

STEČAJNI UPRAVITELJ  
MATEO PULJIĆ  
P.P.341, Zagreb  
Mob: 098/170-9162, e-mail: odvjetnik.puljic@gmail.com

---

TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Dršećevka 1  
52000 Pazin

Stečajni predmet  
Poslovni broj: St-127/2025  
Stečajni sudac: Tijana Licul

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza JASEN d.o.o. u stečaju  
OIB: 84388729857  
Đorđićeva ulica 9, Zagreb

**Izješće 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, 36/22, 27/24) stečajni upravitelj podnosi izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

**UVODNI DIO:**

Rješanjem Trgovačkog suda u Pazinu pod poslovnim brojem St-335/2024-5 od 20.veljače 2025. je otvoren i istovremeno zaključen skraćeni stečajni postupak nad društvom JASEN d.o.o., Umag, Monterol, Stella Maris 18, OIB 67701257327, MBS 130019462.

**OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU:**

2.1 Stečajni dužnik je bio trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću, osnovano 2007. godine i upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu, pod MBS: 130019462.

Glavna djelatnost Stečajnog dužnika: Poslovanje nekretninama

U trenutku otvaranja stečajnog postupka, kao osnivači bili su upisani:

Elena Yasyuchenya Rusija, Moskva, Banny per 3-22a

Victor Yasyuchenya Rusija, Moskva, Banny per 3-22a

U trenutku otvaranja stečajnog postupka, kao članovi uprave su bili upisani:

Elena Yasyuchenya Rusija, Moskva, Banny per 3-22a

Victor Yasyuchenya Rusija, Moskva, Banny per 3-22a

Upisani temeljni kapital: 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

## **RADNICI:**

Dužnik nije imao zaposlenih radnika.

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

Stečajni upravitelj je poduzeo slijedeće radnje:

Podnesen prijedlog za nastavak postupka radi naknade diobe zbog utvrđenja postojanja imovine Dužnika.

Ishođena potvrda o kućnom broju za nekretninu u vlasništvu Dužnika od Državne geodetske uprave.

Pribavljena građevinska i lokacijska dozvola od Istarske županije.

Pribavljen promet po računu od Addiko bank d.d.

Kontaktiran od strane Uljane Bilić koja se predstavila kao zastupnik članova društva koji nisu imali saznanja o otvaranju stečaja nad Dužnikom, u razgovoru navela da nekretninu koristi prijateljica članova društva te da je ista zainteresirana za kupnju navedene nekretnine u stečaju, dogovoreno da će se nakon donošenja rješenja o nastavku postupka radi naknade diobe potpisati ugovor o najmu. Nakon donošenja rješenja o nastavku postupka radi naknade diobe, stečajni upravitelj kontaktirao Uljanu Bilić radi potpisivanja ugovora o najmu, procjene nekretnine i preuzimanja ključeva, ista navela da je „prijateljica“ odustala od kupnje stana i iselila iz stana, na upit upravitelja je li se netko nalazi u nekretnini te kod koga su ključevi nekretnini, ista žurno prekinula razgovor uz navod da je na godišnjem odmoru i ne može pričati. Zatražena terenska provjera MUP-a radi utvrđenja tko se nalazi u nekretnini u vlasništvu Dužnika, do danas nije zaprimljeno izvješće o poduzetim radnjama.

Kontaktiran prinudni upravitelja stambene zgrade za područje grada Umaga – Komunela d.o.o. radi provjere da li isti upravlja zgradom u kojoj se nalazi nekretnina Dužnika, u telefonskom razgovoru naveli da ne upravljaju navedenom zgradom ali da misle da zgradom upravlja ZUO Ordino Garden.

Kontaktiran ZUO Ordino Garden koji je obavijestio upravitelja da ne upravlja navedenog zgradom te da istom upravlja društvo GB PROMET d.o.o.

Kontaktirana gospođa Sanja Gerekarovska Turk iz GB PROMETA d.o.o. koja je navela potvrdila da su upravitelj navedene zgrade te da je prema njenim saznanjima u nekretnini živjela majka sa sinom, misli da je majka iselila ali da se sin i dalje nalazi u stanu. Dogovoreno da će prilikom idućeg obilaska nekretnine utvrditi tko se nalazi u stanu, sutradan uspostavljen telefonski kontakt sa Makarom Grishechkin koji je naveo da se nalazi u stanu temeljem dogovora svojih roditelja sa vlasnicima društva Jasen d.o.o. u stečaju, upoznat da nakon otvaranja stečaja ovlast prelazi na stečajnog upravitelja te da je dužan predati ključeve navedene nekretnine, naveo je da je zainteresiran za najam nekretnine do prodaje. Idući dan je stečajni upravitelj kontaktiran od strane Sergeya Grishechkina koji se predstavio kao otac od Makara, istom je objašnjen stečajni postupak odnosno radnje koje je upravitelj dužan poduzeti te način unovčenja imovine s obzirom na upisano razlučno pravo u korist RH. Isti je iskazao interes za kupnju stana za sina te zatražio od upravitelja da se sinu omogući najam nekretnine do prodaje. Dogovoreno su uvjeti najma, upravitelj je sastavio ugovor i dostavio ga Makaru Grieshechkinu na potpis te je dogovoreno da će stečajni upravitelj 15.svibnja 2025. pristupiti na nekretninu sa vještakom radi procjene i ovjeriti potpis na ugovoru te preuzeti jedan primjerak ključeva.

Kontaktiran ŽDO Pula radi upita je li u cijelosti namirena RH po upisanom razlučnom pravu, zamjenica u ŽDO navela da joj nije poznato što je sa razlučnim pravom, ali da je od Porezne uprave dobila informaciju da RH nema tražbinu kao stečajni vjerovnik prema Dužniku.

Kontaktirana djelatnica Porezne uprave u Pazinu koja je navela da RH nema tražbinu kao stečajni vjerovnik ali da mora provjeriti sa kolegama iz PU Rijeka, s obzirom da je različno pravo upisano za vrijeme dok je nekretnina bila u vlasništvu društva Monterol d.o.o. koje je u međuvremenu završilo u stečaju.

Nakon nekoliko dana telefonski obavješten od Porezne uprave da RH nije u cijelosti namirena po različnom pravu te se Porezna uprava obvezala dostaviti obavijest o postojanju razlučnog prava.

Upravitelj je 12. svibnja 2025. uputio upite svim procjeniteljima na području Istarske županije da dostave ponude za procjenu nekretnine u vlasništvu Dužnika, zaprimljen niz odgovora da nisu u mogućnosti prihvatiti vještačenje, više odgovora u kojima su vještaci naveli da traže avansno plaćanje kako bi izašli na teren, od vještaka koji su dostavili ponude i nisu tražili avansno plaćanje, izabrana ekonomski najpovoljnija ponuda društva Tectum Expert d.o.o. – vještak Zdenko Rajković.

Od Porezne uprave nakon ponovnog požurivanja zaprimljeni podaci o knjigovodstvu do dana otvaranja stečaja, Živoslavka Garić – knjigovođa do otvaranja stečaja obavijestila upravitelja da ne vodi poslovne knjige Dužnika od siječnja 2024. te da je knjige predala prijatelju vlasnika društva Jasen d.o.o., na upit sjeća li se imena ili ima li kontakt, navela da će pokušati pronaći kontakt ali da se ne sjeća imena, u međuvremenu nije zaprimljen kontakt od osobe koja je preuzela poslovne knjige Dužnika, u istom razgovoru navedeno da društvo nije obavljalo nikakvu djelatnost odnosno da je društvo postojalo isključivo radi nekretnine u vlasništvu Dužnika.

15. svibnja 2025. potpisan ugovor o najmu od 1. svibnja 2025. i bjanko zadužnica na iznos od 2.000,00 eur, preuzet jedan „master“ ključ za stan u vlasništvu Dužnika, održan sastanak sa predstavnicom upravitelja zgrade, sa vještakom pristupljeno na nekretninu radi procjene vrijednosti.

Angažirano knjigovodstvo nakon određivanja nastavka postupka radi naknade diobe.

Zatvoren račun Dužnika kod Addiko bank d.d. do otvaranja stečaja.

Otvoren novi račun Dužnika kod Podravska banka d.d., IBAN: HR6723860021119057121.

Ispitane zaprimljene prijave tražbina.

Sastavljena tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava.

Sastavljeno izvješće o gospodarskom stanju Dužnika i njegovim uzrocima.

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

Stečajni dužnik je osnovan 2007. godine, radi se o društvu koje se bavilo poslovanjem nekretnina.

Usljed ispunjenja uvjeta iz Stečajnog zakona (blokada računa zbog neizvršene osnove prema Gradu Umagu), temeljem rješenja Trgovačkog suda u Pazinu je nad stečajnim dužnikom otvoren i istovremeno zaključen skraćeni stečajni postupak.

## **IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA:**

### **NEKRETNINA:**

- kat.čest. 1269/4, ZU: 4345, k.o. Umag, zk.odjel Buje-Buie:  
69. Suvlasnički dio: 111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-69)  
c)Prvi kat  
JEDINICA 69 IK (8A I KAT)  
Prostorija br.1.Dnevni boravak s blagovaonicom i kuhinjom 22,34 m2

2.Soba 11,48 m<sup>2</sup>  
 3.Kupaonica 4,65 m<sup>2</sup>  
 4.Predprostor 1,75 m<sup>2</sup>  
 5.Lođa 4,12 m<sup>2</sup>  
 Ukupno površina: 44,34 m<sup>2</sup>  
 Uplanu etažiranja označeno: vodoravnom šrafurom zelene boje

Knjigovodstvena vrijednost: 89.681 eur  
 Vrijednost prema procjeni: 206.833,00 eur

Nekretnina je opterećena razlučnim pravom stoga se prodaja mora vršiti sukladno članku 247. SZ:

Zaprimljeno 16.03.2010. broj Z-1529/10

Temeljem rješenja o osiguranju ovoga suda od 12. ožujka 2010.g. Ovr-232/10-4 na nekretninama u A uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu trimilijunašestojednutisućudvijestotridesetdevet kuna i devedesetdvije lipe i troškova postupka osiguranja u iznosu od 18.990,00 kuna (osamnaesttisućadevetstodevedesetkuna), na ime:  
 REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN

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 125,00 eur)	1500,00 eur
Vođenje žiro računa i bankarske naknade(12 mj.)	250,00 eur
Materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja (uredski materijal, poštarina, putni troškovi)	1.000,00 eur
Trošak procjene nekretnina(vještak nije u PDV-u)	350,00 eur
Provedba elektroničke javne dražbe putem FINA-e	371,62 eur
Sudska pristojba	265,45 eur
<b>UKUPNO:</b>	<b>3.737,07 eur</b>

Uvećano za nagradu za rad stečajnog upravitelja prema Uredbi.

#### USPOREDNI PRIKAZ IMOVINE I OBVEZA

Imovina	Vrijednost (knjigovodstvena)	Obveze (uključene prijavljene tražbine)	Iznos
nekretnine	206.833,00 eur	1. tražbine (bez razlučnog prava)	237,84 eur
pokretnine	-	2. troškovi stečajnog postupka (minimalno)	3.737,07 eur
potraživanja	-	3. razlučno pravo (uvjetno)	477.966,68 eur
<b>Ukupno:</b>	<b>206.833,00 eur</b>	<b>Ukupno:</b>	<b>481.941,59 eur</b>

PRIJEDLOG ODLUKA:

Stečajni upravitelj predlaže donošenje sljedećih odluka:

- prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja u gospodarskom stanju Dužnika i njegovim uzrocima
- prihvaća se predračun troškova
- ovlašćuje se stečajni upravitelj sklopiti aneks ugovora o najmu na način da najam traje do donošenja zaključka o predaji nekretnine u posjed kupcu

Stečajni upravitelj