

## Obrazac 18.

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

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa St-955/2024

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

GRESMAT PROJEKT d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 16.10.2025. DO 16.01.2026.

U stečajnom postupku koji se nad stečajnim dužnikom vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu pod poslovnim brojem: St-955/2024, a nastavno na prethodno podneseno Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima od 01.07.2024., te izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 16.10.2024., 16.01.2025., 16.04.2025., 16.07.2025. te 16.10.2025., stečajna upraviteljica podnosi Izvješće kako slijedi:

#### Unovčenje imovine stečajnog dužnika:

1) U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka, nakon završetka prve elektroničke javne dražbe, kupcu H-ABDUKO d.o.o. (koji je prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu), dosuđene su nekretnine u Sesvetama (3 poslovna prostora) za iznos od 118.350,00 EUR-a te nekretnine na Braču (13 apartmana) za iznos od 1.646.000,00 EUR-a, te su mu iste predane u posjed.

#### 2) Ovršni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl. br: Ovr-43/2025

Apartman upisan u zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, etaža E-6 (koji je opterećen razlučnim pravom za korist vjerovnika RAIFFEISEN LEASING D.O.O.) još nije prodan, te se isti prodaje u ovršnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br Ovr-43/2025. Predmetni apartman stečajna upraviteljica preuzela je u posjed na uredovanju dana 26.05.2025., slobodan od osoba i stvari. Režijske troškove za predmetni apartman (struja, pričuva), stečajna upraviteljica uredno podmiruje, te nema nepodmirenih dugovanja s naslova istih.

U predmetnom ovršnom postupku i dalje nije zakazano ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnine iako je na predmetni spis poslano nekoliko požurnica, nekoliko e-mailova višem sudskom savjetniku koji vodi ovršni predmet te je stečajna upraviteljica i telefonskim putem razgovarala sa istim, međutim bez učinka. Ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine i dalje nije zakazano.

### 3) **Ovršni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl.br: Ovr-158/2024**

U pogledu zemljišta u Zagrebu u Jurjoj vesi koja su opterećena razlučnim pravom za korist vjerovnika MEŠIĆ COM d.o.o., Strojarska cesta 22, Zagreba, OIB: 16308837296, stečajna upraviteljica ističe da se ista također prodaju u ovršnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br: Ovr-158/2024. Ročište radi utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina zakazano je za 17.10.2025.

Napominje se da su predmetnom ovrhom osim zemljišta u Jurjoj vesi u Zagrebu obuhvaćena i dva stana u Bulinačkoj ulici 22, Zagreb ( stan upisan u zk.ul. 24601, k.o. 335541 Resnik kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 3615/150: Stambena zgrada Zagreb, Bulinačka 22 i dvorište, ukupne površine 506m<sup>2</sup> i to: 1.Suvlasnički dio 1000/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), dvosobni stan oznake S1 u prizemlju, u planu obojeno crvenom bojom, ukupne površine 41,26m<sup>2</sup>, sporedni dio-parkirno mjesto oznake P4 u dvorištu, površine 12,10 m<sup>2</sup>, u planu obojeno žuto, na kojoj izlučno pravo ima Vedran Kljajić iz Zagreba, Bulinačka 22, OIB: 42525023146 te stan upisan u zk.ul. 24601, k.o. 335541 Resnik kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb, zkč.br. 3615/150: Stambena zgrada Zagreb, Bulinačka 22 i dvorište, ukupne površine 506m<sup>2</sup> i to: 5. Suvlasnički dio:1091/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), dvosobni stan oznake S5 na katu, u planu obojeno zelenom bojom, ukupne površine 46,42 m<sup>2</sup>, sporedni dio parkirno mjesto oznake P5 u dvorištu površine 11,15 m<sup>2</sup>, u planu obojeno zeleno, na kojem izlučno pravo ima Nada Lucić iz Zagreba, Bulinačka 22, OIB: 9763757313), a sve kako je opisano u Izvješću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima od 01. srpnja 2024 na stranici 13. Izvješća. U odnosu na ta dva stana pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pokrenute su parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom (za stan na etaži 1 parnice: P-13364/2019 te P-2717/2022), a za (stan na etaži 5 parnice: P-2453/2022 te P-13314/2019).

Na ročištu za utvrđenje vrijednosti nekretnina od 17.10.2025., ovrhovoditelj i ovršenik suglasili su se procjenom stalnog sudskog vještaka za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Sanje Loina Matančević od 22. lipnja 2024. kojim je utvrđena vrijednost predmetnih nekretnina (zemljišta u Jurjoj vesi u Zagrebu).

U odnosu na stanove u Bulinačkoj 22 (etaže 1 i 5), stečajna upraviteljica je predložila odgoditi procjenu vrijednosti nekretnina do pravomoćnog okončanja parničnih postupka koji se vode pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl. br: P-13364/2019 i P-2717/2022 za etažu 1 i za etažu 5 P-2453/2022 i P-13314/2019 na što se ovrhovoditelj suglasio.

Dana 22. listopada 2025.g. Trgovački sud u Zagrebu donio je zaključak kojim je odredio prodaju nekretnina ovršenika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka u ovrsi na nekretnini, putem elektroničke javne dražbe koju će provesti Financijska agencija te je utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina kako slijedi:

- vrijednost nekretnine k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 25819 procijenjena u iznosu od 139.000,00 Eur;
- vrijednost nekretnine k.o. Šestine, zk.ul. 73219 procijenjena u iznosu od 6.380,00 Eur;
- vrijednost nekretnine k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 107969 procijenjena u iznosu od 8.680,00 Eur;
- vrijednost nekretnine k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 107968 procijenjena u iznosu od 205.000,00 Eur;
- vrijednost nekretnine k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 107967 procijenjena u iznosu od 123.000,00 Eur.

Dana 24. listopada 2025. godine, stečajna upraviteljica podnijela je Financijskoj agenciji Zahtjev za prodaju nekretnina u ovršnom postupku.

Međutim, dana 30.10.2025. FINA-a je obavijestila Trgovački sud u Zagrebu o nemogućnosti postupanja po Zahtjevu za prodaju obzirom da nedostaje rješenje o ovrsi u izvorniku (isto stečajna upraviteljica nije dostavila jer sa istim ne raspolaže) te da u Zaključku o prodaji nisu navedeni brojevi katastarskih čestica koje se prodaju u ovršnom postupku te je predložila Sudu Zaključak ispraviti, što do danas Sud nije napravio.

Nadalje, ovrhovoditelj u predmetnoj ovrsi na nekretnine (MEŠIĆ COM d.o.o.) je nakon odgode ročišta za utvrđenje vrijednosti nekretnine u odnosu na stan na etaži 5 u Bulinačkoj ulici 22, povukao prijedlog za ovrhu i predložio obustavu ovršnog postupka u odnosu na predmetni stan, a Nada Lučić je obzirom da više nema pravnog interesa za vođenje parnica radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, povukla tužbe u parnicama koje se vode pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl. br: P-2453/2022 i P-13314/2019. Sve stranke u navedenim parničnim postupcima su se sporazumjele da svaka stranka snosi svoje troškove, pa tako i stečajni dužnik po stečajnoj upraviteljici koji je bio jedan od tuženika u predmetnim postupcima.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### 1) Pregled prihoda i rashoda stečajnog dužnika za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 16.01.2026.

Redni broj	PRIHODI	Iznos u EUR
1.	Zakupnina za apartmane na Braču po Ugovoru o zakupu od 02.01.2024 ( od siječnja do srpnja)	1.876,00 €
2.	Zakupnina za poslovne prostore u Sesvetama po Ugovoru o zakupu od 02.01.2024. (od siječnja do srpnja)	700,00 €
3.	Zakupnina za poslovne prostore u Sesvetama po Ugovoru o zakupu poslovnih prostora od 01.08.2024. (za kolovoz, rujan i listopad)	3.000,00 €
4.	Zakupnina za apartmane na Braču po Ugovoru o zakupu od 15.07.2024. (od 15.7.-15.09.2024)	17.360,00 €
5.	Prodaja poslovnih prostora u Sesvetama za iznos od 118.350,00 €, isplaćen trošak unovčenja u iznosu od 15.778,04 €	15.778,04 €
6.	Prodaja 13 apartmana na Braču za iznos od 1.646.000,00 €, isplaćen trošak unovčenja u iznosu od 60.883,29 €	60.883,29 €
7.	Povrat predujma za otvaranje predstečajnog postupka	537,52 €
	<b>UKUPNO:</b>	<b>100.134,85 €</b>

Redni broj:	RASHODI	Iznos u EUR
1.	Trošak poštarine	9,11 €
2.	Trošak knjigovodstva - 100,00 € + PDV /mjesečno (5/2024 – 01/2026)	2.625,00 €
3.	Naknade banke za vođenje transakcijskog računa stečajnog dužnika	138,34 €
4.	Sudska pristojba na prigovor i slanje prigovora ZK sudu putem javnog bilježnika	29,89 €
5.	Sudska pristojba na žalbu i slanje žalbe ZK sudu putem javnog bilježnika	29,56 €
6.	Trošak izrade pečata	25,00 €
7.	Solemnizacija ugovora o zakupu poslovnih prostora u Sesvetama	65,00 €
8.	Solemnizacija ugovora o zakupu apartmana na Braču	133,98 €
9.	Trošak izdavanja klauzule ovršnosti za ugovor o zakupu apartmana na Braču	11,95 €
10.	Putni troškovi stečajnog upravitelja na ispitno i izvještajno ročište -trošak goriva i cestarina	52,82 €
11.	Putni troškovi stečajnog upravitelja radi odlaska na Brač ( razgledavanje apartmana) - trošak goriva, cestarina, trajekta	453,60 €
12.	Putni troškovi stečajnog upravitelja na ročište 14.11.2024. -trošak goriva i cestarina	52,82 €
13.	Putni troškovi stečajnog upravitelja na ročište 11.03.2025. -trošak goriva i cestarina	64,60 €
14.	Predujem troškova prodaje e-dražbom	119,44 €
15.	Sudska pristojba na prijedlog za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnina (posl. br.Ovr-2460/2024)	6,64 €
16.	Nagrada povjereniku u predstečaju St-4/2023	1.075,00 €
17.	Naknada troškova povjereniku u predstečaju St-4/2023	156,60 €
18.	Predujem troškova uredovanja Ovr-2460/24	319,46 €
19.	Putni troškovi stečajnog upravitelja radi odlaska na uredovanje na Brač u predmetu Ovr-2460/24 - trošak goriva, cestarina, trajekta, smještaja	641,02 €

20.	Trošak režija (struja) za apartman u Mirci (zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, etaža E-6) od preuzimanja u posjed 26.05.2025.	77,92 €
21.	Trošak pričuve za apartman u Mirci (zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, etaža E-6) od preuzimanja u posjed 26.05.2025.	150,22 €
<b>UKUPNO:</b>		<b>6.237,97 €</b>

Od gore iskazanih rashoda podmirene su naknade za vođenje transakcijskog računa stečajnog dužnika, sudske pristojbe, trošak izrade pečata, troškovi solemnizacije ugovora o zakupu, trošak izdavanja klauzule ovršnosti, predujam troškova prodaje e-dražbom, nagrada i naknada troškova povjereniku u predstečajnom postupku, predujam troškova uređivanja te dospjele obveze s naslova režijskih troškova, dok su ostale nastale obveze stečajne mase nepodmirene.

2) Stečajnu masu stečajnog dužnika na dan podnošenja ovog Izvješća čine:

- nekretnine:

Redni broj:	Imovina (nekretnine):	Procijenjena vrijednost nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku:
1.	Nekretnine upisane u zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, dvor, kuća, ukupne površine 1577 m2 i to: - <b>6. Suvlasnički dio:</b> 43/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), posebni dio zgrade označen Fp i plavom bojom - u naravi trosobni stan u prizemlju zgrade lijevo ukupne netto korisne površine 70,85 m2 , te pridruženi kućni vrt u prizemlju - označen brojem 7 - kao sporedni dio naraskidivo vezan uz navedeni posebni dio - površine 2,78 m2, a što sveukupno iznosi 73,63 m2	<b>136.100,00 €</b>
2.	Nekretnine upisane u zk.ul.25819, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/366 livada, zkč. br. 7793/393 livada, zkč. br. 7793/394 livada, zkč. br. 7793/395 livada, ukupne površine 752 m2	<b>139.000,00 €</b>
3.	Nekretnine upisane u zk.ul.107967, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/373 livada, zkč. br. 7793/396 livada, zkč. br. 7793/397 livada, ukupne površine 665 m2	<b>123.000,00 €</b>
4.	Nekretnine upisane u zk.ul.107968, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/374 livada, zkč. br. 7793/398 livada, ukupne površine 740 m2	<b>205.000,00 €</b>
5.	Nekretnine upisane u zk.ul.107969, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/375 Jurja ves uređeno zemljište, zkč. br. 7793/399 oranica, ukupne površine 47 m2	<b>8.680,00 €</b>
6.	Nekretnine upisane u zk.ul.73219, k.o. 335258 Šestine kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 1464/5 voćnjak, ukupne površine 28 m2	<b>6.380,00 €</b>
<b>UKUPNO:</b>		<b>618.160,00 €</b>

- potraživanja u ukupnom iznosu od **62.379,72 EUR** i to:

Redni broj:	Imovina (potraživanja):	Knjigovodstvena vrijednost:
1.	Pozajmica Mate Pranjić	59.725,26 €
2.	Pozajmica Robert Ljutić	2.654,46 €
<b>UKUPNO:</b>		<b>62.379,72 €</b>

- novčani iznos od **97.811,52 EUR** na poslovnom računu stečajnog dužnika

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 16.01.2026. DO 16.04.2026.**

Stečajna upraviteljica nastaviti će sa prodajom preostalih nekretnina u već pokrenutim ovršnim postupcima.

Zagreb, 19. siječnja 2026.

Nina Mamula, stečajna upraviteljica