

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-3415/2017

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

PAN – TVORNICA PAPIRA ZAGREB d.o.o., u stečaju, Zagreb, Radnička cesta 173, OIB:
48630586213

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 25. svibnja 2026. godine DO 25. kolovoza 2026. godine

U prethodnom razdoblju stečajni upravitelj je produljio ugovore o zakupu za dijelove nekretnina stečajnog dužnika u Donjim Andrijevcima i Slavonskom Brodu za daljnje razdoblje od 3 mjeseca pod istim uvjetima, a s obzirom na to da su ugovori o zakupu istjecali s danom 31. svibnja 2026. godine.

Vezano za nekretnine stečajnog dužnika u Zagrebu upisane u k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 25211, zk.ul. 30631, zk.ul. 25167 i zk.ul. 35824, odnosno ovršni postupak koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem Ovr-145/2022, na prijedlog ovrhovoditelja ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. i MIKULIĆ NEKRETNINE d.o.o., dana 20. srpnja 2026. godine doneseno je Rješenje o dosudi poslovni broj Ovr-145/2022-55, kojim je odlučeno o nekretnini upisanoj u zk.ul. 30631, k.č.br. 7078/3, ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 57 M2 I PAŠNJAK POVRŠINE 26002 M2, RADNIČKA CESTA, ukupne površine 26059 m2. Navedeno rješenje se odnosi isključivo na navedenu nekretninu iz zk.ul. 30631, dok su postupci u odnosu na nekretnine upisane u zk.ul. 25211, 25167 i 35824 u tijeku. Rješenje je doneseno nakon što je Financijska agencija, sukladno zaključku o prodaji poslovni broj OVR-145/2022-47 od 30. siječnja 2026. (kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 7.035.925,00 EUR), provela elektroničku javnu dražbu te sudu dostavila izvještaj o njezinu ishodu. Na dražbi je jedinu i najbolju ponudu, u iznosu od 5.301.925,00 EUR, stavio kupac MIKULIĆ NEKRETNINE d.o.o., kojemu je sud, sukladno članku 103. stavku 4. Ovršnog zakona, nekretninu i dosudio. Kupac je ujedno i razlučni vjerovnik s tražbinom koja višestruko premašuje procijenjenu vrijednost nekretnine, te je podneskom od dana 16. srpnja 2026. godine zatražio oslobođenje od polaganja kupovnine sukladno članku 107. stavku 1. Ovršnog zakona. Sud je zahtjevu djelomično udovoljio: kupac se oslobađa obveze polaganja kupovnine, no ne i obveze snošenja troškova postupka, budući da je nad ovršenikom (stečajnim dužnikom) otvoren stečajni postupak, zbog čega se na obračun i namirenje troškova, sukladno obrazloženju Rješenja, primjenjuju odredbe članka 248. i 254. Stečajnog zakona kao lex specialis u odnosu na Ovršni zakon. Sukladno navedenom, prije predaje nekretnine u posjed i upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama, kupac je dužan podmiriti troškove ovršnog postupka te troškove unovčenja predmeta razlučnog prava, zajedno s

troškovima stečajnog postupka. Sud je istovremeno naložio Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb, da po službenoj dužnosti izvrši zabilježbu dosude predmetne nekretnine u korist kupca, dok će se konačan upis prava vlasništva, kao i brisanje svih tereta i upisanih prava koji prestaju prodajom (uključujući zabilježbe ovrha, spora, prigovora, otvaranja predstečajne nagodbe i stečajnog postupka te uknjižbe založnih prava), provesti tek nakon pravomoćnosti rješenja i po izdavanju potvrde suda o plaćenim troškovima iz točke III. izreke Rješenja (prilog 1.).

U ovršnom postupku koji se pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodio pod poslovnim brojem Ovr-10406/2025, po zahtjevu ovrhovoditelja Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., doneseno je rješenje o ovrsi koje nije dostavljeno stečajnom upravitelju, a nastavno na prigovor stečajnog upravitelja, ukinuta je potvrda pravomoćnosti rješenja o ovrsi te se predmet sada vodi pod poslovnim brojem Povrv-1524/2026.

Nastavno na prigovor stečajnog upravitelja protiv rješenja javnog bilježnika na temelju vjerodostojne isprave u ovršnom postupku koji se pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodio pod poslovnim brojem Ovr-7849/2025, dana 22. srpnja 2026. godine doneseno je Rješenje poslovnog broja Povrv-2354/2025-3 kojim se stavlja izvan snage rješenje o ovrsi javnog bilježnika Tomislava Žabeka u Zagrebu, poslovni broj Ovr-7849/2025 od dana 10. lipnja 2025. godine, u dijelu kojim je određena ovrha i ukidaju se provedene radnje, a postupak će se nastaviti kao u povodu prigovora protiv platnog naloga (prilog 2.). Također, dana 30. srpnja 2026. godine doneseno je Rješenje poslovnog broja Povrv-2354/2025-4 kojim se stečajnom dužniku nalaže u roku od 8 dana od dana primitka rješenja, platiti sudsku pristojbu na rješenje u iznosu od 26,54 EUR (prilog 3.). Stečajni upravitelj platio je pristojbu te je potvrdu plaćanja dostavio Općinskom građanskom sudu u Zagrebu.

Nastavno na podnesenu žalbu protiv Poreznog rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb - Ispostave Trnje, KLASA: UP/I-410-24/2026-02/03265, URBROJ: 513-07-01-011-2026-01, od dana 22. veljače 2026. godine, a kojim je stečajnom dužniku utvrđena obveza plaćanja poreza na nekretnine za 2025. godinu za nekretnine u Zagrebu, Ulica Otona Župančića 6 i 10, u iznosu od 335,70 EUR, ista je uvažena Poreznim rješenjem KLASA: UP/I-410-24/2026-02/3265, URBROJ: 513-007-01-11-2026-03 od dana 7. svibnja 2026. godine te je poništeno Porezno rješenje KLASA: UP/I-410-24/2026-02/03265, URBROJ: 513-07-01-011-2026-01, od dana 22. veljače 2026. godine.

U proteklom razdoblju stečajni upravitelj je obišao nekretnine stečajnog dužnika u Donjim Andrijevcima, i to radi nadzora odvoza otpada s predmetnih nekretnina (prilog 4.).

II. STANJE STEČAJNE MASE

U ovom postupku je pregled imovine stečajnog dužnika dostavljen sudu 21. studenoga 2018. godine i temeljem istog je na početku stečajnog postupka utvrđena sljedeća imovina:

RB	OPIS IMOVINE	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST (HRK)	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST (EUR)
1	Zemljište	HRK 5,183,950.00	EUR 688,028.40
2	Građevinski objekti	HRK 31,654,775.00	EUR 4,201,310.64
3	Postrojenja i oprema	HRK 2,190.00	EUR 290.66
4	Novčana tražbina	HRK 116,319.01	EUR 15,438.19
UKUPNO		HRK 36,957,234.01	EUR 4,905,067.89

Ovaj inicijalni popis imovine je napravljen na temelju preuzetih financijskih izvještaja i izjava osoba ovlaštenih za zastupanje stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka. Cjeloviti popis imovine koji je odgovarao stvarnom stanju stečajne mase nakon otvaranja stečajnog postupka nije nikada sačinjen.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčena je nekretnina u Donjim Andrijevcima upisana u zk. ul. 1337 k.o. Donji Andrijevc i zk. ul. 1323 k.o. Donji Andrijevc, te su ostvareni prihodi od najma, prodaje sekundarne sirovine (otpada), naplate prava potraživanja prema PAN - TRGOPROMET d.o.o. u stečaju i TOFRADO d. o. o. u stečaju te prava potraživanja prema kupcima stanova koji su sklopili ugovore o kupoprodaji sa zasnivanjem založnog prava sa Trgovačkom organizacijom Brod, koji postupak naplate provodi Đuro Đaković Stan d.o.o., sve kako je navedeno u pisanom izvještaju stečajnog upravitelja od 26. kolovoza 2024. godine.

U prethodnom razdoblju (za koje se podnosi ovaj izvještaj) ostvareni su sljedeći priljevi po računu:

- Uplaćen je predujam za odvoz metala s nekretnina stečajnog dužnika ponuditelja NENAD METALI j.d.o.o. u iznosu od 15.000,00 EUR;
- Naplaćeno je pravo potraživanja prema kupcima stanova koji su sklopili ugovore o kupoprodaji sa zasnivanjem založnog prava sa Trgovačkom organizacijom Brod, čiju naplatu provodi Đuro Đaković Stan d.o.o., u iznosu od 1.323,86 EUR;
- Naplaćeni su zakupi, komunalne naknade i naknade za uređenje voda od zakupnika u iznosu od 6.058,69 EUR.

Odljevi po računu u prethodnom razdoblju:

- naknade banke - 33,92 EUR;
- sudska pristojba za postupak koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem Povrv-2354/2025 - 26,54 EUR.

Nisu vršene diobe, a razlučni vjerovnik Republika Hrvatska Ministarstvo financija je namiren u iznosu od 204.556,50 HRK / 27.149,31 EUR iz sredstava ostvarenih prodajom nekretnine u Donjim Andrijevcima zk. ul. 1337 k.o. Donji Andrijevc i zk. ul. 1323 k.o. Donji Andrijevc.

Stečajni dužnik trenutačno na računu ima 50.187,77 EUR (prilog 5.). Nisu plaćeni materijalni troškovi koje je predumio stečajni upravitelj (pošta, biljezi, kutije, registratori i dr. potrošni materijal, ovjera brisovnog očitovanja), putni troškovi stečajnog upravitelja, dio troškova angažiranih odvjetnika, dio komunalnih naknada i naknada za uređenje voda, računi GSKG-a vezani za stanove za koje je sporno pravo vlasništva te dio knjigovodstvenih usluga.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju stečajni upravitelj će požurivati okončanje parničnih postupaka te se očekuje konačni odvoz (čišćenje) sekundarne sirovine iz nekretnine stečajnog dužnika u Donjim Andrijevcima.

Mjesto i datum

Zagreb, 25. kolovoza 2026. godine

Stečajni upravitelj

Josipa Jurčić

Popis priloga:

1. *Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-145/2022-55;*
2. *Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Povrv-2354/2025-3;*
3. *Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Povrv-2354/2025-4;*
4. *Fotografije nekretnina stečajnog dužnika;*
5. *Promet po računu stečajnog dužnika.*