

ZAPISNIK

Sastavljen na dan: subota, 31. siječnja 2026. godine, u Ledinama (bb), Orešje, s početkom u 9:15 sati.

Nazočni: Alein Khan, stečajni upravitelj, Ema Tunuković, Nenad Vlašić, Kristina Vlašić, Tomislav Tuđman, Ana Soldo, Iva Petravić, Vesna Petravić, Dalibor Tomašević (telefonskim putem), Igor Librić

Činjenično stanje

Utvrđuje se da stečajni upravitelj zajedno s prisutnim suvlasnicima obilazi okućnicu, zajedničke dijelove objekta te pojedine stanove u zgradi, te se utvrđuje sljedeće činjenično stanje:

1. Zgrada u Ledinama na broju BB (7) nije dovršena. Nedostaju vanjska parkirna mjesta. Garaže nisu u potpunosti dovršene te im nedostaju strujni priključci i vanjska rasvjeta. Okoliš nije asfaltiran, a okućnica s pripadajućim tlakavnim pločama nije dovršena. Ispred glavnog ulaza nije dovršen portafon te prilaz glavnom ulazu nije u potpunosti obložen pločicama.
2. Prilikom ulaska u zgradu, s desne strane nalaze se strujni ormarići, dok se vanjska jedinica nalazi u garaži broj 13. Dio stanova priključen je na građevinsko brojilo te ne postoji razvodni sustav za odvajanje potrošnje električne energije po stanovima, niti pojedinačna brojila. Ne postoji pristup svim ormarićima. Ista je situacija i s vodom i plinom u zgradi. S lijeve strane stubišta nedostaje zaštitna ograda.
3. S desne strane nalazi se tzv. „nulti“ stan, koji je nastao nakon prve građevinske dozvole. Prema prvoj građevinskoj dozvoli, stan broj 2 trebao je imati površinu od približno 77,20 m². Naknadno, investitor Mehmet Akturk (Citrin d.o.o.) mijenja stan te ga smanjuje na 32,65 m², uz balkon od 5,24 m² i vrt od 15 m², kojem pripada vanjsko parkirno mjesto broj 10. Iz „odsječenog“ dijela formiran je tzv. nulti stan. Za navedeni stan ne postoje jasni podaci o vlasništvu, osim informacije da prema dostupnim podacima i imenu na vratima pripada Marinku Bobincu, koji je pokrenuo sudski spor pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu protiv Cerić nekretnine d.o.o. radi stjecanja prava vlasništva, istovjetno kao i prisutni suvlasnici. Navedeni stan ne postoji u projektu te se sastoji od dijela stana broj 2 u prizemlju (u posjedu Ane Soldo) i dijela zajedničkog prostora.
4. U prizemlju, u sredini, nalazi se stan broj 2, u posjedu Ane Soldo, kupljen putem agencije Euro Villa. Stan je kupljen u površini od 32,65 m², uz balkon od 5,24 m² i vrt od 15 m², s pripadajućim vanjskim parkirnim mjestom broj 10. Gospođa Soldo nije bila upoznata s činjenicom da je stan „presječen“ te da nije u skladu s građevinskim projektom. Stan nije dovršen, u isti nisu pušteni struja, voda i plin, kupaonica nije dovršena (nedostaju vrata i bojler), balkon nije dovršen, a vrt nije uređen. Bez električne energije nije moguće utvrditi stanje roleta, rasvjete i ostale opreme.

Po ugovoru:

Zatvorena površina: 32,65 m²
Balkon: 5,24 m²
Vrt: 15 m²
Obračunski NKP: 36 m²
Vanjsko parkirno mjesto broj 10

5. U prizemlju s lijeve strane nalazi se stan broj 1, ukupne neto površine 65,07 m², u posjedu tvrtke WOHNBAU d.o.o.

6. Stan broj 3, površine 103,04 m², u posjedu je Ive i Vesne Petravić. U predugovoru od 23. 5. 2024. godine omaškom je naveden stan broj 2 umjesto stana broj 3, dok stan broj 2 pripada WOHNBAU d.o.o. Vlasnice su o vlastitom trošku angažirale vodoinstalatera, električara i roletare kako bi stan dovele u stanje za život. Unatoč tome, rolete i električne instalacije ne funkcioniraju ispravno, a s gornjeg kata dolazi do propuštanja vode koje oštećuje zidove i stambeni prostor. U stan nije pušten plin. Također im pripada jedno vanjsko parkirno mjesto.

Po projektu i stanju posjeda:
NKP: 103,04 m²
Jedno parkirno mjesto

7. Stan broj 4 u posjedu je Tomislava Tuđmana, površine 42,3 m². Stan nije dovršen, u isti nisu pušteni struja, voda i plin, kupaonica nije dovršena (nedostaju vrata i bojler), a loggia nije dovršena (nedostaje struja). Nije moguće u potpunosti utvrditi stanje stana bez električne energije. Gospodinu Tuđmanu pripada garažno mjesto broj 14 i vanjsko parkirno mjesto broj 4.

Po ugovoru: 42,33 m²
Po projektu: 42,97 m²

8. Stan broj 5, površine 63,39 m², prema dodatku ortačkog ugovora pripada tvrtki Cerić nekretnine d.o.o. Stanje stana nije utvrđeno jer nije bilo moguće ući u stan zbog nenazočnosti predstavnika vlasnika.

9. Stan broj 6, površine 42,92 m², u posjedu je Eme Tunuković. Stan je dovršen o vlastitom trošku (elektroinstalacije, vodoinstalacije, roletarstvo i čišćenje nakon gradnje). U stanu nema plina niti plinskog bojlera, već je ugrađen električni bojler. Gospođa Tunuković izjavljuje da je s gosp. Mehmetom Akturkom putem WhatsApp poruka dogovorila da će se troškovi popravaka odbiti od ukupne cijene stana. Pripada joj garažno mjesto broj 17 i vanjsko parkirno mjesto broj 7.

Po ugovoru: 40,86 m²
Po projektu: 42,92 m²

10. Stan broj 7, površine 77,84 m², u posjedu je Dalibora Tomaševića, koji je zbog bolesti djeteta bio nazočan telefonskim putem. Stan nije dovršen, u isti nisu pušteni struja, voda i plin. Pripadaju mu vanjsko parkirno mjesto broj 2 i garažno mjesto broj 12.

Po ugovoru: 77,84 m²
Po projektu: 104,09 m²

11. Stan broj 8, površine 50,72 m², u posjedu je Igora Librića. Stanu pripada garažno mjesto broj 13 i vanjsko parkirno mjesto broj 2. Stan nije dovršen, nedostaju brojila za struju, vodu i plin, nisu ugrađena vrata sobe i kupaonice, niti plinski bojler. Potrebni su dodatni radovi na fasadi, vanjskoj obradi PVC stolarije i ugrađnji roleta.

Po ugovoru i projektu: 50,72 m²

12. Stan broj 9, površine 81,11 m², s nenatkrivenim terasama od 13,85 m² i 24,42 m², u posjedu je Nenada Vlašića. Pripadaju mu garažna mjesta broj 14 i 15 te vanjsko parkirno mjesto broj 1. U stanu nije ugrađen plinski bojler jer plin nije pušten, a nisu montirani svi termostati. Popravke roleta snosio je o vlastitom trošku.

13. Utvrđuje se da u nijedan stan u zgradi nije pušten plin zbog nedostataka uporabne dozvole, zbog čega nisu montirani termostati niti je podno grijanje funkcionalno. U većinu stanova nije puštena struja ili ista ne radi ispravno, kao ni voda. Stanari se griju pomoću klima uređaja i električnih radijatora, a toplu vodu osiguravaju putem električnih bojlera.

14. Prema kupoprodajnim ugovorima i predugovorima, suvlasnicima pripadaju garaže kako slijedi:

- garaža broj 12 – Dalibor Tomašević
- garaža broj 13 – Igor Librić
- garaža broj 14 – Tomislav Tuđman i Nenad Vlašić
- garaža broj 15 – Nenad Vlašić
- garaža broj 17 – Ema Tunuković

15. Prema kupoprodajnim ugovorima i predugovorima, suvlasnicima pripadaju parkirna mjesta kako slijedi:

- parkirno mjesto broj 10, kupac Ana Soldo
- parkirno mjesto broj 4, kupac Tomislav Tuđman
- parkirno mjesto broj 7, kupac Ema Tunuković
- parkirno mjesto broj 2, kupac Dalibor Tomašević
- parkirno mjesto broj 2, kupac Igor Librić
- parkirno mjesto broj 1, kupac Nenad Vlašić
- jedno parkirno mjesto bez broja, kupac Iva Petković

DODATAK NA TEKSTU
UČINJEN JE RUČNO DANA
31. 01. 2026.


EMA TUNUKOVIĆ
Alein Khan

Zapisnik je pročitán i usvojen.

U Orešju, dana 31. siječnja 2026. godine

Stečajni upravitelj:

Alein Khan



Suvlasnici:

ANA SOLDÓ

Ana Soldo

NENAD VLAŠIĆ

Nenad Vlačić

IVA PETRAVIĆ

Iva Petrávić

DALIBOR TOMAŠEVIĆ

TOMISLAV TUĐMAN

Tomislav Tuđman

EMA TUNUKOVIĆ

Ema Tunuković

IGOR LIBRIĆ

Igor Librić