

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 16.01.2025. DO 16.04.2025.

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 i 16.01.2025., stečajna upraviteljica podnosi Izvješće kako slijedi:

Unovčenje imovine stečajnog dužnika:

1) Nakon što je Naslovni sud donio rješenje o prodaji te zaključak o prodaji, stečajna upraviteljica podnijela je Financijskoj agenciji zahtjev za prodaju nekretnina u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom. Financijska agencija je 21.10.2024. objavila pozive na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koja je započela 21.10.2024., a završila 16.01.2025. Nakon završetka prve elektroničke javne dražbe nekretnine u Sesvetama dosuđene su kupcu H-ABDUCO d.o.o. koji je oslobođen od polaganja kupovnine u iznosu od 118.350,00 EUR-a s obzirom da je kupac 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.

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.

Napominje se da je 08.10.2024. stečajna upraviteljica podnijela Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u Supetru, prijedlog za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnina na Braču u

posjed, nakon čega je dana 12.02.2025. doneseno rješenje o ovrsi, ali još uvijek nije zakazno uređivanje, stoga apartmani na Braču još uvijek nisu preuzeti u posjed.

3) U pogledu apartmana na Braču (upisan u zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, [zkč.br. 175/13](#), etaža E-6), koji je opterećen razlučnim pravom za korist vjerovnika RAIFFEISEN LEASING D.O.O., Magazinska cesta 69, Zagreb, OIB: 75346450537, stečajna upraviteljica ističe da za predmetni apartman nije predložena prodaja u stečajnom postupku obzirom da je na predmetnoj nekretnini pred Općinskim sudom u Splitu, SS Supetar u tijeku ovršni postupak posl. br Pu Ovr-8728/2015 (ranije Ovr-283/2013). Stečajna upraviteljica je Općinskom sudu u Splitu, SS Supetar predložila ustupiti predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu radi nastavka ovršnog postupka. Dana 10.01.2025. Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Supetru, donio je rješenje o prekidu postupka, oglasio se stvarno nenadležnim i ustupio predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu. Predmet se pred Trgovački sudom u Zagrebu vodi pod posl.br. Ovr-43/2025, ali još uvijek nije zakazano ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine.

4) 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 za iste također nije predložena prodaja u stečajnom postupku obzirom da je na predmetnim nekretninama pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu u tijeku ovršni postupak posl. br.: Ovrj-2341/2012. Stečajna upraviteljica je Općinskom građanskom sudu u Zagrebu predložila ustupiti predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu radi nastavka ovršnog postupka. Općinski građanski sud u Zagrebu donio je 03.10.2024. rješenje kojim se oglasio stvarno nenadležnim te ustupio predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu. Predmet se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod posl. br: Ovr-158/2024, ali za sada još nije zakazano ročište radi utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina.

Napominje se da je na dijelu predmetnih zemljišta u Jurjoj vesi u Zagrebu, Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. pokrenula postupak nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem prava stvarne služnosti radi izgradnje magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda od Ulice Divka Budaka do vodospremnika Bukovac u Zagrebu. Navedeni vodoopskrbni cjevovod trebao bi prelaziti preko sljedećih nekretnina upisanih u:

- zk.ul 25819 k.o. Grad Zagreb, [zkč.br. 7793/394](#),
- zk.ul 107967 k.o. Grad Zagreb, [zkč.br. 7793/396](#),
- zk.ul 107967 k.o. Grad Zagreb, [zkč.br. 7793/373](#),
- zk.ul 107967 k.o. Grad Zagreb, [zkč.br. 7793/397](#),
- zk.ul 25819 k.o. Grad Zagreb, [zkč.br. 7793/393](#),
- zk.ul 107968 k.o. Grad Zagreb, [zkč.br. 7793/374](#), sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Građevinski vještak i vještak poljoprivredne struke procijenili su naknade za nepotpuno izvlaštenje u iznosu od 116.179,36 EUR-a (za sva prethodno navedena zemljišta), a što je Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. ponudila isplatiti stečajnom dužniku. Za prihvaćanje predmetne ponude za isplatu naknade te sklapanje ugovora o osnivanju prava služnosti potrebna je suglasnost razlučnog vjerovnika MEŠIĆ COM d.o.o. Međutim, razlučni vjerovnik MEŠIĆ COM d.o.o. nije se suglasio sa ponuđenim naknadama i predloženim vještačenjima obzirom da ista nisu bila dovoljno dobro i stručno obrazložena niti je u istima bio označen koridor služnosti, a koji značajno utječe na umanjeње vrijednosti procijenjenih nekretnina.

Obzirom da se razlučni vjerovnik nije složio sa procjenama, Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. pokrenut će postupak izvlaštenja u kojem će se utvrđivati sve sporne činjenice.

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 16.04.2025.

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.	Prihod od prodaje poslovnih prostora u Sesvetama	118.350,00 €
6.	Prihod od prodaje 13 apartmana na Braču	1.646.000,00 €
	UKUPNO:	1.787.286,00 €

Redni broj:	RASHODI	Iznos u EUR
1.	Trošak poštarine	6,91 €
2.	Trošak knjigovodstva - 100,00 € + PDV /mjesečno (5/2024 – 03/2025)	1.375,00 €
3.	Naknade banke za vođenje transakcijskog računa stečajnog dužnika	41,86 €
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.	Predujem 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 €
	UKUPNO:	2.457,29 €

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, te predujem troškova prodaje e-dražbom 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 **38.797,08 EUR** na poslovnom računu stečajnog dužnika

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 16.04.2025. DO 16.07.2025.

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

Zagreb, 16. travnja 2025.

Nina Mamula, stečajna upraviteljica