

IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa: St-1038/2025

DUŽNIK: PREMIUM STAN d.o.o.

Zagreb, Našička 8

OIB: 78390092292

1. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu poslovni broj St-2963/2021 od 28. rujna 2022. obustavljen je skraćeni stečajni postupak nad dužnikom PREMIUM STAN d.o.o., Zagreb, Našička 8, OIB: 78390092292, koji je pokrenut zahtjevom FINA-e, te je odlučeno da će se postupak nastaviti primjenom općih odredbi Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje: SZ), budući je vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB: 18683136487, St-1038/2025-14 podnio prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom jer prema njemu ima potraživanje.

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Jadranki Mađeruh, kao stečajnom sucu, odlučujući o prijedlogu predlagatelja Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB: 18683136487, kojeg zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Zagrebu, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom PREMIUM STAN d.o.o., Zagreb, Našička 8, OIB: 78390092292, donio je Rješenje broj St- 1038/2025-14 dana 3. lipnja 2025. kojim sam imenovana za privremenog stečajnog upravitelja.

Predmetnim Rješenjem St- 1038/2025-14 kao privremeni stečajni upravitelj zadužena sam **ispitati mogu li se imovinom dužnika namiriti troškovi postupka**, a uprava dužnika bila mi je dužna dopustiti uvid u knjige i poslovnu dokumentaciju, a protiv osoba koje se tome usprotive može se narediti dovođenje, izreći novčana kazna i odrediti kazna zatvora sukladno čl. 178. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje: SZ). Utvrđeni rok za podnošenje izvješća o navedenom je 30 dana.

2. PODUZETE RADNJE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

Slijedom naloga suda iz Rješenja broj St- 1038/2025-14 dana 3. lipnja 2025. kojim sam imenovana za privremenog stečajnog upravitelja u vezi zaduženja da ispitam mogu li se imovinom dužnika namiriti troškovi postupka poduzela sam niže navedene radnje i utvrdila sljedeće:

2.1. Obavljen uvid u sudski registar za opće podatke dužnika i zadnja objavljena financijska izvješća

Opći podaci o dužniku:

PREMIUM STAN d.o.o.

Nadležni sud: Trgovački sud u Zagrebu

MBS 081158803

OIB: 78390092292

Adresa sjedišta: Zagreb, Našička 8

Adresa elektroničke pošte: premium.stan@gmail.com

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

Osnivači/članovi društva:

-KREŠIMIR ŠULJAK, OIB: 03424897941, Zagreb, Ulica Jurja Barakovića 35, jedini član d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje:

- KREŠIMIR ŠULJAK, OIB: 03424897941, Zagreb, Ulica Jurja Barakovića 35

- direktor

- zastupa samostalno i pojedinačno, od 23.12.2020. godine

Pravni odnosi:

Osnivački akt:

Društveni ugovor o osnivanju d.o.o. od 15.03.2018. godine.

Ostale odluke:

Pokrentu postupak brisanja po članku 70 ZSR ovosudnim rješenjem Tt-24/11114-1 od 05.11.2024.

Osnovna djelatnost društva: Gradnja stambenih i nestambenih zgrada

Zadnja objavljena financijska izvješća i potvrđena od uprave društva predana su u FINA-u za 2019. godinu, vidljivo u sudskom registru.

2.2. Za pribavljanje podataka o poslovnoj dokumentaciji i novijim financijskim izvješćima obratila sam se direktoru društva, Krešimiru Šuljak.

Pokušala sam ostvariti kontakt s direktorom društva Krešimira Šuljak na jedini javno dostupan broj telefona na internetu društva PREMIUM STAN d.o.o. broj telefona 0958465281, ali koji kad se nazove dobiva se poruka da se isti više ne koristi.

Nakon toga 6.6.2025. direktoru društva Krešimiru Šuljak uputila sam e-mail na službenu e-mail adresu društva iz sudskog registra: premium.stan@gmail.com za dobivanje uvida u poslovne knjige i poslovnu dokumentaciju, međutim, nisam dobila nikakav odgovor na taj upućeni e-mail.

Kako nisam dobila nikakav odgovor na poslani e-mail poslala sam direktoru društva Krešimiru Šuljak dva dopisa preporučeno poštom 10.06.2025, jedan na adresu društva i drugi na adresu njegovog prebivališta navedenu u sudskom registru.

Dopis upućen direktoru društva na adresu sjedišta PREMIUM STAN d.o.o. vratilo se s naznakom „NEPOZNAT“

Na dopis upućen direktoru društva na njegovu osobno adresu prebivališta iz sudskog registra nisam dobila nikakv odgovor.

2.3. U svrhu utvrđivanja činjeničnog stanja da li društvo PREMIUM STAN d.o.o. postoji i posluje na adresi registriranog sjedišta obavila sam očevid na toj adresi.

Dolaskom na adresu sjedišta društva u Našičku 8, Zagreb utvrdila sam da se radi o stambeno-poslovnoj zgradi, gdje su poslovni prostori u prizemlju, a stanovi iznad toga, ali na toj adresi nije bilo niti na portafonu, a niti na poštanskom sandučiću natpisa da je tu sjedište tog društva.

Uz to sam razgovarala sa zatečenim stanarima koji su bili na ulazu u zgradu koji su mi iznijeli da im nije poznato da je ta firma tu registrirana i da radi.

2.4. Za dobivanje podataka o poslovnoj dokumentaciji i novijim financijskim izvješćima obratila sam se poreznoj upravi za dobivanje podataka o zadnjem računovodstvenom servisu koji je društvo koristilo prijavljeno kod njih.

U prvom navratu sam usmeno dobila informaciju da je to bilo Konto expert društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, a na moj ponovljeni pisani upit Porezna uprava se očitovala da je društvo zadnje koristilo dva kod njih prijavljena računovodstvena servisa navodeći sljedeće: „Uvidom u

informacijski sustav Porezne uprave, vidljivo nam je da su knjigovodstva koja su imala ovlaštenja za e-poreznu za obveznika Premium stan d.o.o., OIB: 78390092292: Konto expert društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i INTERNATIONAL ACCOUNT SERVICE d.o.o. za poslovne usluge, u razdoblju od 11.04.2018. godine do 11.05.2021. godine.

2.5. Kontaktiranje računovodstvenih servisa koje je društvo koristilo prema informaciji porezne uprave radi dobivanja podataka financijskih izvješća i poslovne dokumentacije

Računovodstveni servis Konto expert d.o.o., **Rudeška cesta 177, 10000 Zagreb**, +385994732190, OIB: 47482873791 MBS: 04981499 na moj upit da mi dostave zadnja financijska izvješća dostavili su mi zadnji završni računi (GFI za 2019. i 2018. godinu) te bilancu do raskida ugovora s PREMIUM STAN d.o.o. za 2020.godinu. Također, javili su mi i da nisu uspjeli doći do kontakta direktora Krešimir Šuljak.

Računovodstveni servis INTERNATIONAL ACCOUNT SERVICE d.o.o. je u stečaju, kontaktirala sam stečajnu upraviteljicu Branku Košavić, međutim, ista nema saznanja o tim poslovima pružanja usluga za PREMIUM STAN d.o.o. jer je imenovana stečajnim upraviteljem u skraćenom stečajnom postupku Rješenjem St-542/2021 od 30.12.2021. godine.

2.6. Analiza financijskih izvješća dužnika PREMIUM STAN d.o.o.

Kako unatoč raznim poduzetim radnjama u svrhu uspostavljanja kontakta s direktorom društva, Krešimirom Šuljak nisam uspjela stupiti s njim u kontakt radi dobivanja pristupa poslovnim knjigama i poslovnoj dokumentaciji društva, zadanja javno objavljena i potpisana financijska izvješća od uprave društva su ona iz 2019.godine, uz koja sam uspjela pribaviti i nedovršena i nezaključena financijska izvješća iz 2020. godine od računovodstvenog servisa Konto expert d.o.o., koja međutim nisu relevantna.

Prema zadnjim objavljenim i od uprave potvrđenim financijskim izvješćima iz 2019. društvo je prema podacima iz Računu dobiti i gubitka poslovalo s dobiti u iznosu od 1.689,113,00 kn, s tim da je preneseni gubitak iz prethodnog razdoblja iznosio 181.170,00 kn.

Prema bilanci iz 2019. društvo u aktivi nije imalo dugotrajne imovine, dakle, pronađena zk. čestica kč.br. 1500/10 dvorište površine 6 m2 k.o. Vrapče iz zk.ul. 9007 tada još nije bila u imovini društva dužnika.

Društvo je 2019. prema bilanci imalo samo kratkotrajnu imovinu koja je na dan izvještaja iznosila 15.618.067 kn. Kratkotrajna imovina se prema bilješkama uz financijska izvješća iz 2019. sastojala od zaliha u iznosu 10.820.844 kn, kratkoročnih potraživanja u iznosu 703.962 kn, a odnosila su se na potraživanja za isporučenu robu i usluge 46.978 kn, potraživanja od države i drugih institucija 49.878 kn i ostala kratkoročna potraživanja 607.106 kn, koja se odnose na potraživanja stečena cesijom, otkupe potraživanja, potraživanja za dane predujmove i sl. Društvo je imalo kratkotrajnu financijsku imovinu u danim zajmovima i depozitima u iznosu od 3.271.565 kn i novac u banci i blagajni u iznosu od 891.696 kn.

Društvo prema bilanci iz 2019. u pasivi nije imalo dugoročnih obveza, nego samo kratkoročne obveze u iznosu od 14.090.124,00 kn za primljene robe i usluge, za primljene zajmove i depozite, za primljene predujmove (avanse), obveze za poreze i doprinose i ostale kratkoročne obveze prema bilješkama uz financijska izvješća koja su javno dostupna i predana FINA-i.

Navedena financijska izvješća iz 2019. javno su dostupna i vidljiva putem sudskog registra pa se posebno ne dostavljaju uz ovo Izvješće.

S obzirom na to da je društvo PREMIUM STAN d.o.o. prema bilanci iz 2019. uglavnom imalo kratkotrajnu imovinu i s obzirom na njezinu strukturu većinom u zalihama, kratkoročnim potraživanjima

i danim zajmovima i depozitima pitanje je da li ta imovina i danas postoji, a ako i postoji da li je naplativa radi zastare s obzirom na to da se radi o financijskim izvještajima iz 2019. godine.

Financijska izvješća iz 2020. dobivena od računovodstvenog servisa Konto expert d.o.o. nisu predmet analize jer nisu dovršena niti zaključena, a nije ih je potvrdila uprava društva, ipak daju se u prilogu ovog Izvješća radi uvida jer su dobivena od računovodstvenog servisa.

2.7. Upit HZMO-u u vezi zaposlenih PREMIUM STAN d.o.o.

HZMO-u je upućen upit 30.06.2025. u vezi zaposlenih društva PREMIUM STAN d.o.o. i dobiven je odgovor da na dan upita nije bilo zaposlenih i da su svi zaposleni u društvu objavljeni 31.12.2018. godine.

2.8. Analiza pronađene nekretnine iz zk.ul. 9007 k.o. Vrapče, kč.br. 1500/10, dvorište površine 6 m2

Izvršen je uvid u katastarski operat radi utvrđivanja o kakvoj nekretnini je riječ za nekretninu zk.ul. 9007 k.o. Vrapče, kč.br. 1500/10, dvorište površine 6 m2.

Utvrđeno je da zk. čestica kč.br. 1500/10 dvorište površine 6 m2 k.o. Vrapče iz zk.ul. 9007 odgovara katastarskoj čestici broj 979/2 k.o. Rudeš upisanoj u posjedovni list 3952 i da je to katastarska čestica koja nema vlastiti pristup s javne površine.

Nadalje, prema kopiji katastarskog plana vidljivo je da je to vrlo uska čestica koja graniči s desne strane s katastarskom česticom broj 982 k.o. Rudeš, a s lijeve strane graniči s puno većom katastarskom česticom 978 k.o. Rudeš, sve vidljivo u prilogu ovog Izvješća iz kopije katastarskog plana.

Predmetna katastarska čestica broj 979/2 k.o. Rudeš je površinom mala čestica od svega 6 m2, nema pristup s javne površine i pozicionirana je u građevinskoj zoni između dvije čestice koje su samostalne i imaju pristup s javne površine i u vezi kojih čestica je uredno provedeni upisi u zk. ul. za uknjižene objekte, tj. nema naznake da nemaju građevinsku ili uporabnu dozvolu da bi im ta čestica eventualno koristila za neki upis.

S obzirom na oblik, poziciju, površinu i nepostojanje pristupa s javne površine može se zaključiti da predmetna katastarska čestica broj 979/2 k.o. Rudeš upisana u zk.ul. 9007 k.o. Vrapče, kao kč.br. 1500/10, dvorište površine 6 m2 nema neku tržišnu vrijednost kao imovina društva PREMIUM STAN d.o.o. Ako bi se prodavala ista eventualno može biti interesantna vlasnicima čestica koje s njom graniče, vlasniku katastarske čestice broj 982 k.o. Rudeš i/ili vlasniku katastarske čestice 978 k.o. Rudeš, a pitanje i koliko bi je bili spremni platiti kao vjerojatno jedini potencijalni kupci.

Budući da se radi o građevinskoj zoni i pod pretpostavkom da se za katastarsku česticu broj 979/2 k.o. Rudeš upisanu u zk.ul. 9007 k.o. Vrapče, kao kč.br. 1500/10, dvorište površine 6 m2 nađe kupac, ako se uzme u obzir objavljena prosječna kupoprodajna cijena za takvo zemljište portala gohome po cijeni od 211 eur/m2, može se zaključiti da bi njezina **tržišna vrijednost mogla biti oko 1.266,00 eur.**

2.9. Predvidivi troškovi postupka

Predvidivi troškovi postupka su u ukupnom iznosu od 3.357,49 eur i obuhvaćaju troškove prethodnog postupka i stečajnog postupka kao slijedi:

a) Prethodni postupak:

- nagrada privremenom stečajnom upravitelju	663,61 eur (bruto)
- doprinosi za zdravstveno osiguranje 7,50%	49,77 eur
- trošak kuverte 2x0,22 eur	0,44 eur
- trošak preporučenih pošiljki dopisa direktoru 2x2,25 eur	4,50 eur

- trošak printanja dokumentacije 0,66 eur

Sveukupno 718,98 eur

b) Stečajni postupak

- nagradu stečajnom upravitelju ukupno 663,61 eur (bruto)
(napomena: konačni iznos ovisi o unovčenoj imovini u stečaju)
- troškovi knjigovodstva 600,00 eur
(za 12 mjeseci)
- izrada pečata 30,00 eur
- troškove vođenja računa banke i platnog prometa, telefona, materijalni troškovi uredskog poslovanja i troškovi putovanja stečajnog upravitelja 480,00 eur
(za 12 mjeseci)
- procjena vrijedosti nekretnine kč.br. 1500/10 k.o. Vrapče 300,00 eur
- naknada za upis nekretnine u očevidnik nekretnina za javne dražbe 6,54 eur
- naknada za provođenje elektroničke javne držabe 92,91 eur
- paušalna pristojba za donošenje rješenja o završnoj diobi 265,45 eur
(iznos može biti i manji ovisno o iznosu za podmirenje dugova stečajne mase)
- troškovi arhiviranja dokumentacije 200,00 eur

Sveukupno 2.638,51 eur

2.10. Obavljen uvid u e-komunikaciju u vezi sudskih i drugih postupaka koji se vode u vezi društva PREMIUM STAN d.o.o.

Obavljenim uvidom u e-komunikaciju u vezi sudskih i drugih postupaka koji se vode u vezi društva PREMIUM STAN d.o.o. utvrđeno je sljedeće:

Uskok provodi postupak u kojem je obuhvaćen i PREMIUM STAN d.o.o. u vezi optužnice za gospodarski kriminal pod brojem predmeta Kov-Us-56/2022-ŽS ZG.

Protiv društva PREMIUM STAN d.o.o. kao protivnika osiguranja doneseno je **Rješenje o osiguranju Ovr-4672/2024-2 od 23. prosinca 2024. na prijedlog predlagatelja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb za prisilno zasnivanje založnog prava na nekretnini** na temelju ovršnog rješenja klasa: UP/I-415-02/2023-001/329, ur.broj: 513-007-01/2024-02 od 11. listopada 2024., a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja s osnove poreznog duga u ukupnom iznosu od 1.221.669,47 eura, s kamatom koja teče od 12. listopada 2024. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, troška ovrhe prema rješenju Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, klasa: UP/I-415-02/2023-001/0329, ur.broj: 513-007-01/2024-02 od 11. listopada 2024, troška ovrhe po ovršnoj ispravi u iznosu od 26,54, kao i troška ovog postupka sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, uknjižbom založnog prava u korist predlagatelja osiguranja na nekretnini protivnika osiguranja upisanoj u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela, i to: - nekretnina na kč.br. 1500/10, zk.ul.br. 9007, k.o. Vrapče, Jablanska ulica, dvorište, površine 6 m2.

Osim navedenog protiv dužnika PREMIUM STAN d.o.o. kao ovršenika pokrenuto je i vodi se više ovršnih postupaka, ovrhovoditelja HEP ELEKTRA d.o.o., Zagreb i ovršni postupak ovrhovoditelja VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., Zagreb za potraživanja u vezi pružanja usluga.

3. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOG PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA:

Prema dostupnoj dokumentaciji privremeni stečajni upravitelj je utvrdio da imovina dužnika, nije dostatna za pokriće troškova i za vođenje stečajnog postupka budući da kod dužnika PREMIUM STAN d.o.o. osim kč.br. 1500/10 dvorište površine 6 m² k.o. Vrapče iz zk.ul. 9007 za sad nije pronađena druga dugotrajna imovina dok se za kratkotrajnu imovinu se ne zna da li više postoji i da li je u zastari, a pronađena nekretnina nije dostatna za namirenje troškova prethodnog i stečajnog postupka jer bi **tržišna vrijednost te nekretnine mogla biti oko 1.266,00 eur**, dok su **predvidi troškovi prethodnog postupka i stečajnog postupka u sveukupnom iznosu iznosu od 3.357,49 eur** kao što je naprijed u Izvješću specificirano.

Privremeni stečajni upravitelj predlaže stečajnom sudu da, s obzirom da u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje dužnik prema Potvrdi FINA-e OD 20.05.2025. ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanja u razdoblju od 1454 dana u ukupnom iznosu od 502.219,28 EUR pa su ispunjeni uvjeti za otvaranje stečajnog postupka, da donese odluku sukladno članku 132. Stečajnog zakona, da rješenjem pozove osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnog postupka da u roku od 15 dana uplate predujam za namirenje troškova prethodnog postupka i stečajnog postupka u **iznosu od 3.357,49 eur** bazirano na trajanju stečajnog postupka 12 mjeseci.

U Zagrebu, 2. srpnja 2025.

PRIVREMENI STEČAJNI UPRAVITELJ
mr. sc. Đurđa Bičanić
Jurja Neidhardta 5
10000 Zagreb

PRILOZI:

- Financijska izvješća za 2020. koja nisu potvrđena niti zaključena od uprave društva
- Dopis upućen direktoru društva Krešimiru Šuljak na adresu sjedišta društva u Zagrebu, Našička 8
- Dopis upućen direktrru društva Krešimiru Šuljak na adresu prebivališta iz sudskog registra
- Kopija katastarskog plana za utvrđivanje pozicije nekretnine iz zk.ul. 9007 k.o. Vrapče, kč.br. 1500/10, dvorište površine 6 m², koja odgovara kč.br. 979/2 k.o. Rudeš upisanoj u posjedovni list 3952
- Kopija katastarskog plana za utvrđivanje pozicije susjednih čestica kč.br. 979/2 k.o. Rudeš, katastarske čestice broj 982 k.o. Rudeš i kastarske čestice 978 k.o. Rudeš