

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: **St-5553/2016**

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

S.P.A.K. d.o.o. u stečaju, OIB 51125824884, Zagreb, Krndijska 29

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 15.07.2025. DO 15.10.2025.

POSJED NEKRETNINE STEČAJNOG DUŽNIKA

Stupio sam u posjed nekretnine u Sesvetama upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno-knjižni odjel Sesvete, knjiga položenih ugovora Sesvete, broj poduloška 2291, 1.1. Zgrada u Sesvetama, Trg A. Mihanovića 2, sagrađena na katastarskim česticama 521/1 k.o. Sesvete, povezano sa vlasništvom posebnog dijela 1.1. **poslovni prostor br. 20 u podrumu**, površine 31.80 m² u objektu urbanističke ozn. 1.

Ispravn postupak za obnovljenu zemljišnu knjigu za dio katastarske općine Sesvete novo je otvoren, traje 60 dana od dana objave oglasa na E-Oglasnoj ploči te završava 08. svibnja 2022. **Poduložak 2291, knjiga položenih ugovora Sesvete, je utrnut, upis je prenesen u ZKU 7290, k.o. Sesvete Novo, zemljišnoknjižni odjel Sesvete.**

Dakle, jedini predmet stečajne mase je nekretnina u Sesvetama upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete, **ZKU 7290**, kčbr. 521/12, dvorište površine 299 m² i stambena zgrada, Sesvete, Trg Antuna Mihanovića 1, Sesvete, Trg Antuna Mihanovića 2, površine 2255 m², ukupno 2554 m², povezano sa vlasništvom posebnog dijela: **104. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104)**, poslovni prostor br. 20 u podrumu, površine 31.80 m² u objektu urbanističke ozn. 1, na kućnom broju 2.

PRIJENOS POTRAŽIVANJA

Na temelju ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 27.09.2019. založno pravo upisano pod Zs-146/14 u iznosu od 96.000,00 Eur preneseno je sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d. na DDM INVEST III AG, Baar, Švicarska.

Općinski građanski sud u Zagrebu u ovršnoj stvari ovrhovoditelja Zagrebačka banka d.d., pod brojem Ovr-7170/2018 (ranije Ovr-7929/2017) dana 18.08.2021. dopušta promjenu u osobi ovrhovoditelja tako da na mjesto novog ovrhovoditelja stupa DDM Invest AG, OIB 42497989050.

Dana 15.06.2023.g. pod brojem Z-7939/2023 provedena je **uknjižba ustupanja založnog prava** temeljem UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) od 07.06.2023., prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Zs-146/14 u iznosu 96.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika DDM Invest III AG, Švicarska OIB 42497989050, za korist: BERONJA DANIJEL, OIB 73483113317, VISOČIČKA ULICA 21, 10360 SESVETE.

ZALOŽNA PRAVA

Nekretnina je bila opterećena založnim pravima za korist:

- 1.1. ZAGREBAČKE BANKE d.d., OIB 92963223473, Zagreb, u iznosu od 123.600,00 Eur
- 2.1. ZAGREBAČKE BANKE d.d., OIB 92963223473, Zagreb, u iznosu od 200.000,00 Kn
- 3.1. DDM INVEST III AG, OIB 42497989050, Baar, Švicarska, u iznosu od 96.000,00 Eur
- 4.1. REPUBLIKE HRVATSKE, OIB 52634238587, u iznosu od 225.623,60 Kn.

Stečajni upravitelj **zatražio je** od Zagrebačke banke d.d. dostavu brisovnog očitovanja za založna prava zasnovana na jedinoj nekretnini stečajnog dužnika, za sljedeća založna prava:

- 1.2. ZAGREBAČKE BANKE d.d., OIB 92963223473, Zagreb, u iznosu od 123.600,00 Eur, Zs-149/2011
- 2.1. ZAGREBAČKE BANKE d.d., OIB 92963223473, Zagreb, u iznosu od 200.000,00 Kn, Zs-341/12

Tražbine koje su bile osigurane iznad navedenim razlučnim pravima **namirene su** prije stečaja.

Zagrebačka banka d.d. izdala je zatraženo brisovno očitovanje dana 27.06.2022., a isto je očitovanje stečajni upravitelj dostavio dana 04.07.2022. javnom bilježniku sa **prijedlogom za uknjižbu brisanja** iznad navedenih založnih prava. Navedeni prijedlog uknjižbe brisanja vodi se pod brojem **Z-9099/2022 kod Općinskog suda u Sesvetama**, zemljišnoknjižni odjel Sesvete. Ovdje navedena založna prava su brisana, tako da je nekretnina stečajnog dužnika na dan pisanja ovog izvješća opterećena sljedećim založnim pravima:

- 3.1. BERONJA DANIJEL, OIB 73483113317, Sesvete, u iznosu od 96.000,00 Eur,
- 4.1. REPUBLIKE HRVATSKE, OIB 52634238587, u iznosu od 225.623,60 Kn.

OVRHA NA NEKRETNINI STEČAJNOG DUŽNIKA (sada Ovr-130/2022, TS Zagreb)

U stečajnom postupku nad dužnikom S.P.A.K. d.o.o. u stečaju, Zagreb, Krndijaska 29, OIB 51125824884 dana 04. prosinca 2018. donesen je Zaključak o prodaji nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika. Istim zaključkom naloženo mi je, kao stečajnom upravitelju dužnika, dostaviti FINI na propisanom obrascu zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno zaključku o prodaji.

Kako sam dana 29. listopada 2018. primio od Trgovačkog suda u Zagrebu pismeno sa Rješenjem Vrhovnog suda RH broj Grl 422/2018 od 26. rujna 2018. kojim se, odlučujući o sukobu nadležnosti, za postupanje u predmetu ovrhe na nekretnini nadležnim određuje Općinski građanski sud u Zagrebu, o istom sam 2. siječnja 2019. e-mailom obavijestio sud.

Sukob nadležnosti izazvao je Trgovački sud u Zagrebu dopisom broj Ovr-225/18 od 22. kolovoza 2018., na temelju odredbe čl.441.st.1. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17, dalje; SZ). Trgovački sud u Zagreb u je rješenjem St-5553/16-29 od 1. travnja 2019. općinskom sudu u Sesvetama, zk. odjel Sesvete naložio da izvrši brisanje zabilježbe rješenja i zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu o prodaji nekretnine stečajnog dužnika. Nalogu Trgovačkog suda je udovoljeno, te je isti proveden 30. travnja 2019.

Općinski građanski sud u Zagrebu je rješenjem od 9. lipnja 2020. nastavio postupak ovrhe ovrhovoditelja Zagrebačka banka d.d. Zagreb, pod brojem **Ovr-7170/2018**.

Novi ovrhovoditelj DDM Invest III AG dostavio je dana 26.02.2021. u Ovr-7170/2018 požurnicu kojom predlaže hitan nastavak provedbe ovrhe.

Općinski građanski sud u Zagrebu dana 2. svibnja 2022. donosi rješenje kojim:

I. Općinski građanski sud u Zagrebu oglašava se stvarno nenadležnim u ovoj pravnoj stvari,

II. Predmet će se ustupiti Trgovačkom sudu u Zagrebu, pred kojim se vodi stečajni postupak nad ovršenikom, kao stvarno nadležnom sudu, radi nastavka postupka,

sve sukladno **Zakonu o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (NN 36/2022)**, kojim je (člankom 68.) izmijenjen i čl.169. st. 6. Stečajnog zakona, koji se primjenjuje na sve postupke ovrhe u tijeku (čl. 115. st. 2), a koji Zakon je na snagu stupio 31.03.2022.

Trgovački sud u Zagrebu, **u ovršnom predmetu sada Ovr-130/2022**, ovrhovoditelja DDM Invest AG, Schochenmühlestrasse 4, Baar, Švicarska, OIB: 42497989050, protiv ovršenika S.P.A.K., d.o.o. u stečaju, Krndijska 29, Zagreb, OIB: 51125824884, radi ovrhe na nekretninama ovršenika, dana 07. rujna 2022. a temeljem čl. 92. Ovršnog zakona ("Narodne novine" br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje: OZ) odredio je **vanjsko uredovanje** radi procjene vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika/ovršenika.

Vanjsko uredovanje **radi procjene vrijednosti nekretnine** određeno je bilo za dan 21.10.2022. Stečajni upravitelj, kao zastupnik ovršenika, **omogućava sudskoj komisiji i stalnom sudskom vještaku ulaz u predmetnu nekretninu** stečajnog dužnika/ovršenika.

Sudski vještak dostavlja sudu procjenu tržišne vrijednost nekretnine **u roku od 45 dana** od dana vanjskog uredovanja.

Procjena nekretnine stečajnog dužnika dostavljena je stečajnom sudu. Iznos na koji je nekretnina procijenjena je **41.276,79 Eur**.

Stečajni upravitelj **dana 25.02.2025. dostavlja u ovršni predmet Ovr-130/2022 prijedlog** ovdje ovršenika kojim predlaže **nastavak provedbe ovrhe prodajom jedine nekretnine** stečajnog dužnika/ovršenika, a kako bi se stečaj zaključio. Navedeni podnesak dostavljen je u prilogu prošlom izvješću.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona

Jedini predmet stečajne mase je nekretnina u Sesvetama upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete, ZKU 7290, kčbr. 521/12, dvorište površine 299 m² i stambena zgrada, Sesvete, Trg Antuna Mihanovića 1, Sesvete, Trg Antuna Mihanovića 2, površine 2255 m², ukupno 2554 m², povezano sa vlasništvom posebnog dijela: 104. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104), **poslovni prostor br. 20 u podrumu, površine 31.80 m²** u objektu urbanističke ozn. 1, na kućnom broju 2.

2. Nije bilo unovčenja predmeta stečajne mase.
3. Jedini predmet stečajne mase nije unovčen radi nastavka ovršnog postupka pred Trgovačkim sudom u Zagrebu.

4. Razlučna prava vjerovnika nisu ostvarena.
5. Izlučno pravo ne postoji.
6. Vjerovnici stečajne mase su javni bilježnik, knjigovodstveni servis i poslovna banka, namirenja nije bilo.
7. Dužnik nije nastavio sa radom i nije bilo isplata plaća radnika.
8. Dioba nije bilo.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od 15.10.2025. do 15.01.2026.

Nastavit će se prodaja nekretnine u ovršnom postupku vođenim ranije pod brojem Ovr-7170/2018 (Ovr-7929/2017) kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, a sada pred **Trgovačkim sudom u Zagrebu**, pod brojem **Ovr-130/2022**, sukladno odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (NN 36/2022) .

Zagreb, 15.10.2025.

Stečajni upravitelj
Tomislav Čoga