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 12.08.2026. DO 12.11.2026.

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.

Ispravni 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 (Ovr-130/2022, TS Zagreb)

U stečajnom postupku nad dužnikom S.P.A.K. d.o.o. u stečaju, Zagreb, Krndijska 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 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 2022. godine 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.

Ovrhovoditelj u Ovr-130/2022 dana 18.03.2026. **povlači prijedlog za ovrhu** i predlaže donijeti rješenje o obustavi ovrhe. Ovrhovoditelj dostavlja podnesak kojim povlači prijedlog za ovrhu i stečajnom sucu, te predlaže prodaju predmetne nekretnine u stečajnom postupku.

PRODAJA NEKRETNINE DUŽNIKA U STEČAJNOM POSTUPKU

Stečajni upravitelj podneskom od 20.04.2026. predlaže stečajnom sucu prodaju nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo elektroničkom javnom dražbom koju će provesti Financijska agencija.

Trgovački sud u Zagrebu rješenjem St-5553/2016 od 24.04.2026. određuje prodaju jedine nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku primjenom pravila o ovrsi, elektroničkom javnom dražbom kod FINE.

Na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine održanom 05.05.2026. sud nalaže stečajnom upravitelju angažiranje sudskog vještaka za nekretnine, a radi izrade nove procjene vrijednosti predmetne nekretnine.

Stečajni upravitelj dostavlja sudu novu procjenu nekretnine, te sud na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine dana 02.07.2026. donosi odluku o vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika.

Zaključkom o prodaji od 02.07.2026. sud je utvrdio vrijednost, način prodaje i uvjete prodaje, te naložio stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom. Stečajni upravitelj dostavio je Financijskoj agenciji Zahtjev za prodaju nekretnine, Rješenje o prodaji, Zaključak o prodaji, Izvadak iz zemljišne knjige i Procjenu nekretnine sudskog vještaka na iznos od 80.000,00 Eur.

Financijska agencija je javnom objavom Klasa: O/110-10/18-01/1965, Ur.br.: 07-01-26-15, ID poziva na uplatu: 6628850, dana 14.07.2026. pozvala stečajnog upravitelja na uplatu predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom, uplatom iznosa od **371,60 Eur**. Kako je iznos sredstava kojima stečajni upravitelj raspolaže u ovom stečajnom postupku trenutno jednak 0,00 Eur, **predlažem da sud naloži Financijskoj agenciji provođenje elektroničke javne dražbe bez uplate predujma**, a stečajni će dužnik namiriti troškove prodaje iz postignute kupovnine.

Sud zaključkom od 24.07.2026. nalaže Financijskoj agenciji prodaju bez uplaćenog predujma, a stečajnom upravitelju namirenje troškova prodaje odmah po unovčenju predmeta prodaje.

Sud **rješenjem od 28.10.2026. dosuđuje** jedinu nekretninu stečajnog dužnika prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu.

Stečajni upravitelj otvara poslovni račun stečajnog dužnika u Zagrebačkoj banci, **IBAN: HR8123600001103320465**, a kako bi omogućio priliv sredstava i namirenje vjerovnika stečajne mase.

OČITOVANJE STEČAJNOG UPRAVITELJA NA ZAKLJUČAK OD 03.08.2026.

Sud je naložio stečajnom upravitelju zaključkom od 03.08.2026. očitovati se o razlozima koji sprečavaju dovršenje ovog stečajnog postupka, te poduzeti i izvijestiti o radnjama koje su poduzete da se postupak završi u što kraćem roku.

Razlog iznimno dugom trajanju ovog stečajnog postupka je ovršni postupak vođen pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem **Ovr-130/2022,** a koji je ovršni postupak konačno okončan prijedlogom stečajnog upravitelju ovrhovoditelju/razlučnom vjerovniku da povuče prijedlog za ovrhu. Ovrhovoditelj u Ovr-130/2022 dana 18.03.2026. **povlači prijedlog za ovrhu** i predlaže donijeti rješenje o obustavi ovrhe.

Prodaju nekretnine dužnika preuzima stečajni sud, zakazuje ročišta radi utvrđenja vrijednosti, donosi Rješenje i Zaključak o prodaji. Stečajni upravitelj dostavlja Financijskoj agenciji Zahtjev za prodaju nekretnine stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom, uz sve potrebne priloge.

Utvrđena vrijednost predmetne nekretnine je 80.000,00 Eur.

Financijska agencija zakazuje početak nadmetanja za nekretninu stečajnog dužnika za dan 07.10.2026., dok je završetak nadmetanja određen za dan 21.10.2026.

Uzimajući u obzir vrijednost razlučnog prava upisanog u zemljišne knjige (96.000,00 Eur) predvidljivo će prvi razlučni vjerovnik sudjelovati u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, te kako je broj pregleda najave dražbe na stranicama Fine na dan 10.08.2026. već 595 pregleda,

smatram da će se jedina nekretnina stečajnog dužnika **unovčiti već po provedenoj prvoj dražbi**.

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 biti će unovčen u nastavku stečajnog postupka pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, eDražbom koju će provesti FINA.
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 13.11.2026. do 13.02.2027.

Stečajni upravitelj prikupit će i dostaviti sudu obračun svih troškova stečajnog postupka koji terete unovčenje jedine nekretnine (jedine imovine) stečajnog dužnika.

Zagreb, 15.11.2026.

Stečajni upravitelj
Tomislav Čoga

TOMISLAV ČOGA
Digitally signed by TOMISLAV ČOGA
Date: 2026.11.15 19:18:00 +01'00'