

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : Zagreb

Poslovni broj spisa: St-997/2025

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

MONERIS NEKRETNINE d.o.o. – u stečaju, Sesvete (grad Zagreb),
Primorska 5, OIB: 14006247481

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 25.04.2025. DO 25.07.2025. godine.

Stečajna upraviteljica podnosi redovno tromjesečno izvješće kako slijedi:

- Sačinjena su financijska izvješća te su predana na Poreznu upravu i FINA-u sukladno zakonskim rokovima.

- Stečajni sudac je zaključkom od 9. prosinca 2024. godine sazvao Skupštinu vjerovnika radi očitovanja u pogledu obustave i zaključenju stečajnog postupka zbog nedostatnosti stečajne mase za pokriće troškova stečajnog postupka. Nastavno tome podnijela sam Izvješće o nastalim i nepodmirenim troškovima stečajnog postupka te predvidivim troškovima u narednih 6 mjeseci. Dana 11.12.2024. godine na sud sam dostavila izvješće sukladno zaključku suda.

- Dana 30. prosinca 2024. godine održana je Skupština vjerovnika na kojem se vjerovnik POSOJILNICA bank d.d. protivio prijedlogu za obustavu i zaključenje postupka.

- Sud je dana 03. ožujka 2025. godine donio rješenje St-6288/2016 kojim je obustavio i zaključio stečajni postupak nad stečajnim dužnikom. Na navedeno rješenje stečajni i razlučni vjerovnik POSOJILNICA bank d.d. je podnio žalbu. Visoki trgovački sud je uvažio žalbu te je rješenjem Pž-1500/2025 ukinuo rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu St-6288/2016 od 03. ožujka 2025. godine. Sud je nakon toga donio rješenje St-997/2025 dana 06. lipnja 2025. godine kojim je pozvao vjerovnika POSOJILNICA BANK eGen da u roku od 8 dana uplati iznos od 10.618,15 eura na sudski depozit suda na ime pokrića troškova postupka u ovom stečajnom postupku. Vjerovnik POSOJILNICA BANK eGen je poslao podnesak kojim na je obavijestila da je uplatila iznos na depozit suda.

- Na prijedlog vjerovnika **PROJEKT MAKSIMUS d.o.o.** zakazana je Skupština vjerovnika za dan 27. kolovoza 2025. godine s prijedlogom za imenovanjem novog stečajnog upravitelja.

Prijedlog novog razlučnog vjerovnika za promjenu stečajne upraviteljice inicira se u trenutku kada je konačno, nakon 12 godina, došlo do završne faze prodaje nekretnina.

Radi pravilnog informiranja vjerovnika napominjem sljedeće:

- sve radnje u ovom postupku su obavljane stručno i u cilju zaštite i očuvanja stečajne mase te interesa vjerovnika

- tijekom stečajnog postupka, razloge dugotrajnosti istoga te poduzete radnje, detaljno sam navodila u redovnim tromjesečnim izvješćima koje sam uredno podnosila sudu i vjerovnicima.

- uredno vođenje poslovnih knjiga te usluge računovodstva i knjigovodstva, kao i podnošenje godišnjih financijskih izvješća te održavanje računa, sam financirala iz vlastitih sredstava, kako bi omogućila da se imovina unovči i da se razlučni vjerovnik namiri bez dodatnih troškova koji bi nastali zaključenjem stečajnog postupka, te ponovnim upisom stečajne mase.

S toga je prijedlog novog razlučnog vjerovnika za mene predstavljao veliko iznenađenje i svakako nije bio očekivan, s obzirom na sve što sam poduzela, te na činjenicu da se nalazim na listi visokokvalificiranih stečajnih upravitelja, pa iako razlučni vjerovnik koji ima većinu glasova u skupštini nije obavezan navoditi razloge promjene stečajnog upravitelja, razlog promjene ne može biti nestručnost ili neiskustvo stečajne upraviteljice

- razlučni vjerovnik ima potrebnu većinu u skupštini za izglasavanje odluke o promjeni stečajne upraviteljice, pa donošenje odluke nije sporno, naprijed navedeno je dano samo u cilju pravilnog informiranja vjerovnika u svrhu zaštite svoga ugleda i dosadašnjeg rada.

- Ovršni postupci u kojima se prodaje imovina stečajnog dužnika traju 12 godina, a sljed radnji se daje u nastavku:

- Općinski građanski sud u Zagrebu je u postupku **Ovr-2508/13** dana 22. veljače 2021. godine donio rješenje kojim obustavlja ovrhu. Na predmetno rješenje je izjavljena žalba od strane ovrhovoditelja koja je usvojena te je predmet vraćen na ponovno odlučivanje te se sada vodi pod brojem Ovr-2052/2021. Predložen je prekid postupka sukladno članku 169. stečajnog zakona. Sud je rješenjem od dana 19. prosinca 2023. godine posl broj: **Ovr-2052/2021 (novi broj)** dopustio promjenu ovrhovoditelja u ovršnom postupku na način da kao novi vjerovnik stupa ovrhovoditelj Projekt Maximus d.o.o.

- Dana 05. prosinca 2023. godine sud je donio rješenje **Ovr-3329/2022 (stari broj Ovr-2507/2013)** kojim je prekinuo postupak u odnosu na Fames nekretnine u stečaju, Moneris nekretnine u stečaju te Finiens nekretnine u stečaju, oglasio se stvarno nenadležnim te ustupio Trgovačkom sudu u Zagrebu, kao stvarno nadležnom sudu. Dana 19. lipnja 2024. godine Općinski građanski sud u Zagrebu donio je zaključak kojim je razdvojio postupak u

odnosu na Fames nekretnine u stečaju, Moneris nekretnine u stečaju te Finiens nekretnine u stečaju. Nakon što je spis dostavljen na Trgovački sud dana 14. listopada 2024. godine sud je donio zaključak broj **Ovr-112/2024** (broj pod kojim se sad vodi) kojim je pozvao stečajnu upraviteljicu da preuzme postupak te naložio ovrhovoditelju da izvijesti sud ima li i dalje interesa voditi ovaj ovršni postupak.

Predmetni postupak je nastavljen te je sud pozvao stranke da predlože osobu vještaka. Isto smo učinili te je sud za vještaka imenovao Maju Petrović, stalnu sudsku vještakinju za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Dana 07. travnja 2025. godine sudski vještak je zatražio pojašnjenje predmeta i opsega vještačenja, na što smo se dana 10. travnja 2025. godine i očitovali. **Sud je dana 26. svibnja 2025. godine donio rješenje Ovr-112/2024 kojim je odredio provođenje vještačenja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina te je imenovao Maju Petrović, dipl. ing.**

- Projekt Maksimus d.o.o. novi je razlučni vjerovnik nakon što je zemljišnoknjižni sud donio rješenje kojim se dopušta upis ustupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine sa dosadašnjeg nosioca Alpe-Adria poslovodstvo d.o.o. na Projekt Maksimus d.o.o.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čine sljedeće nekretnine:

1. NEKRETNINE:

1. Nekretnina upisana u zemljišnu knjigu zemljišnoknjižnog odjela ZAGREB, Općinski građanski sud u Zagrebu, z.k.ul. 502, k.o. STENJEVEC JUG i to ORANICA, SAVSKA OPATOVINA, površine 489m², kat. čest. 3644/3, i to suvlasnički dio: 380/2218, zk.ul. 501, k.o. STENJEVEC JUG i to ORANICA, SAVSKA OPATOVINA, površine 1052 m², kat. čest. 3644/2, suvlasnički dio: 380/2218, zk ul. 500, k.o. STENJEVEC JUG i to ORANICA, SAVSKA OPATOVINA, površine 677m², kat. čest. 3644/1, suvlasnički dio: 380/2218.

Temeljem solemniziranog Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.04.2008. uknjiženo je založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od HRK 142.570.096,50 odnosno protuvrijednosti 19.500,000,00 EUR po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od HRK 57.208.071,73 u protuvrijednosti EUR 7.824.624,00 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, i sve ostale troškove radi osiguranja novčane tražbine, za korist: ALPE ADRIA POSLOVODSTVO D.O.O., OIB:99488126785, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6/A, ZAGREB

2. Nekretnina upisana u zemljišnu knjigu zemljišnoknjižnog odjela ZAGREB, Općinski građanski sud u Zagrebu, z.k.ul. 17734, k.o. GRAD ZAGREB i to ORANICA i PUT, SAVSKA OPATOVINA; ORANICA površine 2580m² i PUT površine 43m², sagrađena na kat. čest. 365 k.o. Vrapče i to: suvlasnički dio: 73/782

Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 09. 04. 2010. godine, predbilježuje se založno pravo u iznosu od 4.500.000,50 EUR sa svim ugovorenim uvjetima i potraživanjima, za korist: ZVEZA BANK REGIONALNA ZADRUGA Z OMEJENIM JAMSTVOM, BANK UND REVISIONSVERBAND, OIB: 24250429800, GEN.M.B.H., PAULITSCHGASSE 5-7, A-9010 KLAGENFURT/CELOVEC

Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 12. ožujka 2012. godine (OV-4710/2012) i povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 15. ožujka 2012. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 142.570.096,50 HRK odnosno protuvrijednost 19.500.000,00 EUR-a po srednjem tečaju HNB-a na dan sastavljanja ugovora, uvećano za iznos ugovorene kamate, interkalarne kamate, eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove, za korist: ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO D.O.O., OIB:99488126785, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6/A, ZAGREB

3. Nekretnina upisana u zemljišnu knjigu zemljišnoknjižnog odjela ZAGREB, Općinski građanski sud u Zagrebu, z.k.ul. 223, k.o. STENJEVEC JUG i to ORANICA DITELIŠĆE površine 3851 m², kat. čest. 3672 i to: suvlasnički dio 1022/1077

Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 23. travnja 2008. godine solemniziran pos posl. br. OV-9989/2008 dana 24. travnja 2008. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 142.570.096,50 HRK odnosno protuvrijednost 19.500.000,00 EUR-a po srednjem tečaju HNB-a na dan sastavljanja ugovora, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 57.208.071,73 HRK u protuvrijednosti EUR 7.824,624,00 EUR po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, i sve ostale troškove, radi osiguranja novčane tražbine, za korist: ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO D.O.O., OIB:99488126785, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6/A, ZAGREB

Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 10. prosinca 2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine, u iznosu od 142.570.096,50 HRK odnosno protuvrijednost 19.500.000,00 EUR-a po srednjem tečaju HNB-a na dan sastavljanja ugovora, uvećano za iznos ugovorene kamate te interkalarne kamate za period odgode plaćanja, kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne troškove, za korist: ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO D.O.O., OIB:99488126785, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6/A, ZAGREB

Temeljem Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu, pristupu dugu i zasnivanju založnog prava od 25. svibnja 2012. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 46.900.000,00 kn s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatama u visini od 9,50% za korist:

DALEKOVOD D.D., OIB:4791124222, ZAGREB, ULICA MARIJANA ČAVIĆA 4

4. Nekretnina upisana u zemljišnu knjigu zemljišnoknjižnog odjela ZAGREB, Općinski građanski sud u Zagrebu, z.k.ul. 547, k.o. STENJEVEC JUG i to ORANICA SAVSKA OPATOVINA, ukupno površine 1789 m², kat. čest. 3670 i to: suvlasnički dio: 87/100

Temeljem sporazuma radi osiguranja novčanih tražbina zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 09.04.2010. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 4.500,000,00 EUR sa svim ugovorenim uvjetima i potraživanjima, za korist:

ZVEZA BANK REGIONALNA ZADRUGA Z OMEJENIM JAMSTVOM, BANK UND REVISIONSVERBAND, OIB: 24250429800, GEN.M.B.H., PAULITSCHGASSE 5-7, A-9010 KLAGENFURT/CELOVEC

Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 12. ožujka 2012. godine (OV-4710/2012) i povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 15. ožujka 2012. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 142.570.096,50 HRK odnosno protuvrijednost 19.500.000,00 EUR-a po srednjem tečaju HNB-a na dan sastavljanja ugovora, uvećano za iznos ugovorene kamate, interkalarne kamate, eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove, za korist:

ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO D.O.O., OIB:99488126785, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6/A, ZAGREB

5. Nekretnina upisana u zemljišnu knjigu zemljišnoknjižnog odjela ZAGREB, Općinski građanski sud u Zagrebu, z.k.ul. 222, k.o. STENJEVEC JUG i to ORANICA SAVSKA OPATOVINA površine 615 m², 3665 kat. čest. 401/3 i to: suvlasnički dio: 2/57

Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 28.12.2007. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 142.570.096,50 kuna s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima, za korist:

ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO D.O.O., OIB:99488126785, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6/A, ZAGREB

Temeljem Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu, pristupu dugu i zasnivanju založnog prava od 25. svibnja 2012. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 46.900.000,00 kn s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatama u visini od 9,50% za korist:

DALEKOVOD D.D., OIB:4791124222, ZAGREB, ULICA MARIJANA ČAVIĆA 4

2. POKRETNINE

Stečajni dužnik nema evidentiranih pokretnina.

3. POSTUPCI U TIJEKU

1.Ovr-112/2024 (stari broj Ovr-2507/2013); ovrhovoditelj: Alpe Adria poslovodstvo d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB:99488126785 protiv 1. ovršenika Opatovina projekt d.o.o., Sesvete, Primorska 5, OIB:75108231896, 2. ovršenika Sigillum nekretnine d.o.o., Sesvete, Primorska 5, OIB:67754108755, 3. ovršenika Flammula Nekretnine d.o.o., Sesvete, Primorska 5, OIB:57849965874, 4. ovršenika Matara Nekretnine d.o.o., Sesvete, Primorska 5, OIB:40282800740, 5. ovršenika Expugnator Nekretnine d.o.o., Sesvete, Primorska 5, OIB:07150709785, 6. ovršenika Fames Nekretnine d.o.o., Sesvete, Primorska 5, OIB:62507984293, 7. ovršenika Aequus Nekretnine d.o.o., Sesvete, Primorska 5, OIB:06995717336, 8. ovršenika Moneris Nekretnine d.o.o., Sesvete, Primorska 5, OIB:14006247481, 9. ovršenika Finiens Nekretnine d.o.o., Sesvete, Primorska 5, OIB:90242947323, 10. ovršenika Curis Nekretnine d.o.o., Sesvete, Primorska 5, OIB:33643051325 i 11. ovršenika Danice Vrabec iz Zagreba, Savska Opatovina 1, odvojak broj 6, OIB:43113919060, Predložili smo Općinskom građanskom sudu u Zagrebu prekid postupka sukladno članku 169. Stečajnog zakona.

Dana 05. prosinca 2023. godine sud je donio rješenje Ovr-3329/2022 kojim je prekinuo postupak u odnosu na Fames nekretnine u stečaju, Moneris nekretnine u stečaju te Finiens nekretnine u stečaju, oglasio se stvarno nenadležnim te ustupio Trgovačkom sudu u Zagrebu, kao stvarno nadležnom sudu. Dana 19. lipnja 2024. godine Općinski građanski sud u Zagrebu donio je zaključak kojim je razdvojio postupak u odnosu na Fames nekretnine u stečaju, Moneris nekretnine u stečaju te Finiens nekretnine u stečaju. Nakon što je spis dostavljen na Trgovački sud dana 14. listopada 2024. godine broj Ovr-112/2024 (broj pod kojim se sad vodi) sud je donio zaključak kojim je pozvao stečajnu upraviteljicu da preuzme postupak te naložio ovrhovoditelju da izvijesti sud ima li i dalje interesa voditi ovaj ovršni postupak.

Predmetni postupak je nastavljen te je sud pozvao stranke da predlože osobu vještaka. Isto smo učinili te je sud za vještaka imenovao Maju Petrović, stalnu sudsku vještakinju za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Dana 07. travnja 2025. godine sudski vještak je zatražio pojašnjenje predmeta i opsega vještačenja, na što smo se dana 10. travnja 2025. godine i očitovali. Sud je dana 26. svibnja 2025. godine donio rješenje Ovr-112/2024 kojim je odredio provođenje vještačenja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina te je imenovao Maju Petrović, dipl. ing.

2.Ovr-2052/21 (stari broj Ovr-2508/13); ovrhovoditelj: Alpe Adria poslovodstvo d.o.o., protiv 1. ovršenika Opatovina projekt, 2. ovršenika Matara Nekretnine d.o.o., 3. ovršenika Expugnator Nekretnine d.o.o., 4. ovršenika Fames Nekretnine d.o.o., 5. ovršenika Aequus Nekretnine d.o.o., 6. ovršenika Moneris Nekretnine d.o.o., 7. ovršenika Finiens Nekretnine d.o.o., 8. ovršenika Curis Nekretnine d.o.o., radi ovrhe, od 30. ožujka 2016. godine, kojim je Općinski građanski sud u Zagrebu utvrdio prekid postupka u ovoj pravnoj stvari u odnosu na 4. ovršenika, oglasio se stvarno nenadležnim za postupanje u ovoj pravnoj stvari u odnosu na 4. ovršenika, te predmet ustupa Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom sudu.

-Ovr-2508/13; ovrhovoditelj: Alpe Adria poslovodstvo d.o.o., protiv 1. ovršenika Opatovina projekt, 2. ovršenika Matara Nekretnine d.o.o., 3. ovršenika Expugnator Nekretnine d.o.o., 4. ovršenika Fames Nekretnine d.o.o., 5. ovršenika Aequus Nekretnine d.o.o., 6. ovršenika Moneris Nekretnine d.o.o., 7. ovršenika Finiens Nekretnine d.o.o., 8. ovršenika Curis Nekretnine d.o.o., radi ovrhe, od 29. rujna 2016. godine, kojim je Općinski građanski sud u Zagrebu pozvao stečajnog upravitelja 4. ovršenika Zdravka Krznara iz Zagreba, Sveti duh 123, OIB:50405381305, da preuzme postupak, te da se postupak nastavlja.

U ovom postupku elaboratom o procijeni tržišne vrijednosti nekretnina, od lipnja 2016. godine, kojeg je izradio Andrej Babić, dipl.ing.građ., Jadranovo d.o.o., ukupna vrijednost udjela zemljišta u kunama iznosi:

-za nekretninu upisanu u zemljišnu knjigu zemljišnoknjižnog odjela ZAGREB, Općinski građanski sud u Zagrebu, z.k.ul. 17734, k.o. GRAD ZAGREB i to ORANICA i PUT, SAVSKA OPATOVINA; ORANICA površine 2580m² i PUT površine 43m², sagrađena na kat. čest. 365 k.o. Vrapče – 2.094,317,00kn

MONERIS NEKRETNINE d.o.o.: suvlasnički dio: 73/782

-za nekretninu upisanu u zemljišnu knjigu zemljišnoknjižnog odjela ZAGREB, Općinski građanski sud u Zagrebu, z.k.ul. 6713, k.o. 335606 VRAPČE i to ORANICA I PUT PETELIŠĆE U OPATOVINI, ukupno površine 500 čhv, sagrađena na kat. čest. 401/2 k.o. Vrapče – 2.235,120,00kn

MONERIS NEKRETNINE: d.o.o.:suvlasnički dio: 87/100

Općinski građanski sud u Zagrebu dana 22. veljače 2021. godine donio je rješenje kojim se obustavlja predmetna ovrha. Izjavljena je žalba koja je usvojena te je predmet vraćen na ponovno odlučivanje te se sada vodi pod brojem Ovr-2052/2021. Predložen je prekid postupka sukladno članku 169. stečajnog zakona.

Sud je rješenjem od dana 19. prosinca 2023. godine posl broj: Ovr-2052/2021 (novi broj) dopustio promjenu ovrhovoditelja u ovršnom postupku na način da kao novi vjerovnik stupa ovrhovoditelj Projekt Maximus d.o.o.

Nastavno tome dajemo pregled priljeva i odljeva sredstava sa žiro-računa stečajnog dužnika u razdoblju od 25.04.2025.godine do 25.07.2025. godine.

1. STANJE NA RAČUNU NA DAN 25.04.2025. GODINE	25,61
žiro račun	23,20
blagajna	2,41
2. PRILJEV SREDSTAVA	0,00
HPB-kamate	0,00
Priliv s drugih računa	0,00
Priliv od prodaje imovine	0,00
Prilov od od pozajmica	0,00
3. KONTROLNI ZBROJ (1+2)	25,61
4. ODLJEV SREDSTAVA	11,08
Troškovi oglasa za prodaju imovine	0,00
Troškovi poštarine	0,00
Materijalni troškovi	0,00
Administrativni troškovi	0,00
Troškovi FINE i statistike	11,08
Troškovi vođenja knjigovodstva	0,00
Sudske pristojbe u predmetu P-2849/2016	0,00
Troškovi odvjetnika	0,00
Povrat pozajmica	0,00
Ostali troškovi (biljezi, kopiranje i sl.)	0,00
Troškovi procjene imovine	0,00
Komunalna i vodna naknada, pričuva	0,00
5. STANJE NA RAČUNU NA DAN 25.07.2025.GODINE	14,53
žiro račun	12,12
blagajna	2,41
6. KONTROLNI ZBROJ (4+5)	25,61

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Očekuje se održavanje Skupštine vjerovnika.

Mjesto i datum
Zagreb, 25.07.2025.

Stečajni upravitelj
Davorka Huljev