

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD
10.10.2023. godine 30.06.2026.g.**

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa St-200/2015

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

Stečajna masa iza GRAMAS-VISOKOGRADNJA d.o.o. -u stečaju, Zagreb, Putine 4, OIB: 47920411089 koga zastupa stečajna upravitelja Alma Klepac

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

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu od dana 10. listopada 2023. godine, pod gornjim poslovnim brojem, određen je upisa Stečajne mase iza dužnika GRAMAS-VISOKOGRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Putine 4, OIB: 47920411089 (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik), te sam imenovana stečajnom upraviteljicom Stečajnog dužnika.

I.1. Poduzete radnje

I. Vođenje poslovnih knjiga povjerila sam ovlaštenom knjigovodstvenom servisu te je izrađena početna bilanca stečajne mase.

II. Predmetni nastavak postupka određen je temeljem prijedloga založnog vjerovnika u prvom redu namirenja na suvlasničkom dijelu nekretnine u vlasništvu GRAMAS-VISOKOGRADNJE d.o.o. u stečaju, s upisanom uknjižbom prava vlasništva za korist Grada Zagreba na nekretnini predbilježenog vlasnika Zvezdana Cvetkovića, upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul.br. 10522, k.o. Remete, k.č.br. 475/1. u naravi stambena zgrada Črešnjevec br. 29k i dvorište, ukupne površine 974 m², povezano s trosobnim stanom S7 u površini 110,85 čm u podrumu, pripadajućeg predvrta S7 u površini 32,02 čm u podrumu pripadajućeg vanjskog stubišta S7 u površini 3,94 čm u podrumu, pripadajućeg spremišta S7 u površini 1,20 čm u prizemlju i pripadajućeg parkinga br. 7 u površini 3,06 čm na terenu u etažnom nacrtu označeno tirkiznom bojom, izdana je tabularna isprava Gradu Zagrebu, kako bi se mogla provesti uknjižba vlasništva.

Naime, predmetna nekretnina prodana je dana 24.07.2007.g. g. Cvetković Zvezdanu, Sedlo br. 13. Zagreb, OIB: 60652121218, Ugovorom o kupoprodaji ovjerenim kod javnog bilježnika Burec Mladena iz Zagreba, Trg Stjepana Konzula 1, dana 24.07.2007.g., posl.br. OV-21422/07. Nadalje, zapisnikom o preuzimanju stambenog prostora od dana 17.09.2007.g. potvrđeno je da je isplaćena cjelokupna kupoprodajna cijena, te da je s danom 08.08.2007.g. kupac stupio u posjed nekretnine. Međutim, kupac se nije uknjižio, a prema odluci skupštine vjerovnika tabularna isprava se može izdati samo ako je ugovor o kupoprodaji podnesen Poreznoj upravi na razrez poreza. Dana 25. svibnja 2018. godine Općinski građanski sud u Zagrebu je donio rješenje o prekidu postupka u predmetu Ovr-3191/10 u odnosu na drugovovršenika iz razloga što je drugovovršenik Cvetković Zvezdan umro. Rješenjem o

nasljeđivanju Općinskog građanskog suda u Zagrebu od dana 04. svibnja 2020. godine utvrđeno je da je ostavinska imovina Cvetković Zvezdana prešla u vlasništvo Grada Zagreba, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937.

U odnosu na predmetnu nekretninu pokrenut je protiv Grada Zagreba i stečajnog dužnika ovršni postupak pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, posl.br. Ovr-2099/2021, od strane ovrhovoditelja Antonio Janka iz Zagreba. Naslovnom sudu je dostavljen podnesak u kojem su navedeni svi podaci o prodaji nekretnine prije otvaranja stečajnog postupka, te kako stečajni dužnik nije vlasnik nekretnine, niti je dao povoda pokretanju ovršnog postupka, zatraženo je da ga se oslobodi od bilo kakvih troškova.

Nakon upisa Stečajne mase iza GRAMAS-VISOKOGRADNJA d.o.o. u sudski registar, izdana je tabularna isprava Gradu Zagrebu, koji je vlasnik ostavinske imovine iza Cvjetković Zvezdana.

I.2. Stanje stečajne mase

I. Na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika i to:

- 10. Etaža: 153/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m², povezano s spremištem u podrumu ukupne korisne površine 96,30 m², upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete, prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti su sljedeći ovršni postupci:

- temeljem Rješenja o ovrši posl.br. Ovr-5239/10 od 08. studenog 2010.g.

predmet se na Općinskom građanskom sudu vodio pod posl.br. Ovr-4133/10. Predmetni spis Ovr-4133/10 je dostavljen na Općinski građanski sud u Zagrebu spis br. Ovr-3191/10, te potom na spis Ovr-487/10 Trgovačkog suda u Zagrebu. Uvidom u spis Ovr-4133/10 Općinskog građanskog suda u Zagrebu utvrđeno je da se provodila ovrha samo u odnosu na nekretninu upisanu u zk.ul.br. 2910 k.o. Remete.

Spis Ovr-3191/10 također se ne odnosi na nekretninu upisanu u zk.ul. 22320, k.o. Remete. Jedini spis u kojem se prodavala predmetna nekretnina upisana u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete je Ovr-487/2010, koji se spojio na spis posl.br. Ovr-6827/16. Dakle, kada je obustavljen postupak ovrhe u predmetu posl.br. Ovr-6827/16 rješenjem od dana 15.09.2023. godine obustavljena je ovrha posl.br. Ovr-487/10, pa samim tim i ovrha Ovr-4133/1 OGSZ-a (Ovr-5239/2010 Trgovačkog suda u Zagrebu), jer je taj spis spojen s ranijim spisom broj Ovr-487/10.

Osim predmetnog spisa, jedini spis u kojem se prodavala predmetna nekretnina je posl.br. Ovr-3247/18 koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, a koji je rješenjem od dana 29.10.2025. godine obustavljen.

Zaključno, pregledom svih spisa na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Općinskom sudu u Novom Zagrebu, nije pronađen niti jedan aktivni spis u kojem se prodaje predmetna nekretnina temeljem ovrhe posl.br. Ovr-5239/2010 Trgovačkog suda u Zagrebu, ovrhovoditelja Zekić d.o.o., za koju postoji zabilježba u zemljišnim knjigama pod posl.br. Z-62340/10. Osim toga, kontaktiran je i sam ovrhovoditelj koji nema nikakvih informacija pod kojim poslovnim brojem se prodaje nekretnina temeljem rješenja posl.br. Ovr-5239/2010 i da li uopće postoji. Stoga je opetovano zatraženo od Trgovačkog

suda u Zagrebu da se donese rješenje o obustavi postupka, te da se naloži brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama, međutim, nadležni sud godinama ne reagira, niti donosi predmetno rješenje.

Ovrha je obustavljena nakon dvije neuspjele prodaje, te je poslan zahtjev za brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama, međutim, Trgovački sud u je dana 08. siječnja 2020. godine donio Rješenje kojim se odbija prijedlog ovršenika GRAMAS-VISOKOGRADNJA d.o.o. u stečaju za obustavu ovrhe iz razloga što ovrha posl.br. Ovr-4133/10 koja se vodila pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu nije obustavljena nekretninu upisanu u 10. etažu 153/1000 dijela katastarske čestice 1048/3 upisano u zk.ul.br. 22320. k.o. Remete. Budući je Općinski građanski sud u Zagrebu u predmetu posl.br. Ovr-4133/10 dana 08. veljače 2020. godine dostavio spis na posl.br. Ovr-3191/10 OGS-a, zatraženo je spajanje i tog spisa na spis posl.br. Ovr-6827/16. Predmet je ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu, pod posl.br. Ovr-76/2022, te je dana 25. rujna 2023. godine doneseno rješenje o obustavi postupka, međutim, isto unatoč prijedlogu nije dostavljeno zemljišnim knjigama na provedbu. Dana 23. svibnja 2025. godine doneseno je rješenje posl.br. Ovr-76/2022 Trgovačkog suda u Zagrebu, kojim se odbija prijedlog za brisanje ovrhe posl.br. Ovr-5239/10. Poslan je zahtjev za brisanje ovrhe posl.br. Ovr-5239/10 iz zemljišnih knjiga buduće nema aktivnog predmeta u kojem se prodaje predmetna nekretnina na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, jer pregledom svih predmeta u kojima je stečajni dužnik ovršenik postupci prodaje prodaje predmetne nekretnine su obustavljeni ili se u njima ne predaje ta nekretnina. Do današnjeg dana, unatoč požurnicama nije donesena odluka o brisanju zabilježbe ovrhe.

-temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-516/2011 od 28. veljače 2011.g. pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu

predmet se na Općinskom građanskom sudu kasnije vodio pod posl.br. Ovr-Ovr-4408/2018 (ranije: Ovr-409/17) . Rješenjem od dana 22. travnja 2026. godine, nakon višegodišnjih požurnica, utvrđen je prekid postupka. Zatražen je nastavak postupka, te donošenje rješenja o obustavi postupka, međutim do današnjeg dana isto nije doneseno.

- katastarska čestica 475/2 koja u naravi predstavlja voćnjak ukupne površine 64 m², upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 2910, k.o. Remete, prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti su sljedeći ovršni postupci

- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-3401/2012 od 07. prosinca 2012.g.

- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-901/2013 od dana 31.12.2013.

Predmetna nekretnina je dio parcele rezerviran za proširenje prometnice, dakle, dio koji će u budućnosti otkupiti Grad Zagreb, tako da trenutno nema realnu tržišnu vrijednost. Međutim, budući da nije izvjesno kada će se to dogoditi, niti koja će biti vrijednost koju će ponuditi Grad Zagreb, u ovom trenutku je napravljena procjena od strane ovlaštenog sudskog vještaka Hrvoje Baliće iz Zagreba te je utvrđena vrijednosti u iznosu od 5511,61 eur.

II. Utvrđena vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika na kojima razlučno pravo:

- 10. Etaža: 153/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m², povezano s spremištem u podrumu ukupne korisne površine 96,30 m², upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete.

Za opisanu nekretninu od strane stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske iz Zagreba sačinjena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina a prema stanju i tržišnim vrijednostima u ožujku 2016.godine, prema kojoj je utvrđena vrijednost u iznosu od 43.536,35 eura

- katastarska čestica 475/2 koja u naravi predstavlja voćnjak ukupne površine 64 m², upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 2910, k.o. Remete.

Predmetna nekretnina je dio parcele rezerviran za proširenje prometnice, dakle, dio koji će u budućnosti otkupiti Grad Zagreb, tako da trenutno nema realnu tržišnu vrijednost. Međutim, budući da nije izvjesno kada će se to dogoditi, niti koja će biti vrijednost koju će ponuditi Grad Zagreb, u ovom trenutku je napravljena procjena od strane ovlaštenog sudskog vještaka Hrvoja Balijske iz Zagreba te je utvrđena vrijednosti u iznosu od 5.511,61 eur.

III. Pregled prihoda i rashoda

a) Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 1.274,52 eura

Nema nikakve naznake da će biti ostvareni prihodi, osim eventualnog prihoda od prodaje nekretnina, te uplaćenih sredstava za pokrivanje troškova stečajnog postupka u iznosu od 1.274,52 eura.

b) Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika

Na dan sastava ovog izvješća stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 1.083,74 eura.

c) Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka prije donošenja odluke o zaključenju stečajnog postupka zbog nedostatnosti sredstava za podmirenje troškova postupka iznose 15.454,37 eura i to:

- po osnovi troškova vođenja žiro-računa 321,19 eura,
- po osnovi materijalnih troškova stečajnog upravitelja iznos od 32,88 eura (trošak javnog bilježnika, fine, izrade pečata, statistika)
- po osnovi troškova komunalne i vodne naknade iznos od 9.004,44 eura
- po osnovi troškova knjigovodstva iznos od 5.892,89 eura
- putni nalozi za putne troškove za pristup ročištu održanom pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu sve u ukupnom iznosu od neto 99,54 eura tj bruto ukupno 202,97 eura, sukladno niže naznačenoj specifikaciji.

Doprinosi na putne troškove terete troškove stečajnog postupka.

- dana 08.07.2015. god.-ispitivanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka (Zagreb – Karlovac – Zagreb = 107,00 km x 2,00 kn/km = 28,40 eura, uvećano za

troškove cestarine iznos od 4,78 eura, odnosno ukupno 33,18 eura eura – 67,65 eura bruto.

- dana 30.09.2015. god.- ispitno i izvještajno ročište (Zagreb – Karlovac – Zagreb = 107,00 km x 2,00 kn/km = 28,40 eura, uvećano za troškove cestarine iznos od 4,78 eura, odnosno ukupno 33,18 eura neto – 67,65 eura bruto.

-dana 10.02.2016. god.- posebno ispitno ročište (Zagreb – Karlovac – Zagreb = 107,00 km x 2,00 kn/km = 28,40 eura, uvećano za troškove cestarine iznos od 4,78 eura, odnosno ukupno 33,18 eura neto – 67,65 eura bruto.

d) Plaćeni troškovi nakon upisa stečajne mase u sudski registar

- Po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od 190,78 eura

e) Planirani, te dospjeli troškovi postupka nakon upisa stečajne mase u sudski registar

Utvrđujem da su troškovi stečajnog postupka nužni za vrijeme upisane stečajne mase sudski registar kako slijedi:

- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od 1.274,24 eura (39,82 eura mjesečno)
- po osnovi usluga komunalne i naknade za uređenja voda iznos od 2.797,44 eura (87,42 eur mjesečno). Napomena: budući nema sredstava za podmirenje dospjelih troškova komunalne naknade i naknade za uređenja vode točan iznos dugovanja za dospjelim kamatama i troškovima ovrhe zatražit će se nakon prodaje nekrenina;
- po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od 18,90 eura (6,30 eura mjesečno)
- po osnovi materijalni troškova stečajnog postupka iznos od 132,72 eura (troškovi uredskog materijala, fotokopiranja, telefonske usluge, poštarine, putnih troškova) odnosno **ukupno 4.071,68 eura.**

Napominje se da u navedene troškove nije uračunata nagrada stečajnog upravitelja

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 30.06.2026.g. do 30.09.2026.g.

U narednom razdoblju će se nastaviti slati požurnice u ranije pokrenutim ovršnim postupcima za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravom, kako bi se nakon više od 10 godina od dana otvaranja stečajnog postupka, napokon ostvarili uvjeti za unovčenje stečajne mase, te namiri prije svega nastali troškovi stečajnog postupka.

Mjesto i datum

Zagreb, 30.06.2026.g.