

## IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE

### Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa **St-1878/2013**

Dužnik: **FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju**, Perkovčeva 9, Samobor, OIB:35688333718, koje zastupa stečajna upraviteljica Alma Klepac, Mirka Viriusa 16, Zagreb

### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 16.04.2014. DO 05.06.2025.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 16. travnja 2014. godine pod gornjim poslovnim brojem otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod OIB: 35688333718 (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik), te sam istim rješenjem imenovana za stečajnog upravitelja.

#### I.1. PODUZETE RADNJE

Nakon preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja poduzete su aktivnosti kako slijedi:

**Dokumentacija.** Budući na adresi sjedišta društva nije postojao poslovni prostor u vlasništvu ili zakupu stečajnog dužnika, niti je bivši zakonski zastupnik, kao odgovorna osoba Stečajnog dužnika, odgovarao na opetovane pozive stečajne upraviteljice, te naloge suda uz izricanje kazne, dokumentacija nikada nije preuzeta. Naime, bivšem zakonskom zastupniku poslani su pozivi dana 22. travnja 2014. g., 29. travnja 2024.g., 10. rujna 2014.g., te mu je izrečena novčana kazna od strane naslovnog Suda dana 07. listopada 2014.g. zbog ne predaje dokumentacije.

Stoga su svi podaci pribavljeni iz javnih registara, s napomenom da je posljednje financijsko izvješće (završni račun) predano za 2012. g., nakon čega nisu predavana izvješća, niti je napravljen završni račun do dana otvaranja stečajnog postupka. Temeljem tih podataka napravljena je početna bilanca, a o navedenim činjenicama je obaviješteno Ministarstvo financija, Porezna uprava.

**Žigovi.** Napravljen je novi žig stečajnog dužnika s dodanim prefiksom «u stečaju». Napominje se da stari žigovi nisu preuzeti od ranijeg zakonskog zastupnika.

**Žiro računi.** Zatvoreni su stari žiro-računi, i to: (a) HR9023600001102278135, koji se vodio kod ZAGREBAČKE BANKE d.d.; b) HR4424840081104498011, koji se vodio kod RAIFFEISENBANK

AUSTRIA d.d. Zagreb, te je otvoren jedan novi žiro-račun kod Partner banke d.d., broj: IBAN: HR8424080021100041769.

**Promjene pri nadležnim tijelima.** U svezi činjenice otvaranja stečajnog postupka izvršene su odgovarajuće promjene i ishođena obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta kod Državnog zavoda za statistiku, te su dane odgovarajuće obavijesti Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje i Hrvatskom zavodu za zdravstveno osiguranje. Nadalje, poslano su obavijesti o otvaranju stečajnog postupka, te je zatraženo od pružatelja usluga da otkazu sve usluge koje je stečajni dužnik koristio do dana otvaranja stečajnog postupka.

**Računovodstveni poslovi.** Sa stručnim knjigovodstvenim uredom sklopljen je ugovor o vođenju poslovnih knjiga, te su im povjereni poslovi vođenja knjigovodstva te izrade početne stečajne bilance, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova Stečajnog dužnika tijekom jedanaest godina vođenja stečajnog postupka. Predmetni dužnik je u sustavu PDV-a.

**Procjena vrijednosti nekretnina.** Dogovorena je procjena vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, te prava građenja sa ovlaštenim sudskim vještakom, s kojim su pregledane nekretnine koje su predmet procjene.

#### **Ispitno i izvještajno ročištu**

Na ispitnom i izvještajno ročištu održanom dana 12. lipnja 2014. godine priznate su tražbine vjerovnika II višeg isplanog reda u iznosu od 27.069.502,05 kn/3.592.740,33 eura, te su osporene tražbine u ukupnom iznosu od 48.247.614,08 kn/6.403.558,84 eura.

Tražbine vjerovnika II višeg isplatnog reda i to

	Vjerovnik	Iznos tražbine kn/eur	Iznos priznate tražbine kn/eur
1	RH-Ministarstvo financija, Porezna uprava	69.899,74/ 9.277,29	69.899,74/ 9.277,29
2	FINESA CREDOS d.d.	2.273.609,74/ 301.759,87	2.273.609,74/ 301.759,87
3	CENTAR BANKA d.d.	24.155.992,57/ 3.206.051,17	24.155.992,57/ 3.206.051,17
4	Stečajna masa TVORNICE RUBLJA MODEA	570.000,00/ 75.652,00	570.000,00/ 75.652,00
5	Slaven Čolak	24.123.805,54/ 3.201.779,22	0,00

6	FANTAZIJA PROJEKT d.o.o.	24.123.805,54/ 3.201.779,22	0,00
---	--------------------------	--------------------------------	------

Dana 13. lipnja 2014. godine od strane Naslovnog suda doneseno je rješenje o priznatim i osporenim tražbinama.

Tužitelj Slaven Čolak je podnio tužbu radi utvrđenja tražbine u iznosu od 24.123.805,54 kune, te se postupak vodio pod posl.br. P-1933/14. Dana 22. svibnja 2015. godine donesena je presuda kojom se odbija tužbeni zahtjev tužitelja, te se nalaže tužitelju naknaditi tuženiku parnične troškove u iznosu od 250.625,00 kn/33.263,65 eura. Protiv predmetne odluke uložena je žalba od strane tužitelja, koja je odbijena rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl.br. PŽ-3537/15-3 od dana 13. svibnja 2015. godine.

## I.2. SUDSKI I OSTALI POSTUPCI

Pribavljeni su podaci te je napravljena detaljna analiza svih sporova, te konzultacija s odvjetnicima, kako bi mogli biti poduzeti daljnji koraci.

### a) Stečajni dužnik tužitelj/ovrhovoditelj ili tuženik/ovršnik:

Posl.br.	P-2693/13
Sud:	Trgovački sud u Zagrebu
Tužitelji:	FANTAZIJA-PROJEKT d.o.o., Samobor, FANTAZIJA VODENI PARK d.o.o., Samobor, FANTAZIJA HOTELI d.o.o., Samobor, FANTAZIJA ZABAVNI PARK d.o.o., Samobor, te FANTAZIJA SPORT d.o.o.
Tuženici:	INTERNATIONAL FUND APPLIED RESEARCH-DUBNA i RUSHOR MANAGEMENT d.o.o
VPS	95.124.612,67 eura
Radi:	naknade štete

Predmetni postupak je pokrenut prije otvaranja stečajnog postupka po tužbi povezanih društava FANTAZIJA-PROJEKT d.o.o., Samobor, FANTAZIJA VODENI PARK d.o.o., Samobor, FANTAZIJA HOTELI d.o.o., Samobor, FANTAZIJA ZABAVNI PARK d.o.o., Samobor, te FANTAZIJA SPORT d.o.o., Samobor, protiv I.-tuženika INTERNATIONAL FUND APPLIED RESEARCH-DUBNA i II.-tuženika RUSHOR MANAGEMENT d.o.o., radi naknade štete zbog navodno ne izvršenih ugovornih obveza, te isplate 95.124.612,67 eura.

Budući je u odnosu na stečajnog dužnika doneseno rješenje da se postupak prekida radi otvaranja stečajnog postupka, a radilo se o sporu izuzetno velike velike vrijednosti, napravljen

je uvid u spis, analizirane su sve činjenice kako bi iste bile prezentirane skupštini vjerovnika radi donošenja odluke o preuzimanju vođenja postupka.

Iz same tužbe proizlazi da su je I. tužitelj sa I. tuženikom zasnovao poslovni odnos putem Memoranduma o razumijevanju (Memorandum of understanding), a kojim se tuženik odlučio investirati iznos od 200.000.000,00 Eur u projekt „Fantasyland“ čiji je nositelj I. tuženik.

Nakon sklapanja Memoranduma o razumijevanju i Dodatka istom kojim se razradio način investiranja u pogledu rokova i iznosa, I. tuženik je sukladno svojem pravu iz Memoranduma imenovao II. tuženika kao osobu koja će izvršiti planiranu investiciju.

I. tužitelj je sa II. tuženikom sklopio i Ugovor o zajedničkom ulaganju, kao i Ugovor o dugoročnom kreditu. Navedenim dokumentima je, između ostalog, utvrđeno da će II. tuženik uložiti iznos od 200.000.000,00 Eur s time da prvi uplaćeni iznos ne može biti manji od 35.000.000,00 EUR. Nadalje je dogovoreno da će investitor steći 50% udjela u svim društvima tužitelja, na način da će se poslovni udjeli kupiti iz iznosa koji će prvi biti isplaćen u 2010. godini. S druge strane, pored stjecanja poslovnih udjela, investitor je stekao i pravo na imenovanje člana uprave i nadzornog odbora.

Prema navodima iznijetim u tužbi, niti International Fund Applied Research – Dubna, niti osoba koju su imenovali, društvo Rushor-Management d.o.o. nisu doznali sredstva temeljem Ugovora o zajedničkom ulaganju i Ugovora o dugoročnom kreditu.

Predmet ovog postupak je naknada štete radi neispunjenja preuzetih ugovornih obveza, primarno u vidu doznake sredstva. Iz samog spisa proizlazi da se radi o dugoročnom i složenom poslovnom odnosu temeljem kojeg su održani i sastanci na kojim je dogovarano i, između ostalog, način isplate, pomicanja rokova i sl. Međutim, nisam raspolagala podacima da li je sa tuženicima dogovaran detaljniji način isplate investicije, posebice u pogledu rokova i uvjeta, osobito iz razloga što bivši zakonski zastupnik g. Čolak, unatoč opetovanim pozivima koje sam mu uputila, te pozivu suda nikada nije dostavio knjigovodstvenu dokumentaciju temeljem koje bi se moglo pregledati poslovanje stečajnog dužnika,

U samom Ugovoru o zajedničkom ulaganju, odredbe čl. 10. koje normiraju Višu silu, je definirano da ugovorna strana neće biti odgovorna zbog neispunjenja svojih preuzetih obveza ukoliko do istog dođe uslijed prirodne nepogode, **državne restrikcije, zakona, naredbe, proklamacije, propisa, uredbe, naredbe ili zahtjeva bilo koje države ili uže jedinice, ovlaštenika ili predstavnika takve države i dr.** Iz samog spisa nije razvidno da li je možda na strani tuženika nastupila ovakva okolnost radi koje ne bi postojala odgovornost za štetu.

Radi svega navedenog, nije bilo moguće dati procjenu ishoda spora, s obzirom da nije dan niti odgovor na tužbu, niti su bili provedeni mnogobrojni dokazi u vidu predloženih svjedoka koji su bili prisutni na sastancima na kojima je dogovarana poslovna suradnja. Stoga je vjerovnicima prezentirano da će tek po saslušanju pojedinih svjedoka biti moguće utvrditi stvarnu volju

ugovornih strana, primarno u pogledu postojanja detaljnijih dogovora oko isplate predmetnih iznosa, kao i postojanja eventualnih zapreka koje bi ekskulpirale odgovornost tuženika.

Vrijednost predmeta spora za cijeli postupak iznosi 95.124.612,67 EUR, dok se u ime stečajnog dužnika, društva Fantazija Sport d.o.o., kao V. tužitelja potražuje iznos od 8.275.841,30 EUR. Naime, s obzirom da se tužbom potražuje ukupan iznos naknade štete radi neispunjenja Ugovora, tužbom je određeno da se upravo navedeni iznos od 8.275.841,30 EUR odnosi na iznos štete koju je pretrpilo društvo Fantazija sport d.o.o.

Budući u trenutku održavanja skupštine nije bio dat odgovor na tužbu, niti je bilo saznanja da li će tuženike zastupati odvjetnik kao punomoćnik, napravljena je procjena minimalnih troškova u slučaju gubitka spora ako tuženike bude zastupao odvjetnik. Dana 07. rujna 2016. godine predloženo je zakazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o preuzimanju predmetnog postupka, te predumjlenju troškova u iznosu od 635.000,00 kn, što su troškovi pristojbe, četiri radnje suprotne strane u slučaju gubitka spora, te jedna radnja punomoćnika tužitelja. Na skupštini vjerovnika održanoj dana 12. listopada 2016. godine vjerovnici su donijeli odluku da ne daju suglasnost stečajnoj upraviteljici da preuzme postupak posl.br. P-2693/2013.

Posl.br	Ovr-1653/2018 (ranije Ovr-3323/2016, Ovr-25312/2015, Ovr-1385/12) Ovr-361/16 (ranije: Ovr-5059/15, Ovr-342/2014, Ovr-692/13)
Sud:	Općinski sud u Samoboru
Ovrhovoditelj:	FINESA CREDOS d.o.o., Centar banka d.d.
Ovršenik:	FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju
Radi:	radi prodaje nekretnine i prava građenja

U ovršnom postupku posl.br Ovr-1653/2018 (ranije: Ovr-3323/2016, Ovr-25312/2015, Ovr-1385/12) ovrhovoditelj je FINE'SA CREDOS d.d. iz Varaždina, a naknadno je spojen spis posl.br. Ovr-361/16 (ranije: Ovr-5059/15, Ovr-342/2014, Ovr-692/13) ovrhovoditelja Centar banka d.d. u stečaju.

FINE'SA CREDOS d.d. je pokrenula ovršni postupak posl.br. Ovr-1385/12 na predmetnoj nekretnini dana 14.11.2012. godine. Do dana **26.09.2014. godine**, kada je određen prekid postupka radi otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom Fantazija sport d.o.o. u stečaju koji je otvoren dana 16.04.2014. godine doneseno je samo rješenje o ovrsi i zabilježba ovrhe u zemljišnim knjigama.

Budući ovršni sud nije poduzeo niti jednu radnju radi provođenja prodaje predmetne nekretnine više od dvadeset sedam mjeseci od pokretanja ovršnog postupka, te više od deset mjeseci od otvaranja stečajnog postupka dana 27.03.2015. godine na ovršni spis posl.br. Ovr-1385/12, stečajna upraviteljica je poslala prvu požurnicu radi zakazivanja ročišta za prodaju

nekretnine. Nakon toga se dostavlja 25 požurnica i podnesaka kojima se traži poduzimanje radnji u ovršnom postupku, te tek nakon podnesenog Zahtjeva za suđenje u razumnom roku od dana 19.10.2020. godine, te odluke o istom dana 29.10.2020. godine, donosi se odluka o spajanju spisa Ovr-1653/2018 sa Ovr- 361/16, te se kreće s poduzimanjem radnji radi prodaje predmetnih nekretnina u ovršnom postupku.

Uz naprijed navedeno, nakon što je Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru započeo postupak prodaje, temeljem zaključka poziva istog suda od dana 24.12.2020. godine stečajna upraviteljica dostavlja procjenu vrijednosti nekretnine, na koju procjenu razlučni vjerovnik Fines'a Credos d.d. daje suglasnost podneskom od dana 11.01.2021. godine.

Dana 18.01.2021. godine održano je ročište radi načina utvrđenja vrijednosti nekretnine na kojem je za ovršenika prisutna stečajna upraviteljica.

Stečajna upraviteljica radi bolje mogućnosti prodaje predmetne nekretnine, odnosno, radi mogućnosti da šira javnost dobije informacije o prodaji predmetne nekretnine u ovršnom postupku posl.br. Ovr-1653/18, dostavlja podatke Sudačkoj mreži, sa cjelokupnom dokumentacijom, na kojoj se potom objavljuje poziv za prvu javnu dražbu održanu 16.03.2021. godine, te za drugu javnu dražbu održanu dana 27.04.2021. godine.

Na drugoj dražbi je razlučni vjerovnik/ovrhovoditelj FINESA CREDOS d.o.o. dao ponudu za kupnju k.č.br. 182 livada Helena, površine 1825 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1960, k.o. Samobor, za cijenu u iznosu od 406.000,00 kuna, a oslobođen je obveze polaganja kupovnine, tako je sud donio rješenje o dosudi dana 08. srpnja 2021. godine.

Nakon ročišta za diobu kupovnine održanog dana 24. studenog 2021. godine Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru je dana 03. prosinca 2021. godine donio rješenje kojim je, između ostalog, naloženo kupcu/ovrhovoditelju Finesa credos d.o.o. da uplati iznos od 105.642,98 kuna na depozit sud i to na ime troškova unovčenja sukladno čl. 170. Stečajnog zakona iznos od 100.642,00 kune, a na ime namirenja tražbina koje imaju prioritet po specijalnim propisima iznos od 5.000,00 kuna.

Temeljem uložene žalbe od strane ovrhovoditelja/razlučnog vjerovnika, Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, je dana 09. ožujka 2022. godine, donio rješenje posl.br. Gž Ovr-19/2022-2 kojim se uvažava žalba ovrhovoditelja Finesa credos d.d. i u odnosu na njega se ukida rješenje Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalne službe u Samoboru, posl.br. Ovr-1653/2018-61 od dana 03. prosinca 2021. godine, te je predmet vraćen sudu prvog stupnja na daljnji postupak.

Nakon toga je Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, dostavio predmetni spis na Trgovački sud radi donošenja rješenja o namirenju sukladno odredbi čl. 164. st. 1. Stečajnog zakona.

Dana 10. svibnja 2022. godine sastavljen je i dostavljen prvi obračun troškova s prijedlogom za zakazivanje ročišta za diobu kupovnine za nekretninu prodanu u ovršnom postupku posl.br. Ovr-1653/2018. Nakon višestrukih prijedloga dana 27. siječnja 2025. godine održano je ročišta za diobu kupovnine.

Budući je Rješenjem naslovnog Suda u Zagrebu od dana 14. veljače 2025. godine, odbijen prijedlog stečajne upraviteljice da se razlučnog vjerovnika/kupca FINE'SA Credos d.d., obveže na plaćanje dijela kupovnine za iznos troškova unovčenja u iznosu od 10.409,30 eura, uložena je žalba koja je odbijena odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl.br. PŽ-1302/2025 od dana 29. travnja 2025. godine.

Posl.br.	P-1933/14
Sud:	Trgovački sud u Zagreb
Tužitelj:	Slaven Čolak
Tuženik:	FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju
Radi:	radi utvrđenja tražbine

Tužitelj Slaven Čolak je podnio tužbu radi utvrđenja tražbine u iznosu od 24.123.805,54 kune, te se postupak vodio pod posl.br. P-1933/14. Dana 22. svibnja 2015. godine donesena je presuda kojom se odbija tužbeni zahtjev tužitelja, te se nalaže tužitelju naknaditi tuženiku parnične troškove u iznosu od 250.625,00 kn. Protiv predmetne odluke uložena je žalba od strane tužitelja, koja je odbijena rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl.br. PŽ-3537/15-3 od dana 13. svibnja 2015. godine.

Posl.br.	P-1072/2024
Sud:	Općinski sud u Novom Zagrebu Stalna služba u Samoboru
Tužitelj:	GRAD SAMOBOR, OIB: 33544271925, Trg kralja Tomislava 5, Samobor, zastupan po odvjetniku Mariu Bogiću
Tuženik I:	FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju, OIB: iz 35688333718, Perkovića 9, Samobor, zastupana po Almi Klepac, stečajnoj upraviteljici, Putine 4, Zagreb
Tuženik II:	ANTUNOVIĆ CONSULTING j.d.o.o., OIB: 83964155287, Kašinska cesta 31, Sesvete, zastupano po Alemu Rufatiju iz Odvjetničkog društva Pocrnić i Rufati j.t.d., Ulica Nikole Tesle 19, Zagreb
VPS	219.766,15 eura
Radi:	radi utvrđenja da je ugovor o pravu građenja raskinut i brisanja prava građenja

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

### **II.1. Nekretnine**

U vlasništvu stečajnog dužnika bila je nekretnina upisana kod Općinskog suda u Samoboru, k.č.br. 182 , koja u naravi predstavlja LIVADU HELENA ukupne površine 1825 m2, zk.ul.br. 1960, k.o. Samobor. Procijenjena vrijednost nekretnine sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za građevinu g. Hrvoja Balijske iz Zagreba iznosila je 107.770,92 eura/812.000,00 kn. Predmetna nekretnina je prodana u ovšem postupku posl.br. Ovr-1653/2018 razlučnom vjerovniku/kupcu FINESA CREDOS d.o.o. koji je stavio u prijeboj svoje potraživanje.

Stečajni dužnik je bio nositelj prava građenja na nekretninama upisanim kod Općinskog suda u Samoboru, zk.ul.br. 6775, k.o. Samobor na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Samoboru, k.o.Samobor, zk.ul. 6773 koju čine: k.č.br. 169/1 , koja u naravi predstavlja ORANICU GRIČ, ukupne površine 2047 m2, k.č.br. 174 koja u naravi predstavlja LIVADU GRIČ ukupne površine 1818 m2, k.č.br. 175/2 , koja u naravi predstavlja ORANICU SV.HELENA, ukupne površine 1129 m2, k.č.br. 176 , koja u naravi predstavlja LIVADU SV.HELENA, ukupne površine 16006 m2, k.č.br.177 koja u naravi predstavlja ORANICU U SV.HELENI, ukupne površine 3428 m2, k.č.br. 178 koja u naravi predstavlja ORANICU U SV.HELENI, ukupne površine 3908 m2, k.č.br. 179 koja u naravi predstavlja ORANICU U SV.HELENI, ukupne površine 2569 m2. Procijenjena vrijednost prava građenja sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za građevinu g. Hrvoja Balijske iz Zagreba iznosila je 219.766,15 eura/1.655.828,09 kn. Predmetno pravo građenja prodano je i pravomoćno dosuđeno kupcu ANTUNOVIĆ CONSULTING j.d.o.o., OIB: 83964155287, Kašinska cesta 31, Sesvetem, rješenjem od dana 24. rujna 2024. godine za cijenu u iznosu od 58.051,00 eura.

Predmetna nekretnina i pravo građenja nisu unovčeni dugi niz godina iz razloga što su prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti postupci ovrhe na predmetnoj nekretnini i pravu građenja, tako da je Općinskom sudu u Samoboru poslana obavijest da se preuzima ovršni postupak broj Ovr-1385/12 (kasnije: SSS PU Ovr-25312/15), te su poslane poštornice radi zakazivanja ročišta za prodaju nekretnine i prava građenja na kojima postoji različito pravo. Općinski sud u Novom Zagrebu je dana 02. listopada 2015.g. donio rješenje kojim se oglašava mjesno nenadležnim za rješavanje u predmetu broj Pu Ovr-25312/15-36, te će po pravomoćnosti rješenja predmet biti ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno i mjesno nadležnom sudu. Na navedeno rješenje ovrhovoditelj je uložio žalbu temeljem koje Županijski sud u Velikoj Gorici donio odluku da prihvaća žalbu, te ukida prvostupanjsko rješenje, dana 01.12.2016.g. Promijenjen je upisnik tako da je novi broj predmeta Ovr-3323/16, kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru. Dana 05. listopada 2017. godine, Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, ponovno se oglašava stvarno nenadležnim za rješavanje, te ponovno ustupa predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom sudu. Na navedeno rješenje ovrhovoditelj je uložio žalbu tako da se predmet nalazio po žalbi pred Županijskim sudom u Velikoj Gorici, pod posl.br. GŽ Ovr 31/2018. Dana 13. travnja 2018. godine Županijski sud u Velikoj Gorici donio je rješenje kojim se prihvaća žalba te se ukida I stupanjsko rješenje.



Budući je i razlučni vjerovnik Centar banka d.d. pokrenula ovršni postupak broj Ovr-5059/15, Općinski sud u Novom Zagrebu je donio rješenje o prekidu postupka, te rješenje kojim se oglašava mjesno nenadležnim, nakon čega je predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno i mjesno nadležnom sudu. Predmet se vodio pod posl.br. Ovr 361/2016, međutim, dana 05. ožujka 2020. godine donesen je zaključak da se predmet spaja na spis Općinskog suda u Novom Zagrebu, SS u Samoboru, posl.br. Ovr-1653/18.

Dana 18. siječnja 2021. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine te prava građenja. Razlučni vjerovnik Centar banka d.d., kao II ovrhovoditelj je tražio da se vrijednost prava građenja utvrdi prema nalazu i mišljenju Zane d.o.o., gdje je vrijednost utvrđena u iznosu od 3.240.781,58 eura. Vrijednost k.č.br. 182, zk.ul.br. 1960 k.o. Samobor utvrđena je u iznosu od 107.770,92 eura/812.000,00 kuna, s čim se složio I ovrhovoditelj.

Dana 16. ožujka 2021. godine održana je prva dražba na kojoj nije bilo zainteresiranih kupaca, tako da je određena druga dražba koja je održana dana 27. travnja 2021. godine.

Na drugoj dražbi je razlučni vjerovnik/ovrhovoditelj FINESA CREDOS d.o.o. dao ponudu za kupnju k.č.br. 182 livada Helena, površine 1825 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1960, k.o. Samobor, za cijenu u iznosu od 53.885,46 eura/406.000,00 kuna, a oslobođen je obveze polaganja kupovnine, tako je sud donio rješenje o dosudi dana 08. srpnja 2021. godine.

Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Stalnoj službi u Samoboru dostavljen je obračun troškova koje je razlučni vjerovnik dužan podmiriti u skladu s odredbom čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona.

S druge strane, budući je u točki IV rješenja o dosudi naloženo zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu da na nekretninama opisanima u točki I. izreke rješenja, nakon pravomoćnosti, upiše pravo vlasništva u korist Finesa credos d.d., Varaždin, iako je prije upisa prava vlasništva razlučni vjerovnik dužan podmiriti troškove sukladno čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona, protiv predmetne točke uložena je žalba. Županijski sud u Varaždinu, je dana 21. rujna 2021. godine pod posl.br. Gž Ovr-551/2021, donio rješenje kojim se žalba odbija i potvrđuje Rješenje Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalne službe u Samoboru, posl.br. Ovr-1653/2018-61 od dana 08. srpnja 2021. godine u pobijanom dijelu toč. IV izreke, a kojom je naloženo da se upiše pravo vlasništva za korist kupca.

Dana 24. studenog 2021. godine održano je ročište radi diobe kupovnine u predmetu posl.br. Ovr-1653/2018, te je dana 03. prosinca 2021. godine doneseno rješenje kojim je, između ostalog, naloženo kupcu/ovrhovoditelju Finesa credos d.o.o. da uplati iznos od 14.021,23 eura/105.642,98 kuna na depozit suda, a ukoliko ne uplati predmetni iznos u ostavljenom roku sud će staviti izvan snage rješenje o namirenju i rješenje o dosudi, te prodaju oglasiti nevažećom.

Dana 20. prosinca 2021. godine od strane ovrhovoditelja je uložena žalba. Predmet se vodio pred Županijskim sudom u Varaždinu, posl.br. Gž Ovr-19/2022, te je dana 09. ožujka 2022. godine donesena odluka kojom se prihvaća žalba i ukida 1. stupanjsko rješenje. Dana 02.

svibnja 2022. godine, Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, dostavio je predmetni spis posl.br. Ovr-1653/2018, Trgovačkom sudu u Zagrebu, na stečajni spis posl.br. St-874/2013 radi donošenja rješenja o namirenju. Dana 12. srpnja 2023. godine Trgovačkom sudu u Zagrebu predan je obračun troškova s prijedlogom za diobu kupovnine, te je dana 23. kolovoza 2023. godine dostavljen alternativni prijedlog za diobu kupovnine sa obračunom troškova. Na ročištu održanom dana 04. rujna 2023. godine, po prijedlogu stečajne upraviteljice, donesena je odluka da se odgodi utvrđenje troškova unovčenja predmetne nekretnine upisane u zk.ul. 1960, k.o. Samobor, u ovršnom postupku, do prodaje prava građenja upisanog u zk.ul. 6773, k.o. Samobor a sve iz razloga što se trošak unovčenja utvrđuje u razmjernom dijelu uzimajući u obzir cjelokupnu masu, a što je nemoguće do okončanja prodaje prava građenja upisanog u zk.ul. 6775, k.o. Samobor.

Nakon održanog ročišta za diobu kupovnine dana 27. siječnja 2025. godine, Rješenjem naslovnog Suda od dana 14. veljače 2025. godine, određeno je da se iz kupovnine u iznosu od 53.885,46 eura postignute prodajom predmetne nekretnine, namiruje razlučni vjerovnik FINE'SA Credos d.d., OIB: 25686975671, Varaždin, u iznosu od 53.885,46 eura, te da se odbija prijedlog stečajnog upravitelja obvezati razlučnog vjerovnika FINE'SA Credos d.d., na plaćanje dijela kupovnine za iznos troškova unovčenja u iznosu od 10.409,30 eura. Protiv Rješenja o diobi kupovnine uložena je žalba koja je odbijena odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl.br. PŽ-1302/2025 od dana 29. travnja 2025. godine.

U odnosu na odluku o obustavi postupka na pravu građenja zatraženo je izdavanje klauzule. pravomoćnosti te brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama, tako da je predan prijedlog za prodaju u stečajnom postupku. Mora se naglasiti da su u odnosu na pravo građenja bili ispunjeni svi uvjeti za raskid ugovora od strane Grada Samobora, iz razloga što se nije spunjavala osnovna ugovorna obveza jer se nije plaćala naknada za pravo građenja, tako da je postojala velika vjerojatnost da se isto neće moći niti prodati, obzirom na navedene okolnosti.

Dana 15. ožujka 2022. godine doneseno je rješenje o prodaji prava građenja, te je dana 04. rujna 2023. godine donesen zaključak kojim su određeni uvjeti prodaje prava građenja pred Fina-om. Financijskoj agenciji je poslana cjelokupna dokumentacija za provođenje elektroničke javne dražbe. Održane su tri dražbe, međutim, nije bilo zainteresiranih osoba. Na četvrtoj dražbi koja je započela 23. svibnja 2024. godine, a samo nadmetanje se održavalo od dana 31. srpnja 2024. godine do dana 16. kolovoza 2024. godine, najpovoljnija ponuda za pravo građenja iznosila je 58.051,00 eur. Dana 24. rujna 2024. godine doneseno je rješenje o dosudi, a dana 29. studenog 2024. godine zaključak o predaji nekretnine.

Nakon održanog ročišta za diobu kupovnine dana 27. siječnja 2025. godine, Rješenjem naslovnog Suda od dana 13. veljače 2025. godine, određeno je da se iz kupovnine u iznosu od 58.051,00 eura postignute prodajom predmetnog prava građenja, namiruju troškovi stečajnog postupka u iznosu od 58.051,00 eura. Protiv Rješenja o diobi kupovnine uložena je žalba

razlučnog vjerovnika, koja je odbijena odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl.br. PŽ-1302/2025 od dana 29. travnja 2025. godine.

### **III. Prihodi i rashodi stečajno postupka**

#### **a) Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 111.936,46 eura**

Prihodi s osnova unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravom iznos od..  
.....119.936,46 eura

#### **b) Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka iznose 112.676,90 eura**

- po osnovi troškova knjigovodstva iznos od.....8.892,40 eura
- po osnovi troškova otvaranja i vođenja računa iznos od .....706,50 eura
- po osnovi mat. troškova postupka iznos od.....31,85 eura
- po osnovi troškova procjene iznos od.....1.824,94 eura
- po osnovi troškova naknada za pravo građenja na građevinskom zemljištu za 2014.g. do 2024.g.. iznos od.....88.575,60 eura
- po osnovi troškova obveze plaćanja PDV-a iznos od .....11.610,20 eura
- po osnovi troškova Fina-e za provođenje javne dražbe iznos od.....371,60 eura
- po osnovi prior. trošk. ovrhe ovrhovoditelja Centar banka d.d. iznos od....663,81 eura

#### **- Budući troškovi stečajnog postupka nužni za vođenje istog u iduća tri mjeseca**

- po osnovi sudskih troškova stečajnog postupka iznos od .....199,08 eura
  - po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od .....199,08 eura
  - po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od .....17,92 eura
  - po osnovi stvarnih troškova stečajnog upravitelja iznos od.....66,36 eura
- Napominje se da u navedene troškove nije uračunata nagrada stečajnog upravitelja

#### **c) Namiren razlučni vjerovnik u iznosu od eura**

- Razlučnik vjerovnik FINE'SA Credos d.d. u iznosu od 52.724,17 eura

#### **d) Rezervacija za buduće predvidive troškove stečajnog postupka iznosa od eura**

- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od .....265,49 eura
- po osnovi vođenja žiro računa iznos od .....100,00 eura
- po osnovi troškova bruto nagrade stečajnom upravitelju sa troškovima iznos od .....11.609,37 eura

Sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15) nagrada stečajnoj upraviteljici

obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postocima i to na sljedeći način:

0,00 kn-100.000,00 kn      16%    iznos bruto nagrade    16.000,00 kn/2.123,56 eura

100.001,00 -300.000,00 kn 12%    iznos bruto nagrade    24.000,00 kn/3.185,35 eura

300.001,00 -500.000,00 kn 10%    iznos bruto nagrade    20.000,00 kn/2.654,46 eura

500.001,00–843.385,26 kn    8%    iznos bruto nagrade    27.470,82 kn/3.646,00 eura

U navedenom smjeru primjenom gore navedenih postotaka na ukupno unovčenu stečajnu masu od 111.936,46 eura, ukupna nagrada stečajnoj upraviteljici iznosi 11.609,37 eura.

- e) Stanje na računu stečajnog dužnika iznosi 0,00 eura budući još uvijek nisu isplaćena sredstva temeljem kupovnine koja se nalazi na Fina-e.

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU od 05.06.2025.g. do 05.09.2025.g.**

U naredom razdoblju se očekuje isplata sredstava sa Fina-e s osnova kupovnine za prodano Pravo građenja, nakon čega će se namiriti troškovi, dio ostalih obveza stečajnog postupka, te predložiti obustava i zaključenje postupka budući nema sredstava dostatnih za namirenje ostalih obveza stečajnog postupka.

Zagreb, 05. lipnja 2025. godine

Alma Klepac

Stečajna upraviteljica