

Obrazac 18.

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

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZADRU, STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU**

Poslovni broj spisa : **St-184/2024**

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

**Stečajna masa iza ŽANA d.o.o. u stečaju, Ivanec, Ulica akademika Mirka Maleza 4, OIB:
10676471346**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 05.09.2024. DO 05.03.2025.

a) Ispitno i izvještajno ročište

U ovom stečajnom postupku dana godine održano je ispitno ročište na kojem su ispitane tražbine stečajnih vjerovnika koje su pristigle u zakonskom roku, na kojem ročištu je sud sastavio tablicu ispitanih tražbina iz koje je proizlazilo da nije bilo prijava tražbina stečajnih vjerovnika 1. višeg isplatnog reda, dok je u 2. višem isplatnom redu bila prijavljena samo 1 tražbina stečajnog vjerovnika u iznosu od 1.762.307,61 EUR-a, nakon čega se pristupilo njezinom ispitivanju, te sam kao stečajni upravitelj dužnika priznao dio navedene tražbine u iznosu od 1.409.493,30 EUR-a, dok sam osporio preostali njezin dio u iznosu od 352.814,31 EUR-a, budući da se isti odnosio na pogrešno obračunate zakonske zatezne kamate i to za period od dana otvaranja i istovremenog zaključenja stečajnog postupka dužnika do dana podnošenja prijave predmetne tražbine tog stečajnog vjerovnika u ovom postupku naknadne diobe.

Punomoćnica stečajnog vjerovnika kojemu je djelomično osporena prijava njegove tražbine, izjavila je kako predmetni stečajni vjerovnik neće potraživati osporeni iznos njegove tražbine, te je ujedno navela kako se odriče od prava na žalbu na rješenje u utvrđenim i osporenim tražbinama dužnika, te je ujedno napomenula da predlaže sudu da donese rješenje o prodaji stečajne mase dužnika.

Na izvještajnom ročištu koje je održano odmah nakon ispitnog ročišta, skupština vjerovnika donijela je odluke kojima se u cijelosti prihvatilo izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima, odobrene su sve poduzete radnje stečajnog upravitelja, te je dana suglasnost stečajnom upravitelju dužnika na predračun troškova stečajnog postupka dužnika.

b) Rješenje o utvrđenim tražbinama

Na temelju sastavljene tablice ispitanih tražbina, naslovni sud donio je Rješenje o utvrđenim tražbinama poslovni broj: St-184/2024-10 od dana 05. rujna 2024. godine, iz kojeg je proizlazilo da je utvrđena 1 tražbina stečajnog vjerovnika 2. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 1.409.493,30 EUR-a.

c) Unovčenje imovine stečajnog dužnika

Vezano uz unovčenje stečajne mase dužnika, naslovni sud najprije je donio Rješenje poslovni broj: St-184/2024-11 od dana 05. rujna 2024. godine, kojim je odredio prodaju u stečajnom postupku imovine stečajnog dužnika i to k.č.691/1 k.p. Split, z.u. 8917, vlasnički dio 1/1, površine 862 m² što u naravi predstavlja kuću, dvor, zgradu, šumu, te k.č.691/2 k.o. Split, z.u. 8917, vlasnički dio 1/1, površine 203 m² što u naravi predstavlja šumu, te je istim rješenjem ujedno naloženo zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu, izvršiti upis zabilježbe tog rješenja o prodaji nekretnina stečajnog dužnika.

Istog dana, zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Splitu u predmetu pod poslovnim brojem: Z-5701/2021, na temelju prijedloga Republike Hrvatske zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu broj: Ip-DO-121/2021 od dana 15. veljače 2021. godine, donio je Rješenje kojim je dopušten otpis čest. zem. 691/2 z.u.8917, k.o. Split, te pripis iste u novi z.u.24504 iste katastarske općine, te je određena uknjižba prava vlasništva nad tom česticom kao pomorskog dobra, a ujedno su s iste čestice brisana i sva uknjižena založna prava i zabilježbe.

S obzirom na navedeno, svojim podneskom od dana 23. rujna 2024. godine predložio sam naslovnom sudu da prethodno navedeno rješenje o prodaji imovine stečajnog dužnika ispravi na način da izostavi dio da će se u stečajnom postupku dužnika prodavati k.č. 691/2 k.o. Split, koja je u međuvremenu postala pomorsko u vlasništvu Republike Hrvatske, što je sud i učinio te je u tom smislu donio Rješenje poslovni broj: St-184/2024-14 od dana 24. rujna 2024. godine.

U prethodno navedenom podnesku, kao stečajni upravitelj dužnika dostavio sam naslovnom sudu elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika od dana 10. rujna 2024. godine, koju je izradio stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Mladen Škomrlj iz OBSTINATIO d.o.o., Put Firula 29, 21000 Split, iz kojeg je proizlazilo da je procijenjena vrijednost nekretnine stečajnog dužnika koja će se prodavati u njegovom stečajnom postupku 194.021,64 EUR-a, te sam sudu ujedno predložio da donese zaključak o prodaji predmetne nekretnine.

Naslovni sud je zatim donio Zaključak poslovni broj: St-184/2024-17 od dana 24. listopada 2024. godine, kojim je odredio tržišnu vrijednost predmetne nekretnine stečajnog dužnika, kao i način i uvjete njezine prodaje putem elektroničke javne dražbe koju će provesti FINA.

Nakon toga, sukladno svojim obvezama propisanim Stečajnim zakonom, kao stečajni upravitelj dužnika podnio sam FINA-i zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku dužnika, vezano uz što je FINA na svojoj oglasnoj ploči objavila Poziv na uplatu predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom u ukupnom iznosu od 371,60 EUR-a, međutim kako stečajni dužnik nije imao osiguranih novčanih sredstva za pokriće tih troškova, naslovnom sudu sam poslao podnesak od dana 07. studenog kojim sam mu predložio da donese zaključak kojim će odrediti kako stečajni upravitelj dužnika u ovom stečajnom postupku nije dužan Financijskoj agenciji uplatiti predujam za pokriće troškova provedbe prodaje njegove nekretnine putem elektroničke javne dražbe, prije nego što ista bude unovčena, s tim da ga se obaveže da odmah po unovčenju predmeta prodaje, odnosno po primitku kupovnine na poslovni račun dužnika koji će naknadno biti otvoren, plati troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom, vezano uz što je sud donio Zaključak poslovni broj: St-184/2024-20 od dana 13. studenog 2024. godine.

Nakon svega naprijed navedenog, FINA je dana 13. studenog 2024. godine, na svojoj e-oglasnoj ploči objavila poziv na sudjelovanje u 1. elektroničkoj javnoj dražbi za prodaju nekretnine stečajnog dužnika (identifikator nadmetanja: 51582), koja je počela dana 13. studenog 2024. godine, a završavala dana 05. veljače 2025. godine, s time da su se same ponude prikupljale elektroničkim putem od dana 22. siječnja 2025. godine s početkom u 11:00:00 sati do dana 05. veljače 2025. godine u 10:59:59 sati.

Prodaja predmetne nekretnine stečajnog dužnika izazvala je veliku zainteresiranost, budući da se ista nalazi na atraktivnoj lokaciji u Splitu u neposrednoj blizini obale, iako se najveći njezin dio nalazi u dijelu za koji je aktualnim prostornim planom predviđena namjena "zaštitno zelenilo i pejzažne površine – zaštitno i pejzažno zelenilo s postojećim građevinama (Z6)", tako da na istome nije dozvoljena nova gradnja, kako to uostalom proizlazi iz Lokacijske informacije od dana 16. prosinca 2024. godine, koju sam radi boljeg informiranja zainteresiranih kupaca pribavio od Grada Split, Upravnog odjela za urbanizam, Odsjeka za izdavanje akata prostornog uređenja i gradnje.

Bez obzira na prethodno navedeno, u navedenom razdoblju javilo mi se preko stotinu potencijalnih kupaca, koje sam telefonskim putem ili putem e-maila informirao o svemu što je bilo bitno za predmetnu nekretninu i samu njezinu prodaju preko javne dražbe, te sam za više od desetak zainteresiranih osoba organizirao i osobno razgledavanje predmetne nekretnine, što je rezultiralo time da je jamčevinu za sudjelovanje u toj dražbi u iznosu od 19.402,16 EUR-a uplatilo 25 osoba, dok je u samom javnom nadmetanju prema izvješću FINA-e od dana 06. veljače 2025. godine sudjelovalo 14 osoba koji su dali valjanu ponudu.

Naslovni sud je zatim donio Rješenje o dosudi poslovni broj: St-184/2024-39 od dana 14. veljače 2025. godine, kojim je predmetnu nekretninu stečajnog dužnika dosudio kupcu Mariji Korać iz Splita, koja je ponudila najveću cijenu za njezinu kupnju u iznosu od 1.648.066,23 EUR-a, te joj je naloženo da u roku od 30 dana od pravomoćnosti tog rješenja, uplati iznos preostale kupovnine od 1.628.664,07 EUR-a na račun FINA-e, nakon čega će se nadležnom Općinskom sudu u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, naložiti da u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini, te će se brisati prava i tereti na toj nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa dužnika sastoji se od vlasništva nekretnine kčbr. 691/1 KUĆA, DVOR, ZGRADA, ŠUMA od 862 m², koja je kod Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Split upisana u zk. ul. broj: 8917 k.o. Split, procijenjene tržišne vrijednosti od 194.021,64 EUR-a.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju, pratit će se koja će osoba na kraju platiti ponuđenu cijenu na elektroničkoj javnoj dražbi za kupnju nekretnine stečajnog dužnika, te će se toj osobi na temelju posebnog zaključka suda ona predati u samostalan i neposredan posjed, a isto tako ću sudu poslati obračun troškova unovčenja predmeta stečajne mase, te prijedlog namirenja, a po potrebi poduzeti će se i druge radnje u ovom postupku.

U Ivancu, 05. ožujka 2025. godine.

Stečajni upravitelj dužnika,
Davorin Kapustić: