

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Poslovni broj spisa : **St-2109/2023**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): **CPP TEAM d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Slavenska avenija 1C, OIB: 32890413398.

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU DO 05.07.2026.GODINE:

Iz stanja stečajnog spisa razvidno je kako je dužnik upisan kao vlasnik sljedećih nekretnina:

a/nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Pakrac, zk.ul. 1699, k.o. Lipik, kč.br. 890/1, u naravi STAKLENICI površine 84557m², DVORIŠTE površine 1189m², 2 OBJEKTA STAKLENIKA, UPR. ZGRADA, SKLADIŠTE, PORTA, PLINSKA ST površine 33089, ORANICA površine 44979m², PUT površine 4729m², POMOĆNA ZGRADA, KOTLOVNICA površine 571m² odnosno sveukupne površine 84557m²;

U odnosu na predmetnu nekretninu pred Trgovačkim sudom u Zagrebu se u predmetu pod posl.br. Ovr-178/23 vodi ovršni postupak pokrenut od strane Erste&Steiermärkische Bank d.d. kao ovrhovoditelja protiv CPP TEAM d.o.o. u stečaju kao ovršenika a kako je to bilo naznačeno i u ranijim izvješćima.

U spomenutom predmetu Ovr-178/2023 doneseno je rješenje od 8. studenog 2024. kojim je određeno provođenje kombiniranog građevinsko-strojarskog vještačenja predmetne nekretnine. Za vještake su imenovani Gordan Banić, iz BAR-ing d.o.o., za građevinsku struku, te Neven Ereš, iz Ereš vještačenja d.o.o., za strojarsku struku.

Zadatak vještačenja bio je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine koja je predmet ovršnog postupka, zajedno sa strojevima koji čine pripadak predmetnoj nekretnini.

Sudski vještak Gordan Banić izradio je dana 21. kolovoza 2025. nalaz i mišljenje s izračunom tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul.br. 1699, k.o. Lipik. U nalazu je navedeno da je uviđaj na licu mjesta izvršen dana 12. studenog 2024., na adresi Ulica kralja Tomislava 105, Lipik, te da je očevidu za ovršenika nazočio stečajni upravitelj. Vještak je prilikom očevida fotografirao zatečeno stanje nekretnine.

Prema mišljenju sudskog vještaka Gordana Banića, tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 1699, k.o. Lipik, odnosno zemljišta i objekata, iznosi 2.858.075,03 EUR, odnosno zaokruženo 2.860.000,00 EUR.

DOKAZ: *Uvid u nalaz i mišljenje sudskog vještaka Gordana Banića od 21. kolovoza 2025.godine, koji se dostavlja u prilogu.*

U sklopu istog kombiniranog vještačenja sudski vještak strojarske struke Neven Ereš izvršio je pregled opreme na nekretnini. Iz njegova nalaza proizlazi da od 18 strojeva navedenih u dokumentaciji na koju se poziva Podravska banka d.d. njih 14 nije zatečeno na nekretnini, dok je tržišna vrijednost opreme koja je zatečena na nekretnini utvrđena u iznosu od 88.500,00 EUR bez PDV-a, odnosno 110.625,00 EUR s PDV-om.

DOKAZ: *Uvid u nalaz i mišljenje sudskog vještaka Nevena Ereša izrađen u predmetu Ovr-178/2023, koji se dostavlja u prilogu.*

Na nekretnini nisu zatečene samostalne pokretnine koje bi se mogle promatrati odvojeno od nekretnine bez posljedica za njezinu vrijednost i funkciju. Zatečeni su dijelovi stakleničkog kompleksa: kotlovnica, sustav grijanja, sustav navodnjavanja, spremnici, pumpe, cjevovodi, instalacije i oprema koja služi radu

staklenika. Riječ je o sustavima bez kojih staklenički kompleks ne može funkcionirati kao gospodarska cjelina.

Zato se ta oprema ne može prikazivati kao obična pokretna imovina čije bi izdvajanje bilo bez utjecaja na predmet prodaje. Ako se ti sustavi izdvoje iz prodaje, predmet prodaje više nije funkcionalan staklenički kompleks, nego bitno obezvrijeđena nekretnina.

Navedeno je osobito važno jer je zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu od 4. ožujka 2026. određena prodaja predmetne nekretnine zajedno s pokretninama koje čine pripadak nekretnine, odnosno s opremom i sustavima koji s nekretninom čine funkcionalnu cjelinu.

DOKAZ: *Uvid u zaključak Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-178/2023 od 4. ožujka 2026.godine, koji se dostavlja u prilogu.*

Unatoč tako utvrđenom stanju, do realizacije prodaje još nije došlo zbog podnesaka kojima se pokušava dovesti u pitanje predmet prodaje određen zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu od 4. ožujka 2026. Takve podneske najprije je podnijela fizička osoba Dujo Ljevar, a zatim i Podravska banka d.d.

Posebno je problematično postupanje Podravske banke d.d., koja u ovršnom postupku iznosi navode o opremi na nekretnini koji ne odgovaraju nalazima sudskih vještaka, zapisniku o preuzimanju posjeda i stvarno zatečenom stanju na nekretnini. Naime, iako je sudski vještak strojarske struke utvrdio da od 18 strojeva navedenih u dokumentaciji na koju se Podravska banka d.d. poziva njih 14 nije zatečeno na nekretnini, Podravska banka d.d. svojim podnescima i dalje nastupa kao da se predmetna oprema nalazi na nekretnini i kao da može biti izdvojena iz prodaje.

Takvo postupanje ne predstavlja samo pravno protivljenje prodaji kao funkcionalnoj cjelini, nego iznošenje činjeničnih navoda koji su protivni dokazima u spisu i koji imaju neposredan učinak na tijek prodaje. Time se pred sudom stvara pogrešna slika o tome što se stvarno nalazi na nekretnini, kolika je vrijednost zatečene opreme i može li se ta oprema izdvojiti bez utjecaja na vrijednost predmeta prodaje.

Stečajni upravitelj je u ime stečajnog dužnika izrazio protivljenje takvim navodima i u predmetu Ovr-178/2023 dostavio očitovanje kojim je ukazao da su navodi Duje Ljevara i Podravske banke d.d. neosnovani, protivni stanju stečajnog i ovršnog spisa, protivni nalazima i mišljenjima sudskih vještaka te protivni utvrđenjima iz zapisnika sastavljenog dana 12. studenog 2024. u predmetu Općinskog suda u Bjelovaru posl. br. Ovr-1343/2024, kada je na nekretnini dužnika upisanoj u zk.ul. br. 1699, k.o. Lipik, kč.br. 890/1, u prisutnosti sudskog ovršitelja provedeno uredovanje radi predaje nekretnine u posjed. Tom uredovanju nazočio sam kao stečajni upravitelj i zakonski zastupnik stečajnog dužnika, nekretnina je tada preuzeta u posjed, a o svemu je sastavljen zapisnik.

Stoga će se nastaviti s poduzimanjem radnji radi zaštite stečajne mase i realizacije prodaje predmetne nekretnine na način kako je određena zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu od 4. ožujka 2026. godine.

b/nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, zk.ul. 15694, k.o. Varaždin, kč.br. 10168/5, D.L. 183, Ulica Ivane Brlić-Mažuranić, ORANICA sveukupne površine 48m2.

U odnosu na prethodnu nekretninu, održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti, sve temeljem odredbe čl. 92. Ovršnog zakona u svezi čl. 247. Stečajnog zakona, te se očekuje da Nadležni sud u nastavku postupka donese zaključak o prodaji predmetne nekretnine koja se prodaje u stečajnom postupku, sve sukladno čl. 247. Stečajnog zakona.

3. STANJE POSLOVNOG RAČUNA DUŽNIKA:

Iz stanja spisa je razvidno i kako je dana 20.12.2023.godine u korist stečajnog dužnika pri HPB d.d. otvoren poslovni račun, IBAN: HR2523900011101421132. Na spomenuti račun nije bilo uplata osim

predujma u iznosu od 1.118,92 EUR koji je dana 4. studenog 2024. uplatio vjerovnik Erste&Steiermärkische Bank d.d. temeljem dopisa Naslovnog suda od 31. listopada 2024., radi ranijeg uredovanja u predmetu Općinskog suda u Bjelovaru posl. br. Ovr-1343/2024.

Nakon naplate bankarskih naknada, kao i prethodno spomenutih plaćanja za potrebe preuzimanja u posjed nekretnine u vlasništvu dužnika upisanoj u zk. ul. br. 1699, k.o. 321915, Lipik, kč. br. 890/1 u predmetu Općinskog suda u Bjelovaru posl.br. OVR-1343/2024, te naplate sudskih pristojbi, i sl., na računu dužnika nema nikakvih novčanih sredstava.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU:

U nastavku postupka nastaviti će se s potrebnim radnjama u svrhu očuvanja i unovčenja imovine stečajnog dužnika, pobliže opisane pod točkom I. ovog izvješća.

U Splitu, 06.07.2026.godine.

Stečajni upravitelj:
Ante Gabelica