Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud	**Trgovački sud u Zadru**
Poslovni broj spisa	**St-541/2021**
Dužnik	**GRAD d.o.o. u stečaju, Zadar, Široka ulica 9A, OIB 23294084859**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 07. 08. 2026. DO 07. 11. 2026.

Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase, postupke pred sudovima i drugim tijelima, podatak o mogućnosti stečajnog plana i razloge zbog kojih postupak još nije moguće zaključiti.

1.
U ovom izvještajnom razdoblju nastavljeno je praćenje četvrte elektroničke javne dražbe FINA-e (ID 57047) za zemljište k. o. Parčić, zk. ul. 272, površine 68.716 m², procijenjene vrijednosti 200.000,00 €, početnoj prodajnoj cijeni od 0,00 €.
Završetak nadmetanja bio je predviđen za 22. listopada 2026., no prekinuto je rješenjem ovog suda dana 21. listopada 2026. U trenutku prekida najviša zabilježena ponuda iznosila je 16.201,00 € od strane društva Thanatos d.o.o.

2.
Naime, u vezi s inicijativom društva GRAD X d.o.o. za podmirenje tražbine RH, preuzimanje vjerovničkog položaja te izradu stečajnog plana, stečajna upraviteljica temeljem pribavljene dokumentacije, te komunikacije s Poreznom upravom i ostalim nadležnim institucijama, dana 18. listopada 2026. dostavila je podnesak s očitovanjem na navedenu inicijativu te predložila sudu da razmotri mogućnosti za privremeni prekid dražbe.

Sud je rješenjem St-541/2021-190 od 21. listopada 2026. naložio FINA-i prekid prodaje.

3.
Cilj privremenog prekida prodaje nije bio onemogućavanje zakonitog unovčenja stečajne mase, već isključivo očuvanje mogućnosti povoljnijeg namirenja svih stečajnih vjerovnika.

Prijedlog za privremeni prekid prodaje nije se temeljio na neizvjesnoj i neobvezujućoj namjeri treće osobe, već na konkretnoj inicijativi društva GRAD X d.o.o. za podmirenje cjelokupne tražbine Republike Hrvatske i preuzimanje njezina vjerovničkog položaja.

U predmetu GRAD d.o.o. u stečaju postoji izravna povezanost između tri radnje:

1. privremenog prekida dražbe te mogućnosti očuvanja zemljišta k. o. Parčić
2. podmirenja tražbine RH i preuzimanja njezina vjerovničkog položaja od strane društva GRAD X d.o.o.
3. provedbe stečajnog plana kojim bi se svi vjerovnici namirili u cijelosti

Izričit uvjet zainteresiranog društva bio je zadržavanje zemljišta u k. o. Parčić u vlasništvu stečajnog dužnika, budući da bi prodajom predmetne nekretnine prestao njegov interes za preuzimanje tražbine i sudjelovanje u provedbi stečajnog plana.

Slijedom navedenoga, dovršetak postupka prodaje onemogućio bi ostvarenje upravo one transakcije koja bi omogućila potpuno namirenje preostalih stečajnih vjerovnika te podmirenje troškova postupka.

Stečajni plan – iako sastavljen te pravno i financijski razrađen - u trenutku donošenja rješenja o prekidu nije bio formalno podnesen jer još nije bila ispunjena pretpostavka – mogućnost očuvanja imovine na k. o. Parčić na kojoj se, između ostaloga, plan temelji.

Izvršenim plaćanjem ukupnog iznosa od 227.551,03 € dana 21. listopada 2026. potvrđena je stvarna financijska podloga prethodno najavljene transakcije.

Preostalo izdavanje izjave nadležnog Županijskog državnog odvjetništva, prema dostupnoj korespondenciji s Poreznom upravom, odgođeno je zbog tehničkih poteškoća pri dostavljanju službenog izvješća o podmirenju tražbine, a ne zbog neispunjenja financijskih obveza društva GRAD X d.o.o.
Stoga stečajna upraviteljica smatra da je privremeni prekid prodaje bio opravdan radi zaštite interesa stečajne mase i stvaranja uvjeta za provedbu stečajnog plana kojim se predviđa namirenje preostalih vjerovnika u cijelosti.
Svakako se nije radilo o izboru između redovite prodaje i neizvjesnog obećanja, nego između prodaje zemljišta za tadašnju ponudu od 16.201,00 € i dokumentirane mogućnosti očuvanja imovine uz potpuno namirenje preostalih vjerovnika.

4.
Prema najavljenim osnovama stečajnog plana, sve nekretnine ostale bi u vlasništvu stečajnog dužnika, svi preostali stečajni vjerovnici bili bi namireni jednokratno u 100 % iznosa svojih utvrđenih tražbina, bez otpisa ili umanjenja, a sudski troškovi i svi troškovi stečajnog postupka bili bi podmireni u cijelosti.

To je najavljeni sadržaj plana, čija se provedivost treba dokazati u postupku njegova podnošenja i prihvaćanja, no ista je vrlo je izvjesna posebice iz razloga što bi nakon potencijalnog stupanja na vjerovničko mjesto RH i otkupom njezine tražbine u iznosu od 227.551,03 €, dug prema preostalim vjerovnicima iznosio samo 27.544,18 €, a na bankovnom računu dužnika raspoloživ je iznos od 92.779,78 € koji bi bio dostatan za namirenje troškova postupka.

Preostali vjerovnici te iznosi za namirenje nakon potencijalnog preuzimanja vjerovničkog mjesta:

1. Grad Biograd na moru 4.610,40 €
2. FINA 786,72 €
3. ICE CREAM GROUP d.o.o. 22.147,06 €

UKUPNO_____27.544,18 €

Što se troškova stečajnog postupka tiče, uz redovno mjesečno plaćanje knjigovodstvenih usluga i komunalne naknade preostat će za namiriti nagrade i troškove stečajnih upravitelja, troškove dražbe te sudske troškove za izgubljenu parnicu P-55/2025.

Osnovna pretpostavka za prihvaćanje stečajnog plana je da je njegovim provođenjem osigurano da niti jedan vjerovnik čije su tražbine utvrđene nije stavljen u nepovoljniji položaj od onog u kojem bi bio da

stečajnog plana nema, koja bi u ovom postupku svakako bila zadovoljena, a trenutni vjerovnik RH nakon zaključenja ovog stečajnog postupka može nastaviti potraživati preostali dug kroz druge pravne postupke.

U slučaju ne pristajanja na ustup vjerovničkog mjesta uz namirenje tražbine, nekretnina – zemljište Parčić će se putem dražbe koju provodi FINA unovčiti za minimalan iznos, a nekretnina – poslovni prostor u Širokoj ulici obzirom na 3 zabilježbe spora se neće uspjeti unovčiti po tržišnoj vrijednosti.

Navedena nekretnina koja se nalazi na izuzetno atraktivnom mjestu u centru Zadra ipak ima samo 36,61 m2 te da se unovči i za iznos od 7.000,00 €/m2 (što je bio maksimalan iznos za navedeno područje uz uvjet potpuno čistih vlasničkih prava) iznosilo bi 256.270,00 €, što nikako nije izgledno obzirom na zabilježbe, ne bi bilo dostatno za puno namirenje RH prema parničnom postupku P-55/2025.

Suglasnost s prijedlogom za privremeni prekid sudu je u ime RH, Porezne uprave dostavilo i Županijsko državno odvjetništvo u Zadru kao i vjerovnik društvo ICE CREAM GROUP d.o.o., Zadar.

4.
Nakon što je Porezna uprava dostavila podatke s kodovima za plaćanje, društvo GRAD X d.o.o. izvršilo je 21. listopada 2026. šest uplata u ukupnom iznosu 227.630,66 € radi podmirenja obveza povezanih s tražbinom RH. Stečajna upraviteljica istoga je dana sudu dostavila podnesak s bankovnim potvrdama. Zbog tehničkih poteškoća u informacijskom sustavu Porezne uprave, stečajna upraviteljica kontaktirala je Općinu Kistanje, zatražila potrebno preknjiženje na stečajnu karticu te obavila niz telefonskih razgovora s nadležnim službama radi otklanjanja zapreka. Navedeni tehnički problemi uzrok su što Porezna uprava još nije dostavila službeno očitovanje Županisjkom državnom odvjetništvu kako bi izdalo izjavu o prepuštanju vjerovničkog mjesta društvu Grad X d.o.o. po čl. 146. SZ.

5.
Nakon donesenog rješenja o prekidu dražbe od 21. listopada 2026. FINA je istog dana sastavila izvještaj o provedenoj dražbi do trenutka prekida dražbe, iako to u samom izvještaju nigdje nije posebno naglašeno. No, na službenim mrežnim stranicama e-dražba istaknuta je naznaka – nadmetanje prekinuto -.

6.
Trgovački sud u Zadru dana 28. listopada 2026. donio je rješenje St-541/2021-198 o dosudi zemljišta društvu Thanatos d.o.o. te zaključak o povratu jamčevina ostalim ponuditeljima.

7.
Društvo Thanatos podnijelo je 5. studenoga 2026. žalbu protiv prethodnog rješenja o prekidu prodaje.

8.
Stečajna upraviteljica izjavila je žalbu protiv rješenja o dosudi, ukazujući na prethodno određeni prekid prodaje i FINA-in izvještaj sačinjen prije planiranog završetka nadmetanja. U žalbi se pozvala na rješenje o prekidu, FINA-in izvještaj, rješenje o dosudi, zaključak o povratu jamčevina te već dostavljeni podnesak s potvrdama uplata društva GRAD X d.o.o. Žalba i pripadajuće isprave već su dostavljene u sudski spis.

9.
Stečajna upraviteljica podnijela je i posebno očitovanje o žalbi društva Thanatos protiv rješenja o prekidu prodaje. Ono nije podneseno kao formalni odgovor na žalbu, nego radi upoznavanja Visokoga trgovačkog suda RH s dodatnim činjenicama, dokumentiranim plaćanjem tražbine RH i drukčijim pogledom na razloge prekida, osobito iz perspektive zaštite interesa svih vjerovnika. U očitovanju se

pozvala na raniji prijedlog prekida, dopis i korespondenciju s Poreznom upravom, podnesak o izvršenim uplatama te bankovne potvrde. Očitovanje je također već dostavljeno u spis.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona _____

   - Nekretnina – zemljište k. o. Parčić, zk. ul. 272, k. č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1 i 471, površine 68.716 m².
   - Nekretnina - Poslovni prostor E-3, k. o. Zadar, zk. ul. 23691, u Širokoj ulici 9A, s upisanim zabilježbama i pravnim sporovima.
   - Pokretnine – 8 vozila

1.	IVECO EUROCARGO ML75 E 18	N2	Hladnjača s agregatom	2008	ZD203IT
2.	VOLKSWAGEN L2H1 1.9 TDI	N1	Transporter	2008	ZD308MI
3.	VOLKSWAGEN 1.6 TDI	N1	Caddy	2014	ZD728HR
4.	IVECO EUROCARGO ML 100 E 18	N2	Hladnjača s agregatom	2010	ZD730GH
5.	VOLKSWAGEN L2 2.5 TDI 4Motion	M1	Transporter	2008	ZD126FL
6.	IVECO DAILY 50 C 13	N2	Hladnjača s agregatom	2006	ZD211GP
7.	AUDI Q7 3.0 TDI QUATTRO	M1	Osobno vozilo	2006	ZD650FN
8.	CITROEN Jumper 35+L3H3 2.2 HDI	N1	Teretno vozilo	2014	ZD627IV

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu _____

   Unovčeno je:

   - Potraživanje nastalo prije otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 8.844,19 €.
   - Naknada za korištenje pokretnina i nekretnina koje nisu predane u posjed stečajnoj upraviteljici za razdoblje od otvaranja stečaja do zaključno 30. 09. 2023. u iznosu od 25.217,33 €.
   - Pokretnine – 8 vozila – unovčena za iznos od 30.000,00 €.
   - Zakupnina poslovnog prostora u Širokoj ulici – zaključno sa srpnjem 2026. ukupno 41.500,00 €.
   - Na računu stečajnog dužnika raspoloživ je iznos od 92.389,74

3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga _____

   Nije unovčeno:

   - Nekretnina – zemljište - k.o. Parčić, ZKU 272, k.č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1, 471, u naravi šuma, ukupne površine 68.716 m2 – Rješenjem od 21. Listopada 2026. prekinuta je e-dražba u četvrtom krugu (pojašnjenjo u I. dijelu izvješća)
   - Nekretnina k.o. Zadar, ZKU 12391 E-3, teret - u tijeku su parnični postupci – nekretnina je u zakupu za mjesečni iznos od 1.300,00 € od 1. travnja 2025.

4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji _____

   Ne postoji razlučno pravo.

5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji _____

   Izlučno pravo nije utvrđeno.

6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju _____
7.

   Vjerovnici s utvrđenim tražbinama u predmetnom stečajnom postupku su:

   1. RH (otkupljeno od GRAD X d.o.o.) u iznosu od 227.630,66 €,
   2. ICE CREAM GROUP d.o.o. u iznosu od 22.147,06 €,
   3. Grad Biograd u iznosu od 4.610,40 € te
   4. FINA u iznosu od 786,72 €)

   Grad X d.o.o. je nedvojbeno podmirio ukupan iznos tražbine RH, no u trenutku pisanja ovog izvješće ŽDO Zadar po nalogu Porezne uprave još nije izjavio da prepušta svoje vjerovničko mjesto u predmetnom postupku sukladno čl. 146. SZ.

8. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnog postupka _____

   Nema radnika koji su nastavili s radom.

9. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe) i ostale podatke _____

   Nije provedena dia iz stečajne mase.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U RAZDOBLJU OD 07. 11. 2026. do 07. 02. 2027.

1.
Nastaviti komunikaciju s Poreznom upravom i ŽDO-om radi otklanjanja tehničkih zapreka i pribavljanja izjave potrebne za dokazivanje prijenosa vjerovničkog mjesta na GRAD X d.o.o.

2.
Pratiti odlučivanje o već podnesenoj žalbi protiv dosude i očitovanju u vezi sa žalbom Thanatosa protiv prekida prodaje.

3.
Po ispunjenju potrebnih uvjeta dovršiti pripremu i predložiti stečajni plan.

4.

Predložiti sazivanje skupštine vjerovnika s dnevnim redom donošenja odluke radi produženja ugovora o zakupu poslovnog prostora u Širokoj ulici.

Ako se izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnog postupka, sadržava i prijedlog odluka.

Zadar, 13. studenoga 2026.

Stečajna upraviteljica

Sanja-Pola Katavić

SANJA POLA KATAVIĆ

Digitally signed by SANJA POLA KATAVIĆ
Date: 2026.11.16 13:18:43 +01'00'

Privitak: Bankovni izvadak dužnika