

**Obrazac 20.**  
**ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA**

Nadležni trgovački sud **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Poslovni broj spisa **St-879/2022**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) **Stečajna masa iza Unapređenje projekt d.o.o. u stečaju , OIB 03335596543, Kutina, Crkvena 26**

Završni račun sadrži: I. račun prihoda i rashoda (izračun ostatka), II. završnu bilancu (fakultativno), III. završni izvještaj stečajnoga upravitelja i IV. završni (diobni) popis.

**I. RAČUN PRIHODA I RASHODA**

**PRIHODI**

R.br.	Vrsta prihoda - priliv na račun	Iznos u eur
1.	Dana pozajmica – uplata na račun 14.06.2022.	200,00 kn /26,55 eur
2.	Povrat pozajmice stečajnoj upraviteljici	- 26,55 eur
3	Prihod od prodaje poljoprivrednog zemljišta	6.222,22
4.	Kamata	0,06
	<b>Ukupno prihodi</b>	<b>6.222,28</b>

**RASHODI**

	Rashodi/godin	2021.	2022.	2023.	2024.	2025	2026	Ukupno
1	Pošta	12,28 kn /1,63 eur						1,63
2	Centar za vozila RH , pošta		36,44/ 4,84 eur					4,84
3	Upis vlasništva u zemljišne knjige i izvod iz sudskog registra- javni bilježnik		466,25 kn /61,89 eur					61,89

4	Procjena šumarskog vještaka				500,18 eur			500,18
5	Procjena geodetskog vještaka				1.125,00 eur			1.125,00
6	Procjena građevinskog vještačenja					1.194,50 eur		1.194,50
7	Naknada banci		26,55			371,87	10,00	408,42
8	Knjigovodstvene usluge						764,53	764,53
9	Pečat						25,88	25,88
<b>I</b> 1-9	<b>UKUPNO DOSPJELI PLAĆENI RASHODI</b>	<b>1,63</b>	<b>93,28</b>		<b>1.625,18</b>	<b>1.566,37</b>	<b>800,41</b>	<b>4.086,87</b>

**STANJE RAČUNA**
**04.02.2026.**
**2.135,41eur**

10	Nagrada stečajnoj Upraviteljici bruto	995,56 eur
	Doprinos za zdravstveno osiguranje	74,67 eur
11	Naknada troškova za prijevoz	620,03 eur
12	Materijalni troškovi, paušalno, telefon uredski materijal i sl	50,00 eur
13	Knjigovodstvo 2026. godina	100,00 eur
<b>II</b> 10-13	<b>DOSPJELI NEPLAĆENI TROŠKOVI - nastali</b>	<b>1.840,26 eur</b>
<b>III</b>	<b>PREDVIDIVI TROŠKOVI</b>	<b>154,20</b>
14	Naknada banci za naredna 3 mjeseca i zatvaranje računa	55,00eur
15	Završno ročište , naknada za prijevoz	99,20 eur
	<b>PRIHOD</b>	<b>6.222,28 EUR</b>
<b>I+II+III</b>	<b>TROŠKOVI, plaćeni, neplaćeni i predvidivi</b>	<b>6.081,33 EUR</b>
	<b>ZA DIOBU</b>	<b>140,95 EUR</b>

Za dospjele rashode pod rednim brojem 1 do 4 u iznosu 1.693,54 eur i za danu pozajmicu uplaćenu na račun stečajnog dužnika u iznosu 200,00 kn / 26,55 eur izvršen je povrat na račun stečajne upraviteljice u iznosu od 1.720,09 eur dana 27.11.2025. godine.

## II. ZAVRŠNA BILANCA (Fakultativno)

### A) Imovina stečajnog dužnika

Imovinu stečajnog dužnika činile su

**1. NEKRETNINE** upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, ZK Odjel Glina, k.o. Pokupska Slatina z.k. uložak 575

- k.č.br. 160/1, ORANICA BARETAK, površine 7100 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 161/1, ORANICA BARETAK, površine 424 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 181/3, ORANICA LEDINKA, površine 1838 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 190, ORANICA , površine 1295 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 272/2, ORANICA ZALIJ, površine 3111 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 354/1 ORANICA DOLNJE POLJE površine 1342 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 851/8, PAŠNJAK 1824 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 851/9, ORANICA PAŠNJAK, površine 737 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 953/2, VINOGRAD VINJER, površine 417 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 955/2, VINOGRAD VINJER, površine 162 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 956/2, PAŠNJAK VINJER, površine 162 m<sup>2</sup>

**ukupne površine 18412 m<sup>2</sup>**

Procjena vrijednosti zemljišta	Procijenjena tržišna vrijednost na početku stečajnog postupka	Ostvarena unovčena vrijednost	Učešće ostvarene prodajne cijene / procijenjena vrijednost
Građevinsko vještačenje	6.440,00 €		
Procjena šumske biomase	18.017,00 €		
Ukupno procijenjena vrijednost	24.457,00 €	6.222,22 €	25 %

Poljoprivredno zemljište , koje je činilo jedinu imovinu stečajne mase nije bilo upisano u zemljišne knjige u korist stečajnog dužnika.

Na osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključen između prodavatelja Cvetković Zlatko, OIB 60109367689 i dužnika UNAPREĐENJE PROJEKT d.o.o., OIB 21130713745, ovjeren od javnog bilježnika dana 18.04.2012. pod brojem OV-5158/12  
Prodavatelj prodaje udio  $\frac{3}{4}$ , a kupac kupuje udio  $\frac{3}{4}$  nekretnine upisane u zk.ul. 439 k.o Pokupska Slatina i to:

- k.č.br. 160/1, ORANICA BARETAK, površine 7100 m<sup>2</sup>, k.č.br. 161/1, ORANICA BARETAK, površine 424 m<sup>2</sup>, k.č.br. 181/3, ORANICA LEDINKA, površine 1838 m<sup>2</sup>, k.č.br. 190, ORANICA, površine 1295 m<sup>2</sup>, k.č.br. 272/2, ORANICA ZALAJ, površine 3111 m<sup>2</sup>, k.č.br. 354/1 ORANICA DOLNJE POLJE površine 1342 m<sup>2</sup>, k.č.br. 851/8, PAŠNJAK 1824 m<sup>2</sup>, k.č.br. 851/9, ORANICA PAŠNJAK, površine 737 m<sup>2</sup>, k.č.br. 953/2, VINOGRAD VINJER, površine 417 m<sup>2</sup>, k.č.br. 955/2, VINOGRAD VINJER, površine 162 m<sup>2</sup>, k.č.br. 956/2, PAŠNJAK VINJER, površine 162 m<sup>2</sup>

Ugovor o kupoprodaji nekretnina zaključen između prodavatelja Busija-Cvetković Ana, OIB 91378192136 i dužnika UNAPREĐENJE PROJEKT d.o.o., OIB 21130713745, ovjeren od javnog bilježnika dana 18.04.2012. pod brojem OV-5156/12  
Prodavatelj prodaje udio ¼ a kupac kupuje udio ¼ nekretnine upisane u zk.ul. 439 k.o Pokupska Slatina i to:

- k.č.br. 160/1, ORANICA BARETAK, površine 7100 m<sup>2</sup>, k.č.br. 161/1, ORANICA BARETAK, površine 424 m<sup>2</sup>, k.č.br. 181/3, ORANICA LEDINKA, površine 1838 m<sup>2</sup>, k.č.br. 190, ORANICA, površine 1295 m<sup>2</sup>, k.č.br. 272/2, ORANICA ZALAJ, površine 3111 m<sup>2</sup>, k.č.br. 354/1 ORANICA DOLNJE POLJE površine 1342 m<sup>2</sup>, k.č.br. 851/8, PAŠNJAK 1824 m<sup>2</sup>, k.č.br. 851/9, ORANICA PAŠNJAK, površine 737 m<sup>2</sup>, k.č.br. 953/2, VINOGRAD VINJER, površine 417 m<sup>2</sup>, k.č.br. 955/2, VINOGRAD VINJER, površine 162 m<sup>2</sup>, k.č.br. 956/2, PAŠNJAK VINJER, površine 162 m<sup>2</sup>

Ugovori su provedeni i nekretnine su upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Glina, k.o. Pokupska Slatina, zk uložak 575

Imovina – poljoprivredno zemljište, stečajnog dužnika unovčena je na 14. dražbi prikupljanjem pisanih ponuda za koje je oglas objavljen na stranicama sudačke mreže.

U ovom stečajnom postupku nije bilo ostvarenih izlučnih niti razlučnih prava vjerovnika.

Transakcijski račun broj HR11 2481 0001 5310 00088 otvoren je Agram Banka d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 74

## **2. POKRETNINE:**

Prema Uvjerenju Stanice za tehnički pregled vozila, Centra za vozila Hrvatske d.d., Broj : H104-U-00109-22 Ur.broj: H104-2022-03-09-0080-2 od 09.03.2022..dužnik je evidentiran kao vlasnik vozila:

1. M1, marke OPEL CORSA 1.2 VIVA, godina proizvodnje 1996, broj šasije W0L000073T4152192, reg. oznaka ZG933TO, datum odjave 28.8.2013., za vozilo nema podataka o teretima,
2. M1, marke CITROEN C5 2.0 HDI, godina proizvodnje 2002., broj šasije VF7DERHZB76275547, reg. oznaka ZG4348FJ, datum odjave 13.12.2018. za vozilo nema podataka o teretima
3. M1, marke FORD ESCORT 1.4, godina proizvodnje 1990, broj šasije WF0BXXGCABKG74062, reg. oznaka ZG2287FC, datum odjave 14.12.2018., za vozilo nema podataka o teretima

Prema izjavi prethodnog zz dužnika vozila su odvežena su otpad.

## B ) Obveze stečajnog dužnika

Red.br.	Opis	Iznos U EUR
1.	<i>Namirene obveze sa osnova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase</i>	4.086,87
2.	<i>Nenamirene dospjele obveze stečajne mase</i>	1.840,26
1+2	<b>Ukupne obveze s osnova troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase</b>	<b>5.927,13</b>
3	Predvidivi troškovi	<b>154,20</b>
	<b>UKUPNO OBVEZE (1+2+3)</b>	<b>6.081,33</b>
4.	Utvrđene tražbine vjerovnika prvoga višeg isplatnog reda	9.869,22
5.	Utvrđene tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda	1.719,79
	Ukupno utvrđene tražbine vjerovnika I i II višeg isplatnog reda	<b>11.589,01</b>

### Razlučni vjerovnici

U ovom stečajnom postupku nije bilo razlučnih ni izlučnih vjerovnika, pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika i ovršnih postupaka.

Nema neunovčenih predmeta stečajne mase.

### III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 12. lipnja 2018. godine , Poslovni broj St-4304/2016 istovremeno je otvoren i zaključen stečajni postupak nad dužnikom UNAPREĐENJE PROJEKT d.o.o. , OIB 21130713745, Zagreb, Remetinečki gaj 2/C.

Trgovački sud u Zagrebu brisao je ovaj subjekt (pod nazivom UNAPREĐENJE PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge u stečaju) dana 04.02.2019 rješenjem Tt-19/904-1.

Stečajni vjerovnik Republika Hrvatska Ministarstvo financija Porezna uprava, predložio je sudu upisati stečajnu masu iza navedenog dužnika u sudski registar obzirom da je naknadno utvrđeno da je dužnik vanknjižni vlasnik nekretnina .

Pravomoćnim rješenjem od 04. siječnja 2022. godine određen je upis stečajne mase iza dužnika UNAPREĐENJE PROJEKT d.o.o. u stečaju, OIB 21130713745, u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, kojim sam imenovana za stečajnu upraviteljicu.

Ispitno ročište održano je dana 12. listopada 2022. godine na kojem su utvrđene tražbine:

- I višeg isplatnog reda u iznosu 74.359,65 kn/9.869,22 €
- II višeg isplatnog reda u iznosu 12.957,76 kn/1.719,79 €

Izvještajno ročište zakazano za dan 08. studenog 2022. godine nije održano jer nije nitko od vjerovnika nije pristupio na ročište.

Dana 23. studenog 2022. godine održano je izvještajno ročište, 18.12.2023., 27.06.2024 i 28.04.2025.godine sjednica Skupštine vjerovnika

Stečajni dužnik je bio vanknjižni vlasnik predmetnih nekretnina , te sam nakon dostavljenih mi kupoprodajnih ugovora podnijela putem javnog bilježnika prijedlog za upis nekretnina u zemljišne knjige u korist stečajnog dužnika

S obzirom da se radi o poljoprivrednom zemljištu sa više čestica koje su raspršene i do kojih nije moguće doći u zimskim mjesecima izlazak na teren odgođen je do stabilizacije vremenskih prilika.

Ovlašteni vještak građevinske struke tvrtka Desidia d.o.o. iz Zagreba, kome je uz suglasnost vjerovnika povjereno vještačenje, u nalazu od 23. kolovoza 2023. godine navodi da se nisu mogle utvrditi sve čestice, odnosno česticu zk. čkbr 354/1 k.o. Pokupska Slatina nije mogao identificirati u katastru, te je predložio izvršiti geodetsko vještačenje i vještačenje šumske biomase.

Na skupštini održanoj dana 18.12.2023 godine dana je suglasnost stečajnoj upraviteljici da će geodetski elaborat izraditi tvrtka GEO TOM d.o.o. iz Bjelovara, a procjenu šumske kulture i biomase tvrtka FOREST EXPERT d.o.o. iz Karlovca

Dana 27. lipnja 2024. godine održana je Skupština vjerovnika na kojoj je donesena Odluka o načinu i uvjetima prodaje nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, zk. Odjel u Glini k.o Pokupska Slatina z.k.uložak 575 po procijenjenoj vrijednosti od 24.457,00 EUR. ukupne površine 18412 m<sup>2</sup>

Prodaja imovine stečajnog oglašavana je na sudačkoj mreži sa početnom cijenom u iznosu 24.457,00 eur a svako daljnje oglašavanje je umanjeno za 10 % od prethodne cijene

Skupština vjerovnika je na ročištu dana 28. travnja 2025. godine donijela odluku da ako se nekretnine ne unovče javnim prikupljanjem ponuda do 6.000,00 eur objavom na sudačkoj mreži , stečajna upraviteljica može nekretnine unovčiti slobodnom pogodbom.

Zbog raspršenosti parcela i neatraktivne lokacije poslala sam ponudu tvrtki Hrvatske šume d.d. za kupovinu predmetnog zemljišta

Primila sam odgovor su da nisu zainteresirani za otkup iz razloga jer već par godina ne vrše otkup šume i šumskog zemljišta , a i da RH da suglasnost treba promijeniti u katastru kulturu. (Privitak)

Na 14. dražbi zaprimljena je jedna ponuda od tvrtke TERRA TISON d.o.o., OIB 83919481568 iz Zagreba sa ponuđenom cijenom od 6.222,22 eur

Ponuda je prihvaćena, sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnina dana 05. studenog 2025. godine, ovjeren u javnobilježničkom uredu Ivane Baburić Katalinić , iz Zagreba, radnička cesta 48 pod brojem OV-9240/20256 dana 05.11.2025. i

Izvješće o navedenim radnjama dostavljene su sudu dana 22.11.2025. godine.

Općinski sud u Glini Zemljišnoknjižni odjel u Glini je izdao Rješenje posl.broj Z-16172/2025 od 14. studenog 2025. godine o uknjižbi prava vlasništva na predmetnim nekretninama za korist TERRA TISON, d.o.o., OIB 8319481568.

## **RADNI ODNOSI**

Prema službenim podacima matične evidencije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje Klasa: 035-06/22-01/1 Ur.broj 341-25-11/6-22-178 od 24.02.2022.. evidentirano je ukupno 11 zaposlenika koji su objavljeni iz evidencije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Međutim , u Hrvatskom zavodu za zdravstveno osiguranje nije bila objavljena jedna zaposlenica koja je bila na porodiljnom dopustu. S obzirom da odjava iz sustava mirovinskog osiguranja automatski bi trebala objaviti zaposlenicu i na zdravstvenom kontaktirala sam Zavod za zdravstveno osiguranje radi odjave .

### **Poslovna dokumentacija**

Financijska izvješća su uredno i u roku predavana poreznoj upravi za sve godine otvorenog stečajnog postupka

Nakon zaključenja stečajnog postupka dostavit će se financijska izvješća i prijava poreza na dobit za 2026. godinu.

### **Arhivska građa stečajnog dužnika**

Arhivsku građu stečajnog dužnika čini dokumentacija generirana tijekom stečajnog postupka koju će arhivirati stečajni upravitelj.

## **IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS**

### **Diobni popis dostavlja se u pravitku i sastavni je dio izvješća.**

U stečajnom postupku utvrđene su tražbine vjerovnika I višeg isplatnog reda u iznosu od 74.359,650 kn / 9.869,22 eur a predlaže se namirenje u iznosu 140,95 eur

Utvrđene tražbine vjerovnika II višeg isplatnog reda iznose 12.957,76 kn/ 1.719,79 eur Vjerovnici II višeg isplatnog reda nisu namireni

Budući su se stekli uvjeti za zaključenje stečajnog postupka predlažem da stečajni vjerovnici na završnom ročištu donesu odluke kojima se prihvaća završni račun stečajne upraviteljice i prijedlog za završnu diobu te se obustavi i zaključi stečajni postupak.

Mjesto i datum

Kutina, 04.02.2026.

Stečajni upravitelj

Biserka Šmit-Sabolić