

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu

Poslovni broj spisa: St- 326/2023

**Dužnik: STANOING d.o.o. ustečaju
Jurja Habelića 4, Varaždin
OIB: 21611439134**

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 15.02.2026. DO 15.05.2026.

1. Prodaja nekretnina u stečajnom postupku

A) U svezi unovčenja imovine stečajnog dužnika koja čini stečajnu masu, temeljem rješenja stečajnog suda posl.br. St 326/2023-183 od dana 20.03.2025., ispravka rješenja posl. br. St-326/2023-186 od dana 02.04.2025. i zaključka o prodaji posl. br. St-326/2023-201 od dana 26.05.2025:

Na trećoj dražbi prodana je nekretnina kat. čest. 2690/2, zk.ul. 15148, k.o. Varaždin – ostvarena kupovnika 622,50 eur (procijenjena vrijednost 2.490,00 eur)

Na četvrtoj dražbi, ostvarene su najveće ponude za slijedeće nekretnine:

- kat. čest. 3483/3, zk.ul. 13501, k.o. Varaždin – najveća ponuda 1.821,00 eur (procijenjena vrijednost 3.150,00 eur)
- kat. čest. 14534/11, zk.ul. 13594, k.o. Varaždin - najveća ponuda 1.261,00 eur (procijenjena vrijednost 3.770,00 eur)
- kat. čest. 14534/13, zk.ul. 14078, k.o. Varaždin - najveća ponuda 211,00 eur procijenjena vrijednost 3.500,00 eur
- kat. čest. 17015/2, zk.ul. 8135, k.o. Varaždin - najveća ponuda 351,00 eur (procijenjena vrijednost 4.010,00 eur)
- kat. čest. 14527, zk.ul. 13584, k.o. Varaždin - najveća ponuda 1.541,00 eur (procijenjena vrijednost 3.230,00 eur)

B) U svezi unovčenja imovine stečajnog dužnika koja čini stečajnu masu, temeljem rješenja stečajnog suda posl.br. St-326/2023 od dana 30.10.2025., ispravka rješenja od 14.11.2025. i zaključka o prodaji posl. br.St-326/275 od dana 10.02.2026, u tijeku je prvo javna dražba koja završava 11.lipnja 2026. godine, za slijedeće nekretnine: Kat čestica br. 14534/4, Šibenska ulica DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Varaždin, Šibenska ulica 12, ukupno 2359 m2, upisana u zk. ul. 14409 k.o. Varaždin i to slijedeće etažne jedinice:

- 1.) 14. suvlasnički dio: 4240/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), ETAŽA 14 - u naravi 2-sobni stan na 2. katu, ukupne površine 42,40 m²,
- 2.) 20. suvlasnički dio: 5370/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20), ETAŽA 20 - u naravi 3-sobni stan na 3. katu, ukupne površine 53,70 m²,
- 3.) 23. suvlasnički dio: 4240/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23), ETAŽA 23 - u naravi 2-sobni stan na 3. katu, ukupne površine 42,40 m²,
- 4.) 38. suvlasnički dio: 10230/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38), ETAŽA 38 - u naravi 3-sobni stan u potkrovlju, ukupne površine 102,30 m²,
- 5.) 39. suvlasnički dio: 9310/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39), ETAŽA 39 - u naravi 3-sobni stan u potkrovlju, ukupne površine 93,10 m²,
- 6.) 41. suvlasnički dio: 1970/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41), ETAŽA 41 - u naravi garaža u prizemlju, ukupne površine 19,70 m²,
- 7.) 55. suvlasnički dio: 1610/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-55), ETAŽA 55 - u naravi garaža u prizemlju, a koja se sastoji od : garažno mjesto br.15 sa 16,10 m², ukupne površine 16,10 m²,
- 8.) 56. suvlasnički dio: 1640/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-56), ETAŽA 56 - u naravi garaža u prizemlju, a koja se sastoji od : garažno mjesto br.16 sa 16,40 m², ukupne površine 16,40 m².

C) U svezi prodaje preostalih 34. nekretnina koje čine stečajnu masu, stečajni sud donio je rješenje o prodaji posl. br. St-326/2023-290 od dana 09.03.2026. i ispravak rješenja posl. br. St – 326/2023-322 od dana 20.05.2026.

Ispravak rješenja o prodaji izvršen je iz razloga jer su predmetnim rješenjem obuhvaćene dvije nekretnine, koje po svojoj uporabi predstavljaju javno dobro u općoj uporabi, te su ispravkom rješenja izuzete od prodaje, i to:

- kat. čest 14538/2, zk.ul. 10984, k.o. Varaždin

Prema stanju zemljišnih knjiga navedeno je: Jalkovečka ulica, ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA 11 m², DVORIŠTE 14 m², ukupne površine 25 m².

U naravi, predmetna nekretnina predstavlja zeleni pojas uz nogostup prometnice, proteže se između nogostupa i uzduž cijele širene kat.čest. 14538/1 na kojoj je smještena višestambena građevina na adresi Jalkovečka ulica 162 (ako bi se predmetna čestica prodala, budući vlasnik morao bi na predmetnoj čestici, u korist kat.čest.14538/1, osnivati pravo služnosti provoza i prolaza, jer predmetna čestica 14538/2, prijeći ulaz na kat.čest. 14538/1 na kojoj se nalazi višestambena građevina.

- kat. čest 14538/3, zk.ul 12591, k.o. Varaždin

Prema stanju zemljišnih knjiga navedeno je: Jalkovečka ulica, NEPLODNO ZEMLJIŠTE, površine 191 m².

U naravi predmetna nekretnina predstavlja nogostup nerazvrstane ceste i djelomično nerazvrstanu cestu.

Proteže se uz uzduž cijele širine od kat.čest 14537 (obiteljske kuća, Jalkovečka 164) 14538/1 (višestambena građevina, Jalkovečka 162) do ceste, zatim obuhvaća pješački prolaz na raskrižju ceste i nastavlja kao nogostup uz rub kat. čest. 14539 gdje se nalazi obiteljska kuća na adresi Jalkovečka 160.

Identična je situacija kao i za nekretninu pod rednim brojem 1, ako bi se predmetna čestica prodala, budući vlasnik morao bi na predmetnoj čestici, u korist ket.čest. 14537, 14538/1 i 14539 (Jalkovečka ulica 164,162 i 160) osnovati pravo služnosti provoza i prolaza, jer predmetna čestica 14538/2, priječi ulaz na kat.čest. 14537, 14538/1 i 14539, na kojima su sagređene obiteljske i višestambena građevina. Da naprijed navedene nekretnine predstavljaju javno dobro u općoj uporabi proizlazi iz katastarskog plana iz kojeg je razvidan položaj naprijed navedenih čestica u odnosu na susjedne čestice a posebno u odnosu na nerazvrstanu cestu kat.čest. 15448 (na licu mjesta razvidno je da je kat.čest 14538/3 koja se koristi kao nogostup i dijelom čini pješački prijelaz, sastavni dio te nerazvrstane ceste) kao i iz fotografija procjemenog elaborata, nedvojbeno proizlazi da je kat.čest 14538/2 zeleni pojas uz cestu, a kat.čest. 14538/3 da je nogostup i pješački prijelaz.

Obzirom da na je na predmetnim nekretninama osnovano založno pravo u korist RH, Ministarstva financija, Porezne uprave, područni ured Varaždin, razlučni vjerovnik protivio se ispravku rješenja i izuzimanju predmetnih nekretnina od prodaje. Vezano za uporabu i najmenu predmetnih nekretnina, zatražilo se očitovanje Grada Varaždina. U daljnjem tijeku stečajnog postupka, radi razjašnjenja predmetne problematike, podnijet će se prijedlog radi sazivanja skupštine vjerovnika.

2. Ovršni postupci radi prodaje nekretnina, koje provodi stečajni sud

U tijeku je ovršni postupak 1. ovrhovoditelja Agram Banke d.d. i drugoovrhovoditelja Banke Kovanice d.d. protiv ovršenika Stanoing d.o.o. u stečaju, ovrhom na nekretninama zemljišnoknjižne oznake kat.čest. 3545/5, zk.ul.11743, k.o. Varaždin, etažno vlasništvo E-51, u naravi dvosoban stan površine 63,55 m² u Koprivničkoj ulici i kat.čest.1677, zk.ul. 12381, k.o. Varaždin, etažno vlasništvo E-4, u naravi dvoispособni stan u ulici braće Radić 25.

Nekretnina koja je predmet ovršnog postupka, stan u Koprivničkoj ulici, nije slobodan od osoba i stvari. Zbog činjenica što je bračni par Križmarić kao kupac stana i garaže u Varaždinu, Šibenska ulica 12, platio kupoprodajnu cijenu u cijelosti a zgrada u kojoj se nalaze kupljene nekretnine nije dovršena, dana 01. kolovoza 2016. godine sklopljen je ugovor o najmu između najmodavca Stanoing d.o.o. i najmoprimca Renate Križmarić i Josipa Križmarić, ovjeren od strane javnog bilježnika, a predmet najma je stan u Koprivničkoj. Ugovorena najamnina iznosi 1.800,00 kn mjesečno, ali je ugovoreno da najmoprimac neće biti dužan plaćati najamninu jer najmodavac kasni sa završetkom objekta u kojem je najmoprimac kupio stan i platio kupoprodajnu cijenu, te će se priznati iznos najma smatrati kao dio naknade štete u slučaju da je najmoprimac kao kupac bude potraživao od najmodavca kao prodavatelja.

Obzirom na činjenicu da je bračni par Križmarić prodao obiteljsku kuću kako bi mogao kupiti novi stan u Varaždinu u zgradi na adresi Šibenska 12, koja zgrada nikad nije dovršena, a investitor i prodavatelj stanova u predmetnoj zgradi bio je Stanoing d.o.o., bračni par Križmarić temeljem novčanih prihoda po osnovu radnog odnosa, nema financijska sredstva za kupnju neke druge nekretnine radi rješavanja stambenog pitanja.

Nastavno na ovršni postupak koji je u tijeku radi prodaje nekretnine u Koprivničkoj ulici u Varaždinu, koji stan je bračni par Križmarić dobio na besplatno korištenje zbog uvedeno spomenutih razloga, bračnom paru Križmarić podnesena je obavijest o raskidu Ugovora o najmu sa otkaznim rokom od 30 dana, nakon čega su isti tražili produljenje roka za iseljenje od 120 dana, kako je to ugovoreno Ugovorom o najmu od 01.08.2016. godine. Obavijest o raskidu ugovora o najmu zaprimili su 16. ožujka 2026. godine

Obzirom da isti nemaju financijskih mogućnosti riješiti stambeno pitanje, prijavili su se na natječaj Grada Varaždina za dodjelu stanova u najam socijalno ugroženim skupinama, prema sastavljenoj Listi prvenstva. Natječaj je objavljen na službenim stranicama Grada Varaždina dana 03. ožujka 2026. godine, te se okvirno sredinom mjeseca lipnja ove godine očekuju rezultati provedenog natječaja.

U kontaktu sa bračnim parem Križmarić, dobila sam povratnu informaciju da su većim dijelom poduzeli mjere radi iseljenja iz stana, zapakirali u kutije veći dio svojih pokretnina, te po dodjeli stana od Grada Varaždina, najkasnije u roku od 7 dana ispraznit će u potpunosti predmetni stan.

3. Parnični postupci

U pravnoj stvari I. tužitelja Josipa Križmarića, i II. tužiteljice Renate Križmarić, protiv I. tuženika BANKA KOVANICA d.d. i II. tuženika NEKRETNINE PLUS d.o.o., odbijen je tužbeni zahtjev koji glasi: "Utvrđuje se da je ništetan i bez pravnog učinka dio Aneksa br.4. uz ugovor o kreditu br. 31100007269 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine sklopljen između tuženika I Banka Kovanica d.d. Varaždin, P. Preradovića 29, OIB: 33039197637 i tuženika III Stanoing d.o.o. u stečaju, ulica Jurja Habdelića 4, Varaždin, OIB: 21611439134 dana 22.11.2011.g. u čl.2. koji glasi: „ugovorne strane suglasno konstatiraju da se ovim Aneksom mijenja osiguranje predmetnog kredita na način da se umjesto založnog prava u korist banke na nekretninama upisanim u poduložak 38 i poduložak 203, oboje upisano u zk.ul.14859 k.o. Varaždin u osnivanju upiše založno pravo u korist banke u visini kredita uvećanog za kamate i ostale troškove na nekretnini upisanoj u poduložak 15 upisana u zk. ul. 14607 k.o. Varaždin u osnivanju. Konkretno, Stanoing d.o.o., nakon što je prodao nekretninu tužiteljima - bračnom paru Križmarić, Anexom br. 4 opteretio je istu nekretninu založnim pravom u korist tuženika. Povodom izjavljene žalbe, Visoko trgovački sud je odlukom br. PŽ-3915/2024-5 od dana 15.04.2026. ukinuo prvostupanjsku odluku Trgovačkog suda u Varaždinu i vratio predmet na ponovo odlučivanje.

4. Odluke skupštine vjerovnika

1. U skladu sa odlukama skupštine vjerovnika od dana 27.04.2026., izdana je tubularnu isprava izlučnom vjerovniku VENTILACIJSKI SISTEMI MIKEC d.o.o., Vrtna 24, Goričan, OIB 16277651179, za nekretninu zemljišnoknjižne oznake: kat.čest. 14534/2, zk.ul. 14353, k.o. Varaždin i to: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34) i ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-67) i izlučnom vjerovniku i DANIJELI PERHAJ UROIĆ, D. Petrovića

11, Srčanec, OIB 78901965896, za nekretninu zemljišnoknjižne oznake: kat.čest. 2805/2, zk.ul. 13978, k.o. Varaždin, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21).

2. Nadalje, u skladu sa istom odlukom skupštine vjerovnika, sa brokerskim društvom N, Vesting d.o.o., Ulica kralja Tomislava 2, Čakovec, sklopljen je Ugovor o obavljanju brokerskih usluga, radi prodaje dionice Podravke (1 dionica) putem Burze dionica.

II. STANJE STEČAJNE MASE

U nastavku se daje prikaz:

- Priljevi i rashodi za razdoblje od 15.02.2026. do 15.05.2026.
- Stanje stečajne mase na dan 15.05.2026.

Tabela 1.

Prihodi	Iznos/eur
Prethodno stanje	33.632,54
Kupovina od kat.čest. 2690/2, zk.ul. 15148, k.o. Varaždin	622,50
Ukupno	34.255,04
Rashodi	Iznos/eur
1.Bankovne usluge	82,12
2.Troškovi knjigovodstvenih usluga	937,50
3.Troškovi elektroničkih računa	63,25
4.Režijski troškovi nekretnina (Varkom, HEP)	60,00
5. Sudska pristojba u sudskom predmetu P-116/22	331,81
6. Naknada FINA-i za javne dražbe	1.115,00
7. Troškovi procjene nekretnina	2.210,00
Ukupno/ eur	4.799,68

Stečajni dužnik na dan izrade izvješća, raspolaže novčanim sredstvima u iznosu od 29.455,36 eur (34.255,04 – 4.799,68=29.455,36)

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U daljnjem tijeku stečajnog postupka, poduzimat će se slijedeće radnje:

- Pristupanje na ročišta u parničnim i ovršnim postupcima u tijeku,
- Za javne dražbe radi prodaje nekretnina koje provodi Financijska agencija, omogućit će se zainteresiranim osobama njihovo razgledavanje, te nakon donošenja rješenja o dosudi nekretnina najpovoljnijim ponuditeljima podnositi će se prijedlozi radi namirenja razlučnih vjerovnika,

Stečajna upraviteljica
Slavica Orehovec