



STEČAJNI UPRAVITELJ FRANO BAZINA

ULICA GRADA VUKOVARA 284

10000 ZAGREB

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Stečajna sutkinja Ardena Bajlo

U Zagrebu, 7. listopada 2026.

Na broj: St-160/2021

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza CAUTELA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica grada Vukovara 284, OIB: 79952377905, zastupano po stečajnom upravitelju Frani Bazini, Zagreb, Ulica grada Vukovara 284, OIB: 49623396887

PODNEŠAK

stečajnog upravitelja

1. U dostavljenom Izvešću stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 6. listopada 2026. stečajni je upravitelj naznačio da će posebnim podneskom obrazložiti **okvirne troškove postupka u odnosu na procijenjenu vrijednost nekretnine Jasne Maslač i visinu tražbine stečajne mase te predložiti sudu daljnje postupanje u vezi s navedenom tražbinom.**

Ovim podneskom stečajni upravitelj također, poziva vjerovnike da se u roku od 30 dana izjasne o opravdanosti pokretanja postupka unovčenja nekretnine te o predujmljivanju potrebnih troškova.

2. Prema priloženom ZK izvratku na suvlasničkom dijelu 1/2 nekretnine Jasmine Maslač, upisane u zemljišne knjige Opć.građ.suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb, katastarska općina Grad Zagreb, broj zk uloška: 22645, broj kat. čestice 7933/6 (kuća u Zagrebu, Barutanski jarak br. 141, tlocrtne površine 66 m², i dvorište površine 214 m²), pod C 7.1. upisano je, s prvenstvenim redom od 9. travnja 2010. (Z-18455/10), pravo zalogu u korist: CROATIA FACTORING D.O.O., OIB: 32387887465, Bogovićeve br. 1b/II, Zagreb.

Navedeno pravo zalogu upisano je temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju H-144-2010 od 29. ožujka 2010., radi osiguranja potraživanja u kunskoj protuvrijednosti 300.000,00

| tel: 01 777 26 05

| e-mail: stecajni.bazina@gmail.com

| račun: HR1123600001102639524

| mob: 091 177 7704

| adresa: Kralja Držislava 14, 10000 Zagreb

| oib: 49623396887

EUR po srednjem tečaju HNB-a, uvećano za ugovorene kamate, zakonske zatezne kamate, ugovorene tečajne razlike, naknade i troškove te troškove prisilne naplate sudske ili izvansudske prirode.

Stečajna masa iza CAUTELA d.o.o. u stečaju pravni je sljednik CROATIA FACTORING d.o.o. te je stečajna masa nositelj navedenog razlučnog prava (hipoteka na suvlasničkom dijelu Jasmine Maslač) s prvenstvenim redom od 2010. godine.

3. Na suvlasničkom dijelu 1/2 Jasmine Maslač nalazi se dio nekretnine katastarske čestice 7933/6, i to kuća tlocrtne površine 66 m² i dvorišna čestica. Za potrebe ove analize stečajni je upravitelj, uz napomenu da se ne radi o formalnoj procjeni ovlaštenog vještaka, primijenio orijentacijsku tržišnu cijenu od 5.000,00 EUR/m² za nekretnine odgovarajuće lokacije u gradu Zagrebu.

Na temelju navedene orijentacijske cijene, vrijednost suvlasničkog dijela 1/2 nekretnine (66 m² × 5.000,00 EUR/m² × 1/2) iznosi okvirno 165.000,00 EUR.

Stečajni upravitelj napominje da bi u slučaju pokretanja postupka prodaje sud zaključkom o prodaji utvrdio vrijednost nekretnine sukladno odredbi članka 247. stavka 3. Stečajnog zakona.

4. Budući da je stečajna masa nositelj razlučnog prava upisanog u javnoj knjizi, primjenjuje se članak 247. Stečajnog zakona, koji propisuje da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

O prodaji nekretnine sud odlučuje rješenjem, a prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Nakon provedene prodaje, sud iz ostvarenog iznosa podmiruje troškove unovčenja, zatim tražbine razlučnih vjerovnika prema prednosnom redu, a preostali iznos predaje stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika sukladno članku 248. Stečajnog zakona.

Stečajna masa nositelj je razlučnog prava s prvenstvenim redom Z-18455/2010 od 9. travnja 2010. Na istom suvlasničkom dijelu upisano je i založno pravo u korist RAZNE USLUGE d.o.o. radi osiguranja tražbine od 910,48 EUR s kamatama i troškovima, s kasnijim prvenstvenim redom Z-30707/2017. Slijedom navedenoga, nakon podmirjenja troškova unovčenja, stečajna masa imala bi prednost u namirenju pred RAZNE USLUGE d.o.o. S obzirom na orijentacijsku vrijednost nekretnine i visinu tražbine osigurane u korist pravnog prednika stečajne mase, namirenje kasnijeg razlučnog vjerovnika bilo bi neizvjesno.

5. Za potrebe ocjene ekonomske opravdanosti pokretanja postupka, stečajni je upravitelj izradio okvirnu procjenu predvidivih troškova:

- Sudska pristojba na prijedlog za prodaju nekretnine: okvirno 750,00 EUR, uzimajući za potrebe ove procjene kao relevantnu vrijednost predmeta postupka orijentacijsku vrijednost suvlasničkog dijela od 165.000,00 EUR).

- Troškovi zastupanja (prijedlog, zastupanje na dva ročišta, pravni lijek i sudjelovanje u provedbi, s PDV-om): okvirno 15.525,00 EUR, uzimajući za potrebe ove procjene vrijednost od 165.000,00 EUR., prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, NN 138/2023).
- Troškovi vještačenja za utvrđivanje vrijednosti nekretnine: procjenjuju se okvirno na 800,00 do 1.500,00 EUR, ovisno o odabiru vještaka.
- Naknade Financijske agencije za provedbu elektroničke javne dražbe: sukladno Pravilniku o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN 156/2014), naknada za provedbu elektroničke javne dražbe za jedan predmet prodaje iznosi okvirno 93,00 EUR s PDV-om.
- Ukupni predvidivi troškovi postupka okvirno iznosi 18.000,00 EUR, s mogućim odstupanjima ovisno o tijeku postupka (žalbe, višestruke dražbe, složenost predmeta).

Za potrebe pokretanja i početnog vođenja postupka potrebno je osigurati **predujam u iznosu od 3.000,00 EUR** za podmirenje sudskih pristojbi, troškova vještačenja vrijednosti nekretnine i drugih početnih troškova postupka. Stečajni upravitelj predlaže da navedeni predujam osiguranju iz stečajne mase stečajnog dužnika koja na računu ima **57.900,77 EUR**.

Troškovi odvjetničkog zastupanja neće se unaprijed teretiti na teret raspoloživih novčanih sredstava stečajne mase. Stečajni upravitelj predlaže da se kod izbora punomoćnika ugovori odgoda plaćanja do ostvarenja prihoda od prodaje nekretnine te da se navedeni troškovi podmire iz prihoda ostvarenog prodajom kao troškovi unovčenja, prioriteto pred namirenjem razlučnih vjerovnika, u skladu s odredbama Stečajnog zakona

6. Uspoređujući orijentacijsku vrijednost suvlasničkog dijela 1/2 nekretnine (okvirno 165.000,00 EUR) s okvirnim troškovima postupka (18.000,00 EUR), potencijalni neto prihod stečajne mase od provedenog postupka iznosi okvirno 147.000,00 EUR, što postupak čini ekonomski opravdanim.

Stečajni upravitelj ističe da navedena analiza počiva na orijentacijskim procjenama te da će stvarnu vrijednost nekretnine utvrditi sud u postupku prodaje. Sukladno članku 247. Stečajnog zakona, na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti, na drugoj ispod jedne polovine, a na trećoj ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti. Stečajna masa, kao prvi razlučni vjerovnik, može koristiti i mogućnost kupnje nekretnine uz prijeboj svoje tražbine s kupovninom, pod pretpostavkama propisanim člankom 247. stavkom 7. Stečajnog zakona.

Stečajni je upravitelj prethodno poduzeo radnje radi mirnog rješenja predmetnog odnosa, međutim do dana sastavljanja ovog podneska nije zaprimljeno očitovanje ni prijedlog za sporazumno podmirenje tražbine od strane Jasmine Maslač.

7. **S obzirom na iznesenu analizu, stečajni upravitelj predlaže da Trgovački sud u Zadru:**

- Pozove stečajne vjerovnike da se u roku od 30 dana od objave poziva na e-Oglasnoj ploči sudova izjasne postoji li interes za pokretanje postupka prodaje predmetne nekretnine sukladno članku 247. Stečajnog zakona.

Ako u ostavljenom roku interes za pokretanje postupka iskažu vjerovnici čije tražbine čine većinu ukupno utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika, stečajni upravitelj **predložit će sazivanje skupštine vjerovnika** radi donošenja odluke o pokretanju postupka prodaje predmetne nekretnine i daljnjem postupanju. U slučaju donošenja odluke o pokretanju postupka prodaje, stečajni upravitelj predlaže da se iz sredstava stečajne mase osigura predujam u iznosu od 3.000,00 EUR za podmirenje sudske pristojbe, troškova vještačenja vrijednosti nekretnine i drugih početnih troškova postupka.

- U slučaju da stečajni vjerovnici u ostavljenom roku **ne iskažu interes** za pokretanje postupka prodaje, stečajni upravitelj pristupit će završnim radnjama u stečajnom postupku, uključujući podnošenje prijedloga za određivanje nagrade i naknade troškova stečajnog upravitelja, izradu završnog računa i prijedloga završne diobe te poduzimanje radnji radi zaključenja stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj

Frano Bazina

Prilog:

1. ZK izvadak

**FRANO
BAZINA** Digitally signed by
FRANO BAZINA
Date: 2026.10.07
11:02:41 +02'00'