

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**  
Na poslovni broj: **St-399/2021**  
Dužnik: **ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju**  
**Zagreb, Debaniceva ulica 15**  
**OIB: 12564989129**

## **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

(Obrazac 18 – redni broj 5.)

### **I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 01.03.2023. do 30.06.2023.**

U izvještajnom razdoblju započela je prodaja obje nekretnine koje čine stečajnu masu dužnika.

Nakon pravomoćnosti Rješenja o prodaji od 02.03.2023., sud je 11.04.2023. donio Zaključke o prodaji kojima je utvrđena vrijednost nekretnina prema procijenjenoj vrijednosti sukladno suglasnostima razlučnih vjerovnika, te je određena prodaja putem elektroničke javne dražbe. Zahtjevi za prodaju dostavljeni su Financijskoj agenciji koja je po uplati predujma za troškove održavanja dražbi, dana 19.04.2023. objavila dva Poziva na sudjelovanje u 1. dražbi sa rokom za uplatu jamčevine do 19.06.2023. i prikupljanjem ponuda u razdoblju od 28.06.2023. do 12.07.2023. koje je u tijeku. Oglasi su objavljeni i na stranicama Sudačke mreže.

Oglašena prodaja stana u Novom Vinodolskom izazvala je veliki interes potencijalnih kupaca. Zaprimljeno je preko 30 telefonskih poziva zainteresiranih kupaca kojima su pružene informacije o statusu nekretnine i dostavljen Elaborat o procjeni i druga dokumentacija. Organizirano je razgledavanje na adresi nekretnine Novi Vinodolski, Zagrebačka 32, u petak 12.05.2023. i u subotu 13.05.2023. – razgledavanju se odazvalo 10 zainteresiranih kupaca.

Prema javnoj objavi FINA-e uplaćeno je 13 jamčevina, te je izgledno da će se stan u Novom Vinodolskom prodati na 1. dražbi.

Za drugu nekretninu (poslovna zgrada u Zaprešiću, Davora Bašića 10) nisu zaprimljeni upiti zainteresiranih kupaca i nije uplaćena ni jedna jamčevina, stoga je izgledno da će se prodaja nastaviti oglašavanjem 2. dražbe.

Osim prethodno navedenih aktivnosti u postupku unovčenja nekretnina, dana 03.05.2023. održan je sastanak sa direktorom IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. kao zakupnikom nekretnine u Zaprešiću radi dogovora o dinamici plaćanja zaostalih zakupnina. Nakon višemjesečne stagnacije, od lipnja 2023. otvorena su nova gradilišta iz kojih bi poslova po njihovoj naplati bile podmirene zakupnine.

Također su ispunjene zakonske obveze dostave godišnjih financijskih izvješća (GFI) za 2022. godinu u propisanim rokovima.

### **II. Stanje stečajne mase**

Stanje stečajne mase u odnosu na početno utvrđeno stanje, promijenjeno je na način da je vrijednost nekretnina usklađena sa procjenama tržišnih vrijednosti, a stanje novčanih sredstava je veće zbog ostvarenih priljeva od zakupnina umanjeno za troškove:

**ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju**  
Zagreb, Debanićeva ulica 15, OIB: 12564989129  
Posl.broj: St-399/2021  
**Sanja Janči, stečajni upravitelj**

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost na dan otvaranja stečaja kn	Stanje stečajne mase 30.06.2023. kn	Stanje stečajne mase 30.06.2023. EUR
1.	Nekretnina - Poslovna zgrada i zemljišta u Zaprešiću, Ulica Drage Bašića 10	3.801.095,20	6.388.100,00	847.846,57
2.	Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom	408.664,81	577.000,00	76.581,06
3.	Novčana sredstva	1.325,00	10.783,42	1.431,21
	<b>UKUPNO</b>	<b>4.211.085,01</b>	<b>6.975.883,42</b>	<b>925.858,84</b>

Stečajnu masu čini:

### 1. Nekretnina - Poslovna zgrada i zemljišta u Zaprešiću, Ulica Drage Bašića 10

Početno stanje preuzeto prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 3.801.095,20 kn je usklađeno sa izvršenom procjenom tržišne vrijednosti ovlaštenog procjenitelja ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ. od 31.01.2022. **na iznos od 6.388.100,00 kn / 847.846,57 EUR.**

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić u slijedeće zk. uloške:

- **zk. ul. 4872** k.o. Zaprešić, kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m<sup>2</sup>, kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m<sup>2</sup> i kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m<sup>2</sup>, ukupna površina 6071 m<sup>2</sup>, vlasništvo dužnika 1/1

- **zk.ul. 1652** k.o. Zaprešić, kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m<sup>2</sup> i kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m<sup>2</sup>, ukupna površina 2600 m<sup>2</sup>, vlasništvo dužnika 1/1.

Nekretnina je uz suglasnost Skupštine vjerovnika dana u zakup društvu IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. uz mjesečnu zakupninu od 10.000,00 kn uvećano za PDV (bez režijskih troškova).

### Razlučna prava

U **Tabeli 1** daje se pregled procijenjene vrijednosti i upisanih razlučnih vjerovnika u zemljišnim knjigama prema zk.ulošcima i katastarskim česticama.

**Tabela 1 – Procjena vrijednosti i razlučna prava**

ZK uložak	Katastarska čestica	U naravi	Procijenjena vrijednost	Razlučni vjerovnici prema redoslijedu upisa u zemljišnim knjigama
zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić	kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m <sup>2</sup>	Radiona, nadstrešnica i zemljište	697.000,00	<b>1.</b> Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 <b>2.</b> Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava <b>3.</b> ALLIANZ HRVATSKA d.d., Heinzelova 10, Zagreb, OIB: 23759810849
	kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m <sup>2</sup>	Poslovna zgrada i zemljište	3.510.000,00	
	kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m <sup>2</sup>	Pomoćna zgrada i zemljište	1.420.000,00	
<b>UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 4872</b>			<b>5.627.000,00</b>	

zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić	kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m <sup>2</sup>	Građevinsko zemljište	757.000,00	<b>1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823</b>
	kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m <sup>2</sup>	Poljoprivredno zemljište	4.100,00	
<b>UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 1652</b>			<b>761.100,00</b>	
<b>SVEUKUPNO procijenjena vrijednost nekretnine u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10</b>			<b>6.388.100,00 kn / 847.846,57 EUR</b>	

### **Tijek unovčenja**

Dana 02.03.2023. doneseno je Rješenje o prodaji, a 11.04.2023. i Zaključak o prodaji kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 847.846,57 EUR / 6.388.099,98 kn i prodaja elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije.

Poziv za 1. elektroničku javnu dražbu objavljen je 19.04.2023., a na istoj se nekretnina prodaje po početnoj vrijednosti u iznosu od 635.884,93 EUR / 4.791.075,01 kn.

Predaja ponuda je u tijeku, a kako nije uplaćena ni jedna jamčevina, izgledno je da će 1. dražba biti zaključena 12.07.2023. bez ponuda i prodaja će se nastaviti objavom poziva za 2. dražbu.

### **2. Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom**

Početno procijenjena vrijednost prema nabavnoj vrijednosti od 408.664,81 kn, usklađena je sa procjenom vrijednosti ovlaštenog procjenitelja ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ., od 21.02.2002. na iznos od **577.000,00 kn / 76.581,06 EUR**. Procjena je izvršena poredbenom metodom. Površina stana je 45,21 m<sup>2</sup>, a kvadrat je procijenjen po cijeni od 1.694,81 EUR/m<sup>2</sup>. Stan se nalazi na prvom katu stambene zgrade (suteran + prizemlje + tri kata + visoko potkrovlje) na adresi Novi Vinodolski, Zagrebačka 32, izgrađene 2000. godine. Etažiranje zgrade nije provedeno, već su vlasnici stanova označeni kao vlasnici suvlasničkih dijelova.

Stan je upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski u zk.ul. 5382 k.o. Novi, kčbr. 3894/42 stambena zgrada i dvorište sa 1140 m<sup>2</sup>, 31. suvlasnički dio dužnika: 9776/388166.

### **Razlučna prava**

Na stanu u Novom Vinodolskom upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 u iznosu 521.418,00 EUR, uknjiženo temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbine od 05.06.2018. sklopljenog sa prethodno upisanim založnim vjerovnikom APS Delta S.A., Luksemburg.

### **Tijek unovčenja**

Dana 02.03.2023. doneseno je Rješenje o prodaji, a 11.04.2023. i Zaključak o prodaji kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 76.581,06 EUR / 577.000,00 kn i prodaja elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije.

Poziv za 1. elektroničku javnu dražbu objavljen je 19.04.2023., a na istoj se nekretnina prodaje po početnoj vrijednosti u iznosu od 57.435,80 EUR / 432.750,04 kn.

Zaprimljeno je preko 30 upita zainteresiranih kupaca, omogućeno razgledavanje nekretnine i uplaćeno 13 jamčevina. Predaja ponuda je u tijeku i izgledno je da će nekretnina biti prodana na 1. dražbi koja završava 12.07.2023. godine.

---

### 3. Novčana sredstva

Stanje na računu stečajnog dužnika na dan 30.06.2023. iznosi 1.431,21 EUR. Od otvaranja računa do 30.06.2023. ostvareni su priljevi i odljevi kako slijedi:

#### Priljevi i odljevi od otvaranja računa 09.02.2022. do 30.06.2023.

Priljevi (uplate)	Iznos priljeva kn	Iznos priljeva EUR
Prijenos zaplijenjenih sredstava sa depozita suda	1.325,00	175,86
Naplata zakupa nekretnine u Zaprešiću	50.000,00	6.636,14
Pozitivna kamata	0,15	0,02
<b>Ukupno priljevi</b>	<b>51.325,15</b>	<b>6.812,02</b>
Odljevi (isplate)	Iznos odljeva kn	Iznos odljeva EUR
Knjigovodstvene usluge	18.000,07	2.389,02
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	1.330,67	176,61
Materijalni troškovi (pečat, registratori, poštarina)	484,06	64,25
Procjena vrijednosti nekretnine u Zaprešiću	6.750,00	895,88
Procjena vrijednosti stana u N. Vinodolskom	4.000,00	530,89
Voda za stan u N. Vinodolskom	1.176,44	156,14
Troškovi javnog bilježnika - promjena općih podataka (naziva vlasnika) na nekretninama	398,62	52,91
Predujam FINA za el.dražbe N. Vinodolski i nekretnina u Zaprešiću	3.599,98	477,80
Plaćanje PDV-a	4.801,89	637,32
<b>Ukupno odljevi</b>	<b>40.541,73</b>	<b>5.380,81</b>
<b>Stanje novčanih sredstava na dan 30.06.2023.</b>	<b>10.783,42</b>	<b>1.431,21</b>

**Napomena:** Svi iznosi su iskazani sa PDV-om ukoliko je isti obračunat

### III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

Praćenje tijeka i ishoda dvije dražbe za prodaju nekretnina koje su u tijeku. Ovisno o ishodu, poduzeti će se daljnje radnje u nadležnosti stečajnog upravitelja (u slučaju prodaje: primopredaja, obračun troškova unovčenja i dr.; u slučaju nastavka prodaje: omogućiti zainteresiranim kupcima razgledavanje i dostavu potrebnih informacija, oglasiti dražbu na stranicama Sudačke mreže i druge radnje).

U Čakovcu, 03.07.2023.

**Stečajni upravitelj**  
**Sanja Janči**