

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-2844/2024

Dužnik: Stečajna masa iza NIVA INŽENJERING d.o.o. u stečaju

Zagreb, Petrinjska 59a

OIB: 78944060563

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU do 9. lipnja 2026.

Rješenjem od 10. listopada 2024. Naslovni sud je odredio upis stečajne mase u sudski registar iza NIVA INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gradišćanska 34, OIB: 78742307417. Navedenim rješenjem imenovan sam stečajnim upraviteljem dužnika.

Dužnik je upisan u sudki registra kao Stečajna masa iza NIVA INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Zagreb, Petrinjska 59a, OIB: 78944060563.

Kao stečajni upravitelj poduzeo sam slijedeće radnje:

- od bivše stečajne upraviteljice preuzeo dokumentaciju vezanu uz predmetni stečaj, te izvršio uvid u istu.
- Zatražio od Dokumente d.o.o. (arhivske građe) dostavu informacija vezanih uz nekretnine dužnika
- nekretnine u vlasništvu dužnika dao procijeniti od ovlaštenog sudskog vještaka
- izvršio terenski pregled nekretnina dužnika
- sa ovlaštenim sudskim vještakom obavio sve radnje vezane uz pristup nekretninama dužnika, a vezano uz izrade procjena
- otvorio poslovni račun dužnika u banci
- angažirao knjigovodstveni servis za vođenje poslovnih knjiga dužnika
- odradio sastanke sa potencijalnim kupcima
- poduzeo daljnje radnje navedene u izvješću

Društvo nema osoba u radnom odnosu.

II. STANJE STEČAJNE MASE

IMOVINA:

a) Nekretnine:

1. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 6432 k.o. Centar, zk.č.br. 5659/1, DVORIŠTE I STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 2A, TRG PETRA PETRETIĆA 2A, ZAGREB, i to: 22. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22), parkirno mjesto oznake 22 u podrumu površine 7,50 m², u nacrtu označeno svijetloplavom bojom.

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- očividom na licu mjesta je utvrđeno stvarno - činjenično stanje, a to je da nekretnina koja je predmet ove procjene u naravi NE POSTOJI odnosno nedvojbeno je utvrđeno da se je prostorija oznake Ventilacija - klima (dimenzija 4,07 × 4,35 m po projektu) "proširila" i na predmetno parkirno mjesto oznake P-22
- stečajni upravitelj navodi kako se radi o neunovčivoj imovini stečajne mase

2. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, u zk.ul.br. 1893 k.o. Jastrebarsko, zk.č.br. 3824, LIVADA HRVOJKA, površine 7580 m², i to: 5. Suvlasnički dio: 6/9

- na nekretnini je upisano založno pravo u korist H-ABDUCO d.o.o.
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- prema procjeni tržišna vrijednost suvlasničkog udjela u vlasništvu dužnika (u 6/9 dijelova) iznosi 5.960,00 EUR.

3. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, u zk.ul.br. 1817 k.o. Cvetković, zk.č.br. 2099/5, LIVADA ČABDIN, površine 72 čhv; u zk.ul.br. 2365 k.o. Cvetković, zk.č.br. 2098/1, LIVADA ČABDIN površine 87 čhv 311 m², zk.č.br. 2099/2, LIVADA ČABDIN površine 42 čhv 152 m². Ukupna površina navedenih nekretnina iznosi 721 m².

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- predmetne nekretnine u naravi predstavljaju građevinsko zemljište namjene M1 i sa susjedne četiri zemljišne čestice formiraju oblik trokuta koji je sa sve tri strane omeđen Ulicom Čabdin na lokaciji Gospodarske zone Jalšovec u Jastrebarskom
- tržišna vrijednost navedenih nekretnina prema procjeni iznosi 26.370,00 EUR.

4. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, u zk.ul.br. 2219 k.o. Cvetković, zk.č.br. 2030/3 LIVADA

U ČABDINU površine 125 m², zk.č.br. 2030/4 LIVADA U ČABDINU površine 202 čhv, zk.č.br. 2030/9 ČABDIN površine 30 m²

- na zk.č.br. 2030/9 je upisana zabilježba postupka potpunog izvlaštenja (GRAD JASTREBARSKO)
- na nekretnini je upisano založno pravo u korist ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d.
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni iznosi 32.260,00 EUR

5. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 24240 k.o. Grad Zagreb, zk.č.br. 2500/7 LIVADA površine 28,4 čhv, 102 m², zk.č.br. 2501/10 LIVADA površine 28,1 čhv, 101 m², ukupne površine 56,5 čhv, 203 m².

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 112.800,00 EUR
- obzirom da na nekretnini nema upisanih založnih prava, stečajni upravitelj je javno oglosio prodaju nekretnine uz uvjet slanja pisanih ponuda
- na VI oglasu jedinu ponudu je poslalo društvo FEAL IN d.o.o. za iznos od 56.500,00 EUR, te je kao jedina i prihvaćena
- navedena nekretnina je prodana za iznos od 56.500,00 EUR kupcu FEAL IN d.o.o., Zagreb, Rudeška cesta 3A, OIB: 32807468964

6. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 7360 k.o. Centar, PODZEMNA GARAŽA JURKOVIĆEVA ULICA SAGRAĐENA NA PRAVU GRAĐENJA PODZEMNIH GARAŽA NA KČ.BR. 5733 U ZK.UL.BR. 6265 K.O. CENTAR, i to: 1. Suvlasnički dio: 0,78/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), kancelarija domara oznake 157 u prizemlju objekta površine 18,14 čm.

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 175.000,00 kn
- obzirom da je procjena od travnja 2022. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti
- aktualizarna procjena je predana u spis predmeta

7. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 6294 k.o. Centar, zk.č.br. 5724/9 KUĆA BR. 19, JURKOVIĆEVA ULICA 19, ZAGREB, i to: 5. Suvlasnički dio: 17,32/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), dvonamjensko sklonište oznake 8 u prizemlju zgrade površine 276,17 čm.

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 1.090.000,00 kn
- obzirom da je procjena od rujna 2017. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti
- aktualizarna procjena je predana u spis predmeta
- stečajni upravitelj je ušao u posjed nekretnine

8. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 6479 k.o. Centar, zk.č.br. 5727/4 KUĆA BR. 21, JURKOVIĆEVA ULICA 21, ZAGREB, i to: 7. Suvlasnički dio: 17,27/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dvonamjensko sklonište oznaka 9 u prizemlju zgrade površine 276,18 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 1.090.000,00 kn
- obzirom da je procjena od rujna 2017. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti
- aktualizarna procjena je predana u spis predmeta
- stečajni upravitelj je ušao u posjed nekretnine

9. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25409 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 146. Suvlasnički dio: 1,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-146), lokal oznake 159 na nivou "LOKALI" objekta površine 26,23 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 102.000,00 kn
- obzirom da je procjena od lipnja 2019. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti
- aktualizarna procjena je predana u spis predmeta

10. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25409 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 149. Suvlasnički dio: 0,54/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-149), lokal oznake 162 na nivou "LOKALI" objekta površine 12,40 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 77.300,00 kn

- obzirom da je procjena od lipnja 2019. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti
- aktualizarna procjena je predana u spis predmeta

11. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25409 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 148. Suvlasnički dio: 0,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-148), lokal oznake 161 na nivou "LOKALI" objekta površine 18,66 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 77.300,00 kn
- obzirom da je procjena od lipnja 2019. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti
- aktualizarna procjena je predana u spis predmeta

12. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25409 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 145. Suvlasnički dio: 1,06/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-145), lokal oznake 158 na nivou "LOKALI" objekta površine 24,56 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 93.200,00 kn
- obzirom da je procjena od lipnja 2019. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti
- aktualizarna procjena je predana u spis predmeta

13. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25409 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 150. Suvlasnički dio: 0,54/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-150), lokal oznake 163 na nivou "LOKALI" objekta površine 12,40 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 37.400,00 kn
- obzirom da je procjena od lipnja 2019. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti
- aktualizarna procjena je predana u spis predmeta

14. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25409 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 147.

Suvlasnički dio: 0,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-147), lokal oznake 160 na nivou "LOKALI" objekta površine 18,66 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 77.300,00 kn
- obzirom da je procjena od lipnja 2019. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti
- aktualizarna procjena je predana u spis predmeta

Stečajni upravitelj je za nekretnine pod rednim brojevima od 6 do 14 (na kojima nema upisanih tereta) predložio sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima prodaje navedenih nekretnina.

- Sud je zakazao skupštinu vjerovnika na dan 1. listopada 2025., a na kojoj skupštini je prisustvovao vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA. Navedeni vjerovnik je predložio da stečajni upravitelj ispita mogućnost da se odredi viša cijena od utvrđene po sudskom vještaku za naveden nekretnine. Navedena skupština je odgođena, te je nova određena za dan 6. studenog 2025.

- stečajni upravitelj je dostavio očitovanje ovlaštenog sudskog vještaka vezanu za prijedlog vjerovnika da se odredi viša cijena od utvrđene

- na skupštini vjerovnika 6. studenog 2025. nije bilo prisutnih vjerovnika

- stečajni upravitelj je oglasio navedene nekretnine, te će eventualno pristigle ponude dostaviti u spis da bi vjerovnici mogli donijeti odluku o prihvatu iste

15. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, u zk.ul.br. 3219 k.o. Zaprešić, zk.č.br. 4313/5 ZGRADA MJESOVITE UPOTREBE BR. 14, 16, 18, 20, 22 I 24, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE, i to: 252. Suvlasnički dio: 47/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-252), stan B.4.9. u četvrtom katu zgrade M. Krušlina 24, sadržaja: ulaz, kupaonica, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, dvije sobe i loggia, neto korisne površine 63,73 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta B.36. u podrumu zgrade, neto korisne površine 1,34 m² u nacrtu označeno plavom bojom (sada upisana u zk.ul.br. 10887)

- uvidom u raspoloživu dokumentaciju, navedena nekretnina NIJE VLASNIŠTVO dužnika. NIVA INŽENJERING d.d. je kao prodavatelj 3.2.2012. sklopila ugovor o kupoprodaji navedene nekretnine sa kupcem Nadicom Vukinom kao vlasnikom CROTERM obrta za montažu i servis termoelektričnih postrojenja. Čl. 4. Ugovora utvrđuje se da će kupoprodajna cijena od 65.260,00 EUR u cijelosti biti plaćena kompenzacijom međusobnih potraživanja između njih, tvrtke INGPLAN d.o.o., Majić Mateja, društva ADRIA DISTRIBUTION d.o.o. i Vukina Nadice vlasnika obrta CROTERM (navedeni ugovor je dostavljen u spis).

16. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, u zk.ul.br. 3219 k.o. Zaprešić, zk.č.br. 4313/5 ZGRADA MJESOVITE UPOTREBE BR. 14, 16, 18, 20, 22 I 24, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA,

PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE, i to: 256. Suvlasnički dio: 35/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-256), stan C.1.4. u prvom katu zgrade M. Krušlina 20, sadržaja: ulaz, kupaonica, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja i soba, neto korisne površine 46,65 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta C.3. u podrumu zgrade, neto korisne površine 2,63 m² i parkirnog mjesta PM.46. u prizemlju zgrade neto korisne površine 3,13 m², u nacrtu označeno plavom bojom (sada upisana u zk.ul.br. 10887)

- uvidom u raspoloživu dokumentaciju, navedena nekretnina NIJE VLASNIŠTVO dužnika. NIVA INŽENJERING d.d. je kao prodavatelj 30.11.2009. sklopila ugovor o kupoprodaji navedene nekretnine sa kupcem Nenadom Kučišem kao vlasnikom obrta za trgovinu i usluge Kamen Kučiš. Čl. 4. Ugovora utvrđuje se da će kupoprodajna cijena od 87.442,00 EUR biti plaćena kompenzacijom, za radove koje je kupac izvršio, u korist KERABAN (navedeni ugovor je dostavljen u spis).

17. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 6060 k.o. Centar, zk.č.br. 5664/4 STAMBENA ZGRADA JURKOVIĆEVA BR. 16 I DVORIŠTE, i to: 6. Suvlasnički dio: 43/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), spremište oznake 6 u podrumu zgrade tlocrtne površine 7,04 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- stečajni upravitelj je dao procijeniti navedenu nekretninu od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja

18. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25482 k.o. Grad Zagreb, zk.č.br. 5229/1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BLEIWEISSOVA BR.11, POSLOVNA ZGRADA BR.24, PODZEMNA GARAŽA I DVOR, SLOVENSKA ULICA, i to: 97. Suvlasnički dio: 77/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-97), jednoipolsobni stan oznake 140 u četvrtom katu zgrade Bleiweisova 11, sadržaja: ulaz, kuhinja, blagovanje i dnevni boravak, hodnik, garderoba, kupaonica i soba, površine 47,30 m², s pripadajućom loggiom, površine 4,20 m² i spremištem oznake 28 u podrumu zgrade, površine 2,30 m², u nacrtu označeno plavom bojom

- uvidom u zemljišne knjige na navedenoj nekretnini je upisana predbilježba prava vlasništva temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina broj 047/2005 od 08. studenoga 2005., za korist PETRAČ NIKOLA, OIB: 76846876597, BLEIWEISSOVA ULICA 11, 10000 ZAGREB
- stečajnom upravitelju je dostavljen ugovor o kupoprodaji i potvrde o isplaćenoj kupoprodajnoj cijeni od strane Nikole Petrača, te je istom izdata tabularna isprava

a) Potraživanja:

Dužnik ima priznato potraživanje u iznosu od 1.562.882,47 kn s pripadajućim kamatama te troškovima ovršnog i parničnog postupka prema IZVOR OMBLE d.o.o. iz Mokošice, Komolac, Put od izvora bb, OIB: 86897132703, a temeljem zaključene sudske nagodbe na Trgovačkom sudu u Splitu, posl. br. Povrv-710/2018, od 15. studenog 2018.

- navedenom nagodbom stranke suglasno utvrđuju kako jedinu imovinu tuženika (IZVOR OMBLE d.o.o.) čine nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku: kat. čest. 4/2 (neplodno), kat. čest. 6 (vrt), kat. čest. zgr. 10 (zgrada – košara sa mlinom za ulje i brašno) i kat. čest. 17/2 (pašnjak), sve upisano u zk. tijelo II u zk.ul. 188, k.o. Komolac; kat. čest. Zgr. 1 (kapela), upisana u zk. tijelo II u zk.ul. 119, k.o. Komolac. Isto tako,

stranke su suglasne da će tuženik (IZVOR OMBLE d.o.o.), na ime navedenog potraživanja, isplatiti tužitelju (stečajnom dužniku) nominalnu protuvrijednost od 17,22 % ukupne kupoprodajne cijene ostvarene sklapanjem ugovora o kupoprodaji navedenih nekretnina ili nominalnu protuvrijednost od 17,22 % ukupne kupoprodajne cijene ostvarene prodajom svih poslovnih udjela tuženika, odnosno sklapanjem ugovora o prijenosu poslovnih udjela

- stečajni upravitelj je zatražio od Trgovačkog suda u Dubrovniku dostavu ovjerene preslike sudske nagodbe, a kako bi pristupio konkretizaciji iste

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

- nekretnine koje su opterećene razlučnim pravom unovčavaju se sukladno čl. 247. st. 1. SZ-a, prodajom u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini
- nekretnine bez tereta unovčavaju se neposrednom pogodbom, prikupljanjem pisanih ponuda uz obvezu javnog oglašavanja

U Zagrebu, 9. lipnja 2026. g.

Stečajni upravitelj
Marko Marić