

Zagreb, 18. rujna 2026. godine

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

Radnička cesta 43, 10000 Zagreb

e-mail: stecaj@jurciclaw.com

Oznaka spisa: S170

Stečajni dužnik: PAN – TVORNICA PAPIRA ZAGREB d.o.o. u stečaju, Zagreb, Radnička cesta 173, OIB: 48630586213

Poslovni broj: **St-3415/2017**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg J. F. Kennedyja 11

10000 Zagreb

PODNEŠKA STEČAJNOG UPRAVITELJA

1x putem e-Komunikacije

1. Stečajni upravitelj ovim podneskom dostavlja obračun troškova u stečajnom postupku, a koji se odnose na unovčenje nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 30631, k.č.br. 7078/3, ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 57 M2 I PAŠNJAK POVRŠINE 26002 M2, RADNIČKA CESTA, površine 26059 m2 (dalje u tekstu: **Nekretnina**), a koja je Rješenjem Naslovnog suda poslovni broj Ovr-145/2022-55 od dana 20. srpnja 2026. godine dosuđena kupcu MIKULIĆ NEKRETNINE d.o.o., Ulica Hrvatskog proljeća 28, Zagreb, OIB: 60233072986, za cijenu od 5.301.925,00 EUR. Naime, na navedenoj Nekretnini je upisano razlučno pravo kupca MIKULIĆ NEKRETNINE d.o.o.:
 - UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 31.05.2019, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINA 01.07.2021, IZVADAK S POVIJESNIM PODACIMA 08.07.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 07.07.2021, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-47044/07 u iznosu od 20.000.000,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika, za korist: MIKULIĆ NEKRETNINE D.O.O., OIB: 60233072986, ULICA HRVATSKOG PROLJEĆA 28, 10000 ZAGREB;
 - UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINA 01.07.2021, PUNOMOĆ GR-610/2021 21.01.2021, uknjižuje se

ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-21742/10, u iznosu od 60.000,00 KN sa imena nosioca tog prava Hypo Alpe Adria bank d.d., za korist: MIKULIĆ NEKRETNINE D.O.O., OIB: 60233072986, ULICA HRVATSKOG PROLJEĆA 28, 10000 ZAGREB.

2. U predmetnom postupku, osim Nekretnine dosuđene za iznos od 5.301.925,00 EUR, stečajnu masu čine i:

- nekretnine stečajnog dužnika u Donjim Andrijevcima upisane u zk. ul. 1337 i zk. ul. 1323 k.o. Donji Andrijevci prodane na prvoj elektroničkoj dražbi za iznos od 265.380,33 HRK/35.222,02 EUR;
- nekretnine u Donjim Andrijevcima, Grobljanska 22, upisane u zk.ul. 1119 i 1120, k.o. Donji Andrijevci, a čija je procijenjena vrijednost 2.728.890,01 EUR;
- nekretnina u Slavonskom Brodu, Ulica generala Petra Stipetića 42, upisana u zk. ul. 24704, k.o. Slavonski Brod, a čija je procijenjena vrijednost 1.605.588,20 EUR;
- prihodi od prodaje sekundarne sirovine (otpada) u iznosu od 31.240,49 EUR;
- prihodi od zakupa nekretnina stečajnog dužnika u iznosu od 139.745,81 EUR;
- prihodi od potraživanja prema kupcima stanova koji su sklopili ugovore o kupoprodaji sa zasnivanjem založnog prava sa Trgovačkom organizacijom Brod u iznosu od 97.081,21 EUR;
- prihodi od naplate prava potraživanja prema PAN - TRGOPROMET d.o.o. u stečaju u iznosu od 9.058,90 EUR i
- prihodi od naplate prava potraživanja prema TOFRADO d. o. o. u stečaju u iznosu od 17,83 EUR;

odnosno ukupno 9.948.769,47 EUR.

Zbog navedenog cijena dosuđene Nekretnine u iznosu od 5.301.925,00 EUR predstavlja 53,29% od ukupne imovine stečajnog dužnika.

3. Stečajni upravitelj nadalje dostavlja obračun troškova unovčenja Nekretnine opterećene razlučnim pravom s obzirom na stvarno nastali troškovi unovčenja. U konkretnom predmetu troškovi unovčenja Nekretnine sastoje se od izravnih i neizravnih troškova unovčenja Nekretnine, a sve kako slijedi:

a) Izravni troškovi unovčenja Nekretnine opterećene razlučnim pravom čine:

A. Troškovi postupka sukladno Presudi Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-2685/2025-4 od 24. rujna 2025. godine, kojom je potvrđeno postojanje izlučnog prava društva MODEL PAKIRANJA d.d. na predmetnoj Nekretnini i ovrha proglašena nedopuštenom – 4.430,50 EUR (prilog 1.);

Ukupno – 4.430,50 EUR

Stečajni upravitelj smatra kako se iz kupovnine radi namirenja izravnih troškova unovčenja Nekretnine treba izdvojiti iznos od 4.430,50 EUR.

b) Neizravni troškovi unovčenja Nekretnine opterećene razlučnim pravom čine:

- A. Trošak knjigovodstva FBS PROMET d.o.o. – 20.432,17 EUR;
- B. Trošak čuvanja dokumentacije ALDO d.o.o – 1.128,69 EUR;
- C. Trošak FOBIA d.o.o. – 953,51 EUR;
- D. Trošak GDS-ELEKTRONIKA d.o.o. – 247,20 EUR;
- E. Trošak HGSPOT Grupa d.o.o. – 15,79 EUR;
- F. Trošak NARODNE NOVINE d.d. - 139,42 EUR;
- G. Trošak Proizvodnja-regeneracija, anti virus - 33,18 EUR;
- H. Trošak PROMING HCH d.o.o. - 385,66 EUR;
- I. Trošak TP KONTO j.d.o.o. održavanje računala - 26,54 EUR;
- J. Trošak XXL SAN d.o.o. kopiranje - 746,87 EUR;
- K. Trošak bankovnih usluga (otvaranje i vođenje računa) – 2.339,38 EUR;
- L. Trošak knjigovodstva AHAC d.o.o. - 10.062,50 EUR;
- M. Rezervacija za bruto nagradu stečajnom upravitelju s obzirom na unovčenu vrijednost cjelokupne imovine (primjenjuje se ograničenje iz članka 6. Uredbe u iznosu od 630.000,00 HRK / 83.615,37 EUR) - 83.615,37 EUR;
- N. Rezervacija za troškove knjigovodstva - 5.000,00 EUR;
- O. Rezervacija za bankovne troškove - 500,00 EUR.

Ukupno – 125.626,28 EUR

Ovim putem se razjašnjava kako je neizravni trošak naveden pod točkama A-K dokumentiran uz izvješće stečajnog upravitelja dostavljeno u predmetni spis dana 27. kolovoza 2024. godine te je isti plaćen od strane prethodnog (razriješenog) stečajnog upravitelja. Dio bankovnih naknada i trošak knjigovodstva nastao nakon preuzimanja dužnosti je, radi preglednosti, evidentiran uz ovaj podnesak (prilog 2. i 3.).

4. Dalje, s obzirom na to da u cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika po unovčenoj vrijednosti udio Nekretnine opterećenih razlučnim pravom predstavlja 53,29%, stečajni upravitelj smatra kako se iz kupovnine treba, radi namirenja neizravnih troškova unovčenja Nekretnine, izdvojiti iznos do 66.949,10 EUR.

Dakle, stečajni upravitelj predlaže da se iz kupovnine sveukupno izdvoji 71.379,60 EUR (100% izravnih troškova unovčenja + 53,29% neizravnih troškova unovčenja) na račun stečajnog dužnika po osnovi troškova unovčenja Nekretnine.

Ističe se kako u konkretnom predmetu sve troškove stečajnog postupka i obveze stečajne mase koje se također namiruju iz imovine stečajnog dužnika, pa tako i iz unovčene Nekretnine, nije moguće precizno utvrditi, s obzirom na dugotrajnost stečajnog postupka i neizvjestan ishod sudskih postupaka koji su još uvijek u tijeku, a koji su povezani s

imovinom stečajnog dužnika navedenom pod točkom 2. ovog podneska. Primjerice, u odnosu na nekretninu u Slavonskom Brodu, Ulica generala Petra Stipetića 42, upisanu u zk. ul. 24704 k.o. Slavonski Brod, u tijeku je sudski postupak radi utvrđenja prava vlasništva na navedenoj nekretnini. U slučaju nepovoljnog ishoda navedenog postupka postoji rizik da će se troškovi povezani s tom nekretninom morati namiriti iz zajedničkih sredstava stečajne mase. Nadalje, neizvjesno je u kojem će iznosu biti ostvarena sredstva od prodaje sekundarne sirovine (otpada) koja se nalazi na nekretnini u Donjim Andrijevcima. Slijedom navedenog, u ovom trenutku nije moguće sa sigurnošću utvrditi kolika će ukupna novčana sredstva biti ostvarena u stečajnom postupku niti konačan iznos svih troškova i obveza stečajne mase.

5. Slijedom iznesenog stečajni upravitelj predlaže Naslovnom sudu da:

- i) odredi dan održavanja ročišta za diobu kupovnine;
- ii) donese odluku kojom se nalaže Financijskoj agenciji da iz sredstava zaprimljenih po osnovi jamčevine od kupca MIKULIĆ NEKRETNINE d.o.o., Ulica Hrvatskog proljeća 28, Zagreb, OIB: 60233072986, iznos od od 71.379,60 EUR prenese na račun stečajnog dužnika IBAN: HR0224000081110618787 otvoren kod Karlovačke banke d.d. radi namirenja troškova unovčenja.

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

Popis priloga:

1. *Presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-26852025-4;*
2. *Dokaz o trošku knjigovodstva AHAC d.o.o.;*
3. *Analitika naplaćenih bankovnih naknada u razdoblju od 01.01.2024. do 31.08.2026.*