

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

**Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Pazinu**

**Poslovni broj spisa : St-38/2024**

**Dužnik: ZELENA BIO d.o.o. u stečaju, Poreč-Parenzo, Vukovarska 19**

**OIB: 98152811661**

**I. DOSADAŠNJI TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA za razdoblje ožujak - svibanj 2026.g.**

Kao što sam izvijestio sud u izvješću od 05. ožujka 2026.g. nastavljena je prodaja stana u Klagenfurtu, a nakon što je se da prodajom privremeno zastalo radi otklanjanja oštećenja uzrokovanom izljevom vode u stanu iznad.

Nakon što su svi radovi završeni nastavljena je prodaja, interes za kupnju stana iskazalo je više potencijalnih kupaca. Međutim, zaprimljena je samo jedna konkretna ponuda sa cijenom u iznosu od 450.000,00 EUR. Ovdje valja naglasiti da je procijenjena vrijednost stana po sudskom vještaku utvrđena u iznosu od 574.500, 00 EUR.

No, očito je da se radi o previsokoj cijeni s obzirom na situaciju na tržištu stanova u Austriji, a pogotovo u gradu Klagenfurtu. Naime, stan je veće kvadrature i specifičnog rasporeda prostorija, pa samim time nije atraktivan za „zahtjevnije kupce“ .

Osim toga, stan se nalazi u najužem centru Klagenfurta sa dosta nepristupačnim prilazom, a što i najviše utječe na moguću postignutu cijenu.

Ovdje valja naglasiti i činjenicu da se ne radi o novom stanu već je isti kupljen od strane stečajnog dužnika 2018.g. i to za cijenu od 432.000,00 EUR.

Nadalje, namještaj u stanu je najvećim dijelom ( cca. 70% ) ugradbenog karaktera i izrađen po mjeri te se za istog ne može dodatno postići veća cijena, a sami troškovi praznjenja stana bi moguće bili i veći od eventualno postignute cijene za rabljeni namještaj stari više od 8 godina.

Ukoliko bi se prihvatila konkretna ponuda od 450.000,00 EUR, tada bi još troškovi iznosili 13.500,00 EUR za agencijsku proviziju ( 3% ), i mogući troškovi izrade i ovjere kupoprodajnog ugovora od cca. 5.000,00 EUR. Stoga se prihvaćanje ove ponude čini oportunističkim jer bi se izbjegli i daljnji troškovi oko obavezne pričuve i troškova održavanja stana koji iznose oko 700,00 EUR mjesečno. Također, u slučaju prihvata ove ponude ostvario bi se , nakon podmirenja troškova, prihod u stečajnu masu od cca. 430.000,00 EUR.

Uzimajući i u obzir ranije namirena novčana sredstva od cca. 48.000,00 EUR, bili bi ispunjeni uvjeti za provedbu završne diobe, a potom i završnog ročišta i zaključenje ovog stečajnog postupka.

Nakon, podmirenja troškova postupka i svih obveza stečajne mase očekivano namirenje stečajnih vjerovnika bilo bi cca. 65 – 68 %.

S obzirom na navedeno smatram da bi odluku oko unovčenja nekretnine za naprijed navedenu cijenu trebali donijeti vjerovnici na skupštini vjerovnika, odnosno odobriti prodaju za 450.000,00 EUR ili da se nastavi sa daljnjom prodajom.

Stoga predlažem sudu da sazove sjednicu skupštine vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka,
2. donošenje odluke o prihvatanju prodajne cijene nekretnine i to stan u Klagenfurtu za cijenu od 450.000,00 EUR,
3. razno.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

Na dan 13.05.2026.g. nalaze se novčana sredstva u iznosu od 19.905,68 EUR.

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

U narednom izvještajnom razdoblju održati će se skupština vjerovnika, a na temelju odluke skupštine unovčiti će se nekretnina u Klagenfurtu te pristupiti postupku završne diobe i završnom ročištu.

Nakon što sud odredi skupštinu vjerovnika izraditi će se posebno izvješće za skupštinu.

U Ivancu, 13. svibnja 2026.g.

Stečajni upravitelj  
Želimir Uršulin, dipl.iur.