED I ANALIZA DOKUMENTACIJE

Izvršila sam pregled cjelokupne raspoložive dokumentacije koja se odnosi na stjecanje, financiranje, izgradnju, etažiranje i otuđenje nekretnina koje su bile u vlasništvu Dužnika, kao i dokumentacije potrebne za utvrđivanje postojanja pretpostavki za pobijanje pravnih radnji Dužnika, a osobito sljedeće dokumentacije:

- povijesnih zemljišnoknjižnih izvadaka za zk.ul. 1165 i zk.ul. 4365 k.o. Vrbovec 1;
- svih zemljišnoknjižnih upisa, zabilježbi i brisanja koji se odnose na predmetne nekretnine;
- ugovora o kupoprodaji nekretnine od 23. prosinca 2021. godine sklopljenog između Croatia osiguranja d.d. i Dužnika;
- tabularne izjave Croatia osiguranja d.d. od 29. prosinca 2021. godine;
- ugovora o kupoprodaji nekretnine od 9. svibnja 2022. godine sklopljenog između Ivana Vuka i Dužnika;
- uporabnih dozvola za obje višestambene građevine;
- potvrda da posebni dijelovi predstavljaju samostalne uporabne cjeline;
- etažnih elaborata i očitovanja volje radi provedbe etažiranja;
- ugovora o kreditu i ugovora o zasnivanju založnog prava sklopljenih sa Zagrebačkom bankom d.d.;
- zemljišnoknjižne dokumentacije koja se odnosi na upis i brisanje založnog prava Zagrebačke banke d.d.;
- svih raspoloživih kupoprodajnih ugovora kojima su otuđeni posebni dijelovi obje višestambene zgrade;
- pripadajućih tabularnih izjava izdanih kupcima;
- prijedloga za uknjižbu prava vlasništva i rješenja o njihovoj provedbi;
- podataka Financijske agencije o evidentiranim osnovama za plaćanje;
- javno objavljenih financijskih izvještaja Dužnika;



STEČAJNA UPRAVITELJICA **ANITA MARUNA**

- bruto bilance Dužnika za 2024. godinu;
- prijava poreza na dodanu vrijednost za 2024. godinu;
- raspoložive porezne dokumentacije;
- podataka iz sudskog registra;
- javno dostupnih registara i evidencija.

Osim pregleda navedene dokumentacije, poduzela sam i dodatne izvide radi utvrđivanja postoji li odnos bliskosti između stjecatelja predmetnih nekretnina i tadašnjih zastupnika po zakonu Dužnika.

U tu svrhu pisanim putem zatražena su očitovanja ranijih zastupnika po zakonu Dužnika, kao i dostava dodatne poslovne dokumentacije potrebne za potpunu financijsku rekonstrukciju poslovanja Dužnika.

Budući da tražena dokumentacija nije dostavljena, obratila sam se i svim suvlasnicima obje višestambene zgrade izgrađene na nekretninama upisanim u zk.ul. 1165 i zk.ul. 4365 k.o. Vrbovec 1.

Svi suvlasnici dostavili su očitovanje putem e-maila odnosno vlastoručno potpisane pisane izjave iz kojih proizlazi da nisu u srodstvu niti u bilo kakvom osobnom, obiteljskom, poslovnom ili drugom odnosu s ranijim zastupnicima po zakonu Dužnika gospođom Anom Hosni i gospodinom Mišom Mesarom te da ih ne smatraju svojim bliskim osobama.

B) KRONOLOGIJA STJECANJA, IZGRADNJE, FINANCIRANJA I OTUĐENJA NEKRETNINA

Nekretnina upisana u zk.ul. 1165 k.o. Vrbovec 1

Pregledom povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka za nekretninu upisanu u zk.ul. 1165 k.o. Vrbovec 1 utvrđeno je da je kao raniji zemljišnoknjižni vlasnik bilo upisano društvo **Croatia osiguranje d.d.**

Dana **23. prosinca 2021. godine** Croatia osiguranje d.d. kao prodavatelj i Dužnik kao kupac sklopili su Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine.

Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od **460.000,00 kuna**.

Nakon potpune isplate ugovorene kupoprodajne cijene, dana **29. prosinca 2021. godine** društvo Croatia osiguranje d.d. izdalo je tabularnu izjavu kojom je dalo bezuvjetnu suglasnost za uknjižbu prava vlasništva u korist Dužnika.

Na temelju navedenog ugovora i tabularne izjave proveden je zemljišnoknjižni upis prava vlasništva pod poslovnim brojem **Z-400/2022**, čime je Dužnik postao zemljišnoknjižni vlasnik predmetne nekretnine.

Nakon stjecanja vlasništva društvo je započelo realizaciju investicijskog projekta izgradnje višestambene građevine.

Iz raspoložive dokumentacije proizlazi da je na predmetnoj nekretnini izgrađena višestambena građevina s ukupno **devet posebnih dijelova (stanova)**.



Dana **12. ožujka 2024. godine**, nakon dostave pravomoćne uporabne dozvole izdane 14. veljače 2024. godine, provedeno je etažiranje građevine pod prijedlogom **Z-3143/2024**, pri čemu je upisano devet posebnih dijelova nekretnine koji su postali samostalni predmeti pravnog prometa.

Nekretnina upisana u zk.ul. 4365 k.o. Vrbovec 1

Pregledom povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka utvrđeno je da je kao raniji zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine upisane u zk.ul. 4365 k.o. Vrbovec 1 bio **Ivan Vuk**.

Dana **9. svibnja 2022. godine** Ivan Vuk kao prodavatelj i Dužnik kao kupac sklopili su Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine.

Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od **110.000,00 EUR**, pri čemu je iznos od **10.000,00 EUR** plaćen kao kapara, a preostali dio kupoprodajne cijene u iznosu od **100.000,00 EUR** plaćen je prije sklapanja ugovora.

Istodobno je prodavatelj izdao tabularnu izjavu kojom je dopustio neposrednu uknjižbu prava vlasništva u korist Dužnika.

Na temelju predmetnog ugovora provedena je uknjižba prava vlasništva pod poslovnim brojem **Z-6365/2022**.

Nakon stjecanja vlasništva društvo je pristupilo rekonstrukciji i dogradnji postojeće građevine u obiteljsku stambenu građevinu.

Po završetku radova izdana je uporabna dozvola, nakon čega je provedeno etažiranje pod prijedlogom **Z-11309/2023**, kojim su upisana **tri posebna dijela (stana)** kao samostalni predmeti vlasništva.

Obje nekretnine stečene su naplatnim pravnim poslovima uz tržišno ugovorene kupoprodajne cijene, nakon čega je na njima realiziran projekt izgradnje ukupno dvanaest stanova.

C) REKONSTRUKCIJA OTUĐENJA POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINA

Nakon dovršetka izgradnje, ishođenja uporabnih dozvola i provedbe etažiranja, Dužnik je pristupio prodaji posebnih dijelova obje višestambene građevine izgrađene na nekretninama upisanim u zk.ul. 1165 i zk.ul. 4365 k.o. Vrbovec 1.

Pregledom kupoprodajnih ugovora, tabularnih izjava, zemljišnoknjižnih izvadaka i pripadajuće dokumentacije rekonstruiran je slijed otuđenja svih posebnih dijelova kako slijedi.

Posebni dijelovi izgrađeni na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1165, k.o. Vrbovec 1

Stan	Etažna oznaka	Kupac	Datum kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (EUR)	ZK uknjižba	Napomena
S1	E-1	Katica Dubravec	12.06.2024.	107.997,76	Z-7870/2024	Nakon podmirenja kupoprodajne cijene izdana tabularna izjava te provedena uknjižba prava vlasništva.



STEČAJNA UPRAVITELJICA ANITA MARUNA

Stan	Etažna oznaka	Kupac	Datum kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (EUR)	ZK uknjižba	Napomena
S2	E-2	Veljko Vladić i Darinka Vladić	13.06.2024.	109.978,95	Z-7922/2024	Nakon ispunjenja ugovornih obveza izdana tabularna izjava te provedena uknjižba prava vlasništva.
S3	E-3	Željko Rosić i Ivana Rosić	17.05.2024.	90.233,60	Z-7535/2024	Nakon izdavanja tabularne izjave provedena uknjižba prava vlasništva.
S4	E-4	Iva Juren i Benjamin Jelušić	04.04.2024.	150.099,20	Z-7225/2024	Nakon izdavanja tabularne izjave provedena uknjižba prava vlasništva.
S5	E-5	Dominik Kirša	15.05.2024.	135.771,50	Z-8112/2024	Nakon izdavanja tabularne izjave provedena uknjižba prava vlasništva.
S6	E-6	Andrea Perčinlić	10.05.2024.	90.058,00	Z-7534/2024	Nakon izdavanja tabularne izjave provedena uknjižba prava vlasništva.
S7	E-7	Klara Blažinović (danas Kaurić)	04.04.2024. (Aneks 25.04.2024.)	151.500,00	Z-7110/2024	Nakon izdavanja tabularne izjave provedena uknjižba prava vlasništva.
S8	E-8	Viktor Smrkulj	05.04.2024.	120.000,00	Z-6928/2024	Nakon izdavanja tabularne izjave provedena uknjižba prava vlasništva.
S9	E-9	Vladimir Hrvoje	08.04.2024.	90.058,00	Z-7342/2024	Nakon izdavanja tabularne izjave provedena uknjižba prava vlasništva.

Posebni dijelovi izgrađeni na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 4365, k.o. Vrbovec 1

Stan	Etažna oznaka	Kupac	Datum kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (EUR)	ZK uknjižba	Napomena
S1	E-1	Anamarija Gabrica	24.10.2023. (Dodatak 27.10.2023.)	139.922,80	Z-13166/2023	Istoga dana izdana tabularna izjava, a uknjižba provedena 02.11.2023.
S2	E-2	Manuela Korenika	21.03.2023.	90.000,00	Z-4369/2025	Tabularna izjava izdana istoga dana. Prijedlog za uknjižbu podnesen tek 01.04.2025., odnosno približno dvije godine nakon sklapanja kupoprodajnog



STEČAJNA UPRAVITELJICA ANITA MARUNA

Stan	Etažna oznaka	Kupac	Datum kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (EUR)	ZK uknjižba	Napomena
						ugovora. Iz raspoložive dokumentacije ne proizlazi razlog navedenog vremenskog odmaka.
S3	E-3	Monika Gabrica	11.01.2024.	110.000,00	Z-4381/2025	Tabularna izjava izdana istoga dana. Prijedlog za uknjižbu podnesen 01.04.2025., više od godinu dana nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora. Iz raspoložive dokumentacije ne proizlazi da bi u međuvremenu bio sklopljen novi pravni posao ili izmijenjen postojeći ugovor.

Nisam mogla utvrditi na koji su način utrošena sredstva ostvarena prodajom posebnih dijelova nekretnina budući da nisam raspolagala poslovnim knjigama, prometom po računima niti drugom financijskom dokumentacijom Dužnika.

D) ISPITIVANJE POSTOJANJA ODNOSA BLISKOSTI IZMEĐU STJECATELJA NEKRETNINA I RANIJIH ZASTUPNIKA PO ZAKONU DUŽNIKA

Jedan od zadataka određenih rješenjem naslovnog suda bio je utvrditi jesu li nekretnine koje su bile u vlasništvu Dužnika prenesene na osobe koje se, u smislu odredbi Stečajnog zakona, mogu smatrati bliskim osobama Dužnika odnosno njegovih tadašnjih zastupnika po zakonu.

Radi izvršenja navedenog naloga poduzela sam više radnji s ciljem utvrđenja svih relevantnih činjenica.

Prije svega izvršen je pregled kupoprodajnih ugovora, zemljišnoknjižne dokumentacije, podataka iz sudskog registra te drugih javno dostupnih registara i evidencija kako bi se utvrdio identitet svih stjecatelja posebnih dijelova nekretnina.

Nadalje, ranijim zastupnicima po zakonu Dužnika, odnosno tadašnjim članovima uprave i osobama koje su vodile poslovanje Dužnika tijekom realizacije predmetnog projekta, upućeni su pisani zahtjevi radi dostave poslovne dokumentacije te očitovanja jesu li pojedini kupci stanova njihove bliske osobe u smislu odredbi Stečajnog zakona.

Unatoč višekratnim usmenim i pisanim zahtjevima, raniji zastupnici po zakonu nisu dostavili poslovnu ni financijsku dokumentaciju potrebnu za potpunu rekonstrukciju poslovanja Dužnika. Zbog toga nije bilo moguće izvršiti potpunu analizu novčanih tokova niti utvrditi način raspolaganja sredstvima ostvarenim prodajom stanova.

Ni pokušajem pribavljanja dokumentacije putem knjigovodstvenog servisa VRDO d.o.o., za koji je utvrđeno putem sustava e-Porezna da je bio evidentiran kao opunomoćenik Dužnika, nije bilo moguće pribaviti traženu dokumentaciju, budući da je navedeni servis izjavio kako više ne vodi poslovne knjige Dužnika te da je posljednje porezne obrasce za Dužnika podnio još 2021. godine.



STEČAJNA UPRAVITELJICA ANITA MARUNA

S obzirom na izostanak suradnje ranijih zastupnika po zakonu Dužnika, svim suvlasnicima obje višestambene zgrade izgrađene na nekretninama upisanim u zk.ul. 1165 i zk.ul. 4365 k.o. Vrbovec 1 upućen je pisani poziv da se očituju nalaze li se u bilo kakvom osobnom, obiteljskom, rodbinskom, poslovnom ili drugom odnosu s ranijim zastupnicima po zakonu Dužnika, odnosno s gospođom Anom Hosni i gospodinom Mišom Mesarom, te predstavljaju li njihove bliske osobe.

Zaprimila sam vlastoručno potpisane pisane izjave svih suvlasnika obje višestambene zgrade, a iz sadržaja dostavljenih izjava proizlazi da se svi suvlasnici izričito očituju kako:

- nisu u srodstvu s gospođom Anom Hosni niti gospodinom Mišom Mesarom;
- nisu članovi njihovih obitelji;
- nisu s njima povezane osobe;
- nisu osobe koje bi se u smislu Stečajnog zakona mogle smatrati njihovim bliskim osobama;
- predmetne nekretnine nisu stekli kao povezane osobe niti u bilo kakvom dogovoru s ranijim zastupnicima po zakonu Dužnika.

Navedene izjave međusobno su sadržajno podudarne te predstavljaju dodatnu potvrdu činjenica koje proizlaze iz pregledane zemljišnoknjižne i ugovorne dokumentacije.

Istodobno, pregledom javno dostupnih registara i drugih raspoloživih podataka također nisu utvrđene okolnosti koje bi upućivale na postojanje povezanosti između stjecatelja predmetnih nekretnina i ranijih zastupnika po zakonu Dužnika.

Slijedom svega navedenoga, nisam utvrdila činjenice koje bi upućivale na zaključak da su posebni dijelovi nekretnina preneseni na osobe koje bi se u smislu Stečajnog zakona mogle smatrati bliskim osobama Dužnika ili njegovih tadašnjih zastupnika po zakonu gospođe Ane Hosni i gospodina Miše Mesara.

E) OCJENA POSTOJANJA PRETPOSTAVKI ZA POBIJANJE PRAVNIH RADNJI STEČAJNOG DUŽNIKA

Radi izvršenja naloga naslovnog suda ispitala sam postoje li okolnosti koje bi upućivale na postojanje pretpostavki za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika u smislu odredaba članaka 201. do 215. Stečajnog zakona, odnosno postoje li činjenice koje bi upućivale da su nekretnine otuđene pravnim radnjama koje bi mogle biti predmet pobijanja u stečajnom postupku.

Pregledom raspoložive dokumentacije utvrđeno je da su sve nekretnine otuđene temeljem kupoprodajnih ugovora uz ugovorene kupoprodajne cijene, nakon čega su izdane odgovarajuće tabularne izjave te provedene zemljišnoknjižne uknjižbe.

Iz pregledanih kupoprodajnih ugovora proizlazi da su kupci u pravilu fizičke osobe, pri čemu je ugovoreno da će kupoprodajna cijena biti podmirena vlastitim sredstvima kupaca odnosno sredstvima stambenih kredita odobrenih od poslovnih banaka

Pregledom kupoprodajnih ugovora nije utvrđeno da bi se radilo o besplatnim raspolaganjima, prividnim pravnim poslovima ili prijenosima uz očito nerazmjernu naknadu.



STEČAJNA UPRAVITELJICA ANITA MARUNA

Nadalje, nije utvrđeno da bi bilo koji od kupaca predstavljao blisku osobu Dužnika ili njegovih tadašnjih zastupnika po zakonu gospođe Ane Hosni i gospodina Miše Mesara, niti su utvrđene okolnosti koje bi upućivale na zaključak da su kupci raspolagali saznanjima o financijskom stanju Dužnika ili eventualnoj namjeri oštećenja vjerovnika.

Posebno sam analizirala okolnost da je Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava dana 30. siječnja 2025. godine podnijela prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Dužnikom.

U odnosu na većinu posebnih dijelova nekretnina utvrđeno je da su kupoprodajni ugovori, izdavanje tabularnih izvjava i zemljišnoknjižni upisi provedeni prije podnošenja navedenog prijedloga.

Kod posebnih dijelova S2 i S3 izgrađenih na nekretnini upisanoj u zk.ul. 4365, k.o. Vrbovec 1 utvrđeno je da su prijedlozi za uknjižbu prava vlasništva podneseni dana 1. travnja 2025. godine, odnosno nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka. Iz raspoložive dokumentacije nije bilo moguće utvrditi razlog zbog kojeg prijedlog za uknjižbu nije podnesen odmah nakon sklapanja ugovora, međutim iz razgovora sa suvlasnicama iste su mi izjavile da zbog obiteljskih situacija nisu odmah podnijele prijedlog za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama (smrt bliskih članova obitelji).

Međutim, pregledom dokumentacije utvrđeno je da su kupoprodajni ugovori za navedene stanove sklopljeni znatno ranije, odnosno 21. ožujka 2023. godine i 11. siječnja 2024. godine, dok su tabularne izvještaje također izdane na dane sklapanja ugovora.

Iz raspoložive dokumentacije ne proizlazi da bi između sklapanja kupoprodajnih ugovora i podnošenja prijedloga za uknjižbu bili zaključivani novi pravni poslovi, mijenjani postojeći ugovori ili poduzimane druge pravne radnje koje bi upućivale na pokušaj prikrivanja imovine ili pogodovanja pojedinim osobama.

Ističem da nisam raspolagala cjelokupnom poslovnom dokumentacijom Dužnika niti prometom po transakcijskim računima, budući da raniji zastupnici po zakonu Dužnika nisu dostavili zatraženu dokumentaciju.

Slijedom svega navedenoga, na temelju trenutno raspoložive dokumentacije nisu utvrđene činjenice koje bi u ovoj fazi postupka opravdavale zaključak da postoje pretpostavke za pobijanje predmetnih pravnih radnji u smislu odredaba članaka 201. do 215. Stečajnog zakona.

Istodobno ističem da navedeni zaključak proizlazi isključivo iz dokumentacije kojom sam raspolagala u prethodnom postupku. Budući da raniji zastupnici po zakonu Dužnika nisu dostavili cjelokupnu poslovnu i financijsku dokumentaciju Dužnika niti je bilo moguće izvršiti potpunu rekonstrukciju tijeka novčanih sredstava ostvarenih prodajom nekretnina, nije bilo moguće ispitati sve okolnosti raspolaganja tim sredstvima.

F) FINANCIJSKI NALAZI I UOČENE OKOLNOSTI OD ZNAČAJA ZA DALJNI POSTUPAK

Osim rekonstrukcije stjecanja i otuđenja nekretnina, nastojala sam utvrditi način financiranja investicijskog projekta te tijek novčanih sredstava ostvarenih prodajom posebnih dijelova obje višestambene građevine.

Pregledom raspoložive dokumentacije utvrđeno je da je Dužnik dana 30. kolovoza 2023. godine sa Zagrebačkom bankom d.d. sklopio Ugovor o kreditu u iznosu od 600.000,00 EUR radi financiranja izgradnje višestambenih građevina.



STEČAJNA UPRAVITELJICA ANITA MARUNA

Radi osiguranja tražbine banke zasnovano je založno pravo na nekretnini upisanoj u zk.ul. 1165 k.o. Vrbovec 1, dok su kao dodatno osiguranje založeni poslovni udjeli tadašnjih članova društva, gospođe Ane Hosni i gospodina Miše Mesara.

Pregledom zemljišnoknjižne dokumentacije utvrđeno je da je založno pravo Zagrebačke banke d.d. brisano tijekom 2024. godine, iz čega proizlazi da je kredit u međuvremenu zatvoren odnosno da je tražbina banke namirena. Međutim, iz raspoložive dokumentacije nije bilo moguće utvrditi iz kojih je sredstava kredit podmiren niti na koji je način izvršena njegova otplata.

Pregledom javno objavljenih financijskih izvještaja za 2023. godinu utvrđeno je da je Dužnik na dan 31. prosinca 2023. godine iskazivao ukupnu aktivu u iznosu od 952.935,53 EUR, od čega su najveći dio činile zalihe u iznosu od 825.263,89 EUR. S obzirom na predmet poslovanja Dužnika i pregledanu dokumentaciju, navedene zalihe mogu se dovesti u vezu s vrijednošću projekta izgradnje višestambenih građevina odnosno posebnim dijelovima nekretnina namijenjenima prodaji. Istodobno su kratkoročne obveze Dužnika iznosile 976.418,99 EUR, dok je Dužnik iskazivao negativan kapital.

Pregledom prijava poreza na dodanu vrijednost za 2024. godinu utvrđeno je da je Dužnik najveći dio oporezivih isporuka ostvario tijekom razdoblja od siječnja do lipnja 2024. godine, pri čemu je najveći promet evidentiran u svibnju 2024. godine. Nakon lipnja 2024. godine Dužnik više nije iskazivao značajnije oporezive isporuke, što odgovara dinamici prodaje gotovo svih posebnih dijelova obje višestambene građevine utvrđenoj pregledom kupoprodajne i zemljišnoknjižne dokumentacije.

Istodobno proizlazi da su tijekom druge polovice 2024. godine započeli postupci prisilne naplate poreznih obveza Dužnika, iako je do tada najveći dio projekta izgradnje i prodaje stanova već bio realiziran.

Radi potpune financijske rekonstrukcije poslovanja Dužnika zatražila sam od ranijih zastupnika po zakonu Dužnika dostavu poslovnih knjiga, glavne knjige, bruto bilanci, analitičkih kartica, bankovnih izvoda, prometa po transakcijskim računima te ostale financijske dokumentacije. Unatoč višekratnim zahtjevima, navedena dokumentacija nije dostavljena.

Slijedom navedenoga nije bilo moguće pouzdano utvrditi:

- na koji je način otplaćen kredit Zagrebačke banke d.d.;
- iz kojih su sredstava podmirene obveze prema banci;
- na koje su transakcijske račune Dužnika uplaćivane kupoprodajne cijene za prodane stanove;
- u kojem su iznosu pojedine kupoprodajne cijene stvarno naplaćene;
- na koji su način raspoređena sredstva ostvarena prodajom posebnih dijelova nekretnina;
- jesu li ostvareni prihodi korišteni za podmirenje poreznih i ostalih obveza Dužnika.

Zbog nedostatka navedene poslovne i financijske dokumentacije nije bilo moguće izvršiti potpunu financijsku rekonstrukciju poslovanja Dužnika niti sa sigurnošću utvrditi način raspolaganja novčanim sredstvima ostvarenima realizacijom predmetnog projekta.

Međutim, sama činjenica da nije bilo moguće u cijelosti rekonstruirati financijske tokove Dužnika, zbog nedostavljanja poslovne dokumentacije od strane ranijih zastupnika po zakonu Dužnika, ne predstavlja sama po sebi dostatnu osnovu za zaključak da su kupoprodajni ugovori kojima su otuđene predmetne nekretnine bili sklopljeni s ciljem oštećenja vjerovnika niti da su ispunjene zakonske pretpostavke za njihovo pobijanje.



STEČAJNA UPRAVITELJICA ANITA MARUNA

Iz svih izvršenih provjera nije utvrđena imovina Dužnika koja bi činila stečajnu masu dovoljnu za namirenje troškova stečajnog postupka.

V. TROŠKOVI PRETHODNOG POSTUPKA I PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

Predvidivi troškovi prethodnog postupka iznose 710,00 EUR, a troškovi provođenja redovnog stečajnog postupka za razdoblje od 12 mjeseci iznose 2.780,00, što predstavlja ukupan trošak u iznosu od najmanje 3.490,00 EUR, sve kako je prikazano u sljedećoj tablici:

	OPIS TROŠKOVA	IZNOS
PRETHODNI POSTUPAK	Nagrada privremenoj stečajnoj upraviteljici - bruto	600,00 EUR
	Putni troškovi (Zagreb-Karlovac-Zagreb) radi sudjelovanja na ročištu u prethodnom postupku	60,00 EUR
	Materijalni troškovi	50,00 EUR
UKUPNO:		710,00 EUR
STEČAJNI POSTUPAK	Nagrada stečajnoj upraviteljici – bruto	1.000,00 EUR
	Materijalni troškovi (pečat, pošta i dr.)	100,00 EUR
	Troškovi knjigovodstva (100,00 EUR mjesečno)	1.200,00 EUR
	Troškovi otvaranja, vođenja i zatvaranja računa	100,00 EUR
	Trošak arhiviranja poslovne dokumentacije	200,00 EUR
	Putni troškovi (Zagreb-Karlovac-Zagreb) radi sudjelovanja na ispitnom/izvještajnom ročištu, sudjelovanja na jednoj skupštini vjerovnika i sudjelovanja na jednom završnom ročištu u slučaju unovčenja – naknada po kilometru i cestarina	180,00 EUR
UKUPNO:		2.780,00 EUR

VI. MIŠLJENJE PRIVREMENE STEČAJNE UPRAVITELJICE

Ostvareni su uvjeti za otvaranje stečajnog postupka nad Dužnikom u skladu s odredbom članka 5. stavka 1. i 2., a u vezi s člankom 6. i 7. Stečajnog zakona jer je kod Dužnika utvrđeno postojanje stečajnih razloga nesposobnost za plaćanje i prezaduženost.



STEČAJNA UPRAVITELJICA ANITA MARUNA

Naime, Dužnik ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele novčane obveze te u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje koji vodi FINA ima evidentirano više neizvršenih osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana koje je trebalo bez daljnjeg pristanka Dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa.

Dužnik od 2024. godine ne obavlja poslovanje i nema mogućnosti da se poslovanje nastavi ili ponovno pokrene.

Pregledom povijesnih zemljišnoknjižnih izvadaka, kupoprodajnih ugovora, tabularnih izjava i ostale raspoložive dokumentacije utvrđeno je da je Dužnik, nakon realizacije investicijskog projekta izgradnje dviju višestambenih građevina na nekretninama upisanim u zk.ul. 1165 i zk.ul. 4365 k.o. Vrbovec 1, tijekom 2023. i 2024. godine sukcesivno otuđio posebne dijelove predmetnih nekretnina krajnjim kupcima.

Svi kupoprodajni ugovori sklopljeni su prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka od dana 30. siječnja 2025. godine, nakon čega su kupcima izdane tabularne izjave i provedene uknjižbe prava vlasništva.

Kod dva posebna dijela nekretnine upisane u zk.ul. 4365 k.o. Vrbovec 1 (stanovi S2 i S3) prijedlozi za uknjižbu prava vlasništva podneseni su 1. travnja 2025. godine, odnosno nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka. Međutim, pregledom dokumentacije utvrđeno je da su kupoprodajni ugovori i tabularne izjave sastavljeni znatno ranije te nije utvrđeno postojanje novih pravnih poslova ili naknadnih izmjena ranije zaključenih ugovora.

Radi utvrđenja činjenice radi li se o stjecateljima koji su bliske osobe Dužnika odnosno njegovih tadašnjih zastupnika po zakonu izvršen je pregled kupoprodajne i zemljišnoknjižne dokumentacije, javno dostupnih registara te su ranijim zastupnicima po zakonu Dužnika upućeni zahtjevi za dostavu očitovanja i poslovne dokumentacije. Kako navedena očitovanja nisu dostavljena, svim suvlasnicima obje višestambene zgrade uputila sam pisane pozive radi očitovanja o eventualnom postojanju odnosa s tadašnjim zastupnicima po zakonu Dužnika gospođom Anom Hosni i gospodinom Mišom Mesarom.

Zaprimila sam potpisane pisane izjave svih suvlasnika obje višestambene zgrade, iz kojih proizlazi da nisu u srodstvu niti u bilo kakvom osobnom, obiteljskom, poslovnom ili drugom odnosu s gospođom Anom Hosni i gospodinom Mišom Mesarom te da ih ne smatraju svojim bliskim osobama.

Na temelju pregledane dokumentacije, provedenih provjera i pribavljenih pisanih izjava nije utvrđeno da je bilo koji stjecatelj posebnih dijelova nekretnina bliska osoba Dužnika ili njegovih tadašnjih zastupnika po zakonu.

Prilikom ocjene postojanja pretpostavki za pobijanje osobito je ispitano postoje li okolnosti koje bi upućivale na besplatna ili djelomično besplatna raspolaganja, raspolaganja uz očito nerazmjernu protučinidbu, pogodovanje pojedinim vjerovnicima ili stjecateljima te prijenose u korist osoba koje bi se prema odredbama Stečajnog zakona mogle smatrati bliskim osobama Dužnika ili njegovih tadašnjih zastupnika po zakonu. Na temelju pregledane dokumentacije takve okolnosti nisu utvrđene.

Također nije utvrđeno da bi kupci raspolagali saznanjima o eventualnoj nesposobnosti Dužnika za plaćanje ili da bi sudjelovali u radnjama poduzetim radi oštećenja vjerovnika.

Slijedom toga, na temelju trenutno raspoložive dokumentacije nisu utvrđene činjenice koje bi u ovoj fazi postupka opravdavale zaključak da postoje pretpostavke za pokretanje postupaka radi pobijanja predmetnih kupoprodajnih ugovora.



STEČAJNA UPRAVITELJICA ANITA MARUNA

Pregledom javno dostupnih evidencija i raspoložive dokumentacije utvrđeno je da Dužnik više nije zemljišnoknjižni vlasnik nekretnina koje su činile njegovu najvrjedniju imovinu.

Također nisu utvrđeni podaci o postojanju motornih vozila, plovila, zrakoplova niti vrijednosnih papira u vlasništvu Dužnika.

Istodobno, zbog nedostavljanja cjelokupne poslovne i financijske dokumentacije nije bilo moguće u cijelosti rekonstruirati tijek novčanih sredstava ostvarenih prodajom nekretnina, zbog čega ostaju otvorena pitanja financijskog poslovanja Dužnika koja će biti moguće razjasniti tek po pribavljanju navedene dokumentacije.

Na temelju svih provedenih izvida, pregledane dokumentacije i prikupljenih očitovanja nisam utvrdila postojanje činjenica koje bi u ovoj fazi postupka upućivale na zaključak da su nekretnine otuđene bliskim osobama Dužnika ili njegovih tadašnjih zastupnika po zakonu niti da postoje dostatne pretpostavke za pokretanje postupaka pobijanja predmetnih pravnih radnji. Istodobno, zbog nedostavljanja cjelokupne poslovne i financijske dokumentacije nije bilo moguće u cijelosti rekonstruirati tijek novčanih sredstava ostvarenih prodajom stanova, zbog čega u tom dijelu nije moguće donijeti konačne zaključke.

Dužnik nije vlasnik imovine koja bi mogla činiti stečajnu masu kojom bi se mogli namiriti troškovi postupka.

Na temelju provedenih radnji, pregledane dokumentacije i prikupljenih očitovanja utvrdila sam da:

- **su nekretnine otuđene temeljem naplatnih pravnih poslova,**
- **nisu utvrđene činjenice koje bi upućivale da su kupci bliske osobe ranijih zastupnika po zakonu Dužnika,**
- **da na temelju trenutno raspoložive dokumentacije nisu utvrđene pretpostavke za pobijanje predmetnih pravnih radnji,**
- **da zbog nedostavljanja poslovne dokumentacije nije bilo moguće u cijelosti rekonstruirati financijske tokove Dužnika niti način raspolaganja sredstvima ostvarenim prodajom nekretnina,**
- **da Dužnik nema druge utvrđene imovine iz koje bi se mogli namiriti troškovi stečajnog postupka.**

S obzirom na sve navedeno, predlaže se da sud donese rješenje kojim će pozvati osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnog postupka nad Dužnikom da u roku od 15 dana od dostave tog rješenja putem e-oglasne ploče suda, uplate predujam za namirenje troškova prethodnog postupka kao i otvorenog stečajnog postupka u iznosu od 3.490,00 EUR, a u slučaju da nitko ne uplati zatraženi predujam, predlaže se da naslovni sud donese rješenje kojim će otvoriti i istovremeno zaključiti stečajni postupak nad Dužnikom u skladu s odredbom članka 132. Stečajnog zakona.

Privremena stečajna upraviteljica



STEČAJNA UPRAVITELJICA **ANITA MARUNA**

Prilozi:

- Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate
- Uvjerenje Hrvatske agencije za civilno zrakoplovstvo
- Uvjerenje Centra za vozila Hrvatske d.d.
- Potvrda Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje
- Zemljišnoknjižni izvadak s povijesnim podacima za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 4365, k.o. Vrbovec 1
- Cjelokupna dokumentacija iz zbirke isprava za za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 4365, k.o. Vrbovec 1
- Zemljišnoknjižni izvadak s povijesnim podacima za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 1165, k.o. Vrbovec 1
- Cjelokupna dokumentacija iz zbirke isprava za za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 1165, k.o. Vrbovec 1
- Zahtjevi za dostavom dokumentacije upućeni gospođi Ani Hosni
- Zahtjevi za dostavom dokumentacije upućeni gospodinu Miši Mesaru
- Dokaz o trošku pošte
- E-mail korespondencija s knjigovodstvom VRDO d.o.o.
- E-mail korespondencija sa suvlasnicima stambene zgrade u Vrbovcu, Zagrebačka ulica 6
- E-mail korespondencija sa suvlasnicima stambene zgrade u Vrbovcu, Zagrebačka ulica 8A
- Financijski izvještaj za Dužnika za 2023. godinu
- E-mail korepondencija sa Zemljišnoknjižnim odjelom Vrbovec i dokaz o trošku sudske pristojbe