

## Obrazac 18.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Zagrebu**  
Poslovni broj spisa : **St-6287/2016**  
Dužnik: **H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Pere Budmanija 1, OIB: 72513857988**

#### I/ TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 07.05.2025. DO 14.08.2025.

U stečajnom postupku koji se nad Stečajnim dužnikom vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem: St-6287/2016, stečajni upravitelj izvješćuje Skupštinu vjerovnika i Naslovljeni sud o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase kako slijedi.

**Ad 1/** Nakon njegova imenovanja i preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja isti je od razriješene stečajne upraviteljice, gospođe Ive Pinjuh Stjepović, preuzeo u posjed knjigovodstvenu dokumentaciju, pečat Stečajnog dužnika te ključeve nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika.

**Ad 2/** Isto tako, a obzirom da je u ovršnom postupku koji se pred Naslovljenim sudom vodi pod poslovnim brojem: Ovr-17/2024 (ovrhovoditelj: TOFRADO d.o.o. u stečaju, ovršenik: H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, radi ovrhe na nekretninama) bilo zakazano ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina i to za dan 20.05.2025., stečajni upravitelj je pristupio na predmetno ročište te je isto po njegovom prijedlogu odgođeno, a radi vremena potrebnog za proučavanje spisa predmeta i upoznavanja s pravnom problematikom koja je i razlog zašto stečajna masa u ovom u ovom stečajnom postupku još uvijek nije unovčena.

Nakon odgode gore navedenog ročišta za utvrđivanja vrijednosti nekretnina, i to već narednog dana u ovom ovršnom predmetu Naslovljeni sud je Rješenjem, poslovni broj: Ovr-17/2024-78 od 21.05.2025. odbacio kao nepravovremenu Žalbu ovršenika, ovdje Stečajnog dužnika, a koju je isti podnio 15.04.2025. protiv pravomoćnog i ovršnog Rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave općenito na imovini ovršenika, izdanog od strane javnog bilježnika Maria Včelika iz Požege, Primorska 2, poslovni broj: Ovr-90/09 od 21.11.2009., a sve temeljem odredbe čl. 53. Ovršnog zakona, a u vezi s odredbom čl. 50. st. 1. točke 9. istog Zakona - tražbina je prestala na temelju činjenice koja je nastala u vrijeme kada je ovršenik više nije mogao istaknuti u postupku iz kojeg potječe odluka, odnosno ista je vezana uz činjenicu da je razriješena stečajna upraviteljica, gospođa Iva Pinjuh Stjepović, jednostrano i to 15.09.2023. raskinula Ugovor o kupoprodaji nekretnine temeljem kojeg je Stečajni dužnik od društva TOFRADO d.o.o. (sada u stečaju) trebao kupiti nekretninu, a koji predmet kupoprodaje je prodan putem elektroničke javne dražbe u stečajnom postupku koji se nad ovrhovoditeljem TOFRADO d.o.o. u stečaju vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku, Stalnom službom u Slavanskom Brodu, pod poslovnim brojem: St-248/2012.

S obzirom na sve gore navedeno, stanje ovog ovršnog predmeta te sve prethodno poduzete radnje razriješene stečajne upraviteljice, gospođe Iva Pinjuh Stjepović, stečajni upravitelj je vođen načelom ekonomičnosti (obzirom da je drugostupanjski sud dužan žurno postupati u predmetima u kojima se kao stranaka pojavljuje društvo u stečaju, a isto ujedno predstavlja i

prethodno pitanje o kojem zavisi vođenje samog stečajnog postupka), odlučio da Stečajni dužnik kao ovršenik putem punomoćnice koja istog zastupa u ovom ovršnom predmetu, odvjetnice Dijane Brezak, protiv navedenog Rješenja Naslovljenog suda poslovni broj: Ovr-17/2024-78 od 21.05.2025. podnese žalbu.

U povodu gore navedene žalbe ovršenika, ovaj ovršni predmet je upućen u rad Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske gdje se isti vodi pod poslovnim brojem: Pž-2623/2025. Uvidom u sustav e-predmet, stečajni upravitelj je utvrdio kako je u povodu žalbe ovršenika, ovdje Stečajnog dužnika, drugostupanjski sud donio svoju odluku još 25.07.2025. te da je ista 01.08.2025. otpremljena prvostupanjskom sudu pred kojim se i vodi ovaj ovršni postupak.

Predmetna odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske još uvijek nije dostavljena strankama te stečajni upravitelj očekuje kako će isto biti učinjeno u drugoj polovici mjeseca kolovoza 2025. godine nakon završetka godišnjih odmora.

**Ad 3/** Stečajni upravitelj je nakon preuzimanja njegove dužnosti osobno obišao nekretnine u vlasništvu Stečajnog dužnika koje se nalaze u mjestima Jadrija i Srima pored Šibenika, te je pri tome utvrdio kako su predmetne nekretnine zaključane i zaštićene te bez tragova korištenja s time da su nekretnine koje se nalaze u Srimi u određenom dijelu oštećene uslijed stajanja i vlage.

Ovom prilikom stečajni upravitelj nije utvrdio i stanje dviju nekretnina koje se nalaze u Jadriji obzirom da su iste dane u zakup odnosno najam i to za vrijeme trajanja ove turističke sezone gdje je:

- zakupoprimcu PROVA j.d.o.o., OIB: 73131472719, Varaždin, Zagrebačka ulica 275, dana u zakup nekretnina k.č.br. 6182/1, k.o. Zaton, E-1, u naravi dvoetažni apartman površine 128,08 m<sup>2</sup> s pripadajućim vrtom površine 123,39 m<sup>2</sup> (trajanje zakupa je ugovoreno od 15.04.2025. do 15.10.2025., a ugovorena zakupnina iznosi 500,00 EUR/mj. + PDV) dok je
- najmoprimcu Antonu Finguštu iz Republike Slovenije, Maribor, Hotinjska cesta 125, OIB: 58013020926, dana u najam ½ nekretnine k.č.br. 6182/4, k.o. Zaton, E-2, u naravi odvojeni stan na prvom katu neto površine 60,46 m<sup>2</sup> (trajanje zakupa je ugovoreno od 01.05.2025. do 31.10.2025., a ugovorena zakupnina iznosi 300,00 EUR/mj. + PDV).

Sukladno dogovoru sa stečajnim i razlučnim vjerovnikom u ovom stečajnom postupku, VOUK, poslovno svetovanje d.o.o., Republika Slovenija, Postojna Tržaška cesta 1, OIB: 71190075995, stečajni upravitelj je za potrebe ovog stečajnog postupka angažirao ovlaštenog sudskog procjenitelja radi procjene tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika, a koji trošak će izravno biti podmiren od strane ovog vjerovnika iz razloga što na računu Stečajnog dužnika nema raspoloživih sredstava za podmirenje ovog troška. Po zaprimanju procjemenog elaborata, stečajni upravitelj će isti dostaviti na uvid u ovosudni stečajni spis.

Predmet ove procjene neće biti i nekretnine koje su dane u zakup odnosno najam obzirom da stečajni upravitelj trenutno nije u posjedu istih, već će iste biti naknadno procijenjene.

**Ad 4/** Nadalje, nakon njegova imenovanja i preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja isti je pristupio izmjeni kontakt podataka vezano uz dostavu računa i druge dokumentacije od strane pružatelja javnih usluga (do dana podnošenja ovog Izvješća još uvijek nije u cijelosti provedeno), a kojom prilikom je isti također utvrdio kako je poslovni račun Stečajnog dužnika otvoren kod OTP banka d.d. u blokadi i to još od 29.07.2020.

Na dan 13.08.2025. stanje duga Stečajnog dužnika zavedeno u Očevidniku neizvršenih osnova za plaćanje je ukupno iznosilo 3.760,82 EUR.

Iz pribavljene knjigovodstvene dokumentacije od razriješene stečajne upraviteljice, gospođe Ive Pinjuh Stjepović, stečajni upravitelj je utvrdio kako je ista poslovanje vodila putem drugog računa (očito zaštićenog od ovrhe) također otvorenog kod OTP banka d.d. te da su obveze i troškovi Stečajnog dužnika selektivno podmirivani ne vodeći pri tome računa o redosljedi podmirjenja istih. O gore navedenom načinu poslovanja odnosno mogućnosti izbjegavanja podmirivanja tekućih obveza uz istovremeno podmirivanje drugih obveza, stečajni upravitelj je zatražio očitovanje OTP banka d.d., međutim isto do dana podnošenja ovog Izvješća stečajni upravitelj još uvijek nije zaprimio.

Nastavno na gore navedeno, a polazeći od činjenice kako se na računu Stečajnog dužnika ne nalaze raspoloživa novčana sredstva za podmirjenje kako već dospjelih, tako niti budućih tekućih obveza, stečajni upravitelj je iz vlastitih sredstava podmirio trošak električne energije u ukupnom iznosu od 88,08 EUR koji se odnosi na potrošnju električne energije za nekretninu koja je predmet gore navedenog zakupodavnog odnosa.<sup>1</sup>

## **II/ STANJE STEČAJNE MASE**

Stečajnu masu Stečajnog dužnika čine nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, k.o. Zaton i to:

- k.č.br. 7500/28 (E-6) te k.č.br. 7500/30 (E-5 i E-6), a koje nekretnine se nalaze u mjestu Srima te
- k.č.br. 6182/1 (E-1), k.č.br. 6182/3 (E-3 i E-4), te k.č.br. 6182/4 (suvlasnički dio i to ½ dijela E-2), a koje nekretnine se nalaze u mjestu Jadrija.

## **III/ RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

U narednom razdoblju stečajni upravitelj će nastaviti s radnjama vezanim uz zaštitu imovine Stečajnog dužnika te će po prestanku ugovornih odnosa zakupa i najma, a kako je to gore navedeno, iste preuzeti u posjed.

U ovom stečajnom predmetu nužno je bez odgode pristupiti rješavanju otvorenih spornih pitanja s ovrhovoditeljem TOFRADO d.o.o. u stečaju obzirom da gore navedeni ovršni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu u bitnome onemogućava unovčenje stečajne mase, a čime se ujedno i nanosi šteta stečajnim i razlučnim vjerovnicima.

Na tragu gore navedenog, a po zaprimanju drugostupanjske odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske u ovršnom predmetu koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem: Ovr-17/2024, stečajni upravitelj će o istome izvijestiti stečajne vjerovnike i

---

<sup>1</sup> Stečajni upravitelj je od razriješene stečajne upraviteljice, gospođe Ive Pinjuh Stjepović, zaprimio Obavijest o planiranoj privremenoj obustavi isporuke električne energije, te je isti nakon provjere podataka u HEP ELEKTRA d.o.o. utvrdio kako se radi o dugu u ukupnom iznosu od 88,08 EUR nastalom na obračunskom mjernom mjestu za nekretninu koja je trenutno u zakupu.

S obzirom na ove okolnosti, stečajni upravitelj je prioritetno podmirio ovu obvezu Stečajnog dužnika kako zakupniku ne bi nastala šteta, a koji trošak će naknadno istom biti prefakturiran.

Naslovljeni sud te istovremeno dostaviti prijedlog sazivanja sjednice Skupštine vjerovnika radi donošenja daljnjih odluka u ovom stečajnom postupku.

Zagreb, 14.08.2025.

---

Josip Pećarić, stečajni upravitelj

***Prilozi:***

- *preslika Ugovora o zakupu od 26.03.2025. (k.č.br. 6182-1, ko. Zaton, E-1)*
- *preslika Ugovora o najmu od 29.04.2025. (k.č.br. 6182-4, ko. Zaton, E-2)*
- *preslika ispisa iz Očevidnika neizvršenih osnova za plaćanje od 13.08.2025. (FINA)*