

STEČAJNI UPRAVITELJ MARKO PLAVETIĆ

Ivana Gorana Kovačića 3, Karlovac, OIB: 54955106285

tel: +385 47 639 721; mob: + 385 99 35 77 412

e-mail: odv.marko.plavetic@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Na broj: St-2784/2024

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza AN-DA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Karlovac, Ivana Gorana Kovačića 3, OIB: 59538846493, koju zastupa stečajni upravitelj Marko Plavetić

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA o gospodarskom položaju i njegovim uzrocima (sukladno čl. 227. SZ).

I. UVOD

U ovome stečajnom postupku redovni stečajni postupak se nije niti provodio već je bilo donijeto rješenje o istovremenom otvaranju i zaključenju stečajnog postupka dana 5.2.2025.

Po prijedlogu stečajnog upravitelja, a nakon saznanja o postojanju naknadno pronađene imovine, Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu St-2784/2024 od 21. srpnja 2025, odlučeno je o nastavku stečajnog postupka radi naknadne diobe te je određen upis stečajne mase u sudski registar i pozvani su vjerovnici prijaviti svoje tražbine stečajnom upravitelju u roku 30 dana.

Slijedom navedenog, kao stečajni upravitelj pristupio sam poduzimanju svojih zakonskih dužnosti i ovlasti pa u nastavku iznosim i dostavljam sukladno odredbama Stečajnog zakona sljedeće:

- sukladno odredbi članka 227. izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika;
- sukladno čl. 221 SZ-a popis predmeta stečajne mase;
- sukladno čl. 222 SZ-a popis vjerovnika;
- sukladno članku 223. SZ-a pregled imovine i obveza stečajnog dužnika.

II. GOSPODARSKI POLOŽAJ I NJEGOVI UZROCI

Naslovni je sud, u skraćenom stečajnom postupku pod gore navedenim poslovnim brojem, dana 5. veljače 2025. otvorio i zaključio skraćeni stečajni postupak nad stečajnim dužnikom s obzirom su bile ispunjene pravne pretpostavke iz čl.428 SZ-a, a nitko od zainteresiranih osoba se nije javio na oglas i dostavio popis imovine i obveza u smislu članka 430. SZ-a, pa je slijedom neoborive presumpcije i kogentne odredbe iz čl.431. SZ-a sud postupio po službenoj dužnosti.

Predmetno Rješenje o skraćenom stečajnom postupku postalo je pravomoćno dana 21.veljače 2025. protekom 8-dnevnog žalbenog roka koji je počeo teći protekom 8 dana od objave na e-oglasnoj ploči, a nitko od ovlaštenih osoba nije izjavio pravovremenu i dopuštenu Žalbu.

U skladu s odredbom čl.133.st.1. Stečajnog zakona stečajni upravitelj je ovlašten da nakon zaključenja stečajnog postupka u ime i za račun stečajne mase unovči imovinu dužnika, ukoliko se ista naknadno pronade.

Stečajni upravitelj je došao do saznanja da stečajni dužnik ima u svom vlasništvu određenu imovinu i to nekretninu:

- zk.č.br. 5325/5 - PERHATI, ukupne površine 2605 m² (od čega zemljište za sport i rekreaciju 699m², bazen 50m², dvorište 1494 m², kuća, Jadranovo, Perhati 16 196m², pomoćna zgrada 107 m², spremnik 20 m² i pomoćna zgrada 39 m²), upisana u zk.ul.br. 1519, k.o. 302643, SV. JAKOV, Općinskog suda u Crikvenici – ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA.

Prilog:

- Zk.ul.br. 1519, k.o. SV. JAKOV

Predmetna nekretnina je upisana u temeljni kapital društva, što je stečajni upravitelj utvrdio uvidom u Odluku članova društva od 23.veljače 2006.god. kojom je temeljni kapital društva povećan s iznosa od 20.000,00 Kn za iznos od **8.742.000,00 Kn** na iznos od 8.762.000,00 Kn, ulogom u stvarima, konkretno, unosom nekretnine u društvo.

Predmetna nekretnina je također upisana u bilancu društva pod kategoriju zemljišta i građevinski objekti.

S druge strane, kako u prethodnom postupku nije imenovan privremeni stečajni upravitelj, to se nije došlo do saznanja da steč.dužnik zapravo ima imovinu veće vrijednosti nego što iznose dugovi, odnosno ukupna blokada dužnika.

Žalba punomoćnika bivšeg direktora na Rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka nije uspjela (odbačena kao nepravodobna), pa je društvo dužnika brisano iz sudskog registra, te je po ovosudskom rješenju upisana Stečajna masa kao pravni slijednik steč.dužnika.

Društvo se bavilo upravljanjem i iznajmljivanjem nekretnina, konkretno kuće za odmor sa sportskim i drugim turističkim sadržajima (sukladno zemljišnoknjižnom opisu predmetne nekretnine).

Nakon upisa stečajne mase u sudski registar, stečajni je upravitelj kontaktirao članove brisanog društva gđu Anicu Jurković i gđina Damira Jurkovića, te mu se povratno obratila gđa Anica Jurković.

Gđa Anica Jurković u bitnome iskazuje kako brisano društvo stečajnog dužnika zadnjih godina nije imalo prihoda, odnosno nije bilo poslovno aktivno, s obzirom da je u nekretninu koja je u vlasništvu društva trebalo izvršiti veća financijska ulaganja kako bi se ista mogla dalje turistički iznajmljivati. Članovi društva žele prodati predmetnu nekretninu, s obzirom nemaju više interesa niti financijskih mogućnosti istu održavati i iznajmljivati.

U trenutku unosa nekretnine u društvo, ista je procijenjena na vrijednost povećanja temeljnog kapitala u iznosu 8.742.000,00 Kn, što prema fiksnom tečaju konverzije iznosi **1.160.262,79 EUR**.

Posljednjih godina došlo je do velike inflacije u ekonomiji, međutim isto tako nekretnina propada jer nije održavana, pa samim time vrijednost nije značajnije porasla, pa je gđa Anica Jurković kao član brisanog društva i ujedno većinski vjerovnik u ovom stečajnom postupku predložila da se kao vrijednost nekretnine utvrdi iznos temeljnog kapitala - **1.160.262,79 EUR**, **time da se nekretnina pokuša unovčiti u prvih godinu dana prodaje za 50% više (zbog inflacije i porasta vrijednosti nekretnina u međuvremenu), a ako se u godinu dana ne uspije prodati po toj cijeni, da se spušta po 25% time da se ne smije prodati za manje od vrijednosti temeljnog kapitala.**

III. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 21. srpnja 2025. do 14. listopad 2025.

U razdoblju od donošenja Rješenja o nastavku postupka do dana sastavljanja ovog izvješća, obavio sam sljedeće radnje:

1. preuzeo sam dužnost stečajnog upravitelja te obradio i ispitao dostavljene prijave tražbina,
2. uspostavio sam kontakt i održao sastanak s bivšim direktorom i njegovim punomoćnikom
3. uspostavio sam kontakt i održao sastanak sa knjigovodstvenim servisom nekadašnjeg stečajnog dužnika
4. Sastavio sam Popis predmeta stečajne mase (sukladno čl. 221. SZ),
5. Sastavio sam Popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ),
6. Sastavio sam Pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ),
7. Izradio sam predračun troškova stečajnog postupka,
8. Sastavio sam tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava

IV. IMOVINA DRUŠTVA

IV.I. Pokretnine / POPIS PREDMETA

Stečajni dužnik nema u svom vlasništvu pokretnine niti ikakve predmete, jer se svo pokućstvo u predmetnoj nekretnini nalazi u privatnom vlasništvu članova društva, odnosno gđe Anice Jurković i gđina Damira Jurkovića.

IV.II. Prava izjednačena s pokretninama/poslovni udjeli/dionice/potraživanja/prava patenta/intelektualna vlasništva/druga imovinska prava

Stečajni dužnik nema u svom vlasništvu drugih imovinskih prava.

IV.III. Nekretnine i prava izjednačena s nekretninama

Stečajni dužnik ima u svom vlasništvu sljedeću nekretninu:

- zk.č.br. 5325/5 - PERHATI, ukupne površine 2605 m² (od čega zemljište za sport i rekreaciju 699m², bazen 50m², dvorište 1494 m², kuća, Jadranovo, Perhati 16 196m², pomoćna zgrada 107 m², spremnik 20 m² i pomoćna zgrada 39 m²), upisana u zk.ul.br. 1519, k.o. 302643, SV. JAKOV, Općinskog suda u Crikvenici – ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA.

Prilog:

- Zk.ul.br. 1519, k.o. SV. JAKOV

V. UGOVORI O NAJMU/ZAKUPU I UGOVORI O RADU i slično

Sklopljenih Ugovora u formalnom obliku zasada nema, a niti je stečajni upravitelj zaključivao bilo kakve ugovore iz razloga načela ekonomičnosti postupka.

Zasada postoji samo usmeni Ugovor o čuvanju nekretnine sklopljen s gđom Anicom Jurković, koja je većinski (jedini) stečajni vjerovnik i član brisanog društva.

U narednom kvartalu stečajni upravitelj planira sklopiti Ugovor o otvaranju i vođenju transakcijskog bankovnog računa s Karlovačkom bankom d.d., te sklopiti Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga za Stečajnu masu, s obzirom se prazni PDV i PD obrasci kao i GFI moraju predavati, inače se stečajni upravitelj izlaže prekršajnoj odgovornosti.

VI. PREDRAČUN TROŠKOVA

Predračun troškova za naredno šestomjesečno razdoblje od 14. listopada 2025. do 14. travanj 2026.

U skladu sa čl.89. SZ-a predračun troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje koje slijedi iznosi:

Vrsta:	mjesečno	mjeseci/kom	ukupno
Troškovi računovodstva	100,00 EUR	6	600,00 EUR
Bankarski troškovi	10,00 EUR	6	60,00 EUR
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi, pristojbe, naknade)	10,00 EUR	6	60,00 EUR
Putni trošak stečajnog upravitelja KA – JADRANOVO	100,00 EUR	6	600,00 EUR
UKUPNO:			1.320,00 EUR

VII. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI ODLUKA

Stečajni dužnik nema uvjeta za nastavak poslovanja.

Na temelju ovog izvješća stečajnog upravitelja, skupštini vjerovnika i sudu predlaže se donošenje sljedećih odluka:

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika te se odobravaju sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja kao i predračun troškova
2. utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi ili ponovno pokrene
3. Određuje se prodaja nekretnine stečajne mase – zk.č.br. 5325/5 - PERHATI, ukupne površine 2605 m2 (od čega zemljište za sport i rekreaciju 699m2, bazen 50m2, dvorište 1494 m2, kuća, Jadranovo, Perhati 16 196m2, pomoćna zgrada 107 m2, spremnik 20 m2 i pomoćna zgrada 39 m2), upisana u zk.ul.br. 1519, k.o. 302643, SV. JAKOV, Općinskog suda u Crikvenici – ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA, slobodnom pogodbom stečajnog upravitelja na temelju Kupoprodajnog ugovora, oglašavanjem na oglasnicima za nekretnine, na način da se u prvih godinu dana oglašavanja nekretnina ne smije prodati ispod cijene od **1.740.394,18 EUR**, u daljnjih šest mjeseci nekretnina će se prodavati za **25% niže**, u narednih šest mjeseci nekretnina se ne smije prodati ispod cijene od **1.160.262,79 EUR** .
4. Dozvoljava se stečajnom upravitelju angažirati Agencije za posredovanje u prometu nekretnina po slobodnom izboru, uz uvjet da trošak agencijske provizije i trošak oglašavanja ne tereti stečajnu masu, već krajnjeg Kupca.
5. Ukoliko se u vremenskom periodu pod toč.3. nekretnina ne uspije prodati, stečajni će upravitelj predložiti sazivanje skupštine radi donošenja drugačije odluke o načinu i uvjetima prodaje.

stečajni upravitelj
Marko Plavetić, mag.iur.

U Karlovcu, 14.10.2025.

U prilogu:

1. Prijave tražbina vjerovnika
2. Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava
3. Izjava o cesiji Hrvatske vode – Anica Jurković
4. Bonitetni izvještaj steč.dužnika
5. ZK IZVADAK