

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU
DR. FRANJE TUĐMANA 35
23000 ZADAR
HRVATSKA**

Predlagatelj:

OIKOS HOUSING, d.o.o., modularne hiše in projektiranje, d.o.o.o., Hoče – v stečaju, Miklavška cesta 67, 2311 Hoče, Slovenija, registracijski broj: 8331626000, porezni broj SI 17484367, Porezni broj u Hrvatskoj: OIB 506868883961, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Jerneja Pečoler

Predmet:

Prijedlog za otvaranje sekundarnog stečajnog postupka u slučaju insolventnosti u skladu s uredbom Uredba (EU) 2015/848 Europskog parlamenta i Vijeća od 20. svibnja 2015. o postupcima u slučaju nesolventnosti (preinaka)

1. Podaci o glavnom stečajnom postupku

- Naziv dužnika: OIKOS HOUSING, d.o.o., modularne hiše in projektiranje, d.o.o., Hoče – v stečaju
- Sjedište: Miklavška cesta 67, 2311 Hoče, Slovenija
- Registracijski broj: 8331626000
- Porezni broj SI 17484367
- Porezni broj u Hrvatskoj: OIB 50686883961
- Sud koji vodi glavni (primarni) stečajni postupak: Okrožno sodišče v Mariboru (Okružni sud u Mariboru), Sodna ulica 14, 2000 Maribor
- Broj predmeta: St 556/2025
- Datum otvaranja glavnog stečajnog postupka: 27. 3. 2025
- Stečajni upravitelj: Jerneja Pečoler
- Sjedište i kontakt upravitelja: Gozdarska cesta 79, 2382 Mislinja, Slovenija

Stečajna upraviteljica prilažem rješenje o pokretanju stečajnog postupka u Republici Sloveniji. Predmetno rješenje, sukladno odredbi članka 19. Uredbe 2015/848 Europskog parlamenta i Vijeća od 20. svibnja 2015., djeluje i priznaje se izravno u svim ostalim državama članicama EU. Članak 34. Uredbe pak određuje: Ako je glavni postupak u slučaju nesolventnosti pokrenut od strane suda države članice i priznat u drugoj državi članici, sud te druge države članice koji je nadležan na temelju članka 3. stavka 2. može pokrenuti sekundarni postupak u slučaju nesolventnosti u skladu s odredbama iz ovog poglavlja. Ako je dužnikova nesolventnost bila uvjet glavnog postupka, ona se ponovno ne ispituje u državi članici u kojoj se može pokrenuti sekundarni postupak u slučaju nesolventnosti. Učinci sekundarnih postupaka u slučaju nesolventnosti ograničeni su na imovinu dužnika koja se nalazi unutar državnog područja države članice u kojoj su ti postupci pokrenuti.

Prilog je rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom u Sloveniji.

2. Vlasništvo nekretnina u Republici Hrvatskoj

"Stečajni dužnik se u Sloveniji bavio izradom drvenih kućica koje su kupci kupovali radi postavljanja "i izgradnje istih na otoku Pagu, gdje stečajni dužnik posjeduje vlastite nekretnine. Stečajni dužnik je, među ostalim, prikupio više od dva milijuna eura predujmova, a kućice kupcima nije isporučio odnosno ih nije dostavio na otok Pag. Kao stečajna upraviteljica, odustala sam od ugovora.

Stečajna upraviteljica pojašnjava da je stečajni dužnik u cijelosti vlasnik sljedećih nekretnina u Republici Hrvatskoj, i to na katastarskim česticama: katastarske čestice br. 4084, 4086, 4058/3, 4058/4, 4058/5, 4088/2, 4088/9, 4088/10, 4085/2, sve u k.o. 338117 NOVALJA - NOVA, u vlasništvu stečajnog dužnika, stečajni dužnik je isključivi vlasnik nekretnina (1/1).

Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju izgrađen kamp s komunalnom infrastrukturom na hrvatskom otoku Pagu. Stečajni dužnik je dio zemljišta, koje u naravi čini kamp na otoku Pagu, imao unajmljen od „Biskupića“, odnosno, kako proizlazi iz priloženih ugovora o najmu, zemljište je bilo unajmljeno putem društva Plava Punta d.o.o.. Stečajni dužnik i Plava Punta d.o.o. sporazumno su raskinuli ugovor o najmu dana 13. 3. 2025.

Stečajna upraviteljica raspolaže s dvije izrađene procjene koje se odnose na predmetne nekretnine. Prvu procjenu izradila je tvrtka N-INVEST i ovlaštena procjeniteljica nekretnina Katja Žura. Drugu procjenu izradila je tvrtka Creating Solutions Advisory d.o.o., Italijanska ulica 8, 1000 Ljubljana. Iz izvješća o procjeni vrijednosti proizlazi da se na zemljišnim parcelama u vlasništvu stečajnog dužnika nalaze objekti A i B. U objektu A nalaze se recepcija, trgovina, dvorana za rekreaciju, igralište, zajednički sanitarni čvorovi i pomoćne servisne prostorije. U objektu B nalaze se caffè bar, restoran, kuhinja, sanitarije za goste, strojarnica bazena, prateće servisne prostorije i skladište.

Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opterećene su s dvije hipoteke. Prva hipoteka je upisana u korist Gorenjska banka d.d., a sada je prenesena na društvo Damfin d.o.o., dok je druga hipoteka upisana na društvo Prva skladi d.d.. Vjerovnici su u stečajnom postupku prijavili tražbine koje su priložene uz podnesak. Hipoteke su uspostavljene prema hrvatskom pravu. To proizlazi iz priloženih izvadaka iz zemljišne knjige. Na nekretninama je upisana i zabilježba spora sa sljedećim sadržajem: Zaprimljeno 06.11.2024.g. pod brojem Z-36957/2024 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA OD 06.11.2024, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA OD 06.11.2024, te odredbi čl. 86. i čl. 87. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se spor koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zadru, povodom tužbe tužitelja ČIGRA d.o.o., OIB: 14580925648 protiv tuženika Oikos Housing d.o.o., OIB: 50686883961 i Biskupić Zdravka, OIB: 70773649393. Parnični postupak vodi se pod poslovnim brojem P 197/2024.

Prilozi:

1. Izvadci iz zemljišne knjige i rješenje o odustajanju od ugovora za kućice
2. Ugovor o zakupu nekretnine od 29. 1. 2021
3. Aneks ugovora o zakupu nekretnine od 24. 12. 2022
4. Aneks ugovora o zakupu nekretnine od 26. 9. 2024
5. Sporazum o raskidu ugovora o zakupu nekretnine od 13. 3. 2025
6. Procjena vrijednosti N-INVEST d.o.o., Veljača 2025 - Dokaz se nalazi pod rednim brojem 25 (prijava potraživanja u stečajnom postupku Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju)
7. Procjena vrijednosti CSA, d.o.o. na dan 7. 1. 2025

3. Pravna pravila Uredbe (EU) 2015/848 Europskog parlamenta i Vijeća od 20. svibnja 2015., koja upućuju na pokretanje sekundarnog postupka u slučaju insolventnosti

Članak 3. stavak 2. Insolvencijske uredbe propisuje, da kada se središte dužnikova glavnih interesa nalazi unutar državnog područja jedne države članice, sudovi druge države članice nadležni su za pokretanje postupka u slučaju nesolventnosti protiv tog dužnika samo ako on ima poslovni nastan na državnom području te druge države članice. Učinci tih postupaka su ograničeni na imovinu dužnika koja se nalazi na državnom području potonje države članice. Upraviteljica postojanje poslovnice pojašnjavam u nastavku ovog prijedloga za pokretanje sekundarnog postupka u slučaju insolventnosti. Nesporno je da stečajni dužnik na području Republike Hrvatske posjeduje nepokretnu imovinu i da je tamo također poslova.

Iz točke 40. uvodnih obrazloženja Uredbe o stečaju proizlazi da sekundarni stečajni postupci, osim zaštite domaćih vjerovnika, imaju i druge svrhe. Dvije dodatne svrhe koje kao

upraviteljica ističem u ovom konkretnom slučaju su uspješno upravljanje stečajnom masom i ublažavanje učinaka stvarnih prava iz članka 8. Uredbe o stečaju. U predmetu C-327/13 (Burgo Group) Sud je u točki 31 definirao pojam poslovnice: Pojam „poslovnica“ definiran je u članku 2(h) Uredbe kao „svako mjesto poslovanja u kojem dužnik obavlja stalnu gospodarsku djelatnost, što podrazumijeva prisutnost ljudi i imovine“. Kao što je Sud već presudio, činjenica da ova definicija povezuje obavljanje gospodarske djelatnosti s prisutnošću ljudi dokazuje da su potrebni minimalna organizacija i određena stabilnost, te iz toga a contrario proizlazi da samo imovina ili samo bankovni računi načelno nisu dovoljni da bi se moglo govoriti o „poslovnici“ (presuda Interedil, C-396/09, EU:C:2011:671, točka 62). Sud neka provjeri sudsku praksu u predmetu Burgo Group.

Članak 8. Uredbe o stečaju propisuje da otvaranje stečajnog postupka ne utječe na stvarna prava.¹ Članak 8. Uredbe o stečaju propisuje da otvaranje stečajnog postupka ne utječe na stvarna prava. Glavni odvjetnik je u točki 28. zaključnih prijedloga u predmetu C-195/15 od 26. 5. 2016. godine podsjećao, da struktura mehanizma uspostavljenog tom uredbom ne utječe na stvarna prava na imovini koja se nalazi u drugim državama članicama, tako da takva prava u načelu nisu obuhvaćena učincima stečajnog postupka. To rješenje temelji se na materijalnopравnim razlozima kao što su zaštita trgovine u državi članici u kojoj se imovina nalazi i pravna sigurnost prava koja vrijede za tu imovinu. Stvarna prava imaju vrlo važnu ulogu u području kreditiranja i povećanju kapitala. Naime, ta prava štite svoje nositelje od potencijalne insolventnosti dužnika i omogućuju dobivanje kredita pod povoljnijim uvjetima. Stoga su pravna sigurnost i zaštita legitimnih očekivanja vjerovnika u pogledu ostvarenih transakcija od temeljne važnosti. Važni su i zaključci glavnog odvjetnika iz točaka 33. do 35. Predmetu C-195/15 Sud Europske unije je u postupku prethodnog odlučivanja donio odluku da članak 5. Uredbe Vijeća (EZ) br. 1346/2000 od 29. svibnja 2000. o stečajnom postupku treba tumačiti na način da osiguranje osnovano na temelju odredbe nacionalnog prava, poput one o kojoj je riječ u glavnom postupku, prema kojoj je nekretnina obveznika poreza na imovinu opterećena po samom zakonu javnopravnim teretom, predstavlja „stvarno pravo“ u smislu tog članka i da taj vlasnik mora trpjeti ovrhu na toj nekretnini na temelju isprave kojom je utvrđeno porezno potraživanje. Drugim riječima, članak 5. predstavlja važnu iznimku od primjene prava države u kojoj je otvoren stečajni postupak te od načela univerzalnosti glavnog stečajnog postupka. Uzimajući u obzir točke 22., 66, 67. i 68. uvodnih obrazloženja Uredbe o stečaju, kao upraviteljica smatram da je u ovom slučaju – uz dodatni uvjet postojanja poslovnice, koji će biti dalje opisan – najprimjerenije da se nad imovinom stečajnog dužnika u Republici Hrvatskoj otvori sekundarni stečajni postupak. Istodobno, takav pristup bio bi povoljniji i s aspekta troškova.

Točka 22 uvodnih obrazloženja Uredbe: Ova Uredba polazi od činjenice da zbog velikih razlika u materijalnom pravu nije moguće uvesti postupak u slučaju nesolventnosti s univerzalnim područjem primjene u cijeloj Uniji. Primjena, bez izuzetaka, prava države u kojoj se pokreće takav postupak zbog toga bi često izazivala poteškoće. Na primjer, to važi za vrlo različite nacionalne zakone o osiguranju tražbina u državama članicama. Nadalje, prava prvenstva koja uživaju neki vjerovnici u postupku u slučaju nesolventnosti u nekim su slučajevima potpuno različita. Pri sljedećem preispitivanju ove Uredbe bit će potrebno utvrditi daljnje mjere kako bi se poboljšala prava prvenstva za zaposlenike na europskoj razini. Ova bi Uredba trebala uzeti u obzir tu različitost nacionalnih zakona na dva različita načina. S jedne strane trebalo bi osigurati posebna pravila o mjerodavnom pravu u slučaju posebno značajnih prava i pravnih

¹ Sadržajno je članak 8 (stvarna prava) Uredbe o stečaju jednak članku 10 iste Uredbe (zadržavanje prava vlasništva). Oba su, u skladu s europskom pravnom praksom, određena kao negativne materijalne norme.

odnosa (npr. stvarnih prava i ugovora o radu). **S druge strane, uz glavni postupak u slučaju nesolventnosti s univerzalnim područjem primjene trebalo bi dozvoliti i nacionalni postupak koji obuhvaća samo imovinu koja se nalazi u državi gdje se pokreće postupak.**

Točka 66 uvodnih obrazloženja Uredbe: Za pitanja koja pokriva, ova Uredba trebala bi propisivati jedinstvena pravila o sukobu zakona koja zamjenjuju, unutar njihovog područja primjene, nacionalna pravila međunarodnog privatnog prava. Osim ako nije drugačije određeno, mjerodavno pravo je pravo države članice u kojoj se pokreće postupak (lex concursus). Ovo pravilo međunarodnog privatnog prava treba jednako važiti i za glavni postupak u slučaju nesolventnosti i za lokalne postupke. **Lex concursus uređuje sve učinke postupka u slučaju nesolventnosti, postupovne kao i materijalne, na osobe i pravne odnose kojih se to tiče. Njime se određuju svi uvjeti za pokretanje, vođenje i okončanje postupka u slučaju nesolventnosti.**

Točka 67 uvodnih obrazloženja Uredbe: Automatsko priznavanje postupka u slučaju nesolventnosti na koji se redovno primjenjuje pravo države članice u kojoj se postupak pokreće može se kositi s pravilima prema kojima se poduzimaju pravne radnje u ostalim državama članicama. **Kako bi se zaštitila opravdana očekivanja i sigurnost radnji u državama članicama u kojima nisu pokrenuti postupci, trebalo bi osigurati cijeli niz izuzetaka od općeg pravila.**

Točka 68 uvodnih obrazloženja Uredbe: Postoji osobita potreba, u slučaju stvarnih prava, za pravilima kojima bi se odstupilo od prava države u kojoj se postupak pokreće, a zato što su takva prava od velike važnosti kod odobrenja kredita. Osnovu, važenje i opseg stvarnih prava trebalo bi stoga redovito određivati prema lex situs, te na njih ne bi trebalo utjecati pokretanje postupka u slučaju nesolventnosti. Nositelju stvarnih prava trebalo bi stoga biti omogućeno dodatno jamstvo za ostvarivanje prava na izdvajanje ili odvojeno namirenje. **Ako na imovini postoji stvarno pravo prema pravilima jedne države članice, lex situs, a glavni se postupak u slučaju nesolventnosti vodi u drugoj državi članici, upravitelju u slučaju nesolventnosti iz glavnog postupka u slučaju nesolventnosti trebalo bi biti omogućeno da predloži pokretanje sekundarnog postupka u slučaju nesolventnosti u području nadležnosti gdje nastaju stvarna prava ako dužnik tamo ima poslovni nastan. Ako sekundarni postupak u slučaju nesolventnosti nije pokrenut, svaki višak od prodaje imovine na kojoj postoje stvarna prava trebao bi biti plaćen upravitelju u slučaju nesolventnosti iz glavnog postupka u slučaju nesolventnosti.**

Radi potpore svojim navodima, stečajna upraviteljica navodi i drugu europsku sudsku praksu koja se odnosi na članak 8 Uredbe o stečaju. Prema Uredbi 1346/2000 od 29. 5. 2000, to je bio članak 5. Riječ je o predmetima C-116/11 od 22. 11. 2012 (Bank Handlowy), C-527/10 od 26. 1. 2012 (Erste Bank Hungary Nyrt) i C-557/13 od 27. 11. 2014 (Herman Lutz).

Upraviteljica dodatno pojašnjava sudu da se, prema njezinoj procjeni, postavljaju pitanja učinkovite provedbe odluka u vezi s upisima u zemljišne knjige. Upraviteljica se već na ovom mjestu opravdano pita je li slovensku odluku o predaji nekretnine kupcu moguće provesti u skladu s člankom 32. Uredbe o stečaju. Upraviteljica bi stoga mogla imati poteškoće s upisom nekretnina u zemljišne knjige. Ako upis ne bi bio ostvaren, tražim oslobađanje od svoje odštetne odgovornosti.

Prilozi:

8. Zaključni prijedlozi glavnog odvjetnika u predmetu C-195/15 od 26. 5. 2016.
9. Presuda C-195/15 od 26. 9. 2015.
10. Presuda Visokog suda (VSK), Rješenje II Ip 225/2017 od 7. 7. 2017.

4. Postojanje poslovnice u Republici Hrvatskoj

Članak 3. stavak 2. Uredbe o insolventnosti propisuje: Kada se središte dužnikova glavnih interesa nalazi unutar državnog područja jedne države članice, sudovi druge države članice nadležni su za pokretanje postupka u slučaju nesolventnosti protiv tog dužnika samo ako on ima poslovni nastan na državnom području te druge države članice. Učinci tih postupaka su ograničeni na imovinu dužnika koja se nalazi na državnom području potonje države članice. Točka 10. članka 2. Uredbe o insolventnosti propisuje: poslovni nastan” znači svako mjesto poslovanja gdje dužnik obavlja ili je obavljao u razdoblju od tri mjeseca prije prijedloga za otvaranjem glavnog postupka u slučaju nesolventnosti stalnu gospodarsku aktivnost koja uključuje ljudske resurse i imovinu.

Stečajni dužnik posjeduje nekretnine u Hrvatskoj. Na tim nekretninama stečajni dužnik je gradio kamp OI Concept. Kamp je djelomično gradio sam (o čemu više u nastavku), a djelomično putem operativne podružnice, odnosno hrvatskog društva kćeri Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju. Stečajni dužnik je putem kredita koje je sam dobio od Gorenjske banke d.d., izravno financirao hrvatsko društvo kćer Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju. Više o tome u nastavku. Društvo kćer Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju, Ulica Krešimira Filića 36, Varaždin, u 100%-tnom je vlasništvu stečajnog dužnika. Nad tim je društvom 17. 4. 2025. otvoren stečajni postupak. Direktor stečajnog dužnika, kao i društva kćeri, bila je ista osoba – najprije Miloš Ulčar i Edo Bratović, a potom Peter Kadišs. Petar Kadiš je imenovan od strane vlasnika stečajnog dužnika, društva LCC INVEST SCSP SICAV-RAIF, adresa: 7 Rue Genistre, 1623 Luxembourg, Luksemburg. Peteris Kadišs bio je direktor stečajnog dužnika od 6. 11. 2024. do 26. 3. 2025. Miloš Ulčar i Edo Bratović bili su zajednički direktori stečajnog dužnika od 10. 6. 2024. do 6. 11. 2024. Miloš Ulčar bio je jedini direktor stečajnog dužnika od 19. 1. 2024. do 9. 6. 2024. Prije toga, Miloš Ulčar bio je prokurist stečajnog dužnika od 24. 9. 2021. do 19. 1. 2024. Direktorica stečajnog dužnika od 5. 12. 2018. do 19. 1. 2024., kada je tu funkciju preuzeo Miloš Ulčar, bila je Monika Janković. Slično proizlazi iz povijesnog izvotka iz sudskog registra Republike Hrvatske. Zastupanje kao predstavnik vlasnika posljednji je preuzeo Peteris Kadišs, koji je bio direktor od 8. 11. 2024. do imenovanja stečajnog upravitelja Slavena Gavrića. Prije njega je direktor bio Miloš Ulčar, i to od 24. 1. 2024. do 8. 10. 2024. Monika Janković prestala je biti direktorica dana 24. 1. 2024., odlukom skupštine.

Stečajni dužnik je s kupcima mobilnih kućica sklopio ugovor o prodaji i izgradnji. Primjer ugovora prilaže upraviteljica. Stečajni dužnik je imao sklopljen ugovor o najmu s društvom Oikos Resorts. Tim ugovorom o najmu, stečajni dužnik je društvu Oikos Resorts davao u najam nekretnine. Navedeno društvo je te nekretnine dalje davalo u najam kupcima mobilnih kućica, i to na temelju dva ugovora – ugovora o najmu i ugovora o pružanju usluga smještaja. Kad je društvu Oikos Resorts otkazan ugovor o najmu, Oikos Resorts je također vlasnicima mobilnih kućica poslao obavijest o prestanku ugovora po sili zakona te ih pozvao na iseljenje iz kampa.

Stečajni dužnik izdavao je račune za najam u skladu s ugovorom o najmu hrvatskom društvu kćeri Oikos Resorts d.o.o. Stečajni dužnik imao je u Hrvatskoj i porezni broj te svog računovođu, gospodina Svemira. Hrvatski porezni broj stečajnog dužnika, kako proizlazi iz priloženog računa za najam, je OIB 506868883961. Račun za najam priložen je kao prilog

prijavi tražbine stečajnog dužnika u stečajnom postupku nad društvom Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju. Budući da je stečajni dužnik imao hrvatski porezni broj, dio poslovanja odvijao se putem tog poreznog broja. Stečajna upraviteljica prilaže izdane i primljene račune koji se na to odnose. Budući da je stečajni dužnik u Hrvatskoj imao i društvo kćer Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju, dio poslovanja koji se odnosio na hrvatske dobavljače i podizvođače "kanaliziran" je putem tog društva kćeri. Hrvatskim dobavljačima stečajni je dužnik izravno osiguravao financijska sredstva na način, kako proizlazi iz prijave tražbine u stečajnom postupku nad društvom Oikos Resorts d.o.o. Stečajni dužnik hrvatskom društvu kćeri Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju ili je izravno uplaćivao novčana sredstva, ili je izravno plaćao njihove dobavljače i podizvođače koji su gradili kamp. Projekt izgradnje kampa na Pagu zapravo je vodio i usmjeravao stečajni dužnik. Stečajni dužnik je tamo postavljao mobilne kućice i gradio glavne objekte A i B. Društvo kćer Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju djelovalo je kao operativna produžena ruka stečajnog dužnika. Naime, društvo kćer Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju, bez stečajnog dužnika koji ga je izravno financirao, pojmovno ne bi moglo opstati.

Stečajna upraviteljica posebno pojašnjava postojanje angažmana osoba u Hrvatskoj. U ime stečajnog dužnika, vođenje kampa na Pagu su vodili Miloš Ulčar i Edo Bratović. Kao što proizlazi iz priloženog izvatka iz poslovnog registra, poslovanje su vodili zajednički. Stečajni dužnik je s Milošem Ulčarom i Edom Bratovićem imao sklopljen ugovor o poslovodstvu. Miloš Ulčar je bio direktor stečajnog dužnika, kao i njegove podružnice (kćerinske tvrtke). Direktori su i za društvo kćer Oikos Resorts d.o.o. i za stečajnog dužnika vodili izgradnju kampa na Pagu. Iz priloženog izvješća o procjeni proizlazi da je građevinska i uporabna dozvola – temeljem sklopljenog ugovora o najmu između stečajnog dužnika i Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju – izdana na društvo kćer Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju. Građevinska i uporabna dozvola prilog su priloženog procjembenog izvješća. Društvo kćer bilo je samo operativni produžetak stečajnog dužnika. Stečajni dužnik je sam, u vlastitoj režiji, u Hrvatskoj gradio objekte A i B navedene u izvješću o procjeni i tamo također postavljao mobilne kućice za svoje kupce. Riječ je o objektima koji su čvrsto povezani s zemljištem u smislu načela superficies solo cedit. Stečajni dužnik u svojim poslovnim knjigama pod popisom dugotrajne imovine ima evidentiranu stavku "objekti Pag u izgradnji" u iznosu od 1.055.751,15 EUR. Stečajna upraviteljica prilaže računovodstvene ispiske za ovu stavku. To pokazuje da je stečajni dužnik u Hrvatskoj sa svojim radnicima, pod nadzorom Miloša Ulčara i Ede Bratovića, izvodio veliki građevinski projekt. Radnici stečajnog dužnika su od mjeseca siječnja 2024. do mjeseca studenog 2024 bili prisutni na gradilištu na Pagu i gradili objekte A i B te postavljali mobilne kućice. Objekte A i B i mobilne kućice gradio je isključivo stečajni dužnik. Komunalnu infrastrukturu su financijskim sredstvima stečajnog dužnika s podizvođačima gradili društvo kćer Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju. Oikos Resorts je kamp uglavnom gradio putem podizvođača. Iz e-maila od 13. 6. 2025., koji je prilog broj 22, proizlazi da je Oikos Resorts bio samo produžena ruka stečajnog dužnika, budući da je namjera vlasnika bila da sve zgrade i računovodstveno evidentira stečajni dužnik. On ih je, kao što je već rečeno, djelomično (objekti A i B) gradio sam. Komunalnu infrastrukturu gradio je Oikos Resorts s podizvođačima. Koliko je poznato stečajnoj upraviteljici, radnici su bili zaposleni za upravljanje kampom, ali ne i za njegovu izgradnju. Kako proizlazi iz prijave potraživanja stečajnog dužnika prema društvu Oikos Resorts, Oikos Resorts je bio samo produžena ruka stečajnog dužnika. Stečajna upraviteljica kao dokaz sudjelovanja osoba prilaže račune za poslovodstvo Miloša Ulčara i Ede Bratovića, platne liste radnika iz kojih su vidljive dnevnice odnosno izdane dnevnice za zaposlenike, jer su im putni troškovi uglavnom bili isplaćivani prije nego što su primili plaće., te račune za noćenja i reprezentaciju za sve zajedno. Prilaže se i popis noćenja na Pagu, koji

je vodila zaposlenica Anja Mlinarič. Prilaže se i odgovor Miloša Ulčara u vezi s poslovanjem stečajnog dužnika. Budući da Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju nije platio svog najvećeg podizvođača – društvo Čigra d.o.o. iz Šibenika – navedeno društvo je tužilo i stečajnog dužnika i njegovo društvo kćer. Postupak se vodi pred Trgovačkim sudom u Zadru pod brojem P 197/2024. I ova tužba pokazuje da su vjerovnici stečajnog dužnika i njegovu kćerinsku tvrtku doživljavali kao jedinstvenu cjelinu, jer su ih tužili solidarno. Od stečajnog dužnika se čak zahtijeva i utvrđenje prava vlasništva.

Stečajni dužnik je kod Gorenjske banke d.d. i društva Prva d.o.o. uzeo zajam za izgradnju kampa na Pagu. Na temelju tih zajmova, stečajni dužnik je izgradio objekte A i B. Na temelju istih zajmova, društvo kći Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju, preko podizvođača (ČIGRA), gradilo je komunalnu infrastrukturu. Veliki dio podizvođača i dobavljača ostao je neplaćen. Stečajni dužnik je društvu kćeri, temeljem posebno sklopljenog ugovora o zajmu, posuđivao sredstva za izgradnju kampa, odnosno je, umjesto društva kćeri, temeljem asignacija i cesija, izravno plaćao njezine dobavljače. Stečajna upraviteljica prilaže prijavu tražbine podnesenu u stečajnom postupku hrvatskog društva kćeri, zajedno sa svim prilogima. Društvo kći Oikos Resorts d.o.o. u svojim bilancama iskazuje objekte u izgradnji u iznosu od 5 milijuna eura. Prema objašnjenju knjigovotkinje, ti bi objekti trebali biti prikazani u bilancama stečajnog dužnika, no budući da bivša uprava više nije bila aktivna i nije provela prijenos, isti su ostali knjiženi u bilancama društva kćeri Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju. Iz priloženog e-maila od 13. 6. 2025. (točka 22) proizlazi da je stečajni dužnik želio objekte A i B uključiti u svoje poslovne knjige. Sada su ti objekti, kao objekti u izgradnji, trenutačno evidentirani u poslovnim knjigama kako stečajnog dužnika, tako i društva Oikos Resorts. Iz navedenog može proizaći spor. Iz točaka 20., 21. i 22. kreditnog ugovora sklopljenog između stečajnog dužnika i Gorenjske banke d.d. dana 16. 11. 2023. proizlazi da će se zajam Gorenjske banke koristiti za plaćanje dobavljačima robe i izvođačima radova na projektu PAG, kao i drugim pružateljima usluga u vezi s navedenim projektom PAG, na temelju izdanih građevinskih situacija, predračuna, predumovnih računa i faktura iz kojih će biti vidljiva namjenska potrošnja sredstava, pri čemu sadržaj mora biti potvrđen od strane nadzornika. Iz posojilnog ugovora tako proizlazi da je stečajni dužnik sam financirao izgradnju kampa na Pagu. Kamp je djelomično gradio sam (objekti A i B), a djelomično putem produžene ruke, tj. putem svoje kćerinske tvrtke Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju. To proizlazi iz priložene prijave tražbine stečajnog dužnika prema društvu Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju. Ugovor o kreditu sklopljen između Gorenjske banke d.d. i društva Oikos Housing d.o.o. datiran je na 16. 11. 2023., SV 1716/2023, i nalazi se na hrvatskom jeziku kao prilog prijavi potraživanja vjerovnika DAMFIN d.o.o. (broj 25). Upraviteljica ga je označila posebnim listićem i ružičastim markerom.

Stečajni dužnik imao je u Hrvatskoj kod banke Erste d.d. otvoren i transakcijski račun. Račun je kasnije zatvoren. Stečajna upraviteljica prilaže bankovne izvratke. Dokaz broj 20.

Stečajna upraviteljica kao dokaz prilažem i prijavu vjerovnika Damfin d.o.o., koji je preuzeo tražbinu Gorenjske banke d.d., te prijavu vjerovnika Prva skladi d.d. Iz navedenoga proizlazi primitak kredita i osnivanje hipoteke prema hrvatskom pravu. Prema hrvatskom pravu uspostavljeno je i pravo nazvano 'lebdeće založno pravo', i to nad pokretninama.

Kamp na Pagu trenutno koriste vlasnici kućica koji nastupaju putem društva Uvala Pag d.o.o.

Sa stečajnim dužnikom žele sklopiti ugovor o najmu. Nacrt ugovora je u prilogu. Trenutačno društvo Uvala Pag, za stečajnog dužnika odnosno u svoje ime, plaća električnu energiju te ima organiziran odvoz otpada. Stečajna upraviteljica smatra da bi imovinom poput kampa na Pagu bolje upravljao hrvatski stečajni upravitelj.

Hrvatski stečajni upravitelj bi lakše mogao urediti odnose s dobavljačima, kao i s najmoprimcima kućica. Uzimajući u obzir i činjenicu da je kamp sada doslovno podijeljen na dva dijela, stečajni upravitelj će morati surađivati i s vlasnikom prethodno unajmljenog zemljišta, to jest obitelji Biskupić, odnosno njihovim društvom Plava Punta d.o.o. Upraviteljici je to bilo objašnjeno, a i sama je to neposredno uočila prilikom obilaska kampa – da se važan dio infrastrukture nalazi na zemljištu obitelji Biskupić, i to vodovodna i elektro stanica – trafostanica. Sve navedene probleme u vezi s upravljanjem nekretnine bit će jednostavnije, i prije svega uz niže troškove, rješavati hrvatski stečajni upravitelj. Istodobno, sva ta i dalje aktivna pravna odnosa (najmovi, odnosi s dobavljačima) pokazuju da stečajni dužnik u Hrvatskoj ima poslovnicu – zapravo još uvijek, i u ovom trenutku, aktivnu poslovnicu koja zahtijeva upravljanje i aktivno sudjelovanje ljudi. Možda će se hrvatski upravitelj dodatno osloniti na vanjskog suradnika koji će sva ta aktivna pravna odnosa lakše i učinkovitije uređivati.

Zbog postojanja poslovnice, opseg djelovanja stečajne upraviteljice glavnog insolventnog postupka u Hrvatskoj bitno je veći nego što bi bio u slučaju da postojanje poslovnice ne bi bilo dokazano i da bi se radilo isključivo o postojanju imovine u Hrvatskoj. Na to upućuju i sudski postupci koji se vode u Hrvatskoj te mogućnost parnica radi osporavanja tražbina kćerinskog društva Oikos Resorts d.o.o. – u stečaju, uređenje najamnih odnosa s vlasnicima kućica koji trenutno koriste kamp, kao i uređenje odnosa s dobavljačima komunalnih usluga. Tu je i dopis hrvatske geodetske uprave u vezi s upisom objekata A i B u katastar zgrada. Sve to, naposljetku, mora biti uređeno u skladu s hrvatskim pravom, koje slovenskoj upraviteljici nije poznato. Za svaku takvu radnju morat ću angažirati vanjskog stručnjaka, što nije samo vremenski zahtjevno, već i financijski neprihvatljivo.

Na kraju dodatno ističem da je stečajna upraviteljica utvrdila kako je stečajni dužnik i prije navedenog, na području Republike Hrvatske – doduše bez otkupa zemljišta, ali putem najamnih odnosa – realizirao projekt pod nazivom Bquez Vita. Dokumentacija kojom upraviteljica raspolaže prilaže se uz podnesak. To dokazuje da stečajni dužnik već dulje vrijeme na području Republike Hrvatske, koristeći ljudske resurse i imovinu, obavlja gospodarsku djelatnost.

Prilozi:

11. Izvod iz registra za tvrtku Oikos Resorts, d.o.o. in tvrtku Oikos Housing, d.o.o.
12. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad društvom Oikos Resorts d.o.o. od 17. 4. 2025
13. Ugovor o zajmu s Gorenjskom bankom
14. Ugovor o izgradnji mobilne kućice Oikos Housing d.o.o. - jedan primjer
15. Ugovor o najmu zemljišta na Pagu
16. Otkaz ugovora o najmu zemljišta na Pagu
17. Zaprimanje otkaza ugovora o najmu zemljišta na Pagu.
18. Ugovor o usluzi smještaja – primjer - jedan primjer
19. Ugovor o pružanju usluga – primjer jedan primjer

20. Dostavljena dokumentacija od strane knjigovotkinje vezana uz postojanje poslovnice u Hrvatskoj: ugovor o poslovodstvu i računi Miloša Ulčara, platne liste zaposlenih i putni nalozi, bankovni izvadci hrvatske banke Erste, hrvatski PDV, komunikacija s hrvatskim knjigovođom Svemirom, računi za smještaj zaposlenih, popis noćenja koji je vodila zaposlenica Anja Mlinarič i e-mail s pojašnjenjem za knjiženje hrvatskog PDV-a u vezi s najmovima od 17. 6. 2025
21. Prijava potraživanja stečajnog dužnika u hrvatski stečajni postupak zajedno s prilogima i ovjereni prijevod ugovora o zajmu sklopljenog između stečajnog dužnika i društva Oikos Resorts, na temelju kojeg ju je stečajni dužnik financirao
22. Računovodstvena dokumentacija za stavku objekti Pag u stjecanju i e-mail o tome kako će Oikos Housing postati vlasnik zgrada koje je od 13. 6. 2025. gradio Oikos Resorts
23. E-mail Miloša Ulčara u vezi s pojašnjenjem poslovanja od 8. 4. 2025
24. Dokumentacija u vezi s parničnim postupkom ČIGRA
25. Prijava tražbine Damfin, d.o.o. - u prijavi potraživanja nalaze se ugovori o zasnivanju hipoteke na hrvatskom jeziku
26. Prijava tražbine Prva skladi, d.o.o. - u prijavi potraživanja nalaze se ugovori o zasnivanju hipoteke na hrvatskom jeziku
27. Otkaz ugovora o najmu vlasnicima kućica
28. Obavijest stečajnoj upraviteljici u vezi najma – Peter Kadiš
29. Potvrda o postojanju hrvatskog poreznog broja
30. Elektronička poruka u vezi s upisom objekata u hrvatski registar zgrada
31. Najam Uvala Pag - samo prijedlog ugovora od strane vlasnika kućica koji trenutno bez pravne osnove zauzimaju kamp
32. Dokumentacija BUQEZ VITA

5. Prijedlog

Stečajna upraviteljica dužnika Oikos Housing d.o.o. – u stečaju, Miklavška cesta 67, 2311 Hoče, Slovenija, s obzirom na sve prethodno pojašnjeno i dokazima potkrijepljeno, predlažem da se nad cjelokupnom imovinom (pokretninama i nekretninama) stečajnog dužnika u Republici Hrvatskoj, sukladno članku 3. stavku 2. Uredba (EU) 2015/848 Europskog parlamenta i Vijeća od 20. svibnja 2015. o postupcima u slučaju insolventnosti (preinaka), pokrene sekundarni stečajni postupak. Prema poznatim podacima stečajne upraviteljice, stečajni dužnik je vlasnik sljedećih nekretnina: katastarske čestice br. 4084, 4086, 4058/3, 4058/4, 4058/5, 4088/2, 4088/9, 4088/10, 4085/2, sve u k.o. 338117 NOVALJA -NOVA, stečajni dužnik je isključivi vlasnik nekretnina (1/1).

Mislinja, 11. 7. 2025

OIKOS HOUSING, d.o.o. – v stečaju
za njega stečajna upraviteljica Jerneja Pečoler
