

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa St-955/2024

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

GRESMAT PROJEKT d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 16.04.2026. DO 16.07.2026.

U stečajnom postupku koji se nad stečajnim dužnikom vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu pod poslovnim brojem: St-955/2024, a nastavno na prethodno podneseno Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima od 01.07.2024., te izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 16.10.2024., 16.01.2025., 16.04.2025., 16.07.2025., 16.10.2025., 16.01.2026. te 16.04.2026., stečajna upraviteljica podnosi Izvješće kako slijedi:

Unovčenje imovine stečajnog dužnika:

1) U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka, nakon završetka prve elektroničke javne dražbe, kupcu H-ABDUCO d.o.o. (koji je prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu), dosuđene su nekretnine u Sesvetama (3 poslovna prostora) za iznos od 118.350,00 EUR-a te nekretnine na Braču (13 apartmana) za iznos od 1.646.000,00 EUR-a, te su mu iste predane u posjed.

2) Ovršni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl. br: Ovr-43/2025

Apartman upisan u zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, etaža E-6 (koji je opterećen razlučnim pravom za korist vjerovnika RAIFFEISEN LEASING D.O.O.) još nije prodan, te se isti prodaje u ovršnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br Ovr-43/2025. Predmetni apartman stečajna upraviteljica preuzela je u posjed na uredovanju dana 26.05.2025., slobodan od osoba i stvari. Režijske troškove za predmetni apartman (struja, pričuva), stečajna upraviteljica uredno podmiruje, te nema nepodmirenih dugovanja s naslova istih.

Na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine utvrđena je vrijednost nekretnine u iznosu od 136.199,00 EUR.

Dana 20. travnja 2026.g. Trgovački sud u Zagrebu donio je zaključak kojim je odredio prodaju nekretnine ovršenika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, putem elektroničke javne dražbe te je utvrdio vrijednost iste u iznosu od 136.199,00 EUR.

Stečajna upraviteljica dostavila je Financijskoj agenciji zahtjev za prodaju nekretnine u ovršom postupku elektroničkom javnom dražbom s podacima sukladno zaključku o prodaji.

Financijska agencija je 18.05.2026. objavila poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi u kojemu je navedeno da prva elektronička javna dražba počinje 18.05.2026. u 15:00 sati, završava 12.08.2026 u 12:59:59 sati, a ponude se prikupljaju od 28.07.2026. s početkom u 13:00 sati do 12.08.2026. u 12:59:59 sati.

Stečajna upraviteljica je zainteresiranim kupcima pokazala nekretninu dana 12.07.2026.

3) Ovršni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl.br: Ovr-158/2024

U pogledu zemljišta u Zagrebu u Jurjoj vesi koja su opterećena razlučnim pravom za korist vjerovnika MEŠIĆ COM d.o.o., Strojarska cesta 22, Zagreba, OIB: 16308837296, stečajna upraviteljica ističe da se ista također prodaju u ovršnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. br: Ovr-158/2024.

Dana 22. listopada 2025.g. Trgovački sud u Zagrebu donio je zaključak kojim je odredio prodaju nekretnina ovršenika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, putem elektroničke javne dražbe te je utvrdio vrijednost istih. Međutim, u Zaključku o prodaji nije naveo brojeve katastarskih čestica koje se prodaju u ovršnom postupku te je FINA 30.10.2025 obavijestila Trgovački sud u Zagrebu o nemogućnosti postupanja po Zaključku te je predložila ispravak istog. Trgovački sud u Zagrebu ispravio je Zaključak o prodaji tek 09.04.2026.

Stečajna upraviteljica dostavila je Financijskoj agenciji zahtjev za prodaju nekretnina u ovršom postupku elektroničkom javnom dražbom s podacima sukladno zaključku o prodaji.

Financijska agencija je 22.04.2026. objavila poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi u kojemu je navedeno da prva elektronička javna dražba počinje 22.04.2026.g. u 15:00:00 sati., završava 16.07.2026.g. u 13:59:59 sati, a ponude se prikupljaju od 02.07.2026.g. s početkom u 14:00:00 sati do 16.07.2026.g. u 13:59:59 sati.

Nadalje, napominje se da su predmetnom ovrhom osim zemljišta u Jurjoj vesi u Zagrebu obuhvaćena i dva stana u Bulinačkoj ulici 22, Zagreb (stan upisan u zk.ul. 24601, k.o. 335541 Resnik kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 3615/150: Stambena zgrada Zagreb, Bulinačka 22 i dvorište, ukupne površine 506m² i to: 1.Suvlasnički dio 1000/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), dvosobni stan oznake S1 u prizemlju, u planu obojeno crvenom bojom, ukupne površine 41,26m², sporedni dio-parkirno mjesto oznake P4 u dvorištu, površine 12,10 m², u planu obojeno žuto, na kojoj izlučno pravo ima Vedran Kljajić iz Zagreba, Bulinačka 22, OIB: 42525023146 te stan upisan u zk.ul. 24601, k.o. 335541 Resnik kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb, zkč.br. 3615/150: Stambena zgrada Zagreb, Bulinačka 22 i dvorište, ukupne površine 506m² i to: 5. Suvlasnički dio:1091/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), dvosobni stan oznake S5 na katu, u planu obojeno zelenom bojom, ukupne površine 46,42 m², sporedni dio parkirno mjesto oznake P5 u dvorištu površine 11,15 m², u planu obojeno zeleno, na kojem izlučno pravo ima Nada Lucić iz Zagreba, Bulinačka 22, OIB: 9763757313), a sve kako je opisano u Izvješću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima od 01. srpnja 2024 na stranici 13. Izvješća. U odnosu na ta dva stana pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pokrenute su parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom (za stan na etaži 1 parnice: P-13364/2019 te P-2717/2022), a za (stan na etaži 5 parnice: P-2453/2022 te P-13314/2019).

Ovrhovoditelj u predmetnoj ovrsi na nekretnini (MEŠIĆ COM d.o.o.) je u odnosu na stan na etaži 5 u Bulinačkoj ulici 22, povukao prijedlog za ovrhu i predložio obustavu ovršnog postupka u odnosu na predmetni stan, a Nada Lucić je obzirom da više nema pravnog interesa za vođenje parnica radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, povukla tužbe u parnicama koje se vode pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl. br: P-2453/2022 i P-13314/2019.

Sve stranke u navedenim parničnim postupcima su se sporazumjele da svaka stranka snosi svoje troškove, pa tako i stečajni dužnik po stečajnoj upraviteljici koji je bio jedan od tuženika u predmetnim postupcima.

U odnosu na parnice (P-13364/2019 i P-2717/2022) vezane za stan na etaži 1, tužitelj Vedran Kljajić, iste su i dalje u tijeku. II tuženik (Gresmat projekt d.o.o.) priznao je tužbeni zahtjev još prije otvaranja stečajnog postupka.

4) Postupak nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem prava stvarne služnosti

Na dijelu zemljišta u Jurjoj vesi u Zagrebu (koja su predmet prodaje u ovršnom postupku Ovr-158/2024), Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. pokrenula je postupak nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem prava stvarne služnosti radi izgradnje magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda od Ulice Divka Budaka do vodospremnika Bukovac u Zagrebu. Navedeni vodoopskrbni cjevovod trebao bi prelaziti preko sljedećih nekretnina upisanih u:

- zk.ul 25819 k.o. Grad Zagreb, [zkč.br. 7793/394](#),
- zk.ul 107967 k.o. Grad Zagreb, [zkč.br. 7793/396](#),
- zk.ul 107967 k.o. Grad Zagreb, [zkč.br. 7793/373](#),
- zk.ul 107967 k.o. Grad Zagreb, [zkč.br. 7793/397](#),
- zk.ul 25819 k.o. Grad Zagreb, [zkč.br. 7793/393](#),
- zk.ul 107968 k.o. Grad Zagreb, [zkč.br. 7793/374](#), sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Građevinski vještak i vještak poljoprivredne struke procijenili su naknade za nepotpuno izvlaštenje u iznosu od 116.179,36 EUR-a (za sva prethodno navedena zemljišta), a što je Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. ponudila isplatiti stečajnom dužniku. Za prihvatanje predmetne ponude za isplatu naknade te sklapanje ugovora o osnivanju prava služnosti potrebna je suglasnost razlučnog vjerovnika MEŠIĆ COM d.o.o. Međutim, razlučni vjerovnik MEŠIĆ COM d.o.o. nije se suglasio sa ponuđenim naknadama i predloženim vještačenjima obzirom da ista nisu bila dovoljno dobro i stručno obrazložena niti je u istima bio označen koridor služnosti, a koji značajno utječe na umanjenje vrijednosti procijenjenih nekretnina.

Obzirom da se razlučni vjerovnik nije složio sa procjenama, Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. pokrenula je postupak izvlaštenja. Rasprava u predmetu nepotpunog izvlaštenja održana je 29.01.2026. na kojoj je stečajna upraviteljica prigovorila nalazima te predložila dopunu nalaza i mišljenja vještaka građevinske i poljoprivredne struke.

Vještaci su dopunili nalaz i mišljenje na način da su zbog proteka vremena izvršili revalorizaciju utvrđene naknade prema godišnjim indeksnim nizovima na području Grada Zagreba u odnosu na procijenjenu vrijednost u listopadu 2024.g.

Na raspravi održanoj 23.02.2026. vještak građevinske struke usmeno je obrazložio nalaz, a stečajna upraviteljica nije imala primjedbi na dopune nalaza vještaka građevinske i poljoprivredne struke. Službenim putem zatraženo je i očitovanje MEŠIĆ COM d.o.o.

Nadalje, dana 22.05.2026. doneseno je rješenje o nepotpunom izvlaštenju dijela zk.č.br. 7793/396, livada, površine 26 m², upisana u zk.ul. 107967 k.o. Grad Zagreb., ustanovljavanjem prava stvarne služnosti vodova postavljanjem kanalizacijske cijevi. Korisnik nepotpunog izvlaštenja Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. dužno je na ime naknade za nepotpuno izvlaštenje položiti na poseban račun u banci iznos od 1.338,23 EUR, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 30 dana od dana donošenja rješenja o izvlaštenju. Rješenje još nije pravomoćno.

Nastavno, dana 29.05.2026. doneseno je rješenje o nepotpunom izvlaštenju dijela zk.č.br.7793/397, livada, površine 86 m², upisana u zk.ul. 107967 k.o. Grad Zagreb., ustanovljavanjem prava stvarne služnosti vodova postavljanjem kanalizacijske cijevi. Korisnik

nepotpunog izvlaštenja Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. dužno je na ime naknade za nepotpuno izvlaštenje položiti na poseban račun u banci iznos od 4.338,40 EUR, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 30 dana od dana donošenja rješenja o izvlaštenju. Rješenje još nije pravomoćno.

Također, stečajna upraviteljica je zaprimila još 2 nova prijedlog za nepotpuno izvlaštenje radi izgradnje, pristupa, korištenja, održavanja i popravljanja magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda od Ulice Divka Budaka do Vodospremnika Bukovac u Zagrebu:

- na dijelu od 173 m2, zk.č.br. 7793/373, upisane u zk.ul. 107967 k.o. Grad Zagreb i
- na dijelu od 325 m2, zk.č.br. 7793/374, upisane u zk.ul. 107968 k.o. Grad Zagreb.

Stečajnoj upraviteljici uz prijedloge za nepotpuno izvlaštenje nisu bili dostavljeni nalazi i mišljenja vještaka za predmetne čestice stoga se nije mogla očitovati o prijedlozima, a što će učiniti tek kad zaprimi nalaze i mišljenja vještaka.

II. STANJE STEČAJNE MASE

- 1) Pregled prihoda i rashoda stečajnog dužnika za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 16.07.2026.

Redni broj	PRIHODI	Iznos u EUR
1.	Zakupnina za apartmane na Braču po Ugovoru o zakupu od 02.01.2024 (od siječnja do srpnja)	1.876,00 €
2.	Zakupnina za poslovne prostore u Sesvetama po Ugovoru o zakupu od 02.01.2024. (od siječnja do srpnja)	700,00 €
3.	Zakupnina za poslovne prostore u Sesvetama po Ugovoru o zakupu poslovnih prostora od 01.08.2024. (za kolovoz, rujan i listopad)	3.000,00 €
4.	Zakupnina za apartmane na Braču po Ugovoru o zakupu od 15.07.2024. (od 15.7.-15.09.2024)	17.360,00 €
5.	Prodaja poslovnih prostora u Sesvetama za iznos od 118.350,00 €, isplaćen trošak unovčenja u iznosu od 15.778,04 €	15.778,04 €
6.	Prodaja 13 apartmana na Braču za iznos od 1.646.000,00 €, isplaćen trošak unovčenja u iznosu od 60.883,29 €	60.883,29 €
7.	Povrat predujma za otvaranje predstečajnog postupka	537,52 €
	UKUPNO:	100.134,85 €

Redni broj:	RASHODI	Iznos u EUR
-------------	---------	-------------

1.	Trošak poštarine	9,11 €
2.	Trošak knjigovodstva - 100,00 € + PDV /mjesečno (5/2024 – 07/2026)	3.375,00 €
3.	Naknade banke za vođenje transakcijskog računa stečajnog dužnika	204,34 €
4.	Sudska pristojba na prigovor i slanje prigovora ZK sudu putem javnog bilježnika	29,89 €
5.	Sudska pristojba na žalbu i slanje žalbe ZK sudu putem javnog bilježnika	29,56 €
6.	Trošak izrade pečata	25,00 €
7.	Solemnizacija ugovora o zakupu poslovnih prostora u Sesvetama	65,00 €
8.	Solemnizacija ugovora o zakupu apartmana na Braču	133,98 €
9.	Trošak izdavanja klauzule ovršnosti za ugovor o zakupu apartmana na Braču	11,95 €
10.	Putni troškovi stečajnog upravitelja na ispitno i izvještajno ročište -trošak goriva i cestarina	52,82 €
11.	Putni troškovi stečajnog upravitelja radi odlaska na Brač (razgledavanje apartmana) - trošak goriva, cestarina, trajekta	453,60 €
12.	Putni troškovi stečajnog upravitelja na ročište 14.11.2024. -trošak goriva i cestarina	52,82 €
13.	Putni troškovi stečajnog upravitelja na ročište 11.03.2025. -trošak goriva i cestarina	64,60 €
14.	Predujem troškova prodaje e-dražbom	119,44 €
15.	Sudska pristojba na prijedlog za ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnina (posl. br.Ovr-2460/2024)	6,64 €
16.	Nagrada povjereniku u predstečaju St-4/2023	1.075,00 €
17.	Naknada troškova povjereniku u predstečaju St-4/2023	156,60 €
18.	Predujem troškova uredovanja Ovr-2460/24	319,46 €
19.	Putni troškovi stečajnog upravitelja radi odlaska na uredovanje na Brač u predmetu Ovr-2460/24 - trošak goriva, cestarina, trajekta, smještaja	641,02 €
20.	Trošak režija (struja) za apartman u Mirci (zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, etaža E-6) od preuzimanja u posjed 26.05.2025.	169,53 €

21.	Trošak pričuve za apartman u Mirci (zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, etaža E-6) od preuzimanja u posjed 26.05.2025.	340,64 €
22.	Trošak režija (voda) za apartman u Mirci (zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, etaža E-6) od preuzimanja u posjed 26.05.2025.	18,51 €
23	Putni troškovi stečajnog upravitelja radi odlaska na Brač (razgledavanje apartmana E-6 u Mirci koji se prodaje u ovršnom postupku) - trošak goriva, cestarina, trajekta, smještaja	600,00 €
UKUPNO:		7.954,51 €

Od gore iskazanih rashoda podmirene su naknade za vođenje transakcijskog računa stečajnog dužnika, sudske pristojbe, trošak izrade pečata, troškovi solemnizacije ugovora o zakupu, trošak izdavanja klauzule ovršnosti, predujam troškova prodaje e-dražbom, nagrada i naknada troškova povjereniku u predstečajnom postupku, predujam troškova uređivanja te dospjele obveze s naslova režijskih troškova, dok su ostale nastale obveze stečajne mase nepodmirene.

2) Stečajnu masu stečajnog dužnika na dan podnošenja ovog Izvješća čine:

- nekretnine:

Redni broj:	Imovina (nekretnine):	Procijenjena vrijednost nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku:
1.	Nekretnine upisane u zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, dvor, kuća, ukupne površine 1577 m2 i to: - 6. Suvlasnički dio: 43/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), posebni dio zgrade označen Fp i plavom bojom - u naravi trosobni stan u prizemlju zgrade lijevo ukupne netto korisne površine 70,85 m2 , te pridruženi kućni vrt u prizemlju - označen brojem 7 - kao sporedni dio naraskidivo vezan uz navedeni posebni dio - površine 2,78 m2, a što sveukupno iznosi 73,63 m2	136.100,00 €
2.	Nekretnine upisane u zk.ul.25819, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/366 livada, zkč. br. 7793/393 livada, zkč. br. 7793/394 livada, zkč. br. 7793/395 livada, ukupne površine 752 m2	139.000,00 €
3.	Nekretnine upisane u zk.ul.107967, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/373 livada, zkč. br. 7793/396 livada, zkč. br. 7793/397 livada, ukupne površine 665 m2	123.000,00 €
4.	Nekretnine upisane u zk.ul.107968, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/374 livada, zkč. br. 7793/398 livada, ukupne površine 740 m2	205.000,00 €
5.	Nekretnine upisane u zk.ul.107969, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/375 Jurja ves uređeno zemljište, zkč. br. 7793/399 oranica, ukupne površine 47 m2	8.680,00 €
6.	Nekretnine upisane u zk.ul.73219, k.o. 335258 Šestine kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 1464/5 voćnjak, ukupne površine 28 m2	6.380,00 €

UKUPNO:	618.160,00 €
----------------	---------------------

- potraživanja u ukupnom iznosu od **62.379,72 EUR** i to:

Redni broj:	Imovina (potraživanja):	Knjigovodstvena vrijednost:
1.	Pozajmica Mate Pranjic	59.725,26 €
2.	Pozajmica Robert Ljutić	2.654,46 €
UKUPNO:		62.379,72 €

- novčani iznos od **97.449,81 EUR** na poslovnom računu stečajnog dužnika

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 16.07.2026. DO 16.10.2026.

Stečajna upraviteljica nastaviti će sa prodajom preostalih nekretnina u već pokrenutim ovršnim postupcima.

Zagreb, 15. srpnja 2026.

Nina Mamula, stečajna upraviteljica