

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

(12.11.2025. – 07.01.2026.)

Nadležni Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa: **St-998/2022**

Dužnik MIBA-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Istarska 34, OIB: 05697039301

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 07.02.202. g. poslala sam upit poreznoj upravi o vrijednosti građevinskog zemljišta na području Grada Zagreba, te sam dobila odgovor da se obratim Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, što sam i učinila.

Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine me uputilo da mogu putem poveznice mpgi.gov vidjeti informacije i trendove na tržištu nekretnina.

Izvršila sam uvid u navedenu poveznicu i iako su podaci od 2021. g. utvrdila sam medijalnu cijenu za građevinsko zemljište za grad Zagreb u iznosu od 466,90 HRK/61,97 €.

Prema navedenom bi vrijednost zemljišta iznosila:

- čkbr. 335/15 put Karažnik sa 7 m2 upisan u z.k.ul. 36799 k.o. Stenjevec maksimalno 433,80 €,

- čkbr. 335/18 put Karažnik sa 2 m2 upisan u z.k.ul. 8630 k.o. Stenjevec maksimalno 123,94 €.

S obzirom da se radi o putu koji je u naravi vezan uz parkiralište i glavnu ulicu Karažnik, predložila sam da se nekretnine koje u naravi predstavljaju zemljište uz cestu u površini od 7m2 i 2 m2 prodaju na način da se navedene čestice ponude Gradu Zagrebu, budući da su te čestice u naravi dio ceste, radi ubrzanja postupka, jer sam smatrala da je malo vjerojatno da će bilo tko drugi otkupiti takve čestice koje same za sebe skoro da nemaju neku vrijednost.

Kontaktirala sam stanare zgrada u Karažniku br. 45A i 45B, koji su mi rekli da moraju razgovarati međusobno da li bi bili spremni otkupiti navedeno zemljište, ali da ipak smatraju kako bi to zemljište trebao otkupiti Grad Zagreb, jer je taj dio predviđen za proširenje ceste.

Kako je založni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, u svom podnesku naveo da predlaže prodaju putem FINE sukladno članku 247 st. 1., 2. i 3. , i kako sam bila suglasna sa prijedlogom razlučnog vjerovnika da sud donese rješenje o prodaji nekretnina:

- čkbr. 335/15 put Karažnik sa 7 m2 upisan u z.k.ul. 36799 k.o. Stenjevec i

- čkbr. 335/18 put Karažnik sa 2 m2 upisan u z.k.ul. 8630 k.o. Stenjevec,

na način da utvrdi vrijednost navedenih nekretnina čkbr. 335/15 u iznosu od 433,80 €, a čkbr. 335/18 u iznosu od 123,94 € i uvjete prodaje sukladno odredbi čl. 247. st. 5. i 6. stečajnog zakona, sud je odredio prodaju predmetnih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koju će provesti FINA elektroničkom javnom dražbom.

Dana 13. veljače 2024. godine Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu donio je zaključak o prodaji nekretnina elektroničkom javnom dražbom koju će provesti FINA.

Putem propisanih obrazaca zatražila sam od FINE prodaju putem elektroničke javne dražbe, koji mi je FINA vratila tvrdeći da moram podnijeti dva zahtjeva za prodaju, jer da se radi o dva zk. uložka. Ja sam nakon toga ponovo poslala zahtjev navodeći da nije moguće prodavati nekretnine odvojeno, jer je zaključkom suda određeno da se nekretnine prodaju skupa po jednoj cijeni. Nakon toga je FINA prihvatila zahtjev i poslala mi poziv na uplatu predujma od 371,60 €, koji predujam sam platila.

FINA JE objavila dražbu, datum i vrijeme početka dražbe je 27.03.2024., datum i vrijeme početka nadmetanja 05.06.2024. u 12:00 sati, datum i vrijeme završetka nadmetanja 19.06.2024. u 11:59:59.

Prva dražba je završila sa 0 uplatitelja jamčevine.

Dana 20.06.2024. u 15:00:00 sati počela je druga dražba, datum i vrijeme početka nadmetanja je 28.08.2024. godine u 11:00:00 sati, a datum i vrijeme završetka nadmetanja je 11.09.2024. godine u 10:59:59 sati.

Dana 12.09.2024. U 15:00:00 započela je treća dražba, datum i vrijeme početka nadmetanja je 20.11.2024. u 11:00:00, a datum završetka nadmetanja je 04.12.2024. u 10:59:59 sati.

Rok za uplatu jamčevine je 11.11.2024.

Elektronička dražba završila je 04.12.2024. na kojoj dražbi je ponuditelj Maksim Kruljac Fila, Rakitovec 15, 10419 Rakitovec, OIB: 00130560790 ponudio kupovninu u iznosu od 146,03 €.

FINA je dana 05.12.2024. poslala sudu Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi.

Rješenjem suda od 28. veljače 2025. djelomično su namireni troškovi stečajnog postupka u iznosu od 146,03 €.

Stečajna upraviteljica je 05.03.2025. obavijestila sud da je pronašla imovinu stečajnog dužnika i to pravo plodouživanja na rok od 99 godina počevši od 29. listopada 2014. na spremištu S2 u podrumu u površini od 45,32 m2 upisano u z.k.ul. 2439 k.o. Malinska-Dubašnica te je predložila sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o procjeni i prodaji navedene imovine.

Na skupštini vjerovnika održanoj dana 01. travnja 2025. vjerovnici su stečajnoj upraviteljici dali suglasnost da nađe vještaka i procjeni pravo plodouživanja po vještaku kojem bi se naknadno platio nalaz.

Stečajna upraviteljica je našla vještaka Štulić Sergije, koji je dogovorio sa ranijim zakonskim zastupnikom gospodinom Babić Žarkom (koji ima ključ predmetne nekretnine) da obavi očevid radi vještačenja, te se očekuje da bi nalaz trebao biti gotov do kraja ovog mjeseca.

Vještak Štić Sergije je izradio nalaz i mišljenje, odnosno procjenu vrijednosti prava plodouživanja nekretnine, koja se u privitku ovog izvješća dostavlja. Vještak je procijenio vrijednost na 82.800,00 €.

Kako je navedeni prostor u vlasništvu Ljubec Nade iz Slovenije, koja ima stan koji se nalazi iznad tog prostora, stečajna upraviteljica je dana 06.11.2025. poslala gospođi Ljubec dopis u kojem ju je pozvala da se izjasni da li je zainteresirana za to pravo. Za sada još nije dobila nikakav odgovor.

Stečajna upraviteljica pribavila je ugovor o zasnivanju prava polodouživanja iz kojeg je vidljivo da je to pravo stečajnom dužniku dala upravo Ljubec Nada, te sam stupila u kontakt sa gospođom Ljubec Nadom, koja je pokazala interes da regulira pravo plodouživanja koje ima stečajni dužnik, međutim nije suglasna sa procjenom vještaka da bi to pravo imalo vrijednost 82.800,00 EUR, pa je stečajna upraviteljica zatražila od gospođe Ljubec Nade da se očituje na način da da svoju ponudu koji iznos bi ona mogla ponuditi stečajnom dužniku, no do pisanja ovog izvješća, još nije zaprimljena njena ponuda.

II. STANJE STEČAJNE MASE

U stečajnoj masi nalazi se pravo plodouživanja na rok od 99 godina počevši od 29. listopada 2014. na spremištu S2 u podrumu u površini od 45,32 m² upisano u z.k.ul. 2439 k.o. Malinska-Dubašnica procijenjeno na 82.800,00 €.

II. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju pribaviti će se ponuda gospođe Ljubec Nade (vlasnice prostora), nakon čega će se dati adekvatan prijedlog skupštini vjerovnika.

Mjesto i datum:

Stečajna upraviteljica:

U Zagrebu, 07.01.2026. godine