

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU
STEČAJNE MASE

S

PRIJEDLOGOM ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Nadležni trgovački sud
Trgovački sud u Zagrebu
Stalna služba u Karlovcu
Poslovni broj spisa
St-547/2022

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)
ZAG nekretnine d.o.o. u stečaju Zagreb, Ulica Tadije Smičiklase 23/III, OIB: 20337097712
zastupano po stečajnoj upraviteljici Anamarii Ivanković, Britanski trg 10, OIB: 26902318451

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

Poduzete radnje

Rješenjem tog suda, broj gornji od dana 16.04.2025. god. imenovana sam za novog stečajnog upravitelja stečajnog dužnika ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Tadije Smičiklase 23/III, OIB 20337097712. Sukladno točki III citiranog rješenja s ranijom stečajnom upraviteljicom Ninom Markovinović Belamarić iz Zagreba obavljena je primopredaja dužnosti dana 29.04.2025. god. o čemu je sačinjen Primopredajni zapisnik od dana 29.04.2025. god. koji je dostavljen u sudski spis.

Po provedbi citiranog rješenja u sudskom registru novoimenovana stečajna upraviteljica podnijela je prijedlog Raiffaisen bank d.d. radi upisa promjena potpisnog kartona, a kod banke koje stečajni dužnik ima otvoreni račun, kao i zahtjev za upis promjene elektroničke adrese u sudski registar te Fini Obrazac za upis podataka u registar stvarnih vlasnika (Obrazac RSV-1).

Ranije knjigovodstvo otkazalo je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih poslova te je angažirano novo knjigovodstvo.

Sudski postupci

U ranijim izvješćima izneseni su sudski postupci te je na skupštini vjerovnika usvojena odluka radi mirnog rješenja svih postupaka. Svi postupci riješeni su mirnim putem.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika

Nekretnine opterećene razlučnim pravom

Stečajna masa - nekretnine koje su bile opterećene razlučnim pravom unovčene su putem Fine.

Rješenjem tog suda, broj gornji od dana 02. rujna 2025. god. kupcu/razlučnom vjerovniku Josipu Guciću, Zagreb, Gornji Bukovac 37 A, OIB 52580781891 dosuđene se nekretnine stečajnog dužnika ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Tadije Smičiklase 23/III, OIB 20337097712, upisane u zemljišne knjige kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.č.br. 3005/2, zk.ul. 33371 k.o. Granešina, površine 1874 m², i to taksativno pobrojane etaže u izreci citiranog rješenja.

Rješenjem o namirenju tog suda, broj gornji od dana 25. rujna 2025. god. utvrđeno je da prodajom nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišne knjige kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.č.br. 3005/2, zk.ul. 33371 k.o. Granešina, površine 1874 m², i to za taksativno pobrojane etaže u izreci citiranog rješenja iz iznosa cijene dobivene prodajom nekretnina navedenih pod točkom I. izreke tog rješenja, stečajnom dužniku određuje se iznos stvarnih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 177.025,56 eura te je u roku kupac/razlučni vjerovnik Josip Guciću, Zagreb, Gornji Bukovac 37 A, OIB 52580781891, u korist računa stečajnog dužnika otvorenog kod Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, broj IBAN: IBAN: HR792484008113528950 izvršio plaćanje iznosa od 177.025,56 eura te su namireni dospjeli troškovi.

Zaključkom tog suda, broj gornji od dana 08.10.2025. god. predane su nekretnine upisane u zemljišne knjige kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.č.br. 3005/2, zk.ul. 33371 k.o. Granešina, površine 1874 m², i to za taksativno pobrojane etaže u izreci citiranog zaključka kupcu.

Nekretnine koje nisu opterećene razlučnim pravom/slobodne od tereta:

Nekretnina upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk.ul.br. 5947, k.o. Gornji Stenevec kao zk.č.br.: 479/13, oranica Rušišćak, površine 48m².

Procjembenim elaboratom – dopuna i revalorizacija vrijednosti stalnog sudskog vještaka Goran Korica iz Zagreba od 26. veljače 2025. god. sveukupna vrijednost utvrđena je u iznosu od 3.620,00 EUR.

Nekretnina je slobodna od tereta.

Skupština vjerovnika donijela je odluku o prodaji nekretnina i to da se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje nisu opterećene razlučnim pravom, upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk.ul.br. 5947, k.o. Gornji Stenevec kao zk.č.br.: 479/13, oranica Rušišćak, površine 48m², ukupne procijenjene vrijednost pokretnina u iznosu od 3.620,00 EUR prodavati će se kao objavom oglasa o prodaji imovine na stranicama Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i stranicama Sudačke mreže, prikupljanjem pisanih ponuda i otvaranjem pred stečajni upraviteljem i dva svjedoka, prodajom najpovoljnijem ponuđaču, s početnom cijenom koja odgovara utvrđenoj vrijednosti u Procjembenom elaboratu – dopuna i revalorizacija vrijednosti stalnog sudskog vještaka Goran Korica iz Zagreba od 26. veljače 2025. god. u iznosu od 3.620,00 EUR. Za slučaj da nekretnine ne budu prodane na prvoj dražbi cijena će se umanjivati na drugom i svakom sljedećem prikupljanju ponuda za 25% u odnosu na prethodnu oglašenu cijenu. U tijeku je prvi oglas za prikupljanje ponuda po utvrđenoj vrijednosti od 3.620,00 EUR.

Objavljena su četiri oglasa i to:

1. oglas po cijeni od 3.620,00 eura: Zadnji dan za uplatu jamčevine na račun stečajne mase kao i slanje pisane ponude bio je određen za dan 12.09.2025. god. Za slučaj prispjeha ponude otvaranje ponude kod javnog bilježnika Danaja Debicki određeno je za dan 18.09.2025. god.
2. oglas po cijeni od 2.715,00 eura: Zadnji dan za uplatu jamčevine na račun stečajne mase kao i slanje pisane ponude bio je određen za dan 03.10.2025. god. Za slučaj prispjeha ponude otvaranje ponude kod javnog bilježnika Danaja Debicki određeno je za dan 08.10.2025. god.

3. oglas po cijeni od 2.040,00 eura: Zadnji dan za uplatu jamčevine na račun stečajne mase kao i slanje pisane ponude bio je određen za dan 24.10.2025. god. Za slučaj prispjeca ponude otvaranje ponude kod javnog bilježnika Danaja Debicki određeno je za dan 07.11.2025. god.
4. oglas po cijeni od 1.530,00 eura: Zadnji dan za uplatu jamčevine na račun stečajne mase kao i slanje pisane ponude bio je određen za dan 10.11.2025. god. Za slučaj prispjeca ponude otvaranje ponude kod javnog bilježnika Danaja Debicki određeno je za dan 13.11.2025. god.

Za četvrti oglas u roku je uplaćena jamčevina od strane ponuditelja Armagor estate d.o.o. iz Zagreba, Miramarska cesta 24, OIB: 35067013886 u iznosu od 724,00 eura. Po primitku ponude Izvršeno je otvaranje ponuda pred javnim bilježnikom te je sačinjen Zapisnik o posvjedočenju činjenica Javnog bilježnika Danaja Debicki, posl. br.: OU-72/2025 od dana 27.11.2025. god. u kojem smjeru je obaviješten ponuditelj da se ponuda prihvaća te da se uplati razlika kupovnine. Ponuditelj je djelomično uplatio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.500,00 eura.

Međutim, u tijeku prodaje imovine, od strane stalnog sudskog vještaka Goran Korica zatražila sam i zaprimila očitovanje o namjeni zemljišta od dana 18. prosinca 2025. god. Vještak u očitovanju "dodatno pojašnjava da je predmetno zemljište katastarske oznake k.č.br. 2940/3 k.o. Gornji Stenjevec odnosno kao zemljišnoknjižna čestica zk.č.br. 479/13 k.o. Gornji Stenjevec u namjeni građevinsko zemljište 2. kategorije, iako je kao katastarska kultura u zemljišnoj knjizi upisana oranica (dakle kao kultura poljoprivrednog zemljišta). Kako sam utvrdio prilikom pregleda zemljišta na licu mjesta na adresi u Zagrebu u ulici Rušišćak (ispred zgrada sa kućnim brojevima 21 i 21A), predmetna čestica zemljišta u naravi bi predstavljala neizgrađenu površinu uređenu kao dio javne gradske asfaltirane ulice Rušišćak sa provedenom komunalnom infrastrukturom. Zemljište ima karakteriste 2. kategorije građevinskog zemljišta što znači da nije spremno za samostalnu gradnju (obiteljskih kuća, stambenih zgrada i sl.) jer je površina čestice od 48 m² u sadašnjem stanju nedovoljna za gradnju, kao i nepovoljan izduženi trokutasti oblik širine 0 do 3 m i dužine oko 32 m. Prema mišljenju ovog vještaka u skladu sa zatečenim na terenu predmetna čestica ima namjenu javne površine sa uređenim asfaltiranim nogostupom odnosno kao rezervacija koridora za proširenje ulice Rušišćak". Napomenuto je da bi se moglo detaljno utvrditi položaj, te dati opis namjene i načina uređenosti predmetnog zemljišta potrebno je provesti geodetsku identifikaciju po ovlaštenom inženjeru geodezije koji je opremljen mjernim geodetskim instrumentima i ovlašten točno odrediti položaj čestice na terenu i o tome sačiniti geodetski elaborat i nalaz.

Sukladno iznesenome, povjerenja je i izvršena geodetska analiza od strane ovlaštenog ing. geodezije Vedran Blažički od dana 19.12.2025. god. U nalazu geodetske analize naznačeno je da je dana 19.12.2025. izvršena identifikacija k.č. br. 2940/3 u k.o. Gornji Stenjevec, te izmjera stvarnog stanja u naravi. Nakon obrade mjerenih podataka izvršen je preklop geodetskog snimka s digitalnim katastarskim planom, te je ustanovljeno kako se predmetna k.č. br. 2940/3 u k.o. Gornji Stenjevec (zkč br. 479/13 u k.o. Gornji Stenjevec) nalazi dijelom na uređenom nogostupu a dijelom u cesti (ulica Rušišćak), a sve kako je prikazano na geodetskom snimku s preklpom na katastarski plan. Uvidom u arhivu katastarskog ureda ustanovljeno je kako je RN-om 1140/2006 izvršena parcelacija kč br. 2940 na novoformirane kč br. 2940/1,2940/2,2940/3 sve u k.o. Gornji Stenjevec prema lokacijskoj dozvoli broj 418/2006 klasa: UP/I-350-05/06-01/462 izdano u Zagrebu 28.09.2006. i lokacijskoj dozvoli 419/2006 klasa: UP/I-350-05/06-01/463 izdano u Zagrebu 28.09.2006. U prilogu lokacijske dozvole i opis namjeravanog zahvata, u kojem se opisuje način parcelacije iz čega je vidljivo kako pored dvije građevinske parcele se formira treća parcela u površini cca 48m² do pripojenja putu javno dobro (odnosno ulici Rušišćak).

Sukladno iznesenome, kako je utvrđeno da se radi o nekretnini koja ima namjenu javne površine sa uređenim asfaltiranim nogostupom odnosno kao rezervacija koridora za proširenje ulice Rušišćak to nije bilo moguće sklopiti ugovor o kupoprodaji sa ponuditeljem u kojem smjeru je vraćena uplaćena jamčevina i kupovna u sveukupnom iznosu od 1.500,00 eura na isti račun s kojeg je i plaćena te je o istome obaviješten ponuditelj.

U tom smjeru, a obzirom na naknadna utvrđenja da nekretnina kao takva ima namjenu javne površine to se predlaže sazvati skupštinu vjerovnika kako bi se stavila izvan snage odluka o prodaji predmetne nekretnine u stečajnom postupku, a koja odluka je donesena na skupštini vjerovnika održanoj dana 09.07.2025. god. kao i donijeti novu odluku da se navedena nekretnina, obzirom na namjenu čestice, neće unovčavati u stečajnom postupku.

Naime, kada se za isto ostvare uvjeti u godišnjem proračunu tada je lokalna samouprava dužna riješiti imovinskopravne odnose za navedenu nekretninu za rekonstrukciju ulice Rušišćak.

DOKAZ: objave oglasa na stranici Sudačke mreže

Zapisnik o posvjedočenju činjenica Javnog bilježnika Danaja Debicki, posl. br.: OU-72/2025 od dana 27.11.2025. god.

Očitovanje od strane stalnog sudskog vještaka Goran Korica od dana 18. prosinca 2025. god.

Geodetska analiza ovlaštenog ing. geodezije Vedran Blažički od dana 19.12.2025. god.

Pokretnine – ugostiteljska oprema

U poslovnom prostoru stečajnog dužnika nalazi se oprema, kuhinja sa sitnim inventarom – stolice i stolovi namijenjeni za vjenčanja i sl. Ista oprema je prodana tvrtci BI-MI Trade j.d.o.o. Zagreb, Divka Budaka OIB 43913738266 i ispostavljeni su računi 2022. godine, prije otvaranja stečajnog postupka Oprema nije plaćena i u posjedu je stečajnog dužnika Tvrtka BI-MI Trade j.d.o.o. je u blokadi te je pred Trgovačkim sudom u Pazinu pokrenut skraćeni stečajni postupak pod brojem St-135/2023 dana 23.03.2023. Tvrtka BI-MI-Trade j.d.o.o., Zagreb nije prijavila izlučno pravo tako da ugostiteljska oprema a koja je i sastavni dio poslovnog prostora pripada i dalje stečajnom dužniku. Skupština vjerovnika održana je 31. kolovoza 2023. godine donijela je odluku o prodaji pokretnina- ugostiteljske opreme po početnoj vrijednosti utvrđenoj u elaboratu sudskog vještaka u iznosu od 42.720,00 eur bez PDV. Pokretnine – ugostiteljska oprema unovčena je osmom objavom na web stečaj sudačka mreža za iznos kupovnine 16.300,67 eur uvećano za PDV eur.

Zakup

Za poslovni prostor u Dankovečkoj, Dubrava, sklopljen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora od dana 11.07.2022. god. za visinu zakupnine u mjesečnom iznosu od 300,00 EUR uvećano za PDV s rokom trajanja do 31.10.2022. god., zatim Anex Ugovora o zakupu od 28.10.2022. na iznos 300,00 € mjesečno uvećano za PDV s rokom trajanja do 01.01.2024. god., zatim Anex Ugovora o zakupu od 23.12.2022. na iznos 300,00 € mjesečno uvećano za PDV s rokom trajanja do 01.01.2024. god. u kojem je uređeno da će troškove režija snositi zakupnik te Aneks Ugovora o zakupu od 28.04.2023. na iznos 300,00 € mjesečno uvećano za PDV i plaćanje svih režija, s rokom trajanja do 30.04.2028. god. Sukladno odluci skupštine vjerovnika sklopljen je Aneks ugovora o zakupu kojim se povisila zakupnina na iznos od 2.000,00 EUR mjesečno uvećano za PDV i plaćanje svih troškova režija i naknada koje terete nekretnine, te se skratio rok trajanja ugovora do donošenja rješenja o dosudi s otkaznim rokom od 30 dana, a koji ugovor je prestao prodajom nekretnine u stečajnom postupku.

PREDLAŽE SE SAZVATI SKUPŠTINU VJEROVNIKA SA SLJEDEĆIM DNEVNIM REDOM:

1. Izvješće stečajne upraviteljice
2. Stavljanje izvan snage odluke skupštine vjerovnika od dana 9. srpnja 2025. god.
3. Donošenje odluke glede unovčenja imovine koja nije opterećena razlučnim pravom

PREDLAŽE SE SKUPŠTINI VJEROVNIKA DONIETI SLJEDEĆE ODLUKE

1. Prihvaća se izvješće stečajne upraviteljice i do sada poduzete radnje
2. Stavlja se izvan snage odluka skupštine vjerovnika održane dana 9. svibnja 2025. god. donesena pod točkom II sadržaja "Imovina stečajnog dužnika koja nije opterećena razlučnim pravom i to nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk.ul.br. 5947, k.o. Gornji Stenjevec, kat. čestica broj 479/13, oranica Rušišćak, površine 48m², procijene vrijednosti u iznosu od 3.620,00 eura prodat će se objavom oglasa o prodaji imovine na stranicama Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i stranicama Sudačke mreže, prikupljanjem pisanih ponuda i otvaranjem pred stečajnom upraviteljicom i dva svjedoka, prodajom najpovoljnijem ponuđaču, s početnom cijenom koja odgovara utvrđenoj vrijednosti u Procjembenom elaboratu – dopuna i revalorizacija vrijednosti stalnog sudskog vještaka Goran Korica iz Zagreba od 26. veljače 2025. u iznosu od 3.620,00 eura. Za slučaj da nekretnina ne bude prodana na prvoj dražbi cijena će se umanjivati na drugom i svakom sljedećem prikupljanju ponuda za 25% u odnosu na prethodnu oglašenu cijenu".
3. Imovina stečajnog dužnika koja nije opterećena razlučnim pravom i to nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk.ul.br. 5947, k.o. Gornji Stenjevec, kat. čestica broj 479/13, oranica Rušišćak, površine 48m², neće se unovčavati u stečajnom postupku obzirom na namjenu čestice kao javne površine sa uređenim asfaltiranim nogostupom odnosno kao rezervacija koridora za proširenje ulice Rušišćak, sve sukladno Procjembenom elaboratu – dopuna i revalorizacija vrijednosti stalnog sudskog vještaka Goran Korica iz Zagreba od 26. veljače 2025., Očitovanju od strane stalnog sudskog vještaka Goran Korica od dana 18. prosinca 2025. god. i Geodetskoj analizi ovlaštenog ing. geodezije Vedran Blažički od dana 19.12.2025. god.

Za ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju
stečajna upraviteljica
Anamaria Ivanković

U Zagrebu, 31.12.2025. god.