

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu  
Poslovni broj spisa: 18. St-2909/2017  
Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište  
STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji, OIB 87262688668, Zagreb, Ksaver 199,

Privremeni stečajni upravitelj Ibrahim Mehmedović  
stečajniupraviteljmehtedovic@gmail.com, tel. 091-7699-129

Trgovački sud u Zagrebu  
sudac Danijela Uzelac Ljubić  
Zagreb, Amruševa 2/II

## IZVJEŠĆE

### **privremenog stečajnog upravitelja u prethodnom postupku radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnoga postupka nad dužnikom STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji, OIB 87262688668, Zagreb, Ksaver 199**

#### I. UVOD

Trgovački sud u Zagrebu, pod poslovnim brojem 18. St-2909/2017, sudac Danijela Uzelac Ljubić, u stečajnom postupku u povodu prijedloga 1.REPUBLIKA HRVATSKA, Zagreb, Markov trg 1, OIB: 52634238587 i drugih, otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji, OIB 87262688668, Zagreb, Ksaver 199, 19. listopada 2021. riješio je

” I. Dužniku STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji, OIB 87262688668, Zagreb, Ksaver 199, postavlja se privremeni stečajni upravitelj Ibrahim Mehmedović iz Rijeke, Ante Starčevića 5, OIB 91320064198.

II. Dužnost je privremenog stečajnog upravitelja izvršiti uvid u poslovne knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika, pribaviti podatke nadležnih institucija i nakon toga podnijeti izvješće u kojem će iznijeti svoje stručno mišljenje o tome postoji li kod dužnika i nadalje stečajni razlog, utvrditi svu imovinu stečajnog dužnika i njenu vrijednost te gdje se ona nalazi, utvrditi stanje obveza stečajnog dužnika, je li imovina stečajnog dužnika, dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka te koliki je iznos predvidivih troškova prethodnog i stečajnog postupka, sve u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja”

#### II. PODACI IZ SUDSKOG REGISTRA

MBS: 080326496

OIB: 87262688668

EUID: HRSR.080326496

TVRTKA: STARK-ZAGREB društvo s ograničenom odgovornošću za unutarnju i vanjsku trgovinu-u likvidaciji

STARK-ZAGREB d.o.o. - u likvidaciji

SJEDIŠTE/ADRESA: Zagreb (Grad Zagreb) Ksaver 199

PRAVNI OBLIK: društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- Proizv. got. tekstil. proizvoda (osim odjeće)
- Trgovina mot. vozilima; popravak mot. vozila
- Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima
- Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod. - Trgovina na malo na štandovima i tržnicama
- Ugostiteljstvo
- Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
- Međunarodno otpremništvo
- Zastupanje stranih tvrtki
- Mjenjački poslovi
- Usluge uskladištenja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

ANA ZAJEC, OIB: 96268938201 Zagreb, MIHOLIĆI 26C

- jedini član d.o.o.

UPRAVITELJI/LIKVIDATORI:

ANA ZAJEC, OIB: 96268938201

Zagreb, MIHOLIĆI 26C

TEMELJNI KAPITAL:

1.688.600,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Razlozi za prestanak:

Članovi društva donijeli Odluku o prestanku društva STARK-ZAGREB d.o.o. dana 16.06.2010.godine.

KONTAKTNI PODACI OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

ANA ZAJEC, OIB: 96268938201

Zagreb, MIHOLIĆI 26C

zastupana po punomoćniku odvjetniku Petar Car, Ilica 158 Zagreb

telefon 01 5801 261 mobitel 098 405 561, e-mail odvjetnik.petar.car@gmail.com

(punomoć u spisu suda)

III. UVID U POSLOVNE KNJIGE I POSLOVNU DOKUMENTACIJU DUŽNIKA

Stečajni upravitelj nije izvršio uvid u poslovne knjige dužnika. Porezna uprava nema podataka tko je vodio knjigovodstvo dužnika.

Samo za godinu 2016. dužnik je dostavio Financijski izvještaj FINA-i.

Uvidom u sudski registar stečajni upravitelj utvrdio je da dužnik nije predao financijska izvješća za 2017., 2018., 2019. i 2020. godinu.

Dužnik je dana 20.05.2015. zatvorio i posljednji račun u banci (podatak preuzet iz Očevidnika svih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate u prilog ovog Izvješća)

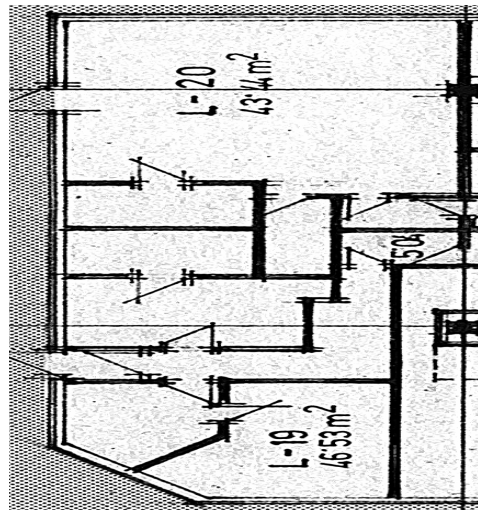
Dužnik nema zaposlenih jer je u fazi likvidacije.

#### IV. STANJE OBVEZA DUŽNIKA

Prema uvidu u Očevidnik redosljeda osnova za plaćanje na dan 19.11.2021. ukupan preostali iznos duga za naplatu/zapljenu po svim neizvršenim osnovama za plaćanje iznosi 266.097,66 kn.

Osim toga po Izvodu otvorenih stavaka za plaćanje pričuve dužnik nije plaćao pričuvu po Ugovor o upravljanju poslovnim kompleksom KSAVER u Zagrebu, Ugovor broj:1748/11 od prosinca 2011.g. od 24.01.2008.,te na dan 29.11.2021. bez obračunatih kamata dug iznosi 322.418,43 kn.(Dokaz: Prilog br.13. Izvod otvorenih stavki na 29.11.2021.)

#### V. IMOVINA DUŽNIKA



Stečajni upravitelj utvrdio da je dužnik vanknjižni vlasnik nekretnine te da na istoj ne postoje nikakva uknjižena ili neuknjižena prava ili tereti u korist trećih osoba, i to:

Lokal oznake L-19 površine 46,50 m<sup>2</sup> u poslovno trgovačkom kompleksu u Zagrebu, Ksaver 199, sagrađen na k.č.br. 4064/6 k.o. Šestine, posj. list 3453, koja odgovara dijelu zk. čestice br. 1357/1 k.o. Grad Zagreb, što odgovara suvlasničkom dijelu nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, z.k.ul. 20240 k.o. Grad Zagreb i to odgovarajući suvlasnički dio kat. čest. 1357/1 Kuća popisni br. 2511, dvorište i pašnjak u Ksaverskoj cesti br. 21 površine 4 rali 91,7 hvati 3347 m<sup>2</sup>, kao i odgovarajući suvlasnički dio zemljišta, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi povezano na osnovi čl. 68, 69 i 370 st. 1 i 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/2015-pročišćeni tekst)

Stark-Zagreb d.o.o. OIB: 87262688668, Ksaver 199, Zagreb je dana 07.04.2004.g. ishodio Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju Područni ured Zagreb broj: 05-07/92-06/1088 od 11. svibnja 1993.g,u kojem se navodi da se društvenom poduzeću STARK Zagreb, daje suglasnost na provedbu pretvorbe te je ustanovljeno da su u vrijednost društvenog kapitala uključene

navedene nekretnine opisane kao : Poslovni prostor koji se sastoji od Poslovnice NGP 45,10 m<sup>2</sup> i skladišta 442,90 m<sup>2</sup> u poslovno trgovačkom kompleksu u Zagrebu, Ksaver 199, sagrađenom na k.č.br. 4064/6 k.o. Šestine, posj. list 3453, koji odgovara dijelu zk.čestice br. 1357/1 k.o. Grad Zagreb, temeljem čl.42. Zakona o privatizaciji (NN br. 21/96., 71/97 i 73/2000) i Pravilnika o visini naknade za izdavanje rješenja kojim se utvrđuju nekretnine (NN RH br. 29/96) iskazano kao prethodno ( Prilog br.4.)

Napomena vezano na površinu Lokal oznake L-19.:

-U Rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju Područni ured Zagreb broj: 05-07/92-06/1088 od 11. svibnja 1993.g, navedena je površina 45,10 m<sup>2</sup> ( Prilog br.4.).

-U Međuvlasničkom ugovoru za Poslovni kompleks «KSAVER» u Zagrebu, od prosinac 2011. navedena je površina 46,50 m<sup>2</sup> (Prilog br.6.).

#### PRETPOSTAVKE ZA UPIS ODNOSNO UKNJIŽBU DUŽNIKA KAO VLASNIKA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA NISU ISPUNJENE

Pretpostavke za upis odnosno uknjižbu dužnika kao vlasnika u zemljišne knjigama nisu ispunjene iz razloga što nije izvršen postupak etažiranja poslovno trgovačkog kompleksa u Zagrebu, Ksaver.

Termo Servis d.o.o., Ured direktora, Miramarska 34, Zagreb, tel. 01-6156889, pero.curo@termo-servis.hr, e-mailom dana 29. stu 2021. 12:48 izvijestio je stečajnog upravitelja sljedeće:

”..Postupak etažiranja vodi TERMO SERVIS d.o.o. kao ugovorni upravitelj, ali nažalost, pored ostalog i zbog korone, nismo napravili sve što je potrebno. U ovom času je u bolnici osoba koja vodi izradu projektne dokumentacije izvedenog stanja i ne mogu Vam dati preciznije informacije o završetku izrade dokumentacije. Izrada dokumentacije izvedenog stanja je ugovorena sa društvom KAP 4 d.o.o.”

Napomena: Vanknjižno vlasništvo dokazuje se pravnim slijedom vlasnika. To znači da se mora imati kupoprodajne ugovore i sl. za svakog svog prednika u originalu ili ovjerenoj kopiji, sve do prvog vlasnika.

Dokumenti kojima se dokazuje vanknjižno vlasništvo:

1. Izvadak iz zemljiše knjige broj ZK uloška: 20240 k.o. Grad Zagreb kod Općinski građanski sud u Zagrebu ,Zemljišnoknjižni odjel zagreb,
2. Prijepis posjedovnog lista 3453 K.O. ŠESTINE Broj kat. čestice 4064/6
3. Izvod iz katastarskog plana za K.O. ŠESTINE, 335258 k.č. br.: 4064/6
4. Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju Područni ured Zagreb broj: 05-07/92-06/1088 od 11. svibnja 1993.g,
5. Tlocrt Lokal oznake L-19 površine 46,50m<sup>2</sup>
6. Međuvlasnički ugovor za Poslovni kompleks «KSAVER» u Zagrebu, od prosinac 2011 .g.
7. Ugovor o upravljanju poslovnim kompleksom KSAVER u Zagrebu, Ugovor broj:1748/11 od prosinca 2011.g.

#### VI. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJENOST NEKRETNINE DUŽNIKA

Za potrebe ovog izvješća stečajni upravitelj procjenjuje da bi se nekretnina stečajnog dužnika

mogla prodati za 1000 eura po m<sup>2</sup>, to znači 46,50 m<sup>2</sup> x 1.000,00=46.500,00 eura x 7,40 kn, to iznosi 344.100,00 kn.

Kad se otvori stečajni postupak i kad stečajni upravitelj preuzme nekretninu u posjed tad će stečajni upravitelj angažirati ovlaštenog sudskog vještaka da izradi elaborat o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine u skladu sa člankom 221. Stečajnog zakona.

## VII. UNOVČENJE STEČAJNE MASE

Nakon izvještajnoga ročišta stečajni upravitelj dužan je bez odgode unovčiti imovinu koja ulazi u stečajnu masu.

U skladu sa člankom 107. Stečajnog zakona Skupština vjerovnika ovlaštena je da donese odluku o načinu prodaje obzirom da na nekretnini dužnika nema upisano razlučno pravo.

Stečajni upravitelj dužan je, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka, Financijskoj agenciji bez odgode dostaviti podatke o svim nekretninama koje se prodaju u stečajnom postupku, a o pokretninama ako je njihova procijenjena vrijednost veća od 50.000,00 kuna radi upisa u Očevidnik nekretnina i pokretnina uz naznaku da se prodaju u stečajnom postupku (čl.229 SZ-NN 104/2017).

## VIII. DUŽNIKOVA NEKRETNINA JE U ZAKUPU DO 31.12.2021.

Dužnikova nekretnina je u zakupu društva MPG d.o.o. Nova ves 17, Zagreb, OIB: 35677542029, Tel.: +385 (0) 1 6064 600, e-mail: [info@mpg](mailto:info@mpg), do 31.12.2021.

(Prilog br.10. Ugovor o zakupu između MPG d.o.o. Zagreb i Željko Skelac, M. Gavazzia 14, Zagreb, e-mail: [zeljkoskelac@gmail.com](mailto:zeljkoskelac@gmail.com), tel.098 3571 30)

Ugovor o zakupu potpisao je Željko Skelac, OIB: 63501229123, Zagreb, Milovana Gavazzija 14, ovlaštena osoba za zastupanje do 15.06.2015. (prema uvidu u Povijesni Izvadak iz sudskog registra u prilogu)

## IX. POKRETNINE STEČAJNIG DUŽNIKA

Stečajni upravitelj nije uspio utvrditi postojanje robe u vlasništvu stečajnog dužnika, jer stečajni dužnik nema u svom vlasništvu skladište od 06.05.2010. a osim toga od ovlaštene osobe dužnika nije uspio saznati nikakve činjenice.

Izvod iz Rješenja o imenovanju privremenog stečajnog upravitelja:

”3.Iz prokaznog popisa imovine od 17. ožujka 2017. koji popis je također dostavila dužnikova osoba ovlaštena za zastupanje Ana Zajec, proizlazi da je njime dopunjen raniji popis imovine u odnosu na pokretnine na način da je navedeno da dužnik ima u vlasništvu robu na skladištu na dan 1. siječnja 2017. u iznosu od 14.364,00 kn, ne navodeći radi li se o knjigovodstvenoj ili tržišnoj vrijednosti, niti gdje se roba nalazi i o kojoj robi se radi i u kakvom je stanju, a niti se navedeno može utvrditi na temelju analitičkih kartica koje su dostavljene u prilogu tog popisa.  
”

Stečajni upravitelj izvršio je pregled lokala L-19 Ksaver 199 u Poslovnom kompleksu «KSAVER» dana 22.11. 2021. u 14,00 sati u prisutnosti predstavnika najmoprimca društva MPG d.o.o. Nova ves 17, Zagreb, gospođe Tea Tesla (091/345-6500).

Izvadak iz e-maila od ugovornog upravitelja TERMO SERVISA d.o.o. pero.curo@termo-servis.hr od 19. studenoga 2021. u 10:50

”...Što se tiče skladišta površine 442,90 m<sup>2</sup>, raniji vlasnik STARK ZAGREB d.o.o. prije likvidacije društva je dana 06.05.2010.g. prodao skladište suvlasnicima tvrtke gospodinu Pavlu Caru i gospodinu Željku Skelcu, svakome 1/2 skladišta. Gospodin Pavle Car je svoj dio skladišta 24.01.2017.g. prodao gospođi Ani Zajec...”

## X. SURADNJA OVLAŠTENE OSOBE DUŽNIKA PRIVREMENIM STEČAJNIM

Činjenice o suradnji ovlaštene osobe dužnika sa privremenim stečajnim upraviteljem:

### PRIJEPIS KOMUNIKACIJE PUTEM E-MAILA

Petar Car <odvjetnik.petar.car@gmail.com>

Prima: Ibrahim Mehmedović <stecajniupraviteljmeahmedovic@gmail.com>

15. studenoga 2021. u 13:47

Poštovani,

kao što smo Vam rekli telefonskim putem, već neko vrijeme nismo u kontak sa gospođom Zajec, navodno je imala moždani udar. Nadalje, ja kao odvjetnik nemam saznanja o imovini Starka d.o.o., Zagreb, a za Skladišta NGP površine od 442,90 m<sup>2</sup>, Vam mogu reći da je u posjedu fizičkih osoba. Podaci o kupoprodajama se nalaze na poreznoj upravi. Nadalje, navodno je i ured nekretnine L-19 od 46,50 m<sup>2</sup> u Zagrebu u posjedu i vlasništvu fizičkih osoba, s time da cijeli centar nije etažiran pa se zapravo niti nezna položaj navedenog ureda. Dakle, predlažem Vam da direktno stupite u kontakt sa gospođom Zajec, a do njezinih podataka možete doći putem nadležne Policijske uprave.

Ovim smatramo da smo udovoljili Vašem zahtjevu. S poštovanjem

Odvjetnik

Petar Car

Ibrahim Mehmedović <stecajniupraviteljmeahmedovic@gmail.com> Prima: Petar Car <odvjetnik.petar.car@gmail.com>

17. studenoga 2021. u 10:38

Poštovani gospodine Car,

slijedom Vaših odgovora očito je da ste Vi otkazali punomoć za zastupanje gospođe Zajec u stečajnom postupku St-2909/2017.

Ako Vi više ne zastupate gospođu Zajec, onda molim da o tome obavijestite Trgovački sud Zagrebu na Poslovni broj spisa: 18. St-2909/2017 i kopiju zamoljavam pošaljite i privremenom stečajnom upravitelju u ovom predmetu.

Ako to sve nije točno onda mi potvrdite da i dalje zastupate gospođu Zajec .

S poštovanjem,

Privremeni stečajni upravitelj Ibrahim Mehmedović ”

## XI. STEČAJNI RAZLOZI

Stečajni upravitelj je utvrdio da kod dužnika i nadalje postoje razlozi za otvaranje stečajnog postupka.

Nesposobnost za plaćanje i dalje postoji jer dužnik ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele novčane obveze što je stečajni upravitelj utvrdio uvidom u Očevidnik redosljeda osnova za plaćanje od 19.11.2021.

Na računima i novčanim sredstvima dužnika od dana 14.07.2014. do 19.11.2021. u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje, ima evidentirane neizvršene obveze po svim neizvršenim osnovama za plaćanje u ukupnom iznosu duga za naplatu /zapljenu 266.097,66 kn.

Odnosno na dan 19.11.2021. evidentirano je sedam godina neprekidne blokade zbog neizvršenih osnova za plaćanje u ukupnom iznosu od 266.097,66 kn. (Dokaz: prilog br.12.Očevidnik redosljeda osnova za plaćanje od 19.11.2021.)

Osim toga po Izvodu otvorenih stavaka za plaćanje pričuve dužnik nije plaćao pričuvu po Ugovor o upravljanju poslovnim kompleksom KSAVER u Zagrebu, Ugovor broj:1748/11 od prosinca 2011.g. od 24.01.2008.,te na dan 29.11.2021. bez obračunatih kamata dug iznosi 322.418,43 kn.(Dokaz: Prilog br.13. Izvod otvorenih stavki na 29.11.2021.)

## XII. PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

Predvidivi troškovi prethodnog i stečajnog postupka bez nagrade stečajnom upravitelju iznosa 21.500,00 kn.

- knjigovodstveni troškovi 1.500,00 kn mjesečno što za 10 mjeseci iznosi 15.000,00 kn
- stvarni troškovi stečajnog upravitelja za upravitelja za upotrebu osobnog vozila 3000,00 kn
- bankovni troškovi 1.500,00 kn
- pristojbe i ostali nepredviđeni troškovi 2.000,00 kn.

## XIII. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni upravitelj utvrdio je da postoje okolnosti za otvaranje stečajnog postupka jer je evidentirano sedam godina neprekidne blokade zbog neizvršenih osnova za plaćanje u ukupnom iznosu od 266.097,66 kn. (Dokaz: prilog br.12.Očevidnik redosljeda osnova za plaćanje od 19.11.2021.)

Dužnik ima u vanknjižnom vlasništvu i posjedu ima Lokal oznake L-19 površine 46,50 m2 u poslovno trgovačkom kompleksu u Zagrebu, Ksaver 199, koji po procjeni privremenog stečajnog upravitelja ima tržišnu vrijednost 344.100,00 kn.

Dakle imovinom dužnika mogu se pokriti troškovi prethodnog i stečajnog postupka.

Prilozi:

1. Izvadak iz zemljiše knjige broj ZK uloška: 20240 k.o. Grad Zagreb kod Općinski građanski sud u Zagrebu ,Zemljišnoknjižni odjel zagreb,
2. Prijepis posjedovnog lista 3453 K.O. ŠESTINE Broj kat. čestice 4064/6
3. Izvod iz katastarskog plana za K.O. ŠESTINE, 335258 k.č. br.: 4064/6
4. Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju Područni ured Zagreb broj: 05-07/92-06/1088 od 11. svibnja 1993.g,
5. Tlocrt Lokal oznake L-19 površine 46,50m2
6. Međuvlasnički ugovor za Poslovni kompleks «KSAVER» u Zagrebu, od prosinac 2011 .g.
7. Ugovor o upravljanju poslovnim kompleksom KSAVER u Zagrebu, Ugovor broj:1748/11 od prosinca 2011.g.

8. Izvadak iz sudskog registra
9. Povijesni Izvadak iz sudskog registra
10. Ugovor o zakupu između MPG d.o.o. Zagreb i Željko Skelac za vrijeme 01.04.2021. do 31.12.2021.
11. Ugovor o kupoprodaji skladišta između.
12. Očevidnik svih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate-SRARK ZAGREB
13. Izvod otvorenih stavki na 29.11.2021.-TERMO SERVISU d.o.o.,

Privremeni stečajni upravitelj Ibrahim Mehmedović