

OBRAZAC 18

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Naslovni sud Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj: St-212/2026 (ranije St-252/2025)

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza ZIGANTE VINOGRADI d.o.o., OIB: 94639745076, Zagreb (Grad Zagreb), Andrije Hebranga 8, iza ZIGANTE VINOGRADI d.o.o., OIB: 48001223132, Kostanjica, Sveti Stjepan 57

Sudac: Damir Rabar

Stečajni upravitelj: Zvonimir Đuran, sa sjedištem ureda u Zagrebu, Donje Svetice 26, OIB: 68196974935

– Elektroničkom komunikacijom Naslovnom sudu

1. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 30. srpnja do 20. listopada 2026.

- 1.1. Stečajni upravitelj podnosi redovito tromjesečno izvješće o tijeku postupka radi naknadne diobe i stanju Stečajne mase, sukladno članku 133. stavku 3. Stečajnog zakona („SZ“).
- 1.2. Na ispitnom i izvještajnom ročištu održanom 30. srpnja 2026. utvrđene su tražbine vjerovnika te su prihvaćeni izvješće od 14. srpnja 2026. i predračun troškova. Skupština vjerovnika odlučila je da se poslovanje ne nastavlja, odobrila izradu procjembenog elaborata te ovlastila Stečajnog upravitelja na neposrednu prodaju nekretnina i prijenos prava građenja Giancarlu Ziganteu, uz način plaćanja utvrđen tom odlukom.
- 1.3. U izvještajnom razdoblju izrađen je procjembeni elaborat oznake P-78/2026 od 11. rujna 2026., društva VIRTUS PROJEKT d.o.o., Rijeka, Crnčičeva 1, po Robertu Tomuliću, dipl. ing. građ., stalnom sudskom vještaku građevinske struke („Elaborat“). Procijenjena vrijednost dviju nekretnina u vlasništvu Dužnika iznosi ukupno 168.000,00 EUR bez PDV-a.
- 1.4. Pregledom ugovora o osnivanju prava građenja, Pisane izjave bivšeg zakonskog zastupnika i Elaborata, pojavili su se prijedlozi stečajnog vjerovnika koji zahtijevaju preciziranje ranije odluke o unovčenju.

2. Stanje stečajne mase

2.1. Nekretnine

2.1.1. Stečajnu masu čine nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje - Buie, i to:

- a) vlasnički dio 1/1 na k.č.br. 445/1, u naravi pašnjak, površine 4.358 m², zk.ul. 8968, k.o. BUJE („**Nekretnina 1**“);
- b) vlasnički dio 1/1 na k.č.br. 438/3, u naravi šuma, površine 1.260 m², zk.ul. 10935, k.o. BUJE („**Nekretnina 2**“; zajedno: „**Nekretnine**“).

2.1.2. Prema zemljišnoknjižnoj dokumentaciji na Nekretninama nisu upisana razlučna prava ni drugi tereti. Elaboratom je vrijednost Nekretnine 1 procijenjena na 118.000,00 EUR, a Nekretnine 2 na 50.000,00 EUR, ukupno 168.000,00 EUR. Navedeni iznosi ne sadržavaju PDV.

2.2. **Prava građenja**

2.2.1. U zemljišnim knjigama upisana su prava građenja u korist Dužnika, i to:

- a) Pravo građenja 1, zk.ul. 569, k.o. KOSTANJICA, osnovano na k.č.br. 739/5, upisanoj u zk.ul. 568, k.o. Kostanjica. Ugovor je 15. ožujka 2023. godine sklopljen s vlasnikom zemljišta Giancarlom Ziganteom, OIB: 43636622957;
- b) Pravo građenja 2, zk.ul. 571, k.o. KOSTANJICA, osnovano na k.č.br. 736/3, 739/1, 739/2, i 990 upisanima u zk.ul. 424, k.o. Kostanjica. Ugovor je 15. ožujka 2023. godine, sklopljen s vlasnikom zemljišta ZIGANTE TARTUFI TRGOVINA d.o.o., OIB: 15638033977 (zajedno: „**Prava građenja**“, odnosno „**Ugovori**“).

2.2.2. Člankom 4. obaju Ugovora određeno je da nositelj prava građenja mora započeti gradnju najkasnije u roku od jedne godine od sklapanja (odnosno do 15. ožujka 2024. godine), a dovršiti je u roku od pet godina od dana sklapanja Ugovora. Člankom 7. ugovoreno je da se Ugovor smatra raskinutim ako nositelj ne ispuni ili djelomično ispuni obveze iz članka 4.

2.2.3. Iz sljedećih dokumenata proizlazi da na nekretninama obuhvaćenim pravom građenja nakon sklapanja Ugovora nisu započeti radovi, niti je ishođena građevinska dozvola do današnjeg dana:

- Pisane izjave bivšeg zakonskog zastupnika Dužnika - Giancarla Zigantea, od dana 14. listopada 2026 godine („**Pisana izjava**“);
- Zahtjeva za brisanje prava građenja, poslanog od strane Giancarla Zigantea te društva ZIGANTE TARTUFI TRGOVINA d.o.o., kao vlasnika nekretnina na kojima je osnovano pravo građenja, od dana 14. listopada 2026. godine;
- Utvrđenja vještaka u Elaboratu (stranica 6.).

2.2.4. Slijedom navedenog, Giancarlo Zigante, kao stečajni vjerovnik je u Pisanoj izjavi predložio i sazivanje skupštine vjerovnika na kojoj će se odlučiti o brisanju Prava građenja.

2.3. **Novčana sredstva**

2.3.1. Stečajna masa ima otvoren bankovni račun te nema raspoloživih novčanih sredstava.

3. **Prijedlog**

3.1. Slijedom navedenog, a sukladno prijedlogu Stečajnog vjerovnika Giancarla Zigantea, predlaže se sazvati skupštinu vjerovnika, sa sljedećim dnevnim redom:

- a) Prihvaća se Elaborat oznake P-78/2026 od 11. rujna 2026., izrađen od društva VIRTUS PROJEKT d.o.o., po Robertu Tomuliću, dipl. ing. građ.

- b) Ovlašćuje se Stečajni upravitelj pribaviti i izdati potrebne isprave te ishoditi brisanje Prava građenja u zemljišnim knjigama.
- c) Po potrebi, ovlašćuje se stečajnog upravitelja s Giancarlom Ziganteom i društvom ZIGANTE TARTUFI TRGOVINA d.o.o. sklopiti sporazume o raskidu Ugovora i brisanju Prava građenja, uz sljedeće uvjete:
- (i) Sporazumom će se potvrditi da je nastupio raskid Ugovora;
 - (ii) Dužnik se obvezuje izdati isprave podobne za brisanje Prava građenja i surađivati u provedbi brisanja, a vlasnici podmiriti troškove sastavljanja i ovjere sporazuma te zemljišnoknjižne provedbe;
 - (iii) Vlasnici se neopozivo odriču svih tražbina i zahtjeva prema Dužniku i Stečajnoj masi koji proizlaze iz Ugovora.
- d) Odluka Skupštine vjerovnika od 30. srpnja 2026., točka IV., mijenja se i precizira tako da se Stečajni upravitelj ovlašćuje sklopiti ugovor o kupoprodaji Nekretnina neposrednom pogodbom uz sljedeće bitne uvjete:
- (i) kupac je Giancarlo Zigante, OIB: 43636622957;
 - (ii) predmet prodaje su Nekretnina 1 i Nekretnina 2 opisane u točki 2.1.1.;
 - (iii) kupoprodajna cijena iznosi 168.000,00 EUR, bez PDV-a ili drugih plativih poreza;
 - (iv) na ime isplate cijene, kupac je dužan u novcu na račun Dužnika uplatiti iznos potreban za potpuno namirenje nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza Stečajne mase i utvrđenih tražbina drugih stečajnih vjerovnika, prema obračunu stečajnog upravitelja. Preostali dio kupoprodajne cijene podmirit će se prijebojem s neplaćenim dijelom utvrđene stečajne tražbine kupca. Ako njegova tražbina nije dovoljna za podmirenje preostalog dijela kupoprodajne cijene, kupac je dužan i tu razliku uplatiti u novcu. Ako njegova tražbina kao stečajnog vjerovnika prelazi preostali iznos kupoprodajne cijene, kupac će kao vjerovnik u tom dijelu ostati nenamiren;
 - (v) kupac se obvezuje naknadno, povrh kupoprodajne cijene i bez prava regresa prema Dužniku ili Stečajnoj masi, podmiriti troškove postupka i ostale obveze Stečajne mase čije se postojanje ili konačan iznos utvrde nakon sklapanja ugovora, u dijelu koji nije obuhvaćen predvidivim troškovima i obvezama stečajne mase.
 - (vi) kupac kupuje Nekretnine prema načelu „viđeno - kupljeno“, uz isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke u zakonom dopuštenom opsegu, nakon upoznavanja s pravnim i stvarnim stanjem Nekretnina i Elaboratom.

3.2. Radi ekonomičnosti postupanja, predlaže se skupštinu održati elektroničkim putem.

Prilozi:

- Ugovori o osnivanju prava građenja
- Elaborat
- Pisana izjava bivšeg zakonskog zastupnika Dužnika
- Zahtjevi vlasnika nekretnina koje su opterećene Pravom građenja

Zvonimir
Đuran

Stečajni upravitelj

Zvonimir Đuran

Digitally signed by
Zvonimir Đuran

Date: 2026.10.20 13:15:25
+02'00'