

## Obrazac 18.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-1693/2013

**VILINSKE POLJANE d.o.o. -u stečaju**, Golubovečka 42, Dvorac Stubički Golubovec, Stubički Golubovec, OIB: 99874651208, koje zastupa stečajna upraviteljica Alma Klepac

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 02.07.2014. DO 27.12.2021.g.

#### I.1. Poduzete radnje

Nakon ispitnog ročišta poduzela sam aktivnosti oko sređivanja cjelokupne dokumentacije i predmeta stečajne mase kako bih mogla započeti sa prodajom imovine stečajnog dužnika. Budući da je nad nekretninama stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuto nekoliko ovršnih postupaka, obustavljena je ovrha rješenjem pod posl.br. Ovr-1029/10-36 dana 22. svibnja 2014.g., koje je provedeno tek u 2015.g., dok su za ostale ovrhe poslane požurnice za zakazivanje ročišta za prodaju. U međuvremenu je napravljena opsežna procjena vrijednosti svih nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo Balije Hrvoja koja je dostavljena Općinskom sudu u Zlataru radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina koje se prodaju u ovrsi, te Trgovačkom sudu u Zagrebu. Općinski sud u Zlataru je u predmetu broj Ovr-691/11 dana 15. siječnja 2016.g. godine donio rješenje o prekidu postupka, te se sud oglasio stvarno nenadležnim a predmet je nakon pravomoćnosti ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu. Međutim, Trgovački sud u Zagrebu je, nakon rješenja suda o sukobu nadležnosti, ponovno vratio predmet Općinskom sudu u Zlataru, tako se predmet vodio pod brojem Ovr-2833/2016, te je održano drugo ročište za prodaju nekretnina, nakon čega je obustavljena ovrha budući nisu prodane sve nekretnine. Prodaja će se nastaviti u stečajnom postupku.

Za dio nekretnina na kojima je obustavljena ovrha predan je prijedlog za prodaju u stečajnom postupku, te je dana 20. siječnja 2016.g. doneseno Rješenje o prodaji i to za:

Udio ½ k.č.br. 16, dvorac u Golubovcu ukupne površine 250 čhv, te udio ½ k.č.br. 18, dvorac i park u Golubovcu, ukupne površine 1538 čhv, sve upisano u zk.ul. 1601, k.o. Stubičko Podgorje, Općinski sud u Zlataru. Predmetne nekretnine su prodane na petom ročištu za prodaju nekretnina održanom dana 20.03.2018. godine kupcima KRAPINSKO-ZAGORSKOJ ŽUPANIJI, Krapina, Magistratska ulica 1, OIB: 20042466298 i GRADU DONJA STUBICA, Donja Stubica, Trg Matije Gubca 20/II, OIB: 31330710032, za cijenu u iznosu od 790.000,00 kn. Protiv Rješenja o dosudi nekretnina donesenog dana 20. travnja 2018. godine od strane Trgovačkog suda u Zagrebu uložena je žalba temeljem koje je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske dana 10. svibnja 2018. godine donio rješenje kojim se žalba uvažava te se ukida predmetno rješenje, a predmet se vraća tom sudu na ponovni postupak. Dana 22. svibnja 2018. godine Trgovački sud u Zagrebu donosi rješenje kojim se nekretnine dosuđuju kupcu KRAPINSKO-ZAGORSKOJ ŽUPANIJI, Krapina, Magistarska ulica 1, OIB: 20042466298, za iznos od 790.000,00 kuna.

Za nekretnine koje su u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika pribavljena je dokumentacija koja se nalazila kod Agencije B.E.T. d.o.o. za promet nekretninama te odvjetnika koji ih je

zastupao, međutim, ista nije kompletna te se na temelju nje ne može izvršiti uknjižba vlasništva, već se mora pribaviti ostala dokumentacija. U tu svrhu angažirana je odvjetnica koja poduzima radnje oko pribavljanja potrebne dokumentaciju kako bi se mogla provesti uknjižba, međutim, to je izuzetno spor i kompliciran postupak iz razloga što se radi o zemljištima na kojima se kao raniji vlasnici vode više osoba od kojih su mnoge preminule prije puno godina.

Vođenje poslovnih knjiga povjerila sam ovlaštenom knjigovodstvenom servisu te je izrađen završni račun od 01.01.2014. god. do otvaranja stečajnog postupka odnosno do 02.07.2014. god., te završni račun od otvaranja stečajnog postupka do 31.12.2014.g. i završni računi od 2015.g.-2021.g. Ujedno je izrađena i početna bilanca stečajnog dužnika zajedno sa cjelokupnom pratećom dokumentacijom. Mjesečno su slani nadležnim tijelima svi podaci podaci i izvještaji.

Ovjerila sam i pohranila potpis u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

Nakon održanog ispitnog ročišta 17. rujna 2014. god., a u roku određenom odredbama čl. 176. Stečajnog zakona, zaprimila sam naknadne prijave tražbina vjerovnika II višeg isplatnog reda te su iste ispitane na posebnom ispitnom ročištu. Ukupan iznos priznatih tražbina I višeg isplatnog reda je 229.835,14 kn, a II višeg isplatnog reda je 42.744.934,18 kn.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika oglašavana je prodaja udjela u društvima HANA-VOĆNJAK KUKLJAŠ d.o.o. u stečaju i KAMENSKO d.d. u stečaju, prikupljanjem pisanih ponuda bez određivanja početne cijene, međutim, nije bilo iskazanih interesa. U međuvremenu su oba subjekta brisana iz sudskog registra.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### II.1. Prodane nekretnine:

- Udio ½ k.č.br. 16 koja u naravi predstavlja DVORAC U GOLUBOVCU ukupne površine (250 hvati) i k.č.br. 18 koja u naravi predstavlja DVORAC I PARK U GOLUBOVCU ukupne površine 17046,08 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1601, K.o. Stubičko Podgorje
- Predmetne nekretnine su prodane na petom ročištu za prodaju nekretnina održanom dana 20.03.2018. godine kupcu KRAPINSKO-ZAGORSKOJ ŽUPANIJI, Krapina, Magistratska ulica 1, OIB: 20042466298, za cijenu u iznosu od 790.000,00 kn, te je održano ročište za diobu kupovnine.

Na ročištu održanom dana 26. lipnja 2017. godine, u ovršnom postupku posl.broj Ovr-2833/16, prodane su sljedeće nekretnine:

- k.č.br. 6/12 koja u naravi predstavlja LIVADU MESEČAJ U GOLUBOVCU ukupne površine 4320 m<sup>2</sup>, čija utvrđena vrijednost iznosi 36.910,43 kune, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1026, K.o. Stubičko Podgorje,
- k.č.br. 6/8 koja u naravi predstavlja ORANICU MESEČAJ U GOLUBOVCU ukupne površine 1 ral i 696 hvati, čija utvrđena vrijednost iznosi 70.622,42 kune, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1657, K.o. Stubičko Podgorje.

k.č.br. 6/13 koja u naravi predstavlja PAŠNJAK MESEČAJ U GOLUBOVCU ukupne površine 1962 m<sup>2</sup> (545 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 16.761,92 kune, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1657, K.o. Stubičko Podgorje.

Udio ½ k.č.br. 6/10 koja u naravi predstavlja ORANICA GOLUBOVEC ukupne površine 542 hvati, čija utvrđena vrijednost iznosi 54.929,52 kune, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1658, K.o. Stubičko Podgorje.

Predmetne nekretnine su pravomoćno dosuđene kupcu Niskogradnja Hren d.o.o. za graditeljstvo i usluge iz Donje Stubice, Golubovečka 85, OIB: 27587651734, za cijenu u iznosu od 59.741,43 kune.

- k.č.br. 138/2 koja u naravi predstavlja ORANICU MESEČAJ POD GOLUBOVCEM ukupne površine 241,20 m<sup>2</sup> (67 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 5.276,20 kuna, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1689, K.o. Stubičko Podgorje.

Prodana je i pravomoćno dosuđena kupcu Mia-Mono j.d.o.o. iz Zagreba, Marijane Radev br. 4/II, (rani je Aleja Matije Ljubeka 6), OIB: 68307618893, za cijenu u iznosu od 1.758,73 kune.

k.č.br. 666/1 koja u naravi predstavlja ORANICU KAMENIKA U KAMENJAKU ukupne površine 320,40 m<sup>2</sup> (89 hvati), čija ukupna vrijednost iznosi 4.182,40 kuna, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1715, K.o. Andraševac.

Prodana je i pravomoćno dosuđena kupcu Tuzla j.d.o.o. za trgovinu i usluge iz Zagreba, I.B. Mažuranić 7, OIB: 98551860196, za cijenu u iznosu od 1.394,13 kuna.

U odnosu na preostale nekretnine obustavljena je ovrha, te je predan prijedlog za prodaju u stečajnom postupku.

Dana 13. veljače 2020. godine Trgovački sud u Zagrebu donio je rješenje o prodaji sljedećih nekretnina:

- Udio ½ k.č.br. 6/5 koja u naravi predstavlja ŠUMU MEŠKOVEC ukupne površine 142418 m<sup>2</sup>, čija utvrđena vrijednost iznosi 1.217.958,74 kune, te k.č.br. 6/15 koja u naravi predstavlja ŠUMU MEŠKOVEC, ukupne površine 7699 m<sup>2</sup>, čija utvrđena vrijednost iznosi 65.841,85 kuna, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1026, K.o. Stubičko Podgorje,

- Udio ½ k.č.br. 19 koja u naravi predstavlja LIVADU POD GRADOM U GOLUBOVCU ukupne površine 5 rali i 911 hvati, čija utvrđena vrijednost iznosi 274.091,60 kuna, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1660, K.o. Stubičko Podgorje

- Udio ½ k.č.br. 6/6 koja u naravi predstavlja ŠUMU MEŠKOVEC ukupne površine 1038 hvati i 3729 m<sup>2</sup>, čija utvrđena vrijednost iznosi 31.890,41 kunu, k.č.br. 6/7 koja u naravi predstavlja ŠUMU GMAJNA POD GOLUBOVCEM ukupne površine 2 rala i 382 hvati, čija utvrđena vrijednost iznosi 461.371,85 kuna, k.č.br. 6/16 koja u naravi predstavlja ŠUMU MEŠKOVEC ukupne površine 432 hvati i 1554 m<sup>2</sup>, čija utvrđena vrijednost iznosi 13.289,81 kunu, k.č.br. 8 koja u naravi predstavlja ŠUMU POD

MARTINIĆI ukupne površine 1001 hvati i 3602 m<sup>2</sup>, čija utvrđena vrijednost iznosi 30.804,30 kuna, k.č.br. 14/1 koja u naravi predstavlja ŠUMU MARTINIĆEVO ukupne površine 3042 m<sup>2</sup> (845 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 25.989,53 kune, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1657, K.o. Stubičko Podgorje.

- Udio ½ k.č.br. 13/4 koja u naravi predstavlja ŠUMU POD GOLUBOVCEM ukupne površine 2016 m<sup>2</sup> (560 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 17.223,73 kune, k.č.br. 15/3 koja u naravi predstavlja GOSPODARSKU ZGRADU I PAŠ.POD GOLUBOVCEM ukupne površine 4870,80 m<sup>2</sup> (1353 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 41.614,03 kune, k.č.br. 20/1 koja u naravi predstavlja LIVADU PRED GOLUBOVCEM ukupne površine 2 rala i 1513 hvati, čija utvrđena vrijednost iznosi 144.964,95 kune, k.č.br. 20/3 koja u naravi predstavlja ŠUMU POD GOLUBOVCEM ukupne površine 1 ral i 804 hvati, čija utvrđena vrijednost iznosi 73.940,59 kune, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1659, K.o. Stubičko Podgorje,

- k.č.br. 112/1 koja u naravi predstavlja LIVADA MESEČAJ POD GOLUBOVCEM ukupne površine 990 m<sup>2</sup> (275 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 14.103,14 kuna, k.č.br. 112/2 koja u naravi predstavlja LIVADU MESEČAJ POD GOLUBOVCEM ukupne površine 244 hvati, čija utvrđena vrijednost iznosi 14.773,36 kuna, k.č.br. 135 koja u naravi predstavlja LIVADU MESEČAJ POD GOLUBOVCEM ukupne površine 878,40 m<sup>2</sup> (244 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 12.520,28 kuna upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1689, K.o. Stubičko Podgorje.

Na dražbama održanim dana 24. lipnja 2020. godine Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, kao sljednik bivšeg Fonda za razvoj i zapošljavanje je dala ponudu za kupnju predmetnih nekretnina te je, sukladno odredbama čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona, kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavila da koristi pravo prvokupa stavljanjem u prijeboj svoje tražbine s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine od 2.440.378,17 kuna. Dana 07. srpnja 2020. godine donesena su rješenja o dosudi gore navedenih nekretnina Republici Hrvatskoj, te je predan obračun troškova. Dana 23. rujna 2020. godine doneseno je rješenje o namirenju temeljem kojeg su namireni troškovi stečajnog postupka u iznosu od 172.494,46 kn; Fond za razvoj i zapošljavanje, sada Republika Hrvatska u iznosu od 2.267.883,71 kunu, Vaba d.d., sada EOS MATRIX d.o.o. u iznosu od 0,00 kn; te Republika Hrvatska-Ministarstvo financija, Porezna uprava u iznosu od 0,00 kn. Razlučnom vjerovniku Republici Hrvatskoj naloženo je uplatiti iznos od 172.494,46 kuna s osnova troškova unovčenja. Uplata je izvršena dana 02. listopada 2020. godine na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu.

- k.č.br. 94/1 koja u naravi predstavlja VRT MEŠKOVEC NAD GOLUBOVCEM ukupne površine 2466 m<sup>2</sup> (685 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 35.136,64 kune, k.č.br. 94/2 koja u naravi predstavlja VRT MEŠKOVEC NA GOLUBOVCEM ukupne površine 2491,20 m<sup>2</sup> (692 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 35.493,13 kuna, k.č.br. 94/3 koja u naravi predstavlja VRT MEŠKOVEC NAD GOLUBOVCEM ukupne površine 2512,80 m<sup>2</sup> (698 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 35.792,60 kuna, k.č.br. 94/4 koja u naravi predstavlja VRT MEŠKOVEC NAD GOLUBOVCEM ukupne površine 1692,00 m<sup>2</sup> (470 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 24.099,40 kuna, k.č.br. 104 koja u naravi predstavlja LIVADU TRANJČEC

POD GOLUBOVCEM ukupne površine (387 hvati) m<sup>2</sup>, čija utvrđena vrijednost iznosi 19.849,92 kune, k.č.br. 105 koja u naravi predstavlja LIVADU TRANJČEC POD GOLUBOVCEM ukupne površine 1162,80 m<sup>2</sup> (323 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 16.570,12 kuna, k.č.br. 110 koja u naravi predstavlja LIVADU MESEČAJ POD GOLUBOVCEM ukupne površine 2282,40 m<sup>2</sup> (634 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 32.512,80 kuna, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 447, K.o. Stubičko Podgorje.

Predmetne nekretnine su prodane i pravomoćno dosuđene kupcu Gorupec Tihomiru za cijenu u iznosu od 35.000,00 kn, te je Naslovnom sudu dostavljen obračun troškova unovčenja. Očekuje se zakazivanje ročišta za diobu kupovnine.

- k.č.br. 93/4 koja u naravi predstavlja ORANICU MEŠKOVEC NAD GOLUBOVCEM, ukupne površine 2084,40 m<sup>2</sup> (579 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 29.689,32 kune upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 725, K.o. Stubičko Podgorje. Šesta dražba zakazana je dana 19. listopada 2021.g., a početna cijena iznosi 8.000,00 kuna.

Predmetna nekretnina je prodana i pravomoćno dosuđena kupcu Gorupec Tihomiru za cijenu u iznosu od 4.500,00 kn, te je Naslovnom sudu dostavljen obračun troškova unovčenja. Očekuje se zakazivanje ročišta za diobu kupovnine.

- udio 2/4 k.č.br. 103 koja u naravi predstavlja LIVADU TRANJČEC POD GOLUBOVCEM, ukupne površine 3373,30 m<sup>2</sup> (937 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 24.028,10 kuna, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1667, K.o. Stubičko Podgorje.

- Udio 2/8 k.č.br. 108 koja u naravi predstavlja LIVADU MESEČAJ, ukupne površine 3 rala i 251 hvati, čija utvrđena vrijednost iznosi 64.765,36 kuna, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1668, K.o. Stubičko Podgorje.

Predmetne nekretnine su prodane i pravomoćno dosuđene razlučnom vjerovniku EOS MATRIX d.o.o. koji je na dražbama održanim dana 13. prosinca 2021. godine dao ponudu za kupnju nekretnina te je kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavio da stavlja u prijeboj svoje tražbine s protutražbinom stečajnog dužnika u iznosu od 165.500,00 kuna.

Naslovnom sudu je dostavljen obračun troškova unovčenja, te se očekuje zakazivanje ročišta za diobu kupovnine.

- k.č.br. 106/3 koja u naravi predstavlja ORANICA MIKULČICA POD GOLUB. MEŠKOVEC, ukupne površine 3769,20 m<sup>2</sup> (1047 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 53.189,80 kuna i k.č.br. 107/3 koja u naravi predstavlja LIVADU MIKULČICA POD GOLUBOVCEM, ukupne površine 1526,40 m<sup>2</sup> (424 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 22.003,18 kuna, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1694, K.o. Stubičko Podgorje.

Predmetne nekretnine su prodane i pravomoćno dosuđene kupcu Zujić Igoru za cijenu u iznosu od 20.000,00 kn, te je Naslovnom sudu dostavljen obračun troškova unovčenja. Očekuje se zakazivanje ročišta za diobu kupovnine.

***U odnosu na dio preostalih nekretnina također su donesena rješenja o prodaji, te zaključci o prodaji kojima su određeni uvjeti i način prodaje i to za:***

- k.č.br. 418/28 koja u naravi predstavlja LIVADU POD MAROFOM POD GOLUB. ukupne površine 3000 m<sup>2</sup> (831 hvat), upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 463, K.o. Donja Stubica, čija utvrđena vrijednost iznosi 257.330,00 kuna. I dražba zakazana je dana 15. veljače 2022. godine.

- k.č.br. 418/185 koja u naravi predstavlja LIVADU POD MAROFOM POD GOLUB. ukupne površine 1515,60 m<sup>2</sup> (421 hvat), upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 403, K.o. Donja Stubica, čija utvrđena vrijednost iznosi 125.834,37 kuna. I dražba zakazana je dana 15. veljače 2022. godine.

-udio ½ k.č.br. 418/39 koja u naravi predstavlja LIVADU POD MAROFOM POD GOLUB. ukupne površine 762 hvata, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 291, K.o. Donja Stubica, čija utvrđena vrijednost iznosi 119.830,00 kuna. I dražba zakazana je dana 15. veljače 2022. godine.

-k.č.br. 418/29 koja u naravi predstavlja LIVADU POD MAROFOM POD GOLUB. ukupne površine 3027 m<sup>2</sup> (841 hvat), upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 418, K.o. Donja Stubica, čija utvrđena vrijednost iznosi 262.648,15 kuna. I dražba zakazana je dana 15. veljače 2022. godine.

-udio ½ k.č.br. 270/2 koja u naravi predstavlja ORANICU STUBIČKO POLJE U POLJU ukupne površine 2070 m<sup>2</sup> (575 hvati), upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 45, K.o. Donja Stubica, čija utvrđena vrijednost iznosi 86.548,66 kn. I dražba zakazana je dana 15. veljače 2022. godine.

- k.č.br. 418/49 koja u naravi predstavlja LIVADU POD MAROFOM POD GOLUB. ukupne površine 972 m<sup>2</sup> (270 hvati), upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 532, K.o. Donja Stubica., čija utvrđena vrijednost iznosi 101.216,47 kuna. I dražba zakazana je dana 15. veljače 2022. godine.

***U odnosu na sljedeće nekretnine se očekuje donošenje rješenja o prodaji:***

-k.č.br. 264/1 koja u naravi predstavlja LIVADU KLANJČICA ukupne površine 3848,40 m<sup>2</sup> (1069 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 198.088,95 kuna, k.č.br. 264/2 koja u naravi predstavlja LIVADU KLANJČICA U POLJU ukupne površine 522,00 m<sup>2</sup> (145 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 27.984,42 kune, k.č.br. 265 koja u naravi predstavlja ORANICU KLANJŠĆICA ukupne površine 1065,60 m<sup>2</sup> (296 hvata), čija utvrđena vrijednost iznosi

99.071,28 kuna, k.č.br. 266 koja u naravi predstavlja ORANICU KLANJŠĆICA, ukupne površine 1036,80 m<sup>2</sup> (288 hvata), čija ukupna vrijednost iznosi 48.851,90 kuna, k.č.br. 272/9 koja u naravi predstavlja LIVADU STUBIČKO POLJE U POLJU, ukupne površine 2707,20 m<sup>2</sup> (752 hvata), čija ukupna vrijednost iznosi 235.880,06 kuna, k.č.br. 272/10 koja u naravi predstavlja ORANICU STUBIČKO POLJE U POLJU, ukupne površine 2707,20 m<sup>2</sup> (752 hvata), čija ukupna vrijednost iznosi 230.310,35 kuna, k.č.br. 281/2 koja u naravi predstavlja ORANICU STUBIČKO POLJE U POLJU, ukupne površine 1494 m<sup>2</sup> (415 hvati), čija ukupna vrijednost iznosi 236.561,74 kune, k.č.br. 282/1 koja u naravi predstavlja LIVADU VRBINA U POLJU, ukupne površine 1332,00 m<sup>2</sup> (370 hvati), čija ukupna vrijednost iznosi 210.910,47 kune, k.č.br. 288/50 koja u naravi predstavlja ORANICU STUBIČKO POLJE, ukupne površine 802 m<sup>2</sup> (223 hvata), čija utvrđena vrijednost iznosi 127.09,57 kuna, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1284, k.o. Donja Stubica.

-k.č.br. 272/5 koja u naravi predstavlja ORANICU STUBIČKO POLJE U POLJU ukupne površine 1940,40 m<sup>2</sup> (539 hvata), čija utvrđena vrijednost iznosi 160.659,70 kuna, te k.č.br. 272/11 koja u naravi predstavlja ORANICU STUBIČKO POLJE ukupne površine 1292,40 m<sup>2</sup> (359 hvata), čija utvrđena vrijednost iznosi 102.846,22 kune, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 657, K.o. Donja Stubica.

-k.č.br. 663 koja u naravi predstavlja ORANICU POD KLANJCI ukupne površine 2466 m<sup>2</sup> (685 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 390.429,01 kune, k.č.br. 664 koja u naravi predstavlja ORANICU POD KLANJCI ukupne površine 511,20 m<sup>2</sup> (142 hvata), čija ukupna vrijednost iznosi 80.969,65 kuna, k.č.br. 697 koja u naravi predstavlja LIVADU POD KLANJCI U KAMENJAKU, ukupne površine 3445,20 m<sup>2</sup> (957 hvati), čija ukupna vrijednost iznosi 545.396,37 kuna, k.č.br. 705 koja u naravi predstavlja ORANICU GRABA U KAMENJAKU, ukupne površine 694,80 m<sup>2</sup> (193 hvata), čija utvrđena vrijednost iznosi 109.966,61 kunu, k.č.br. 713/1 koja u naravi predstavlja LIVADU PUSTOŠ-VRBINA, ukupne površine 1414,80 m<sup>2</sup> (393 hvata), čija utvrđena vrijednost iznosi 182.379,79 kuna, k.č.br. 717/1 koja u naravi predstavlja LIVADU POD KLANJCI, ukupne površine 2181,60 m<sup>2</sup> (606 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 345.428,27 kuna, k.č.br. 729/1 koja u naravi predstavlja ORANICU KLEST, ukupne površine 1134,00 m<sup>2</sup> (315 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 179.527,63 kune, k.č.br. 731/1 koja u naravi predstavlja LIVADU BOKI, ukupne površine 1008,00 m<sup>2</sup> (280 hvati), čija utvrđena vrijednost iznosi 159.562,51 kunu, k.č.br. 731/3 koja u naravi predstavlja LIVADU BOKI, ukupne površine 1364,40 m<sup>2</sup> (379 hvati), čija ukupna vrijednost iznosi 215.971,89 kuna, k.č.br. 4624/6 koja u naravi predstavlja LIVADU POD HRASTINOM U MATENCI, ukupne površine 1782,00 m<sup>2</sup> (495 hvati), čija ukupna vrijednost iznosi 282.046,93 kune, k.č.br. 4624/7 koja u naravi predstavlja LIVADU POD HRASTINOM U MATENCI, ukupne površine 2422,80 m<sup>2</sup> (673 hvata), čija utvrđena vrijednost iznosi 299.295,74 kune, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1715, K.o. Andraševac.

-k.č.br. 1225/1 koja u naravi predstavlja LIVADU MATEJČEVO ukupne površine 1773 m<sup>2</sup>, čija utvrđena vrijednost iznosi 286.150,38 kuna, k.č.br. 1225/13 koja u naravi predstavlja LIVADU MATEJČEVO ukupne površine 177,00 m<sup>2</sup>, čija utvrđena vrijednost iznosi 14.383,61 kunu, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1778, K.o. Strmec Stubički.

Potrebno je napomenuti da se predmetni dužnik vodio kao vlasnik sljedećih nekretnina:

- k.č.br. 6/1 koja u naravi predstavlja LIVADU MESEČAJ U GOLUBOVCU ukupne površine 5 rali 580 čhv ukupne površine, k.č.br. 6/2 koja u naravi predstavlja ORANICU MESEČAJ U GOLUBOVCU ukupne površine 12 rali 469 čhv, k.č.br. 6/3 koja u naravi predstavlja PAŠNJAK GOLUBOVEC ukupne površine 353 čhv, k.č.br. 6/4 koja u naravi predstavlja LIVADU MESEČAJ U GOLUBOVCU ukupne površine 1 ral 1360 čhv, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica u zk.ul.br. 1534, K.o. Stubičko Podgorje.

Navedene nekretnine prodane su u ovršnom postupku broj Ovr-1029/10 i rješenjem suda od 22.05.2014.g. dosuđene kupcu Niskogradnja Hren d.o.o., te je dana 21. srpnja 2016.g doneseno rješenje kojim je određeno da se iz kupovnine u iznosu od 731.593,86 kn, izdvoje troškovi ovršnog postupka, a preostali iznos od 627.329,40 kn je nakon pravomoćnosti predan stečajnom sucu Trgovačkog suda u Zagrebu, te je održano ročište za diobu kupovnine.

Iz pribavljenih podataka dobivenih od strane zakonskog zastupnika predmetnog dužnika proizlazi da je dužnik izvanknjižni vlasnik sljedećih nekretnina:

-k.č.br. 109/9 ukupne površine 1593,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 109/1 ukupne površine 1194,00 m<sup>2</sup>, k.č.br.109/9 ukupne površine 399,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 109/1 ukupne površine 795,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 109/6 ukupne površine 928,00 m<sup>3</sup>, k.č.br. 109/7 ukupne površine 928 m<sup>2</sup>, k.č.br. 109/1 ukupne površine 298,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 109/3 ukupne površine 698,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 109/1 ukupne površine 399,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 109/8 ukupne površine 932,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 109/5 ukupne površine 1989,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 130 ukupne površine 928,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 134 ukupne površine 363,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 122 ukupne površine 360,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 125 ukupne površine 651 m<sup>2</sup>, k.č.br. 129/1 ukupne površine 672,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 129/2 ukupne površine 759,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 129 ukupne površine 198,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 109/1 ukupne površine 299,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 109/4 ukupne površine 698,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 136/2 ukupne površine 288 m<sup>2</sup>, k.č.br. 136/1 ukupne površine 432 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1691 ukupne površine 557,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1698 ukupne površine 299,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1732 ukupne površine 417,00 m<sup>2</sup>. k.č.br. 1733 ukupne površine 489,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 131 ukupne površine 525,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2274 ukupne površine 378 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2299 ukupne površine 360 m<sup>2</sup>, k.č.br. 109/1 ukupne površine 1194,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 109/2d ukupne površine 928,00 m<sup>2</sup>, k.o. Stubičko Podgorje.

-k.č.br. 111 ukupne površine 2029,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 999 ukupne površine 1171,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1444 ukupne površine 1362,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1445 ukupne površine 2886,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1446 ukupne površine 204,00 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1447 ukupne površine 219,00 m<sup>2</sup>, k.o. Donja Stubica.

Sveukupna površina izvanknjižnog vlasništva iznosi 29.713,00 m<sup>2</sup>.

U odnosu na navedene nekretnine poduzete su sljedeće radnje kako bi se pokušala izvršiti uknjižba vlasništva:

-Preuzeta je dokumentacija od Zajedničkog odvjetničkog ureda Petar Žitnjak i Nino Šuk u odnosu na nekretnine u izvanknjižnom vlasništvu društva. Pregledom dokumentacije (16 kupoprodajnih ugovora koji se odnose na 22 čestice), uvidom u zemljišnu knjigu, katastarski operat, katastarske planove, utvrđeno je da nije moguće uknjižiti pravo vlasništva društva samo temeljem ugovora, jer su kupovani samo dijelovi neparceliranih čestica i to pretežito prema oznakama u katastru, a prodavatelji nisu bili upisani kao vlasnici. Dostavljena je i dokumentacija društva BET d.o.o. pregledom koje je utvrđeno isto sve naprijed navedeno.

-Utvrđeno je da bi najlakši put uknjižbe bio zemljišnoknjižni ispravan postupak, te su odabrane dvije čestice/ dva ugovora gdje je dokumentacija bila „najčišća“ i pokrenuta su dva zemljišnoknjižna ispravna postupka. Sud je postupak otvorio i zakazao očevid, međutim,



pokazalo se da na taj način nije moguće riješiti pitanje vlasništva, jer se od predlagatelja zahtijevalo da točno i detaljno pokaže međe čestice na koju se postupak odnosi, koje međe niti punomoćnik niti stečajna upraviteljica nisu mogli znati. Radi navedenog, jedan prijedlog je odbijen, dok je drugi povučen kako se ne bi prouzrokovali daljnji troškovi.

-Održan je sastanak sa agentom za nekretnine koji je prodavao predmetne čestice i geodetom u svrhu mogućeg pronalaska kupca koji bi kupio neuknjižene nekretnine, odnosno u nemogućnosti istog, u svrhu izrade parcelacijskih elaborata, međutim nije postignut dogovor. Nakon toga uslijedili su, zbog složenosti i preklapanja sadržaja pojedinih ugovora višemjesečni pregovori sa drugim geodetskim uredom oko izrade parcelacijskih elaborata i pokazivanja točnih međa čestica na terenu. Službena pisana ponuda nikada nije dana, upravo zbog složenosti i preklapanja sadržaja ugovora, a neslužbena, usmena, je bila 30.000-50.000 kn što je odbijeno kao previsoko i nedovoljno određeno.

Međutim, u međuvremenu je postignut dogovor s drugim geodetom za identifikaciju čestica te se sada postepeno rješava čestica po čestica, što je izuzetno spor i kompliran postupak.

-Drugi po redu mogući način uknjižbe bio je pokrenuti tužbe radi utvrđenja, ali samo u odnosu na one čestice koje nije potrebno parcelirati, odnosno koje su kupljene u cijelosti. Kako se ne bi prouzrokovali nepotrebni troškovi, a i s obzirom da se radi o nadležnosti Trgovačkog suda koji rijetko vodi postupke radi utvrđenja prava vlasništva i ne postoji opsežna praksa u odnosu na te postupke, pokrenut je jedan parnični postupak i to pod posl.br. P-800/2019.g.

Za potrebe postupka pribavljena je od katastarskog ureda potvrda o identifikaciji čestica, o povijesti posjeda. Obzirom da su zk.upisani umrli bilo je potrebno kontaktirati prodavatelja, matične urede, ostavinske pisarnice sudova i pribaviti više rješenja o nasljeđivanju i smrtovnice, nakon pribave kojih je ponovo uređena tužba koja je odaslana nasljednicima (i nasljednicima nasljednika) na odgovor. Dana 26. studenog 2021. godine donesena je presuda temeljem koje se očekuje uknjižba vlasništva na jednoj nekretnini i to: ¼ k.č.br. 109/2b, k.o. Stubičko Podgorje, livada Mesečje pod Golubovcem, površine 194 čhv, upisano u zk.ul. 307, k.o. Stubičko Podgorje.

## **II.2. Prihodi i troškovi stečajnog postupka**

### **a) Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 3.995.315,62 kn**

Prihodi s osnova unovčenja imovine s pravom odvojenog namirenja razlučnih vjerovnika iznos od 3.995.209,31 kn

Prihodi s osnova kamata iznos od 106,31 kn

### **b) Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika**

Na dan sastava ovog izvješća stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi **104.845,45 kn**

### **c) Dospjeli namireni troškovi stečajnog postupka iznose ukupno 236.788,58 kuna i to:**

- po osnovi plaće radnika nakon otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 4.056,32 kn,
- po osnovi plaće radnica sukladno čl. 86 Stečajnog zakona u iznosu od 10.428,87 kn,
- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od 60.900,00 kn,
- po osnovi troškova vođenja žiro-računa 4.046,60 kn,
- po osnovi ostalih troškova stečajnog postupka iznos od 1.236,83 kn (trošak upravnih pristojbi, izrada pečata, uredskog materijala, troškovi fine)
- po osnovi sudskih pristojbi iznos od.....500,00 kn
- troškovi uknjižbe prava vlasništva-vanknjižnog vlasništva iznos od..... 5.950,96 kn

- po osnovi troškova odvjetnika za uknjižbu prava vlasništva iznos od .....13.412,52 kn  
-troškovi putnih naloga radi sastanka s bivšim zakonskim zastupnikom, preuzimanja dokumentacije, obilaska nekretnina, pokazivanje nekretnina potencijalnim kupcima\* Zagreb-Donja Stubica, 8 odlazaka i trošak putnog naloga radi ročišta u Zlataru, Zagreb-Zlutar, 1 odlazak, sve u ukupnom iznosu od neto 1.772,84 kn.  
-troškovi suradnika radi obavljanja administrativnih poslova u iznosu od 5.638,02 kune  
-po osnovi troškova procjene nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka iznos od .....128.845,62 kn

**d) Budući troškovi stečajnog postupka za iduća tri mjeseca**

Utvrdjujem da su troškovi stečajnog postupka nužni za vođenje istog u iduća tri mjeseca kako slijedi:

-po osnovi sudskih troškova stečajnog postupka iznos od 1.500,00 kn,  
-po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od 2.100,00 kn,  
-po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od 150,00 kn,  
-po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka iznos od 1.000,00 kn (troškovi goriva, troškovi uredskog materijala, fotokopiranja, telefonske usluge, poštarine, obrazaca iz NN),  
- po osnovi troškova pribavljanja dokumentacije te troškova odvjetnika, pristojbi za uknjižbu prava vlasništva na gore navedenim nekretninama iznos od 128.000,00 kn  
Napominje se da u navedene troškove nije uračunata nagrada stečajnog upravitelja.

**e) Isplata razlučnom vjerovniku iznosa od 3.653.681,59 kn**

Razlučnom vjerovniku Karlovačka banka d.d., Karlovac, I.G. Kovačića 1, OIB: 08106331075 isplaćen je iznos od 1.264.911,60 kuna.

Razlučnom vjerovniku Ministarstvu financija (ranije: Fond za razvoj i zapošljavanje, Zagreb) isplaćen je iznos od 2.312.769,99 kuna.

Razlučnom vjerovniku EOS MATRIX d.o.o. Horvatova 82, Zagreb, OIB: 76674680108 isplatit će se iznos od 48.141,47 kuna, a stečajnom dužniku na ime troškova unovčenja iznos od 27.858,53 kuna.

**III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 27.12.2021.g. do 27.03.2022.g.**

U narednom razdoblju se očekuje održavanje prvog ročišta za prodaju dijela nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, održavanje ročišta za diobu kupovna za prodane i pravomoćno dosuđene nekretnine, te donošenje rješenja i zaključaka o prodaji za prodaju ostalih nekretnina koje su se prodavale u ovršnom postupku koji je obustavljen.

Mjesto i datum  
Zagreb, 27.12.2021.g.

Stečajni upravitelj  
Alma Klepac