

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**  
Poslovni broj: **St-399/2021**  
Stečajni sudac: **Melita Poljanec**  
Dužnik: **ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju**  
**Zagreb, Debanićeva ulica 15**  
**OIB: 12564989129**

U Čakovcu, 18.06.2025. godine

## **PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE**

kojim dostavlja:

- **Prijedlog određivanja nagrade stečajnom upravitelju**
- **Prijedlog određivanja naknade putnih troškova**

U ovom stečajnom postupku unovčena je sva imovina i podnesen je završni račun sa prijedlogom završne diobe, slijedom čega podnosim prijedlog određivanja nagrade stečajnom upravitelju i naknade stvarnih troškova stečajnog upravitelja (putni troškovi).

### **1) Prijedlog određivanja nagrade stečajnom upravitelju**

Stečajnu masu u ovom stečajnom postupku činile su nekretnine u Zaprešiću i Novom Vinodolskom koje su unovčene za ukupan iznos od 912.647,44 EUR (6.876.342,14 kn) kako je navedeno u Tabeli 1.

**Tabela 1 – Unovčeni predmeti stečajne mase**

<b>R.br.</b>	<b>UNOVČENI PREDMETI STEČAJNE MASE</b>	<b>Unovčeno za iznos kn</b>	<b>Unovčeno za iznos EUR</b>
1.	Nekretnina - Poslovna zgrada i zemljišta u Zaprešiću, Ulica Drage Bašića 10	6.080.052,48	806.961,64
2.	Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom	796.289,66	105.685,80
	<b>UKUPNO UNOVČENO ZA IZNOS</b>	<b>6.876.342,14</b>	<b>912.647,44</b>

Nekretnine su bile opterećena različitim pravima i unovčene su na elektroničkoj javnoj dražbi putem Financijske agencije. Radi namirenja različitih vjerovnika iz prodaje ovih nekretnina, održano je ročište za diobu kupovnine 08.11.2024. na kojem nije bilo primjedbi na obračun troškova unovčenja predmeta različitog prava koji je dostavila stečajna upraviteljica, te su donesena pravomoćna rješenja o diobi kupovnine odnosno namirenju troškova unovčenja koji uključuju i nagradu stečajnom upravitelju.

Sukladno navedenom, nagrada stečajnoj upraviteljici određena je pravomoćnim rješenjima o namirenju troškova iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnina u ukupnom iznosu od 65.376,67 EUR, i to rješenjima:

- 1) Rješenje o namirenju posl.br. St-399/2021-98 od 21.11.2024. za nekretninu u Novom Vinodolskom – rješenjem je određena predvidiva nagrada stečajnom upravitelju u iznosu od 7.570,62 EUR

- 2) Rješenje o namirenju posl.br. St-399/2021-97 od 15.11.2024. za nekretninu u Zaprešiću – rješenjem je određena predvidiva nagrada stečajnom upravitelju u iznosu od 57.806,05 EUR (od ukupno određenih troškova unovčenja u iznosu 93.523,79 EUR)

Kako nagradu određuje sud posebnim rješenjem nakon što stečajni upravitelj dovrši sve poslove i unovči imovinu koju je moguće unovčiti, ovim podneskom stečajna upraviteljica **predlaže određivanje nagrade i to u istom iznosu kako je određena pravomoćnim rješenjima o namirenju.**

**Predlaže se dakle određivanje nagrade stečajnom upravitelju na osnovicu u iznosu od 6.876.342,14 kn / 912.647,44 EUR,** koju čine unovčeni predmeti stečajne mase navedeni u Tabeli 1, primjenom čl.7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima.

Primjenom tablice raspona unovčenja i postotaka iz čl. 7. Uredbe, konvertirano u EUR, **predlaže se odrediti nagradu stečajnoj upraviteljici u bruto iznosu od 65.376,67 EUR:**

Vrijednost unovčene stečajne mase	Raspon u kn			Raspon u EUR			Nagrada u %	Osnovica za nagradu (EUR)	Iznos nagrade (EUR)
Od	0,00	do	100.000,00	0,00	do	13.272,28	16%	13.272,28	2.123,56
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	13.272,29	do	39.816,84	12%	26.544,56	3.185,35
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	39.816,85	do	66.361,40	10%	26.544,56	2.654,46
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	66.361,41	do	132.722,81	8%	66.361,41	5.308,91
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	132.722,82	do	663.614,04	7%	530.891,23	37.162,39
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	663.614,05	do	1.327.228,08	6%	249.033,40	14.942,00
na razliku od	10.000.000,01		12.000.000,00	1.327.228,09	do	1.592.673,70	5%	0,00	0,00
na razliku od	12.000.000,01			1.592.673,71			1%	0,00	0,00
				912.647,44					65.376,67

Poduzete radnje stečajnog upravitelja navedene su u izvješću prihvaćenom na izvještajnom ročištu, u sedam podnesenih tromjesečnih izvješća i podnescima koji su dostavljeni u spis, a u bitnome se navode u Prilogu 1 koji je sastavni dio ovog prijedloga.

Nagrada će se isplatiti po pravomoćnosti rješenja iz novčanih sredstava na računu dužnika koja su izdvojena pri diobi kupovnine za namirenje troškova unovčenja nekretnina odnosno predvidive nagrade stečajnom upravitelju prema rješenjima o namirenju.

## 2) Prijedlog određivanja naknade putnih troškova

Pored nagrade za svoj rad, stečajni upravitelj ima pravo na naknadu troškova. Stoga se predlaže u rješenju o nagradi odrediti i naknadu troškova koje čine **putni troškovi** obračunati za tri putna naloga u prilogu, koji prema rekapitulaciji u Tabeli 2 iznose **387,61 EUR**.

**Tabela 2 - Rekapitulacija putnih naloga**

Putni nalog	Datum	Odredište Čakovec do	Putni troškovi - kn	Putni troškovi - EUR
Broj 1	07.12.2021.	Zaprešić	428,00	56,81
Broj 2	03.05.2023.	Zaprešić	84,80	88,20
Broj 3	12.-13.05.2023.	N. Vinodolski	1.872,00	242,60
<b>UKUPNO:</b>			<b>2.384,80 kn</b>	<b>387,61 €</b>

Putni nalozi broj 2 i broj 3 u iznosu od 330,80 EUR određeni su kao direktni trošak unovčenja nekretnine u Novom Vinodolskom prema Rješenju o namirenju posl.br. St-399/2021-98 od

21.11.2024., dok se putni nalog broj 1 u iznosu od 56,81 EUR odnosi na preuzimanje dokumentacije i poduzimanje ostalih radnji u stečajnom postupku, te nije uključen u rješenja o namirenju.

Putni troškovi određeni rješenjem o namirenju nisu isplaćeni iz razloga što se po unovčenju cjelokupne stečajne mase sada predlaže donijeti rješenje kojim se određuje naknada svih putnih troškova nastalih u ovom stečajnom postupku. Po donošenju rješenja i potvrde pravomoćnosti, putni troškovi će se isplatiti iz novčanih sredstava prikupljenim unovčenjem stečajne mase, koja su rezervirana i nalaze se na računu dužnika.

---

Slijedom navedenog, moli se sud da sukladno ovom prijedlogu donese rješenje o nagradi stečajnom upravitelju i naknadi putnih troškova nastalih u ovom stečajnom postupku.

**Stečajni upravitelj**

**Sanja Janči**

**Prilog:**

1. Poduzete radnje stečajnog upravitelja – u nastavku podneska
2. Putni nalozi kao dokaz predložene naknade putnih troškova

<b>PRILOG 1</b>
-----------------

### **Poduzete radnje stečajnog upravitelja**

U nastavku se u bitnome navode poduzete radnje stečajne upraviteljice u ovom stečajnom postupku, razdvojeno na opće radnje i na radnje poduzete za unovčenje predmeta stečajne mase pojedinačno.

#### **Poduzete radnje stečajnog upravitelja – općenito:**

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su slijedeće radnje:

- dostavljena je obavijest Državnom zavodu za statistiku i ishođena nova potvrda o razvrstavanju djelatnosti
- izvršena je prijava u Registar stvarnih vlasnika
- izrađen je novi pečat
- otvoren je novi račun stečajnog dužnika broj HR1123900011101310416 u Hrvatskoj poštanskoj banci
- dostavljen je podnesak sudu sa zamolbom da naloži prijenos zaplijenjenog predujma za troškove stečajnog postupka na novi račun - sud je donio zaključak temeljem kojeg je preneseno 1.325,00 kn / 175,86 EUR kao razlika između predujma za troškove stečajnog postupka koji je zaplijenila FINA u iznosu 4.825,00 kn / 640,39 EUR i nagrade privremenom stečajnom upravitelju u iznosu 3.500,00 kn / 464,53 EUR koja je isplaćena na račun stečajnog upravitelja
- nastavljen je kontakt sa bivšim zakonskom zastupnikom (Zdenko Klapač) i osobama nadležnim za knjigovodstvo, te je pribavljena financijska dokumentacija na dan koji prethodi danu otvaranja stečaja
- angažiran je knjigovodstveni servis LINA PLUS vl. Nataša Litvić iz Koprivnice za vođenje poslovnih knjiga u stečaju uz mjesečnu naknadu u iznosu 800,00 kn / 106,18EUR uvećano za PDV koja se obračunavala od 02.12.2021.
- sređene su poslovne knjige do otvaranja stečaja, a Poreznoj upravi dostavljeni traženi obrasci od strane angažiranog knjigovodstvenog servisa jer su po otvaranju stečajnog postupka ukinuti certifikati prethodnim ovlaštenicima
- od bivšeg zakonskog zastupnika zatražene su procjene vrijednosti nekretnina – izvršen je uvid u zadnje dostupne procjene iz 2015. godine, međutim iste nisu obuhvaćale vrijednost najvrjednije nekretnine (poslovna zgrada u Zaprešiću) te se kao takve nisu mogle uzeti u obzir kao relevantne
- ispitivane su tražbine radnika - dužnik na dan otvaranja stečaja nije imao prijavljenih radnika niti evidentiranih obveza za neisplaćene neto plaće bivšim radnicima, te nije bilo potrebe za podnošenjem prijave radničkih potraživanja po stečajnom upravitelju
- izvršena je analiza povezanih društava i pravnih prednika dužnika
- izvršen je uvid u javno objavljena financijska izvješća, druge javno dostupne izvore i dostavljenu financijsku dokumentaciju na osnovu koje je utvrđeno početno stanje imovine dužnika, popis predmeta stečajne mase te pregled imovine i obveza
- pripremljen je Izvještaj o gospodarskom stanju dužnika za izvještajno ročište
- zaprimljeno je 15 prijava tražbina vjerovnika (od čega su tri prijave sadržavale obavijest o razlučnom pravu) te je izvršena analiza radi utvrđivanja njihove osnovanosti. Iako nije prijavljen velik broj tražbina vjerovnika, ispitivanje istih bilo je kompleksno jer su prijave tražbina obuhvaćale i obveze pravnih prednika. Primjerice, nad pravnim prednikom IZGRADNJA d.o.o. proveden je predstečajni postupak koji je okončan pravomoćnom i ovršnom predstečajnom nagodbom sklopljenom pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl.br. Stpn-229/2013 od 02.12.2013. godine. Obveze po sklopljenoj nagodbi nije

ispunilo društvo IZGRADNJA d.o.o., kao ni pravni sljednici, te su u većini prijava vjerovnici prijavljivali tražbine ne samo prema dužniku, već i obveze pravnog prednika – pripojenog društva, prema navedenoj predstečajnoj nagodbi kao pravnom osnovu i ovršnoj ispravi.

- sastavljene su tablice prijavljenih tražbina vjerovnika po isplatnim redovima i tablica razlučnih prava
- dostavljeno je sedam tromjesečnih izvještaja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, te niz podnesaka vezano uz unovčenje predmeta stečajne mase
- tijekom postupka knjigovodstvu je dostavljana knjigovodstvena dokumentacija (izvodi, računi, rješenja suda i dr.), osigurano je uredno i ažurno vođenje poslovnih knjiga i dostava propisanih obrazaca. Dostavljena su sva propisana godišnja financijska izvješća za 2021. do otvaranja stečaja i nakon otvaranja stečaja, te godišnja financijska izvješća za 2022., 2023. i 2024. godinu (po zaključenju stečajnog postupka dostaviti će se i zadnje financijsko izvješće za 2025. godinu do dana brisanja iz sudskog registra)
- obavljeni su i drugi poslovi sukladno Stečajnom zakonu.

## **Poduzete radnje stečajnog upravitelja – unovčenje nekretnine u Zaprešiću**

### **1. Utvrđivanje početnog i činjeničnog stanja**

Po otvaranju stečajnog postupka izvršen je obilazak nekretnine radi utvrđivanja početnog i činjeničnog stanja, te je pregledana dokumentacija koja se odnosi na nekretninu (procjene, zk izvatici, knjigovodstvena dokumentacija, kartice dugotrajne imovine i dr.).

Naime, nekretnina u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10 (zk. ul. 4872 i zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić), u naravi poslovna zgrada, pomoćni gospodarski objekti i zemljišta, bila je stvarno sjedište dužnika i korištena je za obavljanje njegove djelatnosti sve dok ista nije obustavljena tijekom predstečajnog postupka koji je otvoren početkom 2019. godine. Poslovanje dužnika tada je u biti preneseno na povezano društvo IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. koje je osnovano u svibnju 2018. godine.

Nekretnina je zatečena u posjedu povezanog društva IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. čije je sjedište bilo prijavljeno na toj adresi i koristila se za obavljanje njegove djelatnosti.

Izvršen je uvid u poslovne knjige i utvrđena je knjigovodstvena vrijednosti nekretnine koja je na dan otvaranja stečaja iznosila 504.492,03 EUR, vodila se kao imovina u pripremi i nije bila amortizirana. U nedostatku novijih procjena, knjigovodstvena vrijednost je uzeta kao početno utvrđeno stanje nekretnine u stečaju.

Utvrđivane su i režije koje se vode na dužnika kako bi se utvrdili režijski troškovi kao obveza stečajne mase. Na dužnika se vodio plin i komunalna naknada, dok su ostale režije (struja i dr.) već bile prenesene na povezano društvo.

### **2. Zakup**

Obzirom da je nekretnina bila u posjedu i korištenju povezanog društva IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o., od istog je zatražena predaja u posjed ili ponuda za zakup.

Dana 01.02.2022 zaprimljena je ponuda za zakup uz mjesečnu zakupninu u iznosu 10.000,00 kn / 1.327,23 EUR uvećano za PDV. Skupštini vjerovnika na izvještajnom ročištu predloženo je da istu prihvati.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika na izvještajnom ročištu, kojom je prihvaćena ponuda društva IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. za zakup nekretnine, stečajna upraviteljica je pripremila i sklopila 01.03.2022. Ugovor o zakupu sa navedenim zakupnikom.

Radi prijenosa plina na zakupnika kao stvarnog korisnika, kontaktiran je distributer Gradska plinara Zagreb, međutim isti nije bio spreman na prijenos na novog korisnika bez da se prethodno podmiri dugovanje dužnika nastalo do otvaranja stečaja. Kako taj uvjet nije bilo moguće ispuniti iz zakonskih i drugih razloga, potpisan je novi ugovor o opskrbi plinom u ime stečajnog dužnika, a računi su se prefakturirali na zakupnika. Istekom ugovora, promijenjen je distributer na HEP PLIN d.o.o. Osijek kojem je odmah dostavljen zahtjev za prijenos brojila na zakupnika, čemu je udovoljeno nakon kompletiranja dokumentacije.

Komunalna naknada nije prenesena na zakupnika obzirom da se vodi na vlasnika nekretnine, posebice u stečajnom postupku obzirom da ista predstavlja trošak unovčenja nekretnine odnosno namiruje se iz prodaje nekretnine. Stečajni vjerovnik i vjerovnik stečajne mase Grad Zaprešić kontinuirano je izvještavan o tijeku prodaje nekretnine i očekivanim rokovima namirenja. Također su sa ovim vjerovnikom na kraju svake godine vršena usklađenja otvorenih stavaka. Na dostavljeni prijedlog za ovrhu uložena je žalba koja je prihvaćena, ali je ovrha ponovno pokrenuta unatoč obavijesti da je nekretnina tada bila unovčena i bilo je izgledno skoro namirenje u cijelosti. Nakon prijenosa novčanih sredstava za pokriće troškova unovčenja iz ostvarene kupovnine, dugovanje po osnovu komunalne naknade podmireno je prisilno, ovrhom sa računa. Od Grada Zaprešića zatražena je i ishođena potvrda da stečajni dužnik više nema duga po osnovu komunalne naknade obračunate nakon otvaranja stečajnog postupka.

Kontinuirano su slani računi za zakupninu i prefakturirane režije, praćena je naplata i slane su opomene. Svi troškovi režija kao obveze stečajne mase su podmireni bilo od strane zakupnika bilo iz prodaje nekretnine sa čime se usuglasio i razlučni vjerovnik. Od zakupnina su prikupljena sredstva za završnu diobu unatoč tome što su obje nekretnine koje su činile stečajnu masu bile opterećene razlučnim pravima i nije bilo izgledno namirenje stečajnih vjerovnika.

### **3. Sređivanje zemljišno-knjižnog stanja**

U zemljišnim knjigama u trenutku otvaranja stečajnog postupka kao vlasnik nekretnina bilo je upisano društvo IZGRADNJA d.o.o., Zaprešić, Maršala Tita 134, te je stečajna upraviteljica preuzela obvezu urediti zemljišnoknjižno stanje.

Nadležnom ZK odjelu dostavljen je elektroničkim putem zahtjev za promjenu općih podataka putem Javnog bilježnika Mirjane Zvonarek iz Čakovca. Naziv vlasnika je promijenjen na naziv stečajnog dužnika Zaprešić projekt d.o.o. u stečaju, prema rješenjima koja su dostavljena stečajnoj upraviteljici i naslovnom sudu.

Punomoćnik vjerovnika Martina Klapača preuzeo je na izvještajnom ročištu obvezu sređivanja zemljišnoknjižnog stanja vezano uz založno pravo Zagrebačke banke u prvom redu prvenstva na nekretnini u Zaprešiću (zk.ul. 4872) u iznosu 2.190.000,00 kn, a koje je ostalo upisano nakon prodaje/ustupa svih potraživanja Zagrebačke banke prema dužniku. Od Zagrebačke banke ishodio je 12.09.2022. brisovno očitovanje, te je stečajna upraviteljica dostavila Općinskom sudu u Novom Zagrebu, ZK odjel Zaprešić prijedlog za brisanje. Temeljem Rješenja posl.br. Z-26456/2022 od 29.09.2022. izvršena je uknjižba brisanja založnog prava.

U tijeku je tada bio i postupak utvrđivanja i upisa nerazvrstane ceste, koji je dovršen temeljem geodetskog elaborata br. GE/100/2022 od 13.10.2022. i ostalih isprava. Općinski sud u Novom Zagrebu, ZK odjel Zaprešić donio je Rješenje posl.br. Z-2921/2022 od 24.10.2022. kojim je,

između ostalog, smanjena površina kčbr 5910, zk.ul. 1652, vlasništvo dužnika 1/1, sa 202 m2 na 189 m2.

#### **4. Unovčenje nekretnine**

Odmah po otvaranju stečajnog postupka, radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, angažiran je ovlašteni procjenitelj ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ. po prethodno zatraženoj i prihvaćenoj ponudi. Sa istim je izvršen obilazak nekretnine radi pregleda i prikupljanja informacija za potencijalne kupce kod buduće prodaje.

Elaborat o procjeni vrijednosti dostavljen je u spis i objavljen na e-oglasnoj ploči suda 11.02.2022. godine. Na izvještajnom ročištu predloženo je da se kod prodaje vrijednost nekretnine utvrdi prema tom Elaboratu, što je skupština vjerovnika prihvatila.

U Izvještaju o tijeku stečajnog postupka objavljenom na e-oglasnoj ploči 12.12.2022., stečajna upraviteljica je dostavila obavijest da je dovršeno uređenje zemljišnoknjižnog stanja.

Obzirom da je bio ispunjen uvjet uređenja zemljišnoknjižnog stanja i da je na izvještajnom ročištu bila ishođena suglasnost razlučnih vjerovnika na utvrđivanje vrijednosti nekretnine prema procjeni vrijednosti, podneskom od 24.01.2023. stečajna upraviteljica je predložila donošenje rješenja i zaključka o prodaji kojim se određuje prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom preko Financijske agencije po utvrđenoj vrijednosti u iznosu 847.846,57 EUR / 6.388.100,00 kn. Nekretnina je bila procijenjena kao cjelina, te je predloženo da se kao takva i prodaje (dva zk.ul. kao jedan predmet prodaje). U Elaboratu o procjeni je bila iskazana vrijednost svake katastarske čestice, te se kod namirenja razlučnih vjerovnika mogla utvrditi postignuta kupovna za pojedini zk. uložak, obzirom da su na zk.ulošcima bili upisani različiti razlučni vjerovnici. Podnesku su bili priloženi ishođeni verificirani ZK izvatici.

Dana 02.03.2023. doneseno je Rješenje o prodaji, a 11.04.2023. i Zaključak o prodaji. Nakon što je sud ovu dokumentaciju uz zahtjev za dražbu dostavio Financijskoj agenciji, stečajna upraviteljica je pozvana na uplatu predujma za troškove dražbe. Nakon upate predujma, Financijska agencija je 19.04.2023. objavila Poziv za 1. elektroničku javnu dražbu.

Dana 12.07.2023. zaključena je 1. elektronička javna dražba na kojoj se nekretnina prodavala po početnoj vrijednosti 4.791.075,00 kn / 635.884,93 EUR (75% utvrđene vrijednosti), dok je 04.10.2023. zaključena 2. elektronička javna dražba na kojoj se nekretnina prodavala po početnoj vrijednosti 3.194.050,00 kn / 423.923,29 EUR (50% utvrđene vrijednosti) – obje dražbe završene su bez uplate jamčevina i ponuda.

Na 3. dražbi zaključenoj 29.12.2023. na kojoj se nekretnina prodavala po početnoj vrijednosti od 1.597.025,00 kn / 211.961,64 EUR, najvišu ponudu dao je ponuditelj Martin Klapač (ujedno i razlučni vjerovnik), Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 na iznos od 806.961,64 EUR.

Prodaja nekretnine je osim na stranicama Financijske agencije oglašavana i putem stranice WEB stečaj putem oglasa koje je objavljivala stečajna upraviteljica. Tijekom dražbe zaprimljen je relativno velik broj upita zainteresiranih kupaca za dostavu procjene i drugih informacija, a na zahtjev pojedinih kupaca omogućeno je razgledavanje nekretnine. Za sudjelovanje na 3. dražbi ozbiljno zainteresirani kupci uplatili su ukupno 9 jamčevina po 84.784,66 EUR (8 jamčevina u roku i jedna jamčevina van roka).

Može se konstatirati da je kontinuirano praćenje tijeka dražbe, oglašavanje putem drugih kanala i pružanje potrebnih informacija zainteresiranim kupcima, utjecalo na visoko postignutu cijenu na 3. dražbi u odnosu na procijenjenu vrijednost (postignuta cijena bila je viša od početne cijene na 1. dražbi i predstavljala je 95,18% početno utvrđene procijenjene vrijednosti).

Ponuditelj/razlučni vjerovnik Martin Klapač je prije zaključenja dražbe, podneskom od 14.12.2023. podnio zahtjev za oslobođenje od polaganja kupovnine, sukladno čl. 107. Ovršnog zakona, ukoliko njegova ponuda bude odabrana kao najpovoljnija.

Nakon što je Financijska agencija dostavila Izvještaj o provedenoj 3. elektroničkoj dražbi iz kojeg je proizlazilo da je Martin Klapač dao najvišu ponudu, stečajna upraviteljica je 15.01.2024. dostavila sudu podnesak sa obračunom razlike između postignute kupovnine i tražbine razlučnog vjerovnika. Naime, u svom podnesku, razlučni vjerovnik je dostavio obračun svoje tražbine koja je bila upisana po različitim osnovama na dijelu nekretnine upisane u zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić i dijelu nekretnine u zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić. Nakon ispitivanja osnova upisanog razlučnog prava, obračuna tražbine, te usporedbom iznosa tražbine i postignute kupovnine, konstatirano je da je tražbina razlučnog vjerovnika za nekretninu upisanu u zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić, manja od postignute kupovnine, te predloženo da se razlučni vjerovnik sukladno čl. 107. st. 2. OV pozove da pored razmjerno uplaćenog iznosa jamčevine od 74.683,13 EUR, uplati razliku u iznosu od 24.924,20 EUR do postignute kupovnine.

Sud je prihvatio prijedlog stečajne upraviteljice od 15.01.2024. i Rješenjem o dosudi posl.br. St-399/2021-76 od 19.01.2024. ponuditelj Martin Klapač je kao kupac bio djelomično oslobođen plaćanja kupovnine kao prvoupisani razlučni vjerovnik, a razliku od 24.924,20 EUR bio je u obvezi uplatiti u roku od 30 dana od objave rješenja o dosudi na e-oglasnoj ploči suda, a koju obvezu je ispunio te mu je nekretnina predana u posjed Zaključkom suda od 07.02.2024. godine.

Kupcu je izdan račun za isporučenu nekretninu. Od Financijske agencije zatražen je povrat uplaćenog predujma za 4. dražbu koja nije održana.

Stečajna upraviteljica je podneskom od 12.08.2024. dostavila konačan obračun troškova unovčenja nekretnine u Zaprešiću sa prijedlogom diobe kupovnine i namirenja razlučnih vjerovnika. Ročište za diobu održano je 08.11.2024. i na istom nije bilo primjedbi razlučnih vjerovnika na obračun troškova, osim što je zastupnica RH izvijestila sud da ne postoji dugovanje po osnovu kojeg je uknjiženo založno pravo u korist Porezne uprave, to je stečajna upraviteljica ispravila prijedlog namirenja na način da se umjesto vjerovnika Republike Hrvatske namiri tražbina razlučnog vjerovnika Allianz Hrvatska d.d., Heinzelova 70, Zagreb.

Temeljem Rješenja o namirenju posl.br. St-399/2021-97 od 15.11.2024. provedena je dioba kupovnine odnosno namirene su tražbine razlučnih vjerovnika i troškovi stečajnog postupka. Financijska agencija je 23.12.2024. na račun dužnika prenijela iznos od 93.523,79 EUR na ime troškova unovčenja ove nekretnine opterećene založnim pravom.

Nakon provedene diobe, namireni su svi troškovi koji terete ovu nekretninu navedeni u rješenju o namirenju, osim nagrade stečajnom upravitelju i putnih troškova koji će biti isplaćeni nakon što sud donese rješenje o određivanju konačne nagrade i troškova.

## **5. Ostalo**

Tijekom stečajnog postupka vođen je upravni spor i sudski spor vezano na raspolaganje nekretninom od strane zakupnika IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o., a u kojima je sudjelovao kao vlasnik nekretnine i stečajni dužnik, te su poduzete radnje kako slijedi:

### **a) Upravni spor radi postavljanja barijera na k.č.br. 5899 k.o. Zaprešić**

Nadzorom na terenu po službenoj dužnosti 29.06.2022. komunalni redar je utvrdio da k.č.br. 5899 k.o. Zaprešić *nije u stanju pune funkcionalne sposobnosti, u naravi cesta, te ju trenutno nije moguće koristiti*, zbog postavljenih zaštitnih barijera, te manje količine šljunčanog materijala, te mi je dostavljeno Rješenje Klasa: UP/I 363-04/22-01/39 od 02.09.2022. kojim mi



se nalaže da kao ovlaštena osoba koja zastupa stečajnog dužnika i vlasnika nekretnine, vrati površinu u prvobitno stanje, a ako se radovi ne izvrše u roku ili u potpunosti, obveza će se izvršiti putem treće osobe, a na trošak obveznika.

Protiv predmetnog Rješenja uložila sam žalbu zbog pogrešnog i netočno utvrđenog činjeničnog stanja jer ta čestica u naravi nikada nije bila cesta, već se koristila za vlastite potrebe unutar poslovnog kompleksa.

Odgovor na žalbu nisam zaprimila ali sam zaprimila novo – isto rješenje iz kojeg se može zaključiti da je žalba odbijena. Kako bi se izbjeglo izvršenje putem treće osobe na trošak stečajnog dužnika, u dogovoru sa zakupnikom otklonjene su sve sporne barijere na toj čestici, te je o tome dostavljena obavijest Komunalnom redarstvu Grada Zaprešića, nakon čega je postupak obustavljen bez ikakve štete za stečajnog dužnika.

#### **b) Sudski spor pred Trgovačkim sudom u Zagrebu posl.br. P-1708/2024 za naknadu štete**

Društvo VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. podnijelo je 29.04.2024. tužbu za naknadu štete uspostavom prijašnjeg stanja protiv tuženika: IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. kao posjednika nekretnine, ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju kao vlasnika nekretnine do 28.04.2024. i Martina Klapača kao vlasnika nekretnine nakon tog datuma. U tužbi je navedeno da je tužitelj zbog neplaćenih dugovanja za isporučenu vodu demontirao vodomjer, a pregledom na terenu je utvrđeno da se tuženik nezakonito priključio na sustav javne vodoopskrbe putem nezakonitog vodomjera, stoga zahtjeva uklanjanje vodomjera i isplatu 2.870,28 EUR po osnovi naknade za protupravno priključenje zajedno sa troškovima postupka.

Spor je zaključen sklapanjem izvansudske nagodbe 13.05.2025. prema kojoj su se tuženici IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. i Martin Klapač obvezali solidarno platiti tužitelju traženi iznos naknade za protupravno priključenje te iznos od 919,79 EUR po osnovi troškova deblindiranja vodovodnog priključka, svaka strana snosi svoje troškove, a nakon podmirenja ovih iznosa ostaje potraživanje tužitelja koje je prijavljeno i utvrđeno u stečajnom postupku ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju. Slijedom navedenog, spor je okončan mirnim putem bez ikakvih troškova za stečajnog dužnika.

### **Poduzete radnje stečajnog upravitelja – unovčenje nekretnine u Novom Vinodolskom**

#### **1. Utvrđivanje početnog i činjeničnog stanja**

Po otvaranju stečajnog postupka pregledana je dokumentacija koja se odnosi na nekretninu (procjene, zk izvatci, knjigovodstvena dokumentacija, kartice dugotrajne imovine i dr.) i prikupljene su informacije od bivšeg zakonskog zastupnika o statusu nekretnine.

Nekretnina – stan u Novom Vinodolskom bio je upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, ZK 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, u naravi stan površine 45,21 m<sup>2</sup> na prvom katu stambene zgrade na adresi Novi Vinodolski, Zagrebačka 32.

Stan se nije koristio u poslovne svrhe već za osobne potrebe obitelji vlasnika i nije bio iznajmljivan.

Izvršen je uvid u poslovne knjige. Prema istima je nabavna vrijednost stana iznosila 408.664,81 kn / 54.239,14 EUR, a nakon umanjenja za izdvojeni ispravak vrijednosti (amortizaciju) knjigovodstvena vrijednost na dan 01.12.2021. iznosila je 57.034,29 kn / 7.569,75 EUR. Kako je knjigovodstvena vrijednost bila znatno niža od pretpostavljene tržišne

vrijednosti, kao početno procijenjena vrijednost uzeta je nabavna vrijednost od 408.664,81 kn / 54.239,14 EUR.

Na stanu u Novom Vinodolskom je bilo upisano založno pravo u korist jednog razlučnog vjerovnika - Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krlež 55.

Utvrđivane su i režije koje se vode na dužnika kako bi se utvrdili režijski troškovi kao obveza stečajne mase. Na dužnika se vodio samo priključak za vodu, dok ostale režije (struja i dr.) nisu teretile stečajnog dužnika. Sa distributerom vode je kontinuirano vršeno usklađenje otvorenih stavaka i plaćali su se redovno mjesečni računi za fiksnu naknadu.

## **2. Sređivanje zemljišno-knjižnog stanja**

U zemljišnim knjigama u trenutku otvaranja stečajnog postupka kao vlasnik nekretnine bilo je upisano društvo IZGRADNJA d.o.o., Zaprešić, Maršala Tita 134, te je stečajna upraviteljica preuzela obvezu urediti zemljišnoknjižno stanje u pogledu vlasništva nekretnine.

Nadležnom ZK odjelu dostavljen je elektroničkim putem zahtjev za promjenu općih podataka putem Javnog bilježnika Mirjane Zvonarek iz Čakovca. Pratila se provedba i dostavljale požurnice. Naziv vlasnika je promijenjen na naziv stečajnog dužnika prema rješenjima koja su dostavljena stečajnoj upraviteljici i naslovnom sudu.

## **3. Unovčenje nekretnine**

Odmah po otvaranju stečajnog postupka, radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, angažiran je ovlašten procjenitelj ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ. po prethodno zatraženoj i prihvaćenoj ponudi. Radi pregleda na terenu, organizirano je preuzimanje ključeva u dogovoru sa bivšim zakonskim zastupnikom.

Na izvještajnom ročištu održanom 23.02.2022. Skupština vjerovnika je donijela odluku da će se stan u Novom Vinodolskom opterećen razlučnim pravom unovčavati putem elektroničke javne dražbe nakon uređenja zemljišnoknjižnog stanja o čemu će stečajna upraviteljica obavijestiti sud nakon što isto bude sređeno.

Nakon izvještajnog ročišta dovršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine. Procjena je dostavljena u spis i objavljena na e-oglasnoj ploči suda 06.06.2022. godine.

Prethodno je Elaborat o procjeni dostavljen na suglasnost jedinom upisanom razlučnom vjerovniku (Martin Klapač). Razlučni vjerovnik je po punomoćniku obavijestio stečajnu upraviteljicu da je suglasan sa izvršenom procjenom i prijedlogom prodaje, a što je potvrdio i svojim podneskom koji je dostavio sudu.

U Izvještaju o tijeku stečajnog postupka objavljenom na e-oglasnoj ploči 12.12.2022., stečajna upraviteljica je dostavila obavijest da je dovršeno uređenje zemljišnoknjižnog stanja predmetne nekretnine.

Obzirom da je bio ispunjen uvjet uređenja zemljišnoknjižnog stanja, te je o tome u spis dostavljena obavijest sudu, podneskom od 23.01.2023. predloženo je pokretanje postupka unovčenja nekretnine donošenjem rješenja o prodaji, a nakon pravomoćnosti rješenja o prodaji i zaprimanja suglasnosti razlučnog vjerovnika, predloženo je sudu da zaključkom o prodaji odredi prodaju predmetne nekretnine elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije, a vrijednost nekretnine utvrdi prema procijenjenoj vrijednosti u iznosu od 76.581,06 EUR / 577.000,00 kn. Podnesku je bio priložen ishođeni verificirani ZK izvadak.

Dana 02.03.2023. doneseno je Rješenje o prodaji, a 11.04.2023. i Zaključak o prodaji. Nakon što je sud ovu dokumentaciju uz zahtjev za dražbu dostavio Financijskoj agenciji, stečajna upraviteljica je pozvana na uplatu predujma za troškove dražbe. Nakon uplate predujma, Financijska agencija je 19.04.2023. objavila Poziv za 1. elektroničku javnu dražbu na kojoj se nekretnina prodavala po početnoj cijeni od 57.435,80 EUR (75% utvrđene vrijednosti).

Prodaja nekretnine je osim na stranicama Financijske agencije oglašavana i putem stranice WEB stečaj putem oglasa koji je objavila stečajna upraviteljica. Tijekom dražbe zaprimljen je velik broj upita zainteresiranih kupaca za dostavu procjene i drugih informacija. Vođena je evidencija o svim kupcima koji su bili zainteresirani za razgledavanje nekretnine. Organizirano je dvodnevno razgledavanje nekretnine 12. i 13.05.2023., a svi kupci koji su bili zainteresirani, obaviješteni su prethodno o terminu razgledavanja.

Za sudjelovanje na prvoj dražbi ozbiljno zainteresirani kupci uplatili su ukupno 13 jamčevina po 7.658,11 EUR. Na nadmetanju je dano 152 ponuda, a izvještaj Financijske agencije o provedenoj dražbi sadržavao je 59 stranica. Zbog velikog interesa zainteresiranih kupaca, oglašavanja putem drugih kanala, organiziranja razgledavanja nekretnine i slanju traženih informacija, na dražbi je postignuta cijena koja je bila za 38% veća od procijenjene odnosno utvrđene vrijednosti i gotovo dvostruko viša od početne cijene na toj dražbi.

Prva dražba je zaključena 12.07.2023. sa najvišom ponudom u iznosu 105.685,80 EUR koju je dao Martin Klapač, Ulica Miroslava Krleža 55, 10290 Zaprešić, OIB: 19577386823. Isti je kao osoba koja jedina ima razlučno pravo na nekretnini, prije zaključenja dražbe, podneskom od 12.07.2023. predložio sudu, sukladno čl. 107. st. 1. Ovršnog zakona, oslobađanje od polaganja dijela kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu kao razlučnom vjerovniku pripasti prema rješenju o namirenju.

Stečajna upraviteljica je nakon zaključenja dražbe dostavila podnesak sa obračunom troškova koji terete unovčenje predmetne nekretnine sa razlučnim pravom za slučaj da sud kod donošenja rješenja o dosudi odluči udovoljiti zahtjevu razlučnog vjerovnika i osloboditi ga djelomično od polaganja kupovnine za razliku između postignute cijene i obračunatih troškova koji se sukladno Čl. 248. SZ namiruju iz unovčenja nekretnine.

Sud je prihvatio prijedlog stečajne upraviteljice i Rješenjem o dosudi posl.br. St-399/2021-62 od 27.10.2023. djelomično oslobodio kupca od polaganja kupovnine kao jedinog upisanog razlučnog vjerovnika za iznos od 89.778,56 EUR, dok je razliku od 8.249,13 EUR na ime obračunatih troškova unovčenja, pored uplaćene jamčevine, bio u obvezi uplatiti u roku od 30 dana od objave rješenja o dosudi na e-oglasnoj ploči suda, a koju obvezu je ispunio te mu je nekretnina predana u posjed Zaključkom suda od 27.11.2023. godine.

Kupcu je izdan račun za isporučenu nekretninu. Od Financijske agencije zatražen je povrat uplaćenog predujma za tri dražbe koje nisu održane.

Stečajna upraviteljica je podneskom od 12.08.2024. dostavila konačan obračun troškova unovčenja nekretnine u Novom Vinodolskom sa prijedlogom diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika. Ročište za diobu održano je 08.11.2024. i na istom nije bilo primjedbi razlučnog vjerovnika na obračun troškova i prijedlog namirenja. Temeljem Rješenja o namirenju posl.br. St-399/2021-98 od 21.11.2024. provedena je dioba kupovnine odnosno namirene su tražbine razlučnih vjerovnika i troškovi stečajnog postupka.

Sukladno Rješenju o namirenju, Financijska agencija je 28.01.2025. na račun dužnika prenijela iznos od 9.334,44 EUR na ime troškova unovčenja ove nekretnine opterećene založnim pravom. Nakon provedene diobe, namireni su svi troškovi koji terete ovu nekretninu navedeni u rješenju o namirenju, osim nagrade stečajnom upravitelju i putnih troškova koji će biti isplaćeni nakon što sud donese rješenje o određivanju konačne nagrade i troškova.