

**SLATKI KUTAK d.o.o.**  
**52215 Peroj, Ulica Marana 3**  
**OIB: 53323406413**

Osijek, 21.02.2025. godine

**TRGOVAČKI SUD**  
**U PAZINU**  
**1 St-216/2024**

**PREDMET:** Izvješće stečajnog upravitelja

Rješenjem ovog suda posl. broj: St-216/2024-25 od 06. prosinca 2024. godine pokrenut je prethodni postupak nad dužnikom SLATKI KUTAK d.o.o. OIB: 53323406413, Ulica Marana 3C, Peroj radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranjem stečajnog postupka nad dužnikom te je održano ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranjem stečajnog postupka i ročište radi raspravljanja o pretpostavkama za otvaranjem stečajnog postupka.

Dana 21. siječnja 2025. godine sud je radi otvaranja stečajnog postupka donio rješenje kojim privremena stečajna upraviteljica mora utvrditi da li dužnik ima imovine i u kojem stanju je ta imovina, odnosno da li ista ima tržišnu vrijednost (radi prodaje u stečajnom postupku). Privremena stečajna upraviteljica posebno mora utvrditi da li postoje pretpostavke za pobijanje pravnih radnji dužnika (barem na razini vjerojatnosti), a posebno po osnovi otuđenja imovine. Nadalje, da privremena stečajna upraviteljica utvrdi da li ima potraživanja dužnika prema trećim osobama te da li su naplativa.

Na temelju telefonskog kontakta sa zakonskim zastupnikom dužnika Agronom Ramadani, koji se prema njegovoj tvrdnji nalazi u Sjevernoj Makedoniji, od kada je prestao obavljati ugostiteljsku djelatnost dužnika u iznajmljenom prostoru, izjavio je da dužnik od tada nema prihoda. Nadalje, na moj zahtjev da uđem u posjed navedene nekretnine kako bi utvrdila pokretnine u vlasništvu dužnika (ugostiteljska oprema) izjavio je da tamo nema nikoga te da mi nitko ne može pokretnine pokazati jer nitko nema ključ, osim vlasnice prostora Šerife Šeapi, koja se također nalazi u Sjevernoj Makedoniji. Zakonski zastupnik mi je poslao nekoliko fotografija pokretnina sačinjenih mobitelom.

Shodno navedenom, dužnik od imovine ima ugostiteljsku opremu koja je kupljena kao rabljena te je u lošem stanju, kupljena je od osnivanja dužnika 2013. do 2017. godine, a čine ju prema iskazu knjigovodstvenog servisa i knjigovodstvenih knjiženja ulaznih računa: štednjak, vitrina, hladnjak, sudoper, peć za pečenje korneta, nabavne vrijednosti po knjigovodstvu 10.511,56 €. Za istu bi se mogla vjerojatno postići cijena do 3.000,00 €.

Prilog: - fotografije ugostiteljske opreme

Dana 17.01.2025. godine u uredu knjigovodstvenog servisa Tajana Peruško vl. „Tajana“ knjigovodstveni obrt iz Pule zaprimila sam: račun 1-3-D od 29.07.2023. godine za prodano vozilo N1 Fiat Doblo Cargo, diesel, reg. oznake PU2008RV na iznos od 14.127,19 kn što je 1.875,00 €; karticu rekapitulacije salda po kontu 1200, dakle karticu kupaca s 31.12.2024. god. na iznos 743,02 €, račun storno R1 broj: 309062-1-1 od 24.09.2024. godine od Porsche leasinga za vozilo MERCEDES-BENZE koje je dužnik kupio na financijski leasing, a nije otplatio, pa ga je Leasing prodano trećoj osobi, karticu konta „Obveze za zajmove članova društva“ s 31.12.2023. godine koja se odnosi na

Šeapi Šerife, prema kojoj dužnik nema obveza jer je pozajmicama ista kupila nekretnine dužnika i vozilo; ugovor o kupoprodaji nekretnina od 17.07.2023. godine sklopljen između dužnika kao prodavatelja i Šerife Šeapi kao kupca, te račun za nekretnine broj 27-3-A od 21.07.2023 na iznos od 43.000,00 €; te knjigovodstvene podatke o ugostiteljskoj opremi.

Na temelju računa broj 1-3-D od 29.07.2023. godine za prodano vozilo N1 Fiat Doblo Cargo, diesel, reg. oznake PU2008RV za iznos od 1.875,00 € s PDV, kupcu Šerife Šeapi, isto je kompenzirano s posudbama Šeapi Šerife dužniku. Na internetskim stranicama Njuškala utvrdila sam da vozilo 2025. godine (dakle 2 godine kasnije) ima četverostruko veću vrijednost. Međutim, vozilo nije u posjedu dužnika pa se ne može utvrditi stvarno stanje motora, održavanja i karoserije vozila, pa ista vrijednost je možda realna.

Prilog: - oglas na Njuškalu od 04.02.2025. godine za Fiat Doblo

Na temelju izjave direktora Agrona Ramadani dužnik nema zaliha, a na bruto bilanci na kontu 660 je vidljiva roba u skladištu u iznosu od 1.745,82 €, jer knjigovodstveni servis tvrdi da nije zaprimio račune kako bi se provela knjiženja i zatvorila potrošena roba na skladištu i da nema saznanja o stvarnom stanju.

Prilog: - uvid u bruto bilancu s 31.12.2024. godine

Na temelju sklopljenog ugovora o kupoprodaji nekretnine od 17.07.2023. godine, ovjerenog istog dana kod javne bilježnice Nansi Kopic pod brojem OV-16105/2023 i OV-16105/2023, SLATKI KUTAK d.o.o. Peroj, Ulica Marana 3 C, koju zastupa Šerife Šeapi (kao Prodavatelj) prodane su nekretnine dužnika kupcu Šerife Šeapi, koje se vode kod Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Pula, k.o. Vodnjan:

- upisane u zk.ul. 20320, na kč.br. 7941/2, suvlasnički dio 1201/15195, opisano kao ulica – Via – Marana, pašnjak, površine 1012 m<sup>2</sup>,

- upisane u zk.ul. 20456, na kč.br. 7808/4, suvlasnički dio 190/478, izgrađeno zemljište, dvorište, površine 478 m<sup>2</sup>, po cijeni od 43.000,00 €. Za nekretnine je izvršen prijeboj na osnovu zajmova tadašnjeg člana društva Šerife Šeapi za iznos od 43.000,00 €, koja je knjigovodstveno provedena 31.07.2023. godine, Temeljem kartice konta 21450000 od 01.01.2023. godine do 31.03.2023. godine razvidni su zajmovi u sveukupnom iznosu od 55.628,20 € od kojeg iznosa dana 31.07.2023. godine je na temelju izlaznog računa 27-A za nekretnine izvršena knjigovodstveno uplata iz posudbe.

Prilog: - ugovor o kupoprodaji nekretnine br. OV-16105/2023, OV-16105/2023

- račun br. 27-3-A od 21.07.2023. godine

- kartica Obveza za zajmove članova društva s 31.12.2023. godine

Na temelju povijesnih izvadaka iz zemljišne knjige za kč.br. 7808 razvidno je da je dana 10.04.2020.g. zaprimljen zahtjev pod brojem Z-5031/2020 za UKNJIŽBU, PRAVA VLASNIŠTVA, temeljem Ugovora o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina (OV-1246/2020 – javni bilježnik Mirna Pliško) od 21. veljače 2020. godine i Specijalne punomoći (OV-6971/2019 – javni bilježnik Mirna Pliško) od 8. studenog 2019. godine, kojim se uknjižuje pravo vlasništva sa imena Korada Soldatića, OIB: 51650284028, Haljilja Šuke, OIB: 15836788270, Slatki kutak d.o.o., OIB: 53323406413, Ljuljzime Fetai, OIB: 16554905656, Luljete Fetai, OIB: 72760778587, G.U. Barbariga d.o.o., OIB: 56945563848 i Senahida Jukića, OIB: 95870717277, na način da su razvrgnućem upisane novoosnovane čestice i vlasnici na:

- kč.br. 7808/1, u korist SOLDATIĆ KORADO, vlasnički dio 1/1,

- kč.br. 7808/2, u korist FETAI LJULJZIME suvalsnički dio ½ i FETAI LULJETA suvalsnički dio ½,
- kč.br. 7808/3, u korist ŠUKE HALJILJ, vlasnički dio 1/1,
- kč.br. 7808/4, u korist SLATKI KUTAK d.o.o. 1. Suvlasnički dio: 190/478,  
Dana 17.07.2023.g. zaprimljen je zahtjev pod brojem Z-11487/2023 za UKNJIŽBU PRAVA VLASNIŠTVA, na temelju UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE od 17.07.2023. godine u korist ŠEAPI ŠERIFE, OIB: 10050414427, ULICA BRAJDA - VIA DELLA VIGNA 6, PEROJ 52100 PULA,
- kč.br. 7808/5, FETAI LJULJZIME, 1. Suvlasnički dio: 27/111, FETAI LULJETA, 2. Suvlasnički dio: 27/111 i G. U. BARBARIGA D. O. O., 3. Suvlasnički dio: 57/111.

Temeljem povijesnog izvotka za drugu prodanu nekretninu dužnika upisanu u zk.ul. 20320, k.o. Vodnjan, na kč.br. 7941/2, vidljivo je mijenjanje površine s 1293 m<sup>2</sup> na 1012 m<sup>2</sup>, te slijedeće:

- 6. Suvlasnički dio: 1201/20000, temeljem Ugovora o kupoprodaji od 21. srpnja 2014. godine, uknjiženo je pravo vlasništva sa imena G.U. Barbariga d.o.o. na SLATKI KUTAK j.d.o.o.,
- potom 17. Suvlasnički dio: 1201/19414 izvršena je UKNJIŽBA, PRAVA VLASNIŠTVA, temeljem Ugovora o djelomičnoj diobi – djelomičnom razvrgnuću suvlasničke zajednice (javni bilježnik Nansi Kopic, br. OV14687/2019) od 19.08.2019. koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z11139/20, sa imena Soldatić Korado OIB: 51650284028, Kaplja Janja OIB: 52379573841, Bohorč Edi OIB: 20150269361, Kepic Mija OIB: 95652766072, Kepic Franc OIB: 49949739801, Slatki Kutak j.d.o.o. OIB: 53323406413, Curth Udo Friedrich Evald, OIB: 74807175095, Giordano Ivanka OIB: 70128146283, G.U. Barbariga d.o.o. OIB: 56945563848, Petrić Ksenija OIB: 64333464473, u korist SLATKOG KUTKA d.o.o.,
- 26. Suvlasnički dio: 1201/15195, UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA, temeljem UGOVORA O RAZVRGNUĆU SUVLASNIŠTVA (OV-5970/2021 – JAVNI BILJEŽNIK IVAN KUKUČKA) OD 09.08.2021, uknjiženo je pravo vlasništva sa imena Janje Kaplja, OIB: 52379573841, Edija Bohorča, OIB: 20150269361, Mije Kepic, OIB: 95652766072, Franca Kepica, OIB: 49949739801, Slatki kutak d.o.o., OIB: 53323406413, Uda Friedricha Ewalda Curtha, OIB: 74807175095, Ivanke Giordano, OIB: 70128146283, G.U. Barbariga d.o.o., OIB: 56945563848 i Ksenije Petrić, OIB: 64333464473, u korist SLATKOG KUTKA d.o.o.
- potom je razvdna UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA na temelju UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE od 17.07.2023 na ŠEAPI ŠERIFE, OIB: 10050414427, Pula, Ulica Brajda 6, zahtjev zaprimljen dana 17.07.2023. godine pod Z-11487/2023.

Prilog: - izvadak iz zemljišne knjige

- posjedovni listovi

- snimka čestica s geo portala

Što se tiče kupoprodajne cijene nekretnina, od Porezne uprave sam dobila odgovor da ne daju podatke o sličnoj nekretnini na tom ili obližnjem području, ali po usmenoj izjavi procjenitelja za nekretnine došla sam do saznanja da se radi o vjerojatnoj cijeni opisanih nekretnina u 2023. godini, odnosno da ista nije prodana za vrijednost kojom bi se oštetili vjerovnici. Naime, nekretnine u Vodnjanu su prodavane po m<sup>2</sup> za 50,00 do 130,00 €, a zavisno gdje se nalaze čestice je razlika u cijeni po kojoj cijeni su prodavani.

Potraživanja dužnika po knjigovodstvenoj kartici 120000 na dan 31.12.2024. godine iznose 743,02 € prema kupcima koji su likvidni i vjerojatno se mogu naplatiti. Zastarjela potraživanja su isknjižena i nisu vidljiva na knjigovodstvenoj kartici kupaca.

Prilog: - kartica kupaca od 31.12.2024. godine

Ističem da u vrijeme prodaje nekretnina dužnik nije bio blokiran (17.07.2023.), što je razvidno iz potvrda Financijske agencije, dužnik je na dan podnašanja prijedloga za pokretanjem ovog postupka bio u blokadi 53 dana. Sud je utvrdio da u odnosu na dužnika ne postoji trajnija nesposobnost za plaćanje već prijeteca nesposobnost za plaćanje, što je sukladno čl. 6. i čl. 4. st. 1. i st. 2. SZ-a bio ispunjen uvjet za otvaranja predstečajnog postupka otvoren dana 11.07.2024. godine.

Na temelju bruto bilance s 31.12.2023. godine dugoročne obveze su iznosile 19.326,79 €, a bilješke uz financijska izvješća za 2023. godinu navodi se da se dug odnosi na obveze za leasing za kupljeno vozilo (Mercedes) za koji je dužnik zaprimio od Porsche leasinga storno računa na 19.947,31 € plus PDV 4.986,83 €, pa taj dug niti ne postoji jer je vlasnik vozila Porsche leasing preuzeo vozilo i prodao (naplatio). Shodno tome su smanjene i obveze dužnika za navedeni iznos.

Prilog: - bruto bilanca za 2023. godinu  
- storno račun R1 br. 309062-1-1 od 24.09.2024. godine

Obveze prema Raiffaisen banci navedene u iznosu od 14.432,87 €, koje je zakonski zastupnik Ramadani podizao i potrošio za kupnju pića i namirnica za restoran. Isti je izjavio da nije znao da je Banka iste neosnovano uplaćivala, pa ih je podizao i koristio za poslovanje dužnika sve dok banka nije reagirala. Obveze prema banci nastale su nakon prodaje imovine dužnika bivšem članu društva i članu uprave.

Prilog: - kartica konta Obveze prema kreditnim institucijama Raiffeisen bank

Obveze po kontu 220000 prema dobavljačima iznose 4.825,92 € odnose se na tekuće obveze nove uprave za knjigovodstvene poslove, za osiguranje, ratu leasinga, komunalnu naknadu Gradu Vodnjan, usluge mobitela za A1.

Prilog: - kartica dobavljača na dan 31.12.2024. godine

Ostale obveze odnosile su se na zaposlenike po osnovu plaća, doprinosa i poreza na plaću kao i obveze na PDV-e, koje je povremeno zakonski zastupnik podmirivao pa su se mijenjale, odnosno su se izmirivale putem ovrhe, što je vidljivo iz kartica u prilogu.

Slijedom navedenog, smatram da ne postoje pobojne pravne radnje dužnika, pa ni po osnovi otuđenja imovine.

Stečajni upravitelj

Snježana Sudarević, dipl.iur.