

**Stečajni upravitelj Marijana Babić**

Ilica 126, HR-10000 Zagreb, broj mobitela: 00385 95 803 7553, e-mail: [office@marijanababic.com](mailto:office@marijanababic.com)  
OIB: 55547385863

OBRAZAC 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O POSTUPKU I STANJU STEČAJNE  
MASE U RAZDOBLJU**

OD 15.11.2023. do 1.3.2024. godine

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
VARAŽDIN**

Zagreb, 13.3.2024.

Vaš znak St 18/2023

Naš znak St-28/2023

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
VARAŽDIN**

stečajni sudac Hugo Wedemeyer

**Na broj: St-18/2023**

**Dužnik:** NOVAK NEKRETNINE j.d.o.o. za graditeljstvo i usluge u stečaju, Selnica, Ulica Zrinskih 43, OIB: 03774133506, MBS: 130063714, Trgovački sud u Varaždinu

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA OD SKUPŠTINE VJEROVNICA**

Na Skupštini vjerovnika održanoj 11.10.2023. godine, odlučeno je pristupiti procjeni predmetnih nekretnina. Temeljem prethodno prikupljenih ponuda od Međimurje – Invest d.o.o. u iznosu od 650eur+pdv, CMK-Consulting d.o.o. u iznosu od 650 eura, VIP d.o.o. od 600 eura+PDV, te Brooding d.o.o. od 1650eura+pdv, kao najpovoljnija ponuda odabrana je ponuda od CMK-Consulting d.o.o. u iznosu od 650 eura.

Predmetni vještak je izrazito zauzet, međutim prihvatio je zadatak obzirom na prethodno danu Ponudu stečajnom upravitelju te je vještaku dana 15.11.2023. godine pokazana nekretnina. Predmetni nalaz i mišljenje izrađen je dana 13.12.2023. godine, te sukladno pokušaju da vještak nadopuni predmetni nalaz i mišljenje sa iskazom Dubravke Novak danom na ročištu dana 23.5.2023. godine da je ista spremna prodati i zemljište upravitelj navedenu dopunu nije zaprimio, međutim navedeno ostaje kao otvorena mogućnost potencijalnom kupcu da o cijeni zemljišta razgovara direktno sa Dubravkom Novak. Vještak je međutim dao svoju detaljnu procjenu zgrade i zemljišta - poslovna zgrada i zemljište u Hrastovljanu 92, upisana u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 534, kč.br. 148/2, k.o. Hrastovljan, pravo građenja upisano u zk.ul. 2506 k.o. Hrastovljan. Vještak također navodi na stranici 30 predmetnog nalaza i mišljenja da predmetna cijena obuhvaća i vrijednost zemljišta:

“Uvidom u projektnu dokumentaciju i pregleda nekretnine prilikom uviđaja, utvrđeno je da je zatečeno stanje vrtića u skladu sa projektnom dokumentacijom. U izvatku iz zemljišne knjige zk.ul. 534 k.o. Hrastovljan u teretovnici C je upisana zabilježba UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 2506, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 14.07.2015, radi izgradnje poslovnog prostora za dječji vrtić, na rok od 30 godina.

**Prema izjavi naručitelja nekretnina se prodaje kao cjelina – zemljište i objekt bez obzira na**

## Stečajni upravitelj Marijana Babić

Ilica 126, HR-10000 Zagreb, broj mobitela: 00385 95 803 7553, e-mail: [office@marijanababic.com](mailto:office@marijanababic.com)  
OIB: 55547385863

### **služnost odnosno pravo građenja, tako da je i procjena izrađena na taj način, odnosno pravo građenja se nije uzimalo u obzir. Procjena je izrađena kao da ne postoji upisano pravo građenja.**

Prema zatečenom stanju, moguće je zaključiti kako predmetna nekretnina nema neposredan pristup na javnu prometnu površinu mjesni put. Pristup sa predmetne parcele na mjesni put je moguć preko susjednih parcela kč.br. 159/12 i 159/7 upisane u zk.ul. 2429 k.o. Hrastovljan (prema dostupnim podacima u vlasništvu općine Martijanec). “

U procjenu je inkorporirana sva dostupna projektna dokumentacija, te ona koju je gđa Novak dostavila.

*Prilog: - procjena i račun;*

Uzged se napominje kako je stečajni upravitelj na tržištu u međuvremenu ispitivao interes za kupoprodaju predmetnog vrtića, te je jedna njemačka grupacija koja se bavi vrtićima, obrazovanjem i edukacijom mladih, koja je otvorila svoje društvo u Hrvatskoj izrazila znatan interes za kupnju takvog objekta. Ista pravna osoba već je kupila nekoliko vrtića u Zagrebu. Ukoliko bi stečajni upravitelj zaprimio pisanu ponudu iste grupacije, Ponudu bi dostavio u sudski spis kako bi ju Skupština mogla pogledati i o istoj eventualno odlučiti.

Uzged se navodi kako je broj računa Dužnika otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d.

- IBAN računa je HR9323900011101435137

Troškovi postupka. U skladu sa čl. 89. i 155. SZ-a predračun nastalih i budućih troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje od 10.11.2023.g. – 10.5.2024. godine iznosi:

Vrsta:	mjesečno	mjeseci/kom	ukupno (eur)
Troškovi računovodstva	137.50	6	825.00
Bankarski troškovi	10.00	6	60,00
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi)	15.00	6	90.00
Trošak puta stečajnog upravitelja na ročište (1 ročišta)	85.46 (0.50eur/1km)+ Trošak autoputa	1 x	100.00
Pregled i utvrđivanje nekretnine od strane stečajnog upravitelja (troškovi putovanja i dolaska, 1 x)	150.00	1x	150.00
Izrada nalaza i mišljenja vještaka (procjena nekretnine po prihvaćenoj ponudi)	665.00		650.00
Čuvanje dokumentacije i arhivske građe tijekom postupka i po okončanju postupka			665.00
<b>UKUPNO:</b>			<b>2.540,00</b>

**\*\* unovčenje po utvrđenoj vrijednosti**

Troškovi postupka. U skladu sa čl. 89. i 155. SZ-a predračun nastalih i budućih troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje od 10.5.2024. godine – 10.11.2024. godine iznosi:

Vrsta:	mjesečno	mjeseci/kom	ukupno (eur)
Troškovi računovodstva	137.50	6	825.00
Bankarski troškovi	10.00	6	60,00
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi)	15.00	6	90.00
<b>UKUPNO:</b>			<b>975.00</b>

## Stečajni upravitelj Marijana Babić

Ilica 126, HR-10000 Zagreb, broj mobitela: 00385 95 803 7553, e-mail: [office@marijanababic.com](mailto:office@marijanababic.com)

OIB: 55547385863

### II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čine **predmetne nekretnine i u vrtiću pronađene pokretnine.**

VRSTA IMOVINE - nekretnine	VRIJEDNOST
Na kat. česticu broj 148/2 Hrastovljan, dvorište, kuća, Hrastovljan, Hrastovljan 92, ukupne površine od 2870 m <sup>2</sup> , upisano u z. k. ul. 534 k.o. Hrastovljan, gdje je zasnovano založno pravo na pravu građenja koje je upisano u z. k.ul. 2506 k.o. Hrastovljan s udjelom prava građenja 1/1 za NOVAK NEKRETNINE j.d.o.o. iz Selnice	
Ukupno:	<b>308.000,00 eur procjena vještaka</b>

### TABLICA RAZLUČNIH PRAVA

Redni broj	Ime i prezime / tvrtka ili naziv razlučnog vjerovnika	OIB razlučnog vjerovnika	Adresa / sjedište razlučnog vjerovnika	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravnu osnovu tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
1.	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK	26702280390	Zagreb, Strossmayerov trg 9	Zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, ZK odjel Ludbreg	143.979,78 eur	Ugovor o kreditu broj DPOC-D-129/16 OD 2.6.2016. godine, Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretnini i pravu građenja radi osiguranja novčane tražbine Izvod iz poslovnih knjiga	kat. česticu broj 148/2 Hrastovljan, dvorište, kuća, Hrastovljan, Hrastovljan 92, ukupne površine od 2870 m <sup>2</sup> , upisano u z. k. ul. 534 k.o. Hrastovljan, gdje je zasnovano založno pravo na pravu građenja koje je upisano u z. k.ul. 2506 k.o. Hrastovljan s udjelom prava građenja 1/1 za NOVAK NEKRETNINE j.d.o.o. iz Selnice

**Ostale pokretnine** koje su pronađene prilikom inventure opisane su u Zapisniku o popisu imovine od 28.3.2023.g. i procjena vrijednosti te imovine prema procjeni stečajnog upravitelja utvrđenoj prema pregledu Njuškala kreće se **oko cca 5.000 eur, odnosno od 3.000 – 7.000 eura.**

### III. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Obzirom na postojanje upisanog razlučnog prava, potrebno je nastaviti unovčenje sukladno odredbama Stečajnog zakona, po pravilima ovrhe. Obzirom da pokretnine koje su ostale i navedene su u Zapisniku koji je u spisu, služe vrtiću te se nalaze u vrtiću, bilo bi korisno prodati kupcu vrtića, te se predlaže njihova prodaja neposrednim prikupljanjem ponuda, odnosno sukladno odluci Skupštine.

**Stečajni upravitelj Marijana Babić**

Ilica 126, HR-10000 Zagreb, broj mobitela: 00385 95 803 7553, e-mail: [office@marijanababic.com](mailto:office@marijanababic.com)  
OIB: 55547385863

---

Na temelju ovog izvješća stečajnog upravitelja, skupštini vjerovnika **predlaže se donošenje sljedećih odluka:**

- 1. prihvaća se izvješće** stečajnog upravitelja te se odobravaju sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
- 2. prihvaća se procjena vještaka za predmetne nekretnine** na iznos od 308.000,00 eura i na istu nema prigovora
- 3. donošenje odluke o unovčenju nekretnine** koja je opterećena razlučnim pravom na način da se ista prodaje sukladno pravilima prodaje nekretnina u stečajnom postupku sukladno Stečajnom zakonu.
- 4. donošenje odluke o unovčenju pokretnina** na način da se iste prodaju prikupljanjem ponuda, odnosno sukladno pravilima prodaje u stečajnom postupku sukladno Stečajnom zakonu.

Mjesto i datum  
Zagreb, 13.3.2024.g.

Stečajni upravitelj  
Marijana Babić