

**Stečajni upravitelj Marijana Babić**

---

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

Zagreb, 26.4.2023.

Vaš znak St 18/2023  
Naš znak St-28/2023

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**  
VARAŽDIN  
stečajni sudac Hugo Wedemeyer

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

**Stečajni dužnik:**

NOVAK NEKRETNINE j.d.o.o. za graditeljstvo i usluge, Selnica, Ulica Zrinskih 43, OIB:  
03774133506 MBS: 070130536 Trgovački sud u Varaždinu

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA**

- o gospodarskom položaju i njegovim uzrocima (sukladno čl. 227. SZ.)
- popis predmeta stečajne mase (sukladno čl. 221. SZ).
- popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ).
- pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ.)

## I. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu od 10. veljače 2023. godine:

- određeno je otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, te je za stečajnog upravitelja imenovana Marijana Babić
- pozvani su vjerovnici stečajnog dužnika u roku od 60 dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova prijaviti svoje tražbine stečajnom upravitelju na propisanom obrascu u dva primjerka, s priloženim ispravama iz kojih tražbina proizlazi, odnosno kojima se dokazuje, a sve u skladu s pravilima Stečajnog zakona o prijavi tražbina (članak 257. Stečajnog zakona „Narodne novine“ broj 71/15., 104/17 te 36/2022. – u daljnjem tekstu: SZ). uz potvrdu o plaćenju sudskoj pristojbi u iznosu od 2% od vrijednosti prijavljene tražbine, ali ne više od 500,00 kuna – 66,36 EUR u korist Državnog proračuna Republike Hrvatske na račun broj HR1210010051863000160, model 64, poziv na broj 3574-220182, pozvani su razlučni u roku od 60 dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova obavijestiti stečajnog upravitelja pisanim podneskom o postojanju svojih razlučnih prava, pravnoj osnovi razlučnog prava i dijelu imovine stečajnog dužnika na koji se odnosi njihovo razlučno pravo, a ako prijavljuju tražbinu i kao stečajni vjerovnici u prijavi su dužni označiti dio imovine stečajnog dužnika na koji se odnosi njihovo razlučno pravo i iznos do kojeg njihova tražbina predvidivo neće biti namirena tim razlučnim pravom
- pozvani su se izlučni vjerovnici u roku od 60 dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova obavijestiti stečajnog upravitelja pisanim podneskom o svom izlučnom pravu, pravnoj osnovi izlučnog prava te naznačiti predmet na koji se njihovo izlučno pravo odnosi, odnosno u obavijesti naznačiti pravo.
- pozvani su dužnici stečajnog dužnika svoje obveze bez odgode ispunjavati stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika
- ročište vjerovnika na kojem će se ispitati prijavljene tražbine (ispitno ročište) zakazuje se za 27. travnja 2023. u 09:30 sati, a izvještajno iza toga, u zgradu suda, Trgovački sud u Varaždinu, soba br. 222/drugi kat (sudnica)
- naloženo je odjelu suda da otvaranje stečajnog postupka upiše u zemljišne knjige na nekretninama u vlasništvu/suvlasništvu tog društva kako slijedi:  
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

**U nastavku iznosim i dostavljam: sukladno odredbama Stečajnog zakona („Narodne novine” broj: 71/15, 104/17, dalje u tekstu: SZ) sljedeće:**

- **sukladno odredbi članka 227. izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika;**
- **sukladno čl. 221 SZ-a popis predmeta stečajne mase;**
- **sukladno čl. 222 SZ-a popis vjerovnika;**
- **sukladno članku 223. SZ-a pregled imovine i obveza stečajnog dužnika.**

### I.I. Osnovni podaci o stečajnoj masi

- Puni naziv stečajne mase glasi: NOVAK NEKRETNINE j.d.o.o. za graditeljstvo i usluge u stečaju
- Skraćeni naziv: NOVAK NEKRETNINE j.d.o.o. u stečaju
- Sjedište i poslovna adresa stečajne mase: Ilica 126, 10000 Zagreb
- Pravni oblik: jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću  
OIB: 03774133506

- MBS: 070130536 Trgovački sud u Varaždinu

**Temelj upisa** - rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu – sudskog registra, broj Tt-23/574-3 od 13. veljače 2023., određen je upis stečajnog postupka u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu.

## **I.II. Stanje računa**

U tijeku je otvaranje računa stečajne mase (dužnika) kod HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d.

## **II. TIJEK POSTUPKA OD 10. veljače 2023. do 10. travnja 2023.**

U razdoblju od donošenja rješenja i otvaranja postupka, obavio sam sljedeće radnje:

1. Preuzela sam dokumentaciju
2. izradio žig (pečat) stečajnog dužnika
3. podnijela zahtjev za otvaranje transakcijskog računa kod Hrvatske poštanske banke d.d.
4. kontaktirao bivše ovlaštene osobe
5. angažirala novo knjigovodstvo SAVJETOVANJE FIDELITAS d.o.o. Zagreb, Budmanijeva 1, OIB: 34333013056
6. provela sam inventuru i izvršila pregled imovine
7. zatražio isprave i uvjerenja potrebe za utvrđivanje imovine
8. sastavio Popis predmeta stečajne mase koji su prema dostupnim informacijama nesporno u vlasništvu dužnika (sukladno čl. 221. SZ)
9. sastavio Popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ)
10. sastavio Pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ)

## **III. IMOVINA DRUŠTVA**

### **III.I. Pokretnine**

Prema podacima proizlazi da dužnik nije vlasnik pokretnina – motornih vozila koja čine stečajnu masu, dok je prema obavijesti Dubravke Novak, Dužnik imao vozilo koje je bilo predmet financijskog leasinga te je vozilo leasing kući vraćeno. 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.II. Nekretnine**

Prema ostalim prikupljenim podacima, dužnik je korisnik prava građenja sljedećih nekretnina:

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

Na nekretnini **ima upisanih tereta**, zabilježbi i aktivnih plombi.

Stečajni upravitelj zbog kratkoće vremena treba dati izraditi nalaz i mišljenje vještaka (procjenbeni elaborat), alternativno mogu se zatražiti podaci o procjeni od Porezne uprave dok je nekretnina pregledana i provedena inventura, te izvršen popis imovine.

Za procjenu nekretnina potrebno je angažirati **ovlaštene sudske vještake**.

Troškovi vještaka namirit će se **nakon unovčenja nekretnine**.

### III.III. Vrijednosti papiri i poslovni udjeli

Za sada nema saznanja da je Dužnik imatelj poslovnih udjela.

### III.IV. Potraživanja prema trećima

Nije utvrđeno da bi društvo imalo potraživanja prema trećima.

### III.V. Ostalo

**Financijski izvještaj nakon provedene Inventure 28.03.2023.g. i pregleda nekretnine**

Društvo prema podacima nema zaposlenih.

NOVAK NEKRETNINE j.d.o.o.

#### **Stanje imovine i obveza na dan otvaranja stečajnog postupka:**

<b>IMOVINA</b>	<b>EUR</b>	<b>OBVEZE</b>	<b>EUR</b>
DUGOTRAJNA IMOVINA	110.286,55	Obveze za zajmove	71.752,08
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	4.025,90	Obveze prema dobavljačima	15.683,42
Zalihe	369,90	Obveze prema zaposlenima	15.822,38
Potraživanja	3.648,38	Ostale obveze	4.965,60
Novac na računu i u blagajni	7,62	Obveze za kredite	143.887,67
<b>Ukupno imovina</b>	<b>114.312,45</b>	Dugoročne obveze prema dobavljačima	11.351,12
		<b>Ukupno obveze</b>	<b>263.462,27</b>

**Manjak imovine 149.149,82**

#### **Dugotrajna imovina - struktura na dan otvaranja stečajnog postupka**

<b>NAZIV DUGOTRAJNE IMOVINE</b>	<b>EUR</b>
A. ZEMLJIŠTE	9.290,60

B. POSLOVNA ZGRADA	84.613,13
Poslovna zgrada	81.783,38
Poslovna zgrada - priključak	824,21
Okoliš i ograda	1.736,78
Ulaganje u zgradu	244,43
Ulaganje u zgradu	24,33
C. NAMJEŠTAJ ZA VRTIĆ	0,00
D. OPREMA	29,91
E. ALAT	53,04
F. PRIKOLICA	47,96
G. TRAKTORSKA KOSILICA	659,96
H. OSOBNO VOZILO KIA STONIC	13.165,36
I. NAMJEŠTAJ	681,21
<b>Ukupno</b>	<b>108.541,17</b>

<b>Imovina koja nije nađena - EUR</b>	<b>13.926,32</b>
---------------------------------------	------------------

**Knjigovodstvena vrijednost nakon umanjenja** **94.614,85**

ZEMLJIŠTE	9.290,60
POSLOVNA ZGRADA	84.613,13
NAMJEŠTAJ I OPREMA	711,12
<b>Ukupno</b>	<b>94.614,85</b>

Nakon provedene inventure, dio imovine nije nađen u okviru poslovnog prostora, knjigovodstvene vrijednosti 13.926,32 eur.

### ZALIHE

Na dan otvaranja stečajnog postupka u poslovnim knjigama vode se zalihe materijala u iznosu 369,90 EUR. U okviru poslovnih knjiga ne vodi se analitika zaliha, niti su zalihe materijala utvrđene tijekom inventure.

Sukladno naprijed navednom, vrijednost zaliha nije realna.



## V. TABLICA RAZLUČNIH I IZLUČNIH PRAVA (Čl. 259. SZ)

U roku od 60 dana od objave rješenja o otvaranju stečajnog postupka **primio sam obavijest o razlučnom i/ili izlučnom pravu.**

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 OBNOVI 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 nekretnosti 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

Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih prava dio je ovog izvješća te čini njegov prilog.

## VI. PREGLED IMOVINE (Čl.223. SZ-a)

### Imovina

<b>VRSTA IMOVINE - nekretnine</b>	<b>VRIJEDNOST</b>
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	<b>NEUTVRĐENA VRIJEDNOST</b>
Ukupno:	<b>NEUTVRĐENA VRIJEDNOST</b>

## VII. OBRAČUN TROŠKOVA (PREDRAČUN TROŠKOVA)

1. Dospjeli nepodmireni troškovi od 10. veljače 2023. godine do 10. svibnja, 2023. godine.

Vrsta	mjesečno	Mjeseci/kom.	Ukupno (eur)
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi, ishođenje izvadaka)	30.00	jednokratno	30.00 eur
Izrada pečata	20.00	jednokratno	20.00 eur
Troškovi računovodstva	110,00 eur+pdv mjesečno 50.00 eur/sat za dodatne usluge	2	330,00 eur+pdv =412,50 eur Dodatno – prema računovodstvenoj evidenciji
<b>UKUPNO:</b>			<b>462,50 eur</b>

2. Predračun troškova za naredno šestomjesečno razdoblje od 10. svibnja, 2023. godine do 10. studenog, 2023. godine

U skladu sa čl. 89. i 155. SZ-a predračun troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje koje slijedi iznosi:

Vrsta:	mjesečno	mjeseci/ko m	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 (2 ročišta)	80.00	2 x	160,00
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)	665.00		665.00
Jednokratna pristojba			265.00

Bruto nagrada stečajnog upravitelja**			U neutvrđenom iznosu
Doprinos za zdravstveno 7,5% i mirovinsko 7,5 %			U neutvrđenom iznosu
<b>UKUPNO:</b>			<b>2.215,00</b>

\*\* unovčenje po utvrđenoj vrijednosti

**SVEUKUPNO (1+2) =**

**2.677,50 eur**

### VIII. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI ODLUKA

Društvo ima imovinu u vidu nekretnine koja je navedena pod točkom III.II. ovog izvješća.

Prijavljene su tražbine stečajnih vjerovnika u iznosu od **318.984,45 eur**. Postoji prijava razlučnih prava od Hrvatske banke za obnovu i razvoj. Također, iznos osporenih tražbina je 61.674,13 EUR zbog nedostatnosti dostavljene dokumentacije – u ostavljenom roku za prijavu tražbina su dostavljena samo konta po karticama od Dužnika, dok nisu dostavljeni Ugovori, dokazi o uplaćenim pozajmicama od strane osnivača, odnosno dokazi o plaćenim troškovima u gotovini na koje se Dubravka Novak poziva u prijavi tražbine. Naknadno su putem email-a dostavljeni Ugovori o pozajmicama, međutim bez ostale dokumentacije.

Vrijednost nekretnina trebati će se utvrditi.

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

- 1. prihvaća se** izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika te se odobravaju sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
- 2. utvrđuje se da** nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi ili ponovno pokrene
- 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.

**Stečajni upravitelj**  
Marijana Babić