Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Dubrovniku

Poslovni broj spisa: **St-77/2025-**

Dužnik: GLOBAL GRUPA d.o.o. za građevinu, trgovinu i turizam u stečaju, OIB: 55189519473, Riječka 12A, 20000 Dubrovnik

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 26. 08. 2026. DO 26. 11. 2026.

U izvještajnom razdoblju stečajna upraviteljica je kontinuirano poduzimala radnje radi prikupljanja i očuvanja stečajne mase te zaštite interesa vjerovnika.

1. Vještačenja nekretnina

Zaključkom Trgovačkog suda u Dubrovniku poslovni broj St-77/2025-66 od 01. rujna 2026. određena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika: zk.č.br. 9295/3, 9293, 4925, 9294/1, 9295/1, 9285/2 i 9438/21, k.o. Vela Luka.

Zaključkom poslovni broj St-77/2025-67 od 04. rujna 2026. određena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine ZKUL. 6150, zk.č.br. 4482 ZGR, BAD, VELA LUKA, HOTEL JADRAN, površine 1.019 m².

Za vještaka je određen DOMINO NEKRETNINE d.o.o. iz Dubrovnika.

2. Postupak osiguranja Ovr-34/2026

Općinski sud u Dubrovniku je rješenjem poslovni broj Ovr-34/2026-2 od 13. veljače 2026. utvrdio prekid postupka osiguranja prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretninama dužnika (predlagatelj Agram banka d.d.) zbog otvaranja stečaja, oglasio se nenadležnim i ustupio predmet Trgovačkom sudu u Dubrovniku sukladno članku 169. Stečajnog zakona. Stečajni dužnik se ne protivi upisu založnog prava. Dok se odluka ne donese, ne može se pristupiti unovčenju nekretnina, opisane pod Ad.II.2.2 izvješća, na kojima se traži zasnivanje razlučnog prava.

3. Samohodna dizalica ASCOM BHT 470

Kupac LIMIT PLUS d.o.o. je dopisom od 08. listopada 2026. zatražio smanjenje kupoprodajne cijene i produženje roka plaćanja. Prema navodima kupca, predmet prodaje nije samohodna dizalica – travelift, već nesamohodna čelična konstrukcija na kotačima bez važeće tehničke dokumentacije, serijskog broja i CE certifikata. Kupac je naveo da bi dodatni troškovi osposobljavanja iznosili približno 273.000 € te je predložio smanjenje cijene s 371.336 € na 234.836 €. Angažiran je vještak koji je prethodno procjenjivao radne strojeve i druge stručne osobe, radi pronalaženja rješenja najpovoljnijeg za stečajnu masu.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. **Rješenja Hrvatskih voda – deseterostruko povećanje naknade za uređenje voda i rizik da unovčenje slobodne mase ne donese nikakvu korist ostalim vjerovnicima**

Rješenjem Hrvatskih voda od 13. listopada 2023. (KLASA: UP/I-325-10/23-05/49267) za površine u Veloj Luci, Obala 4 50 (13.972,70 m² poslovnih prostorija + 29.609,42 m² koncesijski prostor) utvrđen je mjesečni iznos naknade za uređenje voda od 589,10 €.

Rješenjem od 18. srpnja 2026. (KLASA: UP/I-325-10/26-04/0166473) za iste površine utvrđen je iznos od 6.073,56 € mjesečno, odnosno 72.882,73 € godišnje, unaprijed za razdoblje do 2031. godine (dvomjesečni obroci od 12.147,12 €). Istoga dana doneseno je i drugo rješenje (KLASA: UP/I-325-10/26-04/0166465) za Obala 4 20 (Hotel Jadran) u iznosu od 247,69 € mjesečno.

Povećanje je deseterostruko. Nema obrazloženja, nema promjene površine, osnovice ni tarifnog razreda koji bi takav skok u cijeni opravdali.

Rješenja su dostavljena su na adresu sjedišta dužnika i tobože uručena punomoćniku iako dužnik od otvaranja stečaja nema punomoćnika. Dostava nije bila uredna prema stečajnoj upraviteljici. Klauzule pravomoćnosti stavljene su nezakonito te su uložene žalbe sa zahtjevom za ukidanje ili drastično smanjenje obveze. Žalbe još nisu riješene.

Unatoč žalbama i neurednoj dostavi, FINA je u listopadu 2026. provela prisilnu naplatu: po većem rješenju 265,45 € naknade za ovrhu + 36.489,88 €, po manjem rješenju 132,72 € + 1.488,34 €. Nakon opomene pred tužbu Hrvatske vode su vratile na račun zaplijenjena sredstva, ali nije odlučeno o žalbama.

Takvo višestruko povećanje naknade za uređenje voda nakon otvaranja stečajnog postupka, bez promjene činjeničnog stanja, nema pravnog ni činjeničnog opravdanja i dovodi do situacije u kojoj bi sva sredstva ostvarena unovčenjem slobodne stečajne mase bila usmjerena isključivo Hrvatskim vodama, dok bi svi ostali stečajni vjerovnici ostali bez ikakvog namirenja. Navedeno postupanje bilo bi u suprotnosti sa svrhom stečajnog postupka.

Ukoliko Hrvatske vode po uloženim žalbama ne ukinu ili drastično ne smanje obvezu, razmotriti će se poduzimanje svih dostupnih pravnih radnji radi zaštite mase.

2. Sustavan pregled predmeta stečajne mase

2.1. Nekretnine na kojima se provode vještačenja (zaključci od 01. i 04. rujna 2026.)

– Zk.č.br. 9295/3, VINOGRAD HUMIĆ, Broj ZK uloška: 4701, k.o. Vela Luka

– Zk.č.br. 9293, VINOGRAD HUMIĆ, 140 m2, Broj ZK uloška: 4702, k.o. Vela Luka

– Zk.č.br. 4925 ZGR, ZGRADA, HALA, NEPLODNO, HUMIĆ, 2811 m2, Zk.č.br. 9294/1 ORANICA, HUMIĆ, 613m2, Zk.č.br. 9295/1 DVORIŠTE, NEPLODNO, HUMIĆ, 2565m2 , Broj ZK uloška: 3871, k.o. Vela Luka

– Zk.č.br 9285/2, VINOGRAD, 1783m2, 3. Suvlasnički dio: 27/32, Broj ZK uloška: 3875

– Zk.č.br 9438/21, VINOGRAD, HUMIĆ, 4703m2, 4. Suvlasnički dio: 774/4703, Broj ZK uloška: 3872

– ZKUL. 6150, zk.č.br. 4482 ZGR, BAD, VELA LUKA, HOTEL JADRAN, 1.019 m².

2.2. Nekretnine s razlučnim pravom (predmet Ovr-34/2026 – Agram banka d.d.)

– zk.ul. 7051, k.o. Vela Luka, zk.č. 4751 zgr. u naravi zgrada bad, površine 676 m²;

– zk.ul. 7052, k.o. Vela Luka, zk.č. 654/2 u naravi neplodno bad, površine 4.376 m²;

– zk.ul.br. 5923, k.o. Vela Luka, kč.br. 4749 zgrada Humić površine 38 m² te čest.br. 9307/4 neplodno Humić površine 282 m²;

– zk.ul. 10306, k.o. Vela Luka, zk.č. 4750 u naravi zgrada bad površine 1.224 m².

2.3. Vanknjižno vlasništvo

Za nekretnine u vanknjižnom vlasništvu žalba povodom odluke o odbijanju uknjižbe vlasništva je na rješavanju pred višim sudom.

2.4. Pokretna imovina

– ASCOM samohodna dizalica (travelift) model BHT 470

2.5. Koncesija

Koncesija na pomorskom dobru (luka posebne namjene – brodogradilište Greben) – je pravo koje nije prenosivo bez suglasnosti davatelja koncesije, opterećeno je razlučnim pravom za korist Crosig

2.6. Novčana sredstva

Novčana sredstva na računu stečajnog dužnika u iznosu 191.745,08 €.

3. Neunovčeni predmeti i razlozi

– Nekretnine na kojima se provode vještačenja (točka 2.1.): čeka se završetak vještačenja naloženih zaključcima od 01. i 04. rujna 2026.;

– Nekretnine s razlučnim pravom (točka 2.2 izvješća.): unovčenju se ne može pristupiti dok sud ne donese odluku u predmetu Ovr-34/2026

– Velika dizalica BHT 470: kupac zatražio smanjenje cijene i produženje roka; potrebno je vrijeme s obzirom na specifičnost stroja, potpuni nedostatak dokumentacije i dijelova.

– Koncesija na pomorskom dobru: praktički je neunovčiva osim putem stečajnog plana. Površina od cca 30.000m2 generira znatne troškove a bez mogućnosti davanja u zakup ili najam. Pravo nije prenosivo bez suglasnosti izdavatelja koncesije, zbog čega svaki interesent odustaje kad uvidi pravne i praktične prepreke

4. Razlučna prava

Postoje razlučna prava Agram banke d.d. i Croatia osiguranja d.d. na nekretninama navedenim pod točkom 2.1 i 2.2. Nisu ostvarena.

Ostalo

Izlučna prava: nema. Radnici: nema.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U razdoblju od 26. 11. 2026. do 26. 02. 2027. planira se:

– pribaviti od imenovanog vještaka procjene tržišnih vrijednosti nekretnina;

– pratiti rješenje žalbi na rješenja Hrvatskih voda i, po potrebi, poduzeti daljnje radnje radi zaštite imovine;

– pribaviti stručna mišljenja o mogućnostima i uvjetima unovčenja velike dizalice te odlučiti o daljnjem postupanju u interesu stečajne mase i vjerovnika;

– nastaviti radnje na unovčenju nekretnina iz predmeta Ovr-34/2026 i nekretnina u vanknjižnom vlasništvu, čim to bude moguće.

Predlaže se sudu donošenje odluke u predmetu Ovr-34/2026.

Zagreb, 26. studenoga 2026.
Za GLOBAL GRUPA d.o.o. u stečaju
Stečajni upravitelj:

ANA IKIĆ

Digitalno potpisao: ANA IKIĆ
Datum: 2026.11.25 19:53:11 +01'00'