

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Poslovni broj spisa : **46. St-7399/2015**

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

FAMES NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Sesvete, Primorska 5, OIB: 62507984293

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 28.08.2025. DO 28.11.2025.

U ovom izvještajnom razdoblju, podnescima od 24. studenog 2025. godine, naslovni sud obaviješten je od strane Željka Petković, Zagreb, Ulica Slavoljuba Bulvana 20, OIB 49914194166 da mu je stečajni vjerovnik, Petar Šola, Sesvete, Primorska ulica 5, OIB 18566621969, Ugovorom o cesiji od 10. listopada 2025. godine, ovjerenim po javnom bilježniku Andriji Vugeru iz Zagreba pod posl.br. OV-13213/2025, ustupio tražbinu koja je u ovom stečajnom postupku utvrđena rješenjem o utvrđenim i osporenim tražbinama od 09. lipnja 2016. godine u iznosu od 1.049,00 Kn (EUR 139,23), te ga izrijekom ovlastio da stupi na mjesto stečajnog vjerovnika u ovom postupku (čl. 3.), a sud je isto tako obaviješten od strane Matea Šarić, Sesvete, Rudolfa Ivankovića br. 22, OIB 87975586310 i Antonia Šarić, Sesvete, Rudolfa Ivankovića br. 22, OIB 73725621878, da im je stečajni vjerovnik, Karlovačka banka d.d., Karlovac, I.G. Kovačića 1, OIB 081063310075, Ugovorom o kupoprodaji plasmana od 27. Srpnja .2017. godine, potvrđenim po javnom bilježniku Marini Augustinović iz Karlovca pod posl.br. OV-8318/17, ustupio dio svoje utvrđene tražbine u iznosu od 1.667.848,98 EUR tj. 12.566.408,13 Kn (čl. 5. t. J – 3 ugovora), koja je u ovom stečajnom postupku utvrđena rješenjem o utvrđenim i osporenim tražbinama od 09. lipnja 2016. godine i to svakom jednu polovicu iste, tj. svakom iznos od 833.924,49 EUR, te ih izrijekom ovlastio da za taj iznos stupe na mjesto stečajnog vjerovnika u ovom postupku (potvrda i izjava od 27. srpnja 2017. godine, ovjerena po javnom bilježniku Marini Augustinović iz Karlovca pod posl.br. OV-8328/17).

Isto tako je od strane stečajnog upravitelja dužnika izrađen njegov stečajni plan, koji je 28. studenog 2025. godine poslan na stečajni spis, te je predloženo sudu da što prije zakaže ročište na kojem će se raspravljati i glasati o istom, a iz njega u bitnome proizlazi da će stečajni dužnik od strane njegovog strateškog partnera PROJEKT MAKSIMUS d.o.o., Zagreb biti dokapitaliziran u novčanom iznosu od 50.000,00 EUR-a (za koji iznos će se ujedno povećati njegov temeljni kapital), s kojim novčanim sredstvima će se između ostalog podmiriti troškovi ovog stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase, a nakon što rješenje o potvrđi tog stečajnog plana postane pravomoćno, usvojiti će se novi društveni ugovor stečajnog dužnika, te će gore navedeni strateški partner dužnika preuzeti njegov poslovni udio.

U nastavku se daje kratak pregled sudskih ovršnih postupaka u kojima je stečajni dužnik stranka odnosno ovršenik.

- a) **Općinski građanski sud u Zagrebu** poslovni broj: **Ovr-1352/2025** (ranije predmet Trgovačkog suda u Zagrebu: Ovr-25/2023 i Općinskog građanskog suda u Zagrebu: Ovr-1632/2022, Ovr-2027/2019, Ovr-2344/2014) kojeg ovrhovoditelj PROJEKT MAKSIMUS d.o.o. Sesvete vodi protiv stečajnog dužnika kao 2. ovršenika.

Nakon što je Trgovački sud u Zagrebu izazvao sukob nadležnosti, te je Vrhovni sud Republike Hrvatske donio Rješenje da je za postupanje u ovom predmetu stvarno nadležan Općinski građanski sud u Zagrebu, budući da se izmjene stečajnog zakona koje propisuju stvarnu nadležnost suda pred kojim se vodi stečajni postupak, ne odnose na stečajne postupke pokrenute prije stupanja na snagu tih izmjena (prije 1. rujna 2015. godine), koji postupci se imaju dovršiti prema odredbama Stečajnog zakona koji je bio na snazi u vrijeme njihova pokretanja, stoga je ovaj predmet dostavljen gore navedenom sudu, na kojem je dana 10. travnja 2025. godine formiran novi ovršni spis, ali od tada nije bilo nikakvih radnji u tom predmetu.

- b) **Trgovački sud u Zagrebu** poslovni broj: **Ovr-113/2024** (ranije: Općinski građanski sud u Zagrebu Ovr-2695/2024, Ovr-3329/2022, Ovr-2379/2020, Ovr-4828/2018, Ovr-4135/2018, Ovr-4790/2017, Ovr-3095/2017, Ovr-2507/2013) ovrhovoditelja PROJEKT MAKSIMUS d.o.o., Sesevete protiv stečajnog dužnika kao ovršenika.

U ovom predmetu pribavljen je nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za nekretnine Maje Petrović iz kolovoza 2025. godine, prema kojem su nekretnine stečajnog dužnika koje su predmet ovog postupka i to upisane u zk. ul. broj: 480, 481, 76, 476, 477, 478 k.o. Stenjevec Jug, te u zk. ul. broj: 605, 607, 608, 991, 992, 993, 223, 610, 611 k.o. Donje Vrapče procijenjene na iznos od 1.710.000,00 EUR-a, na koji nalaz i mišljenje je ovrhovoditelj iznio određene primjedbe, nakon čega je sud zakazao ročište radi utvrđenja vrijednosti predmetnih nekretnina za 04. studenog 2025. godine, koje se međutim na prijedlog ovršenika nije održalo, te je odgođeno bez zakazivanja novog ročišta, a sve to iz razloga što je navedeni sud obaviješten kako je u stečajnom postupku ovršenika kao dužnika trenutno u izradi stečajni plan sukladno kojem će ovrhovoditelj kao strateški partner ovršenika istoga dokapitalizirati, te ukoliko će istog prihvatiti stečajni vjerovnici dužnika i potvrditi ga sud, ovrhovoditelj više neće imati pravni interes za provedbom ovog ovršnog postupka.

- c) **Općinski građanski sud u Zagrebu** poslovni broj: **Ovr-2052/2021** (ranije: Ovr-2508/2013) ovrhovoditelja PROJEKT MAKSIMUS d.o.o. protiv stečajnog dužnika kao 4. ovršenika.

Rješenjem navedenog suda poslovni broj: Ovr-2052/2021-147 od dana 27. listopada 2025. godine, utvrđen je prekid postupka u ovoj pravnoj stvari, te se taj sud oglasio nenadležnim u odnosu na ovrhu određenu rješenjem o ovrsi ovog suda posl. broj Ovr-2508/2013 od 27. rujna 2013. protiv I. ovršenika Opatovina projekt d.o.o. u stečaju, IV. ovršenika Fames nekretnine d.o.o. u stečaju, VI. ovršenika Moneris nekretnine d.o.o. u stečaju, VII. ovršenika Finiens nekretnine d.o.o. u stečaju, te je određeno da će se nakon pravomoćnosti tog rješenja predmet ovrhe određene na nekretninama ovršenika iz toč. II. izreke će se ustupiti Trgovačkom sudu u Zagrebu kao mjesno i stvarno nadležnom sudu.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa dužnika sastoji se od nekretnina u njegovom vlasništvu odnosno suvlasništvu, koje su u međuvremenu dobile nove katastarske brojeve i upisane su u nove zemljišnoknjižne uloške, a njihov prikaz daje se u nastavku:

R. br.	K.o.	Broj zk. ul.	Kčbr.	Oznaka zemljišta	Površina	Suvlasn. dio	Broj ovrhe
1.	STENJEVEC JUG	480	3639/1	ORANICA Savska Opatovina	1106 m2	271/370	Ovr-2507/13
2.		481	3639/2	ORANICA Savska Opatovina	374 m2		
3.		76	3635/2	ORANICA Savska Opatovina I. odvojak	822 m2	1/1	
4.		476	3638/1	LIVADA Savska Opatovina	2000 m2	719/1174	
5.		477	3638/2	LIVADA Savska Opatovina	805 m2		
6.		478	3638/3	LIVADA Savska Opatovina	1780 m2		
7.	DONJE VRAPČE	605	6354/1	ORANICA Savska Opatovina	4895 m2	710/5605	
8.		607	6354/2	ORANICA Savska Opatovina	704 m2		
9.		608	6354/3	ORANICA Savska Opatovina	6 m2		
10.		991	5570/1	ORANICA Savska Opatovina	2766 m2	197/751	
11.		992	5570/5	ORANICA Savska Opatovina	196 m2		
12.		993	5570/6	ORANICA Savska Opatovina	851 m2		
13.		223	5570/3	ORANICA SVITKOVIĆI	693 m2		
14.		610	6355/1	SAVSKA OPATOVINA, ORANICA, ZGRADA	2596 m2	75/2671	
15.		611	6355/2	ORANICA SAVSKA OPATOVINA	75 m2		
16.	STENJEVEC JUG	329	3622/5	ORANICA Savska Opatovina	3469 m2	326/3469	Ovr-2508/13
17.		332	3625/2	ORANICA Savska Opatovina	598 m2	117/1317	
18.		229	3625/3	ORANICA Savska Opatovina I. odvojak	151 m2		
19.		228	3625/1	ORANICA Savska Opatovina I. odvojak	184 m2		
20.		227	3625/5	ORANICA Savska Opatovina I. odvojak	187 m2		
21.	STENJEVEC JUG	282	3622/1	LIVADA Savska Opatovina I. odvojak	212 m2	354/5435	Ovr-2344/14
22.		288	3622/3	LIVADA Savska Opatovina I. odvojak	204 m2		
23.		289	3622/4	LIVADA Savska Opatovina	68 m2		

R. br.	K.o.	Broj zk. ul.	Kčbr.	Oznaka zemljišta	Površina	Suvlasn. dio	Broj ovrhe
24.		375	3622/6	LIVADA Savska Opatovina I. odvojak	326 m2		
25.		977	3623/4	ORANICA Savska opatovina I. odvojak	335 m2	249/1601	
26.		330	3623/1	ORANICA Savska opatovina	1192 m2		
27.		246	3623/3	ORANICA Savska opatovina I. odvojak	252 m2		
28.		973	3623/5	ORANICA Savska opatovina	199 m2		
29.		253	3623/6	ORANICA Savska opatovina I. odvojak	340 m2		
30.		250	3624/4	ORANICA Savska Opatovina I. odvojak	328 m2	429/2560	
31.		331	3624/1	ORANICA Savska Opatovina	1035 m2		
32.		982	3624/3	ORANICA Savska Opatovina I. odvojak	252 m2		
33.		995	3624/5	ORANICA Savska Opatovina	25 m2		
34.		153	3624/6	ORANICA Savska Opatovina I. odvojak	328 m2		
35.		517	3627/5	LIVADA Savska Opatovina	1090 m2	32/1090	
36.		328	3622/2	LIVADA Savska Opatovina	3032 m2	354/5435	

U nastavku se daje prikaz razlučnih prava na navedenim nekretninama dužnika:

a) Na nekretninama pod rednim brojevima: 1.-15. upisano je

založno pravo temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 28. kolovoza 2009. godine, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od HRK 142.570.096,50 odnosno protuvrijednost EUR 19.500.000,00 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od HRK 57.208.071,73 u protuvrijednosti EUR 7.824.624,00 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, te interkalarnu kamatu za period odgode plaćanja, kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove, za korist: ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO D.O.O., OIB: 99488126785, RADNIČKA CESTA 52, 10000 ZAGREB

i

založno pravo temeljem Rješenja Županijskog suda Varaždin, Stalne službe u Koprivnici poslovni broj: GŽ-5325/14 od dana 16.12.2016. godine i na temelju dodatka sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 28. lipnja 2012. godine sklopljenog između predlagatelja kao kreditora i protustranke Opatovina projekt d.o.o. kao korisnika kredita i založnog dužnika i protustranaka Curis nekretnine d.o.o., Sigillum nekretnine

d.o.o., Finiens nekretnine d.o.o., Fames nekretnine d.o.o., Flammula nekretnine d.o.o., Aequis nekretnine d.o.o., Matara nekretnine d.o.o. i Moneris nekretnine d.o.o. kao založnih dužnika, radi osiguranja tražbine predlagatelja prema protustranci Opatovina projekt d.o.o. u iznosu od 4.500.000,00 EUR-a (slovima: četiri milijuna i petsto tisuća eura i nula centi) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan dospijeća s redovnim kamatama po stopi od 5 % (slovima: pet posto) godišnje i zateznim kamatama po stopi od 10 % (slovima: deset posto) godišnje, za korist: ZVEZA BANK, REGISTRIRANA ZADRUGA Z OMEJENIM JAMSTVOM, BANK UND REVISIONSVERBAND, OIB: 24250429800, REG.GEN.M.B.H., Paulitschgasse 5-7, A-9010 Klagenfurt/Celovec, Austrija

b) Na nekretninama pod rednim brojevima: 16. - 20. upisano je

založno pravo temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 12. ožujka 2012.godine (OV-4710/2012) i povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 15. ožujka 2012. godine, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 142.570.096,50 Kuna, odnosno protuvrijednost EUR 19.500.000,00 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 57.208.071,73 kuna u protuvrijednosti EUR 7.824.624,00 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, uvećano za iznos ugovorene kamate, interkalarnе kamate, eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove u korist: ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o., OIB: 99488126785, Radnička cesta 48, 10000 Zagreb.

c) Na nekretninama pod rednim brojevima: 21. – 36. upisano je

založno pravo temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb poslovni broj: Ovr-1443/14 od dana 26. kolovoza 2014. godine, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 19.500.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan sastavljanja ugovora, uvećano za kamate u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a za EUR važeći na dan plaćanja koje se računaju po kamatnoj stopi vezanoj za tromjesečni EURIBOR s dodatkom marže od 5,00 % godišnje, promjenjiva kamatna stopa, te uvećano za naknade i troškove sa zateznom kamatom po stopi od 15% godišnje, promjenjiva kamatna stopa, a koje kamate teku od dana dospijeća određenog od strane vjerovnika prilikom podnošenja zadužnice na naplatu do namirenja, pod prvenstvenim redom zabilježbe poslovni broj: Z-20850/14, za korist: PROJEKT MAKSIMUS d.o.o., OIB: 86374543635, Novoselska Ulica 23, 10360 Sesvete.

i

založno pravo na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 12.ožujka 2012.godine (OV-4710/2012) i povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 15.ožujka 2012. godine, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 142.570.096,50 Kuna, odnosno protuvrijednost EUR 19.500.000,00 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 57.208.071,73 kuna u protuvrijednosti EUR 7.824.624,00 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora,uvećano za iznos ugovorene kamate, interkalarnе kamate, eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove, za korist: ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO D.O.O., OIB: 99488126785, RADNIČKA CESTA 52, 10000 ZAGREB

Novčana sredstva dužnika na njegovom poslovnom računu na dan sastava ovog izvješća iznose 873,17 EUR-a

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju održat će se ročište na kojem će stečajni vjerovnici raspravljati i glasati o predloženom stečajnom planu dužnika, nakon kojeg se očekuje njegova potvrda od strane suda, a nakon provedbe predviđenih radnji i zaključenje ovog stečajnog postupka..

U Ivancu, 28. studenog 2025. godine.

Stečajni upravitelj dužnika: