

STEČAJNI UPRAVITELJ  
MATEO PULJIĆ  
Gundulićeva 26a, Split  
Mob: 098/170-9162, e-mail: odvjetnik.puljic@gmail.com

---

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Sukoišanska 6  
21000 Split

Stečajni predmet  
Poslovni broj: St-31/2021  
Stečajni sudac: Ivan Čulić

Stečajni dužnik: GOODNESS TOURISM AGENCY j.d.o.o. - u stečaju  
OIB: 31610110890  
Donja Vala 179, Drvenik

**Izvešće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase – za izvještajno ročište**

Prilog: navedeno u izvješću

---

Na temelju odredbi Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17) stečajni upravitelj podnosi izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

**UVODNI DIO:**

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, broj St-31/2021 od dana 7. listopada 2021.godine određeno je otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom GOODNESS TOURISM AGENCY j.d.o.o., OIB: 25563327294, Donja Vala 179, Drvenik (dalje u tekstu: Dužnik).

**OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU:**

2.1 Stečajni dužnik bio je trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću, osnovano 2018. godine i upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060378821.

Dužniku, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo GOODNESS-TOURS j.d.o.o., sa sjedištem u Zaostrogu, Obala Hrvatskih domoljuba 35, upisano kod Trgovačkog suda u Splitu, MBS:060315107, OIB:00450726167, na temelju Ugovora o pripajanju od 1. veljače 2018.godine i suglasnosti skupština društava koja sudjeluju u pripajanju od 1. veljače 2018.g.

Glavna djelatnost Stečajnog dužnika: Ugostiteljstvo i turistička agencija

U trenutku otvaranja stečajnog postupka, kao jedini osnivač bio je upisan: Mirko Markić, Drvenik, Donja Vala 179, OIB: 34882349137

Jedini član uprave/direktor bio je: Mirko Markić, Drvenik, Donja Vala 179, OIB: 34882349137

Upisani temeljni kapital: 10,00 kn

## **RADNICI:**

Stečajni dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka nije imao prijavljenih radnika. Zakonski zastupnik Dužnika do dana otvaranja stečaja je potpisao izjavu da nema potraživanja iz radnog odnosa prema Dužniku.

## **TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA**

Stečajni upravitelj je poduzeo slijedeće radnje nastavno na radnje poduzete u prethodnom postupku:

Provedena je promjena pri Državnom zavodu za statistiku.

Izrađen je novi pečat stečajnog dužnika.

Otvoren je novi žiro račun stečajnog dužnika kod HPB d.d. IBAN: HR1423900011101300953 te su zatvoreni stari računi.

Od bivšeg zakonskog zastupnika zatražena predaja u posjed nekretnina, pokretnina i poslovne dokumentacije društva.

Pribavljeno brisovno očitovanje od od PBZ d.d. kao pravnog sljednika Veneto Banka d.d. za Z-2335/15.

Podnesen prijedlog za brisanje založnog prava Veneto Banke d.d. upisano pod Z-2335/15 koji se vodi pod Z-7086/2021.

Izvršen uvid u spis Općinskog suda u Makarskoj, stalna služba u Imotskom pod poslovnim brojem P-3425/19.

Procijenjena nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku.

Sklopljen ugovor o najmu nekretnine na razdoblje od četiri mjeseca.

Zaprimljene su i obrađene prijave tražbina do dana sastava izvješća.

Angažiran knjigovodstveni servis radi vođenja knjiga.

## **GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI:**

Stečajni dužnik osnovan je 2018. godine pretežito se bavio pružanjem ugostiteljskih usluga te usluga turističke agencije.

Dana 27.lipnja 2019.godine je otvoren postupak predstečajne nagodbe nad Dužnikom pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem St-780/2018, isti je obustavljen rješenjem od 16.travnja 2020.godine, prema prijavi povjerenika te potvrđen rješenjem Visokog trgovačkog suda pod poslovnim brojem Pž-1953/2020 od 15.svibnja 2020.godine.

Slijedom nemogućnosti plaćanja dospjelih obveza nakon pravomoćne obustave predstečajnog postupka, nastupila je blokada računa.

Slijedom ispunjenja uvjeta sukladno Stečajnom zakonu, temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu je nad stečajnim dužnikom otvoren stečajni postupak.

## **KNJIGOVODSTVENI PODACI:**

Zadnje objavljena financijska izvješća za 2020.godinu.

## **IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA:**

Temeljem ranije navedenih poduzetih radnji utvrđeno je kako stečajnu masu čini:

### **Nekretnine označene kao:**

- čest.zgr.551 i kat.čest.3707, sve upisano u ZU: 1214, k.o.Drvenik, zk.odjel Makarska, oznake zemljišta zgrada i dvorište, ukupne površine 857 m<sup>2</sup>

### **Vrijednost nekretnina: 2.324.032,85 kn (napomena: procjena vještaka)**

Na predmetnoj nekretnini su upisana različna prava:

#### **1.\* Z-2335/15 od 11.08.2015.godine**

Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu br:KS-162-2015 sa Sporazumom o zasnivanju založnog prava solemniziranog kod javnog bilježnika u Splitu pod br.Ov-2876/15 od 6.kolovoza 2015.godine, uknjižuje se pravo zaloga,radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 20.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijedenosti,uvećano za ugovorene kamate (promjenjiva kamatna stopa)zakonske zatezne kamate,naknade, provizije i troškove s dospijećem i ostalim uvjetima iz Ugovora i Sporazuma,u korist:

#### **VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58**

\*Stečajni upravitelj je od pravnog sljednika PBZ d.d. ishodio brisovno očitovanje za navedeno različno pravo te je podnio prijedlog za brisanje istog koji se vodi pod Z-7086/2021.

#### **2. Z-5259/2017 od 14.02.2017.g.**

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM DOBROVOLJNOG ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, OV-4622/15 03.11.2015, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 234.633,31 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora i Sporazuma, za korist:

#### **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487**

#### **3. Z-5468/2019 od 26.11.2019.g.**

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA BILJEŽNIKA U ZAGREBU POD BR. OV-12475/2019 21.10.2019, Zaprimljeno 12.01.2015. broj Z-75/15 Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava,koji je ovjeren kod javnog bilježnika pod brojem Ov-62/15.,uknjižuje se pravo zaloga:-na teret čest.zgr.551 i čest.zem.3707,ZU-1214,u svrhu osiguranja kredita za iznos od 200.000,00 EUR-a sa pripadajućim kamatama iz sporazuma i s.p.p.do naplate za korist:

#### **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., OIB: 29163637960, VIA SANTA BRIGIDA 39, 80133 NAPULJ, ITALIJA**

#### **4. Z-4503/2020 od 25.09.2020.g.**

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, (veza z.i. Z-3948/2019), Na temelju rješenja o osiguranju donesenog od strane Općinskog suda u Splitu Stalna služba u Imotskom poslovni broj: Ovr-2058/18 od 03. listopada 2018. godine i ovršne isprave — rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Split, Ispostava Makarska broj: Klasa: UP/I-415-01/2017-002/3, Urbroj: 513-007-17-02/2017-02 od 25. listopada 2017. godine, radi osiguranja novčane

tražbine Republike Hrvatske u ukupnom iznosu od 374.409,78 kuna, uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja na taj iznos teče od 25. listopada 2017. godine do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao i troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kuna, sa zateznom zakonskom kamatom koja na taj iznos teče od 03. listopada 2018. godine, pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist:

**REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**

Nekretnina Dužnika je dana u najam bivšem direktoru Mirko Markić, Drvenik, Donja Vala 179, OIB: 34882349137, koji u istoj živi s obitelji.

Ugovor o najmu je sklopljen za razdoblje od 1.studenog 2021.godine do 28.veljače 2022.godine, za iznos od 2.600,00 kn mjesečno uvećano za pripadajući PDV u iznosu od 650,00 kn odnosno ukupnu cijenu od 3.250,00 kn mjesečno te je odmah izvršeno plaćanje za studeni i prosinca 2021.godine.

Najmoprimac se obvezao vršiti plaćanja svih troškova nekretnine(struja, voda, čistoća, komunalna naknada, vodna naknada te eventualne druge naknade odnosno obveze koji terete predmetnu nekretninu od dana otvaranja stečaja do dana isteka ugovora o najmu.

Stečajni upravitelj posebno navodi da je kao uvjet sklapanja ugovora o najmu, isti uvjetovao solemnizacijom ugovora odnosno isti čini ovršnu ispravu te je kao sredstvo osiguranja od Najmoprimca uzeo zadužnicu u iznosu od 50.000,00 kn.

Nadalje, ističe se da je prvenstvena namjera Najmoprimca i Najmodavca bila sklapanje ugovora o kratkoročnom najmu za stan od cca. 68 m2 koji čini dio nekretnine, kako bi se tijekom zimskih mjeseci(u kojima nekretnina nema potencijal za turističko iznajmljivanje) dala mogućnost bivšem zz-u da u roku od nekoliko mjeseci osigura alternativni smještaj sebi i obitelji.

U protivnom je bila izgledna situacija da upravitelj neće imati pristup nekretnini te da neovlaštenom upotrebom od strane trećih osoba nastaju obveze koje terete stečajnu masu, a što je ovim putem izbjegnuto.

Nekretnina Dužnika nije etažirana te ima samo jedno mjerilo od struje i vode, uslijed čega bi razdvajanje računa za potrošnju energenata i ostalih naknada bilo bitno otežano, a sklopljeni ugovor o zakupu stana ne bi predstavljao provedivu ovršnu ispravu, sklopljen je ugovor o najmu cijele nekretnine za razdoblje u kojem ista nema potencijal za turističko iznajmljivanje.

**Potraživanja Dužnika:**

1.MARKIĆ-TURS d.o.o. u stečaju, Donja Vala 126, Drvenik, OIB: 97111505866, u iznosu od 900.025,22 kn

Trgovački sud u Splitu je rješenjem pod poslovnim brojem St-318/2013 od 21. srpnja 2014.godine istovremeno otvorio i zaključio stečajni postupak(čl.132.SZ-a) te je brisao ovaj

subjekt (pod nazivom MARKIĆ-TURS, putnička agencija, društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo, trgovinu i turizam u stečaju) dana 18.12.2014.g. rješenjem Tt-14/5011-2.

2.FIFTY FIFTY j.d.o.o. u stečaju, Donja Vala 179, Drvenik, OIB: 47780392808, u iznosu od 4.000,00 kn

Trgovački sud u Splitu je rješenjem pod poslovnim brojem St-753/2018 od 13. siječnja 2020.godine istovremeno otvorio i zaključio stečajni postupak(čl.132.SZ-a) te je brisao ovaj subjekt (pod nazivom FIFTY FIFTY turistička agencija jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo i usluge u stečaju) dana 30.03.2020 rješenjem Tt-20/1056-2.

S obzirom na brisanje dužnika, ne očekuje se nikakva naplata potraživanja.

### **SUDSKI POSTUPAK U TIJEKU:**

Dužnik je tužitelj u parničnim postupku protiv tuženika Mary Jones, OIB: 5355914456, 6000, GREAT EASTERN HWY MUNDIRAING 6073, WES AUSTRALIJA, ad. 2. Gilien Bevan , OIB. 94649940517, HOLMESDALE ROAD 2/32, WOODBRIDGE 6056, WEST AUSTRALIJA, ad.3. Anny Lore Kovachevich , OIB; 47377568201, 7 GLEN ROSS CHASE, JANE BROOK 6056, WEST AUSTRALIJA, ad.4.Cvita Lulić, svi kao nasljednici pok. Velimira Lulića, koji se vodi pred Općinskim sudom u Makarskoj, stalna služba u Imotskom pod poslovnim brojem P-3425/19 radi predaje isprave i postojanja ugovora o zakupu, postupak je u prekidu od donošenja rješenja o otvaranja predstečajnog postupka nad Dužnikom - tužiteljem, vps: 15.000,00 kn.

Odgovori na tužbu ne prilože spisu, niti je razvidno da je tužba ikada upućena tuženicima na odgovor, obzirom da je postupak prekinut odmah po donošenju rješenja od otvaranju predstečajnog postupka.

U spisu nije razvidno da je plaćena pristojba na tužbu, kao ni da je sud naložio tužitelju da prevede tužbu kako bi se tužba mogla dostaviti tuženicima.

Dana 18.svibnja 2021.godine se odvjetnik Tomislav Profozić iz Zagreba legitimirao kao punomoćnik tužene ad 1) Mary Jones.

U navedenom postupku, tužitelj traži da se utvrdi da je sa pok.Velimirom Lulićem, prednikom tuženika, sklopio ugovor o zakupu na razdoblje od 5 godina za kat.čest.3711/1, ZU: 1582, k.o.Drvenik, zk.odjel Makarska, oznake zemljišta kuća i dvorište, ukupne površine 654 m2.

Tužitelj tvrdi da je sa pok.Velimirom Lulićem ima sklopljen ugovor o zakupu gore navedene nekretnine za razdoblje od 1.veljače 2018.godine do 1.listopada 2018.godine(nesporno među strankama).

Nadalje, tužitelj tvrdio da je sklopio novi ugovor o zakupu predmetne nekretnine na razdoblje od 5 godina, ali da sa navedenim ugovorom ne raspolaže jer je sve primjerke neopravdano zadržao pok.Velimir Lulić koji je primjerak trebao predati tužitelju, ali mu ga nikada nije predao. Stoga traži utvrđenje postojanja ugovora na razdoblje od 5 godina na ime povrata uložених sredstava u nekretninu tuženika i predaju istog Dužniku.

### Činjenično stanje:

Tužitelj i prednik tuženika su dana 7.ožujka 2018.godine sklopili ugovor o zakupu za nekretninu oznake kat.čest.3711/1, ZU: 1582, k.o.Drvenik, zk.odjel Makarska, oznake zemljišta kuća i dvorište, ukupne površine 654 m2, za razdoblje od 1.veljače 2018.godine do 1.listopada 2018.godine, kojim se tužitelj obvezao:

- na ime zakupa platiti predniku tuženika iznos od 21.000,00 EUR
- isključivo o svom trošku adaptirati prvi kat nekretnine prednika tuženika
- isključivo o svom trošku u prizemlju sagraditi nadstrešnicu
- isključivo o svom trošku sagraditi bazen
- isključivo o svom trošku urediti okoliš predmetne nekretnine prema Ponudi br.9. izdanoj od strane „TIV“ građevinarstvo d.o.o. od 30.listopada 2015.godine

Prema navedenom ugovoru, sva ulaganja Najmoprimca(Dužnika) ostaje Najmodavcu po isteku ugovora bez prava na naknadu uloženog.

Prednik Dužnika i prednik tuženika su nekoliko godina redovito sklapali ugovor o zakupu za predmetnu nekretninu.

Prednik tuženika je preminuo 4.listopada 2018.godine te je Dužnik ostao o posjedu predmetne nekretnine i podnio gore navedenu tužbu.

Prilikom procjene nekretnine Dužnika(koja graniči sa nekretninom tuženika) dana 12.studenog 2021.godine, prostim okom je bilo razvidno da Dužnik nije u cijelosti izvršio obveze iz gore navedenog ugovora(od čijeg isteka je prošlo više od 3 godine).

Zakonski zastupnik do dana otvaranja stečaja je prilikom procjene usmeno naveo da se kod njega nalaze ključevi nekretnine tuženika.

Uvidom u tužbu i dostupnu dokumentaciju, upravitelj smatra istu neosnovanom, stoga smatra da nije svrsishodno preuzeti navedenu parnicu.

#### OČITOVANJE NA IZLUČNO PRAVO I ZAHTEJ ZA PREDAJU U POSJED:

Punomoćnik tuženica iz gore navedenog postupka je dostavio obavijest o izlučnom pravu za nekretninu u vlasništvu tuženica za nekretninu oznake kat.čest.3711/1, ZU: 1582, k.o.Drvenik, zk.odjel Makarska, oznake zemljišta kuća i dvorište, ukupne površine 654 m<sup>2</sup> te zahtjev za predaju iste u posjed tuženicama(vlasnicama).

Stečajni upravitelj smatra da je obavijest o izlučnom pravu neosnovana, naime, navedena nekretnina nije u vlasništvu Dužnika – ne čini stečajnu masu, stoga stečajni upravitelj nema što priznati odnosno ne može izdati tabularnu ispravu.

U odnosu na zahtjev za predaju u posjed predmetne nekretnine, stečajni upravitelj navodi da isto nije u mogućnosti jer Dužnik nije u posjedu iste.

Prema izjavi koju je potpisao bivši zakonski zastupnik Dužnika, isti se od dana otvaranja stečajnog postupka kao fizička osoba nalazi u samostalnom i isključivom posjedu predmetne nekretnine, bez ovlaštenja i volje stečajnog upravitelja.

Slijedom navedenog, upravitelj nije u mogućnosti udovoljiti navedenim zahtjevima

#### MIŠLJENJE O MOGUĆNOSTI NASTAVKA POSLOVANJA:

Temeljem provedenih radnji u svrhu stjecanja uvida u gospodarsko stanje Stečajnog dužnika, utvrđeno je kako isti ne obavlja poslovnu djelatnost, stoga je stečajni upravitelj mišljenja da nastavak poslovanja nije moguć.

Potrebno je provesti stečajni postupak odnosno namiriti vjerovnike unovčenjem stečajne mase.

## PROMET PO RAČUNU:

Priljev: 6.500,00 kn  
Odljev: 5.112,50 kn  
Stanje: 1.387,50 kn

## PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA: Predvidivi troškovi u razdoblju od 12 mjeseci:

Knjigovodstvo(vođenje poslovnih knjiga, predavanja svih izvješća, razvrstavanje dokumentacije dužnika prije arhiviranja 12 mj.x 500,00kn)	6.000,00 kn
Materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja (uredski materijal,poštarina, putni troškovi)	4.000,00 kn
Vođenje žiro računa i bankarske naknade(12 mj.)	800,00 kn
Procjena vrijednosti nekretnina(brutto)	5.000,00 kn
Troškovi prodaje nekretnine(FINA)	2.800,00 kn
Razni troškovi	6.000,00 kn
<b>UKUPNO:</b>	<b>24.600,00 kn</b>

Uvećano za nagradu za rad stečajnog upravitelja prema Uredbi.

## USPOREDNI PRIKAZ IMOVINE I OBVEZA

Imovina	Vrijednost (knjigovodstvena)	Obveze (uključene prijavljene tražbine)	Iznos
nekretnine	2.324.032,85 kn	1. tražbine (bez razlučnog prava)	838.028,02 kn
pokretnine	-	2. troškovi stečajnog postupka (minimalno)	24.600,00 kn
potraživanja	904.025,22 kn	3. razlučno pravo (uvjetno)	2.130.187,50 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>3.228.058,07 kn</b>	<b>Ukupno:</b>	<b>2.968.215,52 kn</b>

## PRIJEDLOG ODLUKA:

Stečajni upravitelj predlaže donošenje slijedećih odluka:

- prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i odobravaju poduzete radnje
- poslovanje stečajnog dužnika neće se nastavljati
- prihvaća se predračun troškova za razdoblje od 12 mjeseci
- ovlašćuje se stečajni upravitelj otpisati nenaplativa potraživanja
- ovlašćuje se stečajni upravitelj povući tužbu koja se vodi pred Općinskim sudom u Makarskoj, stalna služba Imotski pod poslovnim brojem P-3425/19
- ovlašćuje se stečajni upravitelj da sklapa ugovore o zakupu i najmu za nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika s trajanjem najdulje do prodaje istih, uz uvjet da zakupnici/najmoprincipi snose sve troškove nekretnine
- određuje se prodaja nekretnine Dužnika oznake čest.zgr.551 i kat.čest.3707, sve upisano u ZU: 1214, k.o.Drvenik, zk.odjel Makarska, oznake zemljišta zgrada i dvorište, ukupne površine 857 m2, sukladno čl.247.SZ-a

Stečajni upravitelj  
Mateo Puljić