

Obrazac 21.
IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U
RAZDOBLJU OD 19. SVIBNJA 2025. DO 19. KOLOVOZA 2025. GODINE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: St-458/2024

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): Stečajna masa iza SPEKTAR - GRADNJA d. o. o., Pula (Grad Pula - Pola), Ulica Bože Gumpca - Via Božo Gumbac 53A, OIB: 46317742628, zastupano po stečajnoj upraviteljici Antoniji Ljubenko, Pula, Ulica Bože Gumpca 53A, OIB: 38955759387

I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO ZAKLJUČENJA STEČAJNOGA POSTUPKA

Rješenjem naslovnog suda broj St-458/2024 od 4. studenog 2024.g. (dalje u tekstu: „Rješenje“) otvoren je stečajni postupak nad Likvidacijskom masom iza SPEKTAR – GRADNJA d.o.o. za poslovanje nekretninama, Rijeka, Ante Starčevića 5, MBS: 040463786, OIB: 46317742625.

Predmetnim Rješenjem određen je upis u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci Stečajne mase iza SPEKTAR – GRADNJA d.o.o. za poslovanje nekretninama te je za stečajnog upravitelja imenovana Antonia Ljubenko, Pula, Ulica Bože Gumpca 53A, OIB: 38955759387.

Predmetnim Rješenjem su vjerovnici višeg isplatnog reda pozvani prijaviti svoje tražbine stečajnoj upraviteljici u propisanim rokovima.

Prijedlog za otvaranjem stečajnog postupka podnio je likvidator Likvidacijske mase iza SPEKTAR – GRADNJA d.o.o., brisanog trgovačkog društva SPEKTAR – GRADNJA d.o.o. za poslovanje nekretninama, Kastav, Žegoti 29/D, OIB: 93214634539 jer je tijekom likvidacijskog postupka utvrđeno da likvidacijska masa nije dovoljna za namirenje vjerovnika.

Ispitno i izvještajno ročište održano je dana 26. veljače 2025. g. u 10,00 i 10,15 sati.

Prema prikupljenim podacima stečajna upraviteljica je utvrdila da je dužnik vlasnik sljedeće nekretnine:

- zk.č.br. 185, označeno kao PUSTOŠ GRADINICA NAD JABLANCEM, ukupne površine 112 čhv, zk.ul. 597, k.o. Jablanac, upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižno odjela Senj (zemljišnoknjižni izvadak se nalazi u prilogu ovog izvješća).

Na navedenoj nekretnini je upisano založno pravo u korist H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10 000 Zagreb na temelju Ugovora o kreditu broj 301-202/2006 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 17. kolovoza 2006. u iznosu od 160.000 EUR.

Radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine angažiran je stalni sudski vještak Igor Laškarin iz Karlovca, koji je sačinio Procjembeni elaborat s danom 10.01.2025.g. te utvrdio tržišnu vrijednost nekretnine u iznosu od 99.300,00 eura.

Stečajna upraviteljica je zaprimila ukupno 2 prijave tražbina vjerovnika u ukupnom iznosu od 365.366,97 EUR, a koje su sve svrstane u tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda te su nakon provedenog ispitivanja priznate u cijelosti.

Stečajna upraviteljica je zaprimila jednu obavijest o razlučnom pravu i to:

- obavijest vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10 000 Zagreb o razlučnom pravu kojem je pravna osnova Ugovor o kreditu broj: 301-202/2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine solemniziran od strane javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke, poslovni broj OU-2168/2006.
- Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo je nekretnina upisana kao zk.č.br. 185, označena kao PUSTOŠ GRADINICA NAD JABLANCEM, ukupne površine 112 čhv, zk.ul. 597, k.o. Jablanac, u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižnog odjela Senj

Iznos tražbine osiguran razlučnim pravom je 364.844,04 EUR.

Nije zaprimljena niti jedna obavijest o izlučnim pravima

Nije bilo osporenih tražbina niti od strane stečajne upraviteljice, niti od strane vjerovnika.

Nakon održanog ispitnog ročišta sud je dana 26. veljače 2025. godine ronio rješenje kojim su utvrđene tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda i to kako slijedi:

Vjerovnik			Iznos tražbine
REPUBLIKA HRVATSKA	OIB: 52634238587		522,93 EUR
H-ABDUCO d.o.o.	OIB: 13667298928	Radnička cesta 41, Zagreb	364.844,04 eur

Nakon izvještajnog ročišta, održanog dana 26. veljače 2025. godine skupština vjerovnika donijela je sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika,
2. Odobravaju se sve do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice.
3. Nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika prodavat će se prema odredbi čl. 247. Stečajnog zakona.

Po prijedlogu stečajne upraviteljice, Trgovački sud u Rijeci donio je rješenje poslovni broj St-458/2024 dana 26. veljače 2025.g. kojim je određena prodaja nekretnine stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo, elektroničkom javnom dražbom, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini, koju provodi Financijska agencija.

Po pravomoćnosti rješenja kojim je određena prodaja imovine stečajnog dužnika, Trgovački sud u Rijeci donio je dana 31. ožujka 2025.g. zaključak poslovni broj St-458/2024 kojim je određen predmet prodaje, vrijednost način i uvjeti prodaje. Vrijednost predmetne nekretnine navedenim zaključkom utvrđena je u iznosu od 99.300,00 eura. Postupajući po navedenom zaključku, stečajna upraviteljica je na propisanom obrascu dostavila Financijskog agenciji zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno navedenom zaključku Trgovačkog suda u Rijeci te kao prilog zahtjevu dostavila zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu, Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci od 26. veljače 2025.g. i zaključak Trgovačkog suda u Rijeci od 31. ožujka 2025.g.

Kako na računu stečajnog dužnika Nije bilo financijskih sredstava, stečajna upraviteljica je dostavila sudu prijedlog za donošenje zaključka kojim se Financijskoj agenciji nalaže postupanje po podnesenom zahtjevu za prodaju nekretnine u stečajnom postupku, bez prethodne uplate predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom.

Po navedenom prijedlogu stečajne upraviteljice, Trgovački sud u Rijeci je dana 25. travnja 2025.g. donio zaključak kojim je utvrđeno kako stečajni dužnik nema sredstava za uplatu predujma troškova prodaje te kojim se nalaže Financijskoj agenciji da postupi po zaključku o prodaji i provede prodaju nekretnine elektroničkom javnom dražbom. Troškovi prodaje Agenciji će biti namireni iz kupovnine po provedenoj prodaji.

Postupajući po zahtjevu za prodaju, Financijska agencija je dana 28. travnja 2025.g. objavila „Poziv za sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi“. Nadmetanje u Prvoj elektroničkoj javnoj dražbi započinje dana 08. srpnja 2025. g. u 15:00 sati, a završava dana 22. srpnja 2025.g. u 14:59:59 sati. Početna cijena za nadmetanje iznosi 74.475,00 eura, a u elektroničkoj javnoj dražbi mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 9.930,00 eura, koja na računu Agencije mora biti evidentirana najkasnije do 27. lipnja 2025.

Dana 28. srpnja 2025.g. Naslovni sud je donio rješenje o dosudi kojim se kupcu Hrvoju Dorotiću, OIB: 14505768906, Ulica Vjenceslava Novaka 9, Sveti Juraj dosuđuje predmetna nekretnina po cijeni od 106.225,00 eura. Istim rješenjem o dosudi pozvan je kupac da pod prijetnjom zakonskih posljedica uplati puni iznos kupovne cijene na račun Agencije, najkasnije u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti tog rješenja. Po pravomoćnosti navedenog rješenja u zemljišnim knjigama će se u korist kupca upisati pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini i brisati upisana prava zaloga za korist H-ABDUCO d.o.o.

Dana 13. kolovoza 2025.g. stečajna upraviteljica je dostavila sudu obračun troškova unovčenja nekretnine te predložila da se iz ukupno ostvarene kupovnine u iznosu od 106.225,00 eura, na ime izravnih i neizravnih troškova unovčenja izdvoji iznos od 14.009,13 eura koji se odnosi na:

- a) trošak javne dražbe – 92,90 eura,
- b) izradu procjemenog elaborata – 625,00 eura
- c) knjigovodstveni trošak – 1.000,00 eura,
- d) predviđivi trošak platnog prometa – 36,90 eura,
- e) sudsku pristojbu u paušalnom iznosu – 265,45 eura,
- f) bruto nagradu stečajnom upravitelju uvećanu za doprinose za zdravstveno osiguranje – 11.291,23 eura.

Dana 19. rujna 2025.g. stečajna upraviteljica je dostavila sudu Dopunu prijedloga razdiobe kupovnine ostvarene prodajom nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika na kojoj postoji upisano založno pravo. Predmetni prijedlog je dopunjen na način da je u izravni trošak koji se u punom iznosu namiruje iz ostvarene kupovnine dodan porez na dodanu vrijednost u iznosu od 21.245,00 eura.

Nadalje, Ročište za diobu kupovnine održano je dana 02.10.2025., a na kojem je punomoćnik razlučnog vjerovnika zatražio odgodu ročišta uz prijedlog da stečajna upraviteljica dokumentira zaračunavanje PDV-a do kojeg je došlo prilikom prijenosa nekretnine.

Ročište za diobu kupovnine ponovno je održano dana 13.11.2025. te je istog dana Naslovni sud donio Rješenje o namirenju kojim je određeno da će se iz položene kupovnine (106.225,00 eura) namiriti:

1. troškovi unovčenja dužnika s iznosom od 35.254,13 eura
2. razlučni vjerovnik s iznosom od 70.970,87 eura

II. STANJE STEČAJNE MASE

Imovina stečajnog dužnika unovčena je u cijelosti za iznos od 106.225,00 eura (pod pretpostavkom da kupac kojem je dosuđena nekretnina uplati kupovninu u ostavljenom roku), a istu je činila nekretnina i to:

- k.č.br. 185, označena kao PUSTOŠ GRADINICA NAD JABLANCEM, ukupne površine 112 čhv, zk.ul. 597, k.o. Jablanac, u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižnog odjela Senj

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U daljnjem tijeku postupka stečajna upraviteljica će poduzimati radnje u skladu s odlukama suda i kako je propisano Stečajnim zakonom.

U Puli, 19. studenog 2025.g.

Stečajna upraviteljica
Antonia Ljubenko