

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa St-955/2024

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

GRESMAT PROJEKT d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 16.04.2025. DO 16.07.2025.

U stečajnom postupku koji se nad stečajnim dužnikom vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu pod poslovnim brojem: St-955/2024, a nastavno na prethodno podneseno Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima od 01.07.2024., te izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 16.10.2024., 16.01.2025. te 16.04.2025., stečajna upraviteljica podnosi Izvješće kako slijedi:

Unovčenje imovine stečajnog dužnika:

1) Nekretnine u Sesvetama (3 poslovna prostora) su nakon završetka prve elektroničke javne dražbe dosuđene kupcu H-ABDUCO d.o.o. koji je oslobođen od polaganja kupovnine u iznosu od 118.350,00 EUR-a s obzirom da je prvi razlučni vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, a koja je manja od njegove ovršene tražbine, osim u dijelu kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi stečajna upraviteljica podnijela je 18.02.2025. prijedlog za diobu kupovnine s obračunom troškova s kojim se suglasio razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. Nakon održanog ročišta za diobu kupovnine, Naslovni sud donio je dana 11.03.2025. rješenje o namirenju koje je postalo pravomoćno dana 28.03.2025. Dana 15.05.2025. Naslovni sud donio je zaključak o predaji u posjed predmetnih nekretnina kupcu H-ABDUCO d.o.o.

2) Također, nakon završetka prve elektroničke javne dražbe nekretnine na Braču (13 apartmana) dosuđene su kupcu H-ABDUCO d.o.o. za iznos od 1.646.000,00 EUR-a. Kupac H-ABDUCO d.o.o. oslobođen je od polaganja kupovnine s obzirom da je prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu te obzirom da je izjavio da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, osim u dijelu kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi stečajna upraviteljica podnijela je prijedlog za diobu kupovnine s obračunom troškova s kojim se suglasio razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o., nakon čega je Naslovni sud dana 08.04.2025. donio rješenje o namirenju koje je postalo pravomoćno 25.04.2025. Dana 16.05.2025. donesen je zaključak o predaji u posjed predmetnih nekretnina (13 apartmana) kupcu H-ABDUCO d.o.o.

Stečajna upraviteljica je 08.10.2024. podnijela Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u Supetru, prijedlog za ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed nekretnina na Braču (14 apartmana) obzirom da nakon isteka ugovora o zakupu, zakupnik Otok Gromela Dalmacija d.o.o. nije predao u posjed stečajnom dužniku predmetne apartmane. Dana 12.02.2025. doneseno je rješenje o ovrši. Uredovanje je zakazano za dan 26.05.2025. Dana 16.05.2025. ovršenik (zakupnik Otok Gromela Dalmacija d.o.o.) je mirnim putem predao u posjed 13 apartmana kupcu H-ABDUCO d.o.o. Apartman upisan u zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, etaža E-6 (koji još uvijek nije prodan, te koji se prodaje u ovršnom postupku pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br Ovr-43/2025) predan je 26.05.2025. na zakazanom uredovanju stečajnoj upraviteljici, slobodan od osoba i stvari. Napominje se da na zakazanom uredovanju angažirani bravari nisu mogli promijeniti cilindar na bravi na vratima apartmana obzirom da je brava bila Mul-T-Lock, a bravari nisu imali opremu za mijenjanje takve vrste brave.

Nakon preuzimanja u posjed predmetnog apartmana, stečajna upraviteljica podnijela je zahtjeve za prijenos režija koje terete predmetni apartman (struja, voda, komunalno) sa bivšeg zakupnika Otoka Gromela Dalmacija d.o.o. na stečajnog dužnika. Promjena korisnika izvršena je za struju i vodu, ali za komunalne usluge još uvijek nije napravljen prijenos.

Vezano za obvezu plaćanja pričuve za nekretnine koje su upisane u zk. ul. 780, kč. br. 175/13 (3 tavana prostora E-24, E-25 i E-26 te apartman u prizemlju E-6), napravljen je prijenos na novog obveznika plaćanja pričuve, tj. na kupca H-ABDUCO d.o.o. za 3 tavana prostora (E-24, E-25 i E-26), dok je za apartman u prizemlju (E-6) i dalje obveznik plaćanja pričuve stečajni dužnik, obzirom da je predmetni apartman još uvijek u vlasništvu stečajnog dužnika i prodaje se u ovršnom postupku.

Nadalje, napominje se da je čl. 5. Ugovora o zakupu apartmana od 15.07.2024. (koji je sklopljen između stečajnog dužnika kao zakupodavca i Otok Gromela Dalmacija d.o.o. kao zakupnika) propisano da je zakupnik pored zakupnine dužan plaćati sve pripadajuće troškove u svezi s korištenjem predmeta zakupa pa tako i pričuvu, a što zakupnik od otvaranja stečajnog postupka pa do dana pisanja ovog izvješća nije plaćao. Nepodmirene obveze s naslova neplaćene pričuve iznose 1.263,21 EUR. Stečajna upraviteljica pozvala je zakupnika Otok Gromela Dalmacija d.o.o. na podmirenje obveza s naslova pričuve.

3) U pogledu zemljišta u Zagrebu u Jurjoj vesi koja su opterećena razlučnim pravom za korist vjerovnika MEŠIĆ COM d.o.o., Strojarska cesta 22, Zagreba, OIB: 16308837296, stečajna upraviteljica ističe da se ista prodaju u ovršnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod posl. br: Ovr-158/2024, ali za sada još uvijek nije zakazano ročište radi utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina.

Potraživanja stečajnog dužnika

Vezano uz knjigovodstveno iskazano potraživanje stečajnog dužnika prema dužnicima: Mate Pranjic i Robert Ljutić stečajna upraviteljica je navedene dužnike pozvala na podmirenje njihovih obveza, međutim od istih nije zaprimila nikakvo očitovanje.

II. STANJE STEČAJNE MASE

- 1) Pregled prihoda i rashoda stečajnog dužnika za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 16.07.2025.

Redni broj	PRIHODI	Iznos u EUR
1.	Zakupnina za apartmane na Braču po Ugovoru o zakupu od 02.01.2024 (od siječnja do srpnja)	1.876,00 €
2.	Zakupnina za poslovne prostore u Sesvetama po Ugovoru o zakupu od 02.01.2024. (od siječnja do srpnja)	700,00 €
3.	Zakupnina za poslovne prostore u Sesvetama po Ugovoru o zakupu poslovnih prostora od 01.08.2024. (za kolovoz, rujan i listopad)	3.000,00 €
4.	Zakupnina za apartmane na Braču po Ugovoru o zakupu od 15.07.2024. (od 15.7.-15.09.2024)	17.360,00 €
5.	Prodaja poslovnih prostora u Sesvetama za iznos od 118.350,00 €, isplaćen trošak unovčenja u iznosu od 15.778,04 €	15.778,04 €
6.	Prodaja 13 apartmana na Braču za iznos od 1.646.000,00 €, isplaćen trošak unovčenja u iznosu od 60.883,29 €	60.883,29 €
7.	Povrat predujma za otvaranje predstečajnog postupka	537,52 €
	UKUPNO:	100.134,85 €

Redni broj:	RASHODI	Iznos u EUR
1.	Trošak poštarine	9,11 €
2.	Trošak knjigovodstva - 100,00 € + PDV /mjesečno (5/2024 – 07/2025)	1.875,00 €
3.	Naknade banke za vođenje transakcijskog računa stečajnog dužnika	76,04 €
4.	Sudska pristojba na prigovor i slanje prigovora ZK sudu putem javnog bilježnika	29,89 €
5.	Sudska pristojba na žalbu i slanje žalbe ZK sudu putem javnog bilježnika	29,56 €
6.	Trošak izrade pečata	25,00 €
7.	Solemnizacija ugovora o zakupu poslovnih prostora u Sesvetama	65,00 €

8.	Solemnizacija ugovora o zakupu apartmana na Braču	133,98 €
9.	Trošak izdavanja klauzule ovršnosti za ugovor o zakupu apartmana na Braču	11,95 €
10.	Putni troškovi stečajnog upravitelja na ispitno i izvještajno ročište -trošak goriva i cestarina	52,82 €
11.	Putni troškovi stečajnog upravitelja radi odlaska na Brač (razgledavanje apartmana) - trošak goriva, cestarina, trajekta	453,60 €
12.	Putni troškovi stečajnog upravitelja na ročište 14.11.2024. -trošak goriva i cestarina	52,82 €
13.	Putni troškovi stečajnog upravitelja na ročište 11.03.2025. -trošak goriva i cestarina	52,82 €
14.	Predujam troškova prodaje e-dražbom	119,44 €
15.	Sudska pristojba na prijedlog za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnina (posl. br.Ovr-2460/2024)	6,64 €
16.	Nagrada povjereniku u predstečaju St-4/2023	1.075,00 €
17.	Naknada troškova povjereniku u predstečaju St-4/2023	156,60 €
18.	Predujam troškova uredovanja Ovr-2460/24	319,46 €
19.	Putni troškovi stečajnog upravitelja radi odlaska na uredovanje na Brač u predmetu Ovr-2460/24 - trošak goriva, cestarina, trajekta, smještaja	555,92 €
	UKUPNO:	5.100,65 €

Od gore iskazanih rashoda podmirene su naknade za vođenje transakcijskog računa stečajnog dužnika, sudske pristojbe, trošak izrade pečata, troškovi solemnizacije ugovora o zakupu, trošak izdavanja klauzule ovršnosti, predujam troškova prodaje e-dražbom, nagrada i naknada troškova povjereniku u predstečajnom postupku te predujam troškova uredovanja dok su ostale nastale obveze stečajne mase nepodmirene.

2) Stečajnu masu stečajnog dužnika na dan podnošenja ovog Izvješća čine:

- nekretnine:

Redni broj:	Imovina (nekretnine):	Procijenjena vrijednost nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku:
1.	Nekretnine upisane u zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, dvor, kuća, ukupne površine 1577 m2 i to: - 6. Suvlasnički dio: 43/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), posebni dio zgrade označen Fp i plavom bojom - u naravi trosobni stan u prizemlju zgrade lijevo ukupne netto korisne površine 70,85 m2 , te pridruženi kućni vrt u prizemlju - označen brojem 7 - kao sporedni dio naraskidivo vezan uz navedeni posebni dio - površine 2,78 m2, a što sveukupno iznosi 73,63 m2	136.100,00 €
2.	Nekretnine upisane u zk.ul.25819, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/366 livada, zkč. br. 7793/393 livada, zkč. br. 7793/394 livada, zkč. br. 7793/395 livada, ukupne površine 752 m2	139.000,00 €
3.	Nekretnine upisane u zk.ul.107967, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/373 livada, zkč. br. 7793/396 livada, zkč. br. 7793/397 livada, ukupne površine 665 m2	123.000,00 €
4.	Nekretnine upisane u zk.ul.107968, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/374 livada, zkč. br. 7793/398 livada, ukupne površine 740 m2	205.000,00 €
5.	Nekretnine upisane u zk.ul.107969, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/375 Jurja ves uređeno zemljište, zkč. br. 7793/399 oranica, ukupne površine 47 m2	8.680,00 €
6.	Nekretnine upisane u zk.ul.73219, k.o. 335258 Šestine kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 1464/5 voćnjak, ukupne površine 28 m2	6.380,00 €
UKUPNO:		618.160,00 €

- potraživanja u ukupnom iznosu od **62.379,72 EUR** i to:

Redni broj:	Imovina (potraživanja):	Knjigovodstvena vrijednost:
1.	Pozajmica Mate Pranjic	59.725,26 €
2.	Pozajmica Robert Ljutić	2.654,46 €
UKUPNO:		62.379,72 €

- novčani iznos od **98.097,03 EUR** na poslovnom računu stečajnog dužnika

**III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 16.07.2025.
DO 16.10.2025.**

Stečajna upraviteljica nastaviti će sa prodajom preostalih nekretnina u već pokrenutim ovršnim postupcima.

Zagreb, 16. srpnja 2025.

Nina Mamula, stečajna upraviteljica