

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

s prijedlogom za sazivanje posebne sjednice skupštine vjerovnika

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu
Poslovni broj spisa St-1671/2020

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

Stečajna masa iza ZENIT-U.Z.I d.o.o. Zagreb,
Bukovačka cesta 51, OIB: 29276048338

1. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

Naveći radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

Dosadašnje radnje opisane u ranijim izvješćima.

U ovom razdoblju poduzete su radnje u vezi sa ispunjavanjem poreznih i knjigovodstvenih obveza (obveznim primanjem eRačuna).

Raniji zakupnik još uvijek nije uplatio zakupnine za garaže za 3-9/2025 po 132,72 eur/mj (ukupno 929,04 EUR) te mu je poslan poziv na plaćanje.

U pogledu stečajne mase kako slijedi.

a) Nekretnina opterećena razlučnim pravom upisana u zkul. 6270 k.o. Vrapče (E-3) prodavana je elektroničkom javnom dražbom pred FINA-om sukladno čl. 247 SZ,

Prva elektronička dražba trajala je od 26.11.2025 od 10.12.2025, po početnoj cijeni od 165.000,00 EUR. Dana je jedna ponuda, KIMCO d.o.o., za iznos od 165.000,00 EUR te je ovaj stečajni sud donio rješenje o dosudi. Protiv tog rješenja Dragan Grgić podnio je žalbu/prigovor, na što se stečajni upravitelj očitovao podnesakom od 05.01.2026. god. Čeka se odluka VTSRH.

b) U vezi nekretnine u Horvaćanskoj 25

Vode se postupci pred sudovima radi upisa prava vlasništva i predaje u posjed nekretnine, i to:

- Vodi se parnični postupak po tužbi stečajnog dužnika i protutužbi tuženika-protutužitelja Miroslava Zečića, u vezi posjeda i utvrđenja pravnog temelja/vlasništva nekretnine.

Nakon podnesene tužbe radi predaje u posjed (VPS: 7.963,37 EUR) tuženik Miroslav Zečić istu je osporio te predao protutužbu radi utvrđenja prava vlasništva navodeći VPS 2.000,00 EUR. Nakon daljnjih podnesaka stranaka dana 14.04.2026. godine održano je prvo pripremno ročište na kojem je sud između ostaloga rješenjem utvrdio vrijednosti predmeta spora u iznosu od 300.000,00 EUR te dodijelio tužitelju-protutuženiku rok od 30 dana (tj. do 14.05.2026. godine) radi očitovanja na podnesak primljen na tom ročištu te zakazao novo ročište za 11.06.2026.godine.

Obzirom da navedeno utječe na znatno veće predvidive troškove parničnog postupka, posebice jer se može očekivati veći broj parničnih radnji,

- kontaktirani su punomoćnici Miroslava Zečića, uz ukazivanje na moguće nerazmjerno visoke troškove spora, upitnost interesa njihove stranke za vođenje parnica obzirom na opterećenost predmetnog stana hipotekom većom od vrijednosti predmetnog stana, a sve radi mogućeg izvansudskog raspravljanja i pronalaženja prijedloga za mirno rješenje spora, koji su se očitovali da će razmotriti isto sa strankom i povratno se javiti

- ovime se predlaže skupština radi rasprave u pogledu vođenja i nastavka navedenih parnica, zastupanja i poduzimanja daljnjih radnji u postupku, utvrđivanja interesa stečajnih vjerovnika za moguće načine mirnog rješenja spora i dr., a što je detaljnije opisano niže u ovom izvješću

- vode se z.k. postupci radi povezivanja Z-30742/15 kao i z.k. postupak po prijavi Z-67476/2022 podnesenoj sukladno dopisu z.k. suda, radi upisa prava vlasništva u korist stečajne mase na nekretnini-stanu u Zagrebu, Horvaćanska 25, te oba i dalje imaju status: izrada nacrtu rješenja, unatoč ranije predano više požurnica te su predane daljnje požurnice koje očito nemaju utjecaja jer se ne radi o rješavanju vlasništva jednog (predmetnog) stana, nego zajedničkom rješavanju iznimno velikog broja stanova, također opisana u nastavku izvješća

- obzirom na promjenu upisanog nositelja prava vezano uz upis DRUŠTENI VLASNIŠTVO sa ranijeg upisa pravo korištenja nekretnina u A I (jedan) za korist:

INDUSTROGRADNJA-POD. ZA GRAĐENJE,PROJEKTIRANJE,KONZALTING,
PROIZVODNJU,TRGOVINU I VT POSL.,UGOSTITELJSTVO I TURIZAM S.P.O,
SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB

na sada upisa organa upravljanja

INDUSTROGRADNJA RO GRAĐENJA, PROJEKTIRANJA I PROIZVODNJE
GRAĐEVINSKOG MATERJALA, N.SOL.O. OOUR-A, SAVSKA BR. 66, ZAGREB

zatraženi su daljnji podaci o pravnom slijedništvu.

- obzirom su se promijenili stečajni upravitelj jednog od pravnog slijednika Industrogradnje d.d. i predstečajni povjerenik drugog, ponovo je zatraženo od ovlaštenih osoba sva tri pravna slijednika Industrogradnje d.d. izdavanje tabularne isprave i ovjerenih preslika dokumentacije potrebne za vođenje navedenih postupaka, nakon ranijih bezuspješnih pokušaja.

c) Popis radnika koji su nastavili s radom - nema

d) Izgledi za nastavak poslovanja i izradu stečajnog plana – nema, utvrđeno na izvještajnom ročištu 16.03.2021.

e) Mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnog postupka i razlozima koji sprječavaju zaključenje stečajnog postupka – nije moguće jer stečajna masa još nije u cijelosti unovčena

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Pregled predmeta stečajne mase na početku razdoblja izvješća

Opis nekretnine	Procj./okv.vrijednost (EUR)
zku. 6270 k.o. Vrapče (E-3) (3-sobni stan 66,48 čm , Zagreb, Anina 16)	Procjena sudskog vještaka Hrvoja Balijske iz ožujka 2025 220.000,00 EUR Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine -okvirna vrijednost 99.494,21 EUR (749.639,11 kn) -procijenjena vrijednost 366.800,00 kn prema procjeni sud.vještaka Alena Sinkovića iz 02/2017 Održana prva elektronička javna dražba, početna cijena 165.000,00 EUR, rješenje o dosudi od 12.12.25, postupak po žalbi Dragana Grgića u tijeku
zku. 14085 k.o. Vrapče (E-5) garaža površ.11,44 m2 u Zagrebu, D. Golika 48	Procjena sudskog vještaka Ivana Čeovića iz ožujka 2025 14.300,00 EUR Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine okvirna vrijednost 17.121,24 EUR (129.000,00 kn) Unovčeno (zajedno E-5, E-6, E-7, E-8) javnim prikupljanjem ponuda – ugovor od 16.10.25 za ukupni iznos od 60.001,00 EUR
zku. 14085 k.o. Vrapče (E-6) garaža površ.10,50 m2 u Zagrebu, D. Golika 48	Procjena sudskog vještaka Ivana Čeovića iz ožujka 2025 13.100,00 EUR Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine okvirna vrijednost 15.714,38 EUR (118.400,00 kn) Unovčeno (zajedno E-5, E-6, E-7, E-8) javnim prikupljanjem ponuda – ugovor od 16.10.25 za ukupni iznos od 60.001,00 EUR
zku. 14085 k.o. Vrapče (E-6) garaža površ.11,40 m2 u Zagrebu, D. Golika 48	Procjena sudskog vještaka Ivana Čeovića iz ožujka 2025 14.300,00 EUR Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine okvirna vrijednost 17.061,52 EUR (128.550,00 kn) Unovčeno (zajedno E-5, E-6, E-7, E-8) javnim prikupljanjem ponuda – ugovor od 16.10.25 za ukupni iznos od 60.001,00 EUR

zku. 14085 k.o. Vrapče (E-8) garaža površine 11,62 m ² u Zagrebu, D. Golika 48	Procjena sudskog vještaka Ivana Čeovića iz ožujka 2025 14.300,00 EUR Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine okvirna vrijednost 17.390,67 (131.030,00 kn) Unovčeno (zajedno E-5, E-6, E-7, E-8) javnim prikupljanjem ponuda – ugovor od 16.10.25 za ukupni iznos od 60.001,00 EUR
izvanknjižno vlasništvo - zku 14085 ko Vrapče, E-4, 3-sobni stan u Zagrebu, D.Golika 48, površine 46,77čm, park.mjesto,vrt - UNOVČENO	69.996,15 EUR (527.386,00 kn) u poč.bilanci (prema utvrđenoj vrijednosti iz ovršnog postupka OGS ZG Ovr-3394/09-procjena iz 12/20211 sud.vještak Dario Šerer; stečeno u Ovr-3394/09 za iznos od 46.664,10 EUR (351.590.67 kn) 58.265,31 EUR (439.000,00 kn ,iznos naveden u procjeni 58.533,00 EUR) Nova procjena po stalnom sudskom vještaku Božidaru Hudinčeku u 02/2022 -skloplje n predugovor i ugovor o kuporodaji po navedenoj cijeni sukladn odluci skupštine
izvanknjižno vlasništvo – stan u Zagrebu, Horvaćanska 25 (zku. 4893 ko. Grad Zagreb) površ. 87,81 m ² i spremište 4,81 m ²	221.596,95 EUR (1.669.622,25 kn) prema procjeni sud.vještaka Gorana Brozine iz 10/2009 - u tijeku postupci pred sudom u vezi posjeda i vlasništva
UKUPNO (imovina) (u početnoj bilanci) 458.375,12 EUR (3.453.627,36 kn)	

Napomena: U početnoj bilanci, ukoliko je u vrijeme izrade početne bilance bila dostupna postojeća procjena sud.vještaka, iskazana je procijenjena vrijednost prema takvoj procjeni. Za nekretnine za koje tada još nije izrađena procjena vrijednosti, do izrade nove procjene, vrijednost je iskazana okvirno, prema istim mjerilima obzirom da se radi o nekretninama na području iste kat.općine, u visini 11.276,16 kn/m² (1.503 EUR/m²) sukladno procjeni vrijednosti stana na sličnoj lokaciji iz Ovr-3394/09 (sud.vještak za graditeljstvo Daria Šerera, dipl. ing. br. 751/2011 od 30.12.2011) godine te očitovanju Porezne uprave o cijeni stanova na tom području. Nove procjene izrađuju se po potrebi, prije prodaje.

Posebno u pogledu nekretnine – stana u D. Golika 48 (4. etaža, zku. 14085 k.o. Vrapče)

Dana 16.05.22. god provedena je uknjižba prava vlasništva u korist stečajne mase te brisanje zabilježbe ovrhe i brisanje založnog prava kako je određeno rješenjem o dosudi Ovr-3394/09 od 03.07.2013., pravomoćnim 29.09.2015. god.

Ostala je upisana zabilježba zabrane otuđenja založnog prava (koje pravo je brisano), obzirom je navedena zabilježba upisana na temelju rješenja o osiguranju Općinskog kaznenog suda u Zagrebu posl. br. KO-237/14.

U kazneni postupak predano je više podnesaka i požurnica te jekonačno ishodoeno rješenje o ukidanju mjera osiguranja i brisanje ove i drugih zabilježbi/zabrana određenih u tom postupku te je ishodoena provedba brisanja u z.k.

Za nekretninu je po ispunjenju uvjeta – brisanja zabilježbi/zabrana, 16.01.2024. sklopljen predugovor sa Tatjanom Kovačević sukladno odluci skupštine od 31.03.2022..te je po uplati kapare i ostatka kupoprodajne cijene, sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine, čime je navedena nekretnina **unovčena**

Posebno u pogledu nekretnine – garažna parkirna mjesta u D. Golika 48 (5,6,7 i 8. etaža, zkul. 14085 k.o. Vrapče)

Nekretnine su dane u zakup do prodaje.

- zabilježbe stečaja St-118/06 nad prethodnim vlasnikom brisane su (u podul.5 provedeno 25.04.2022., u podul. 6.7 i 8 provedeno 18.05.22.) ali je radi omogućavanja unovčenja još potrebno brisati:

- zabilježbe zabrane otuđenja (mjere osiguranja iz kaznenog postupka pred Općinskim kaznenim sudom u Zagrebu posl. br. KO-237/14), o čemu je doneseno rješenje te je ishodena provedba u z.k.

-ishodeno je brisanje zabilježbe pokretanja postupka radi donošenja rješenja o određivanju privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina ishodne temeljem tužbe i podneska u ovom postupku koji je bio pokrenut pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem posl.br. P-2696/2014 (broj Z-53297/14 od 12.02.2015.), sada pred Općinskim sud u Novom Zagrebu, posl.br. P-3219/2015, tužitelj: Đurđica Cencelj, za koji je ishodena obustava te za brisanje zabilježbe, pod brojem Z-32191/22

Dana 08.09.2025. izvršeno je otvaranje ponuda za kojim je prihvaćena jedina pristigla ponuda ponuditelja Ljube Pejić za iznos od 60.0001,00 eur (zajedno E-5, E-6, E-7, E-8) koji iznos je kupac u cijelosti uplatio te je sklopljen i u zk.proveden kupoprodajni ugovor od 16.10.25 te je nekretnina **unovčena**.

Zakupnik je pravodobno obaviješten da neće biti nastavka zakupa te da pripremi nekretninu za primopredaju ispražnjenjem svojih stvari i osoba.

Kupac je stupio u posjed navedene nekretnine.

Posebno u pogledu nekretnine-stana u I. Aninoj 16 - zkul. 6270 k.o. Vrapče (E-3)

Nekretnina je u posjedu treće osobe (predbilježenog kupca Dragana Grgića), s kojim je više puta razgovarano o pokušaju rješenja sukladno odluci skupštine od 31.03.22., nakon što bude provedeno brisanje zabilježbe ovrhe upisane temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovrj-4224/2014 od 24.11.2014. godine, i brisanja zabilježbe pod brojem Z-12665/2022 uz uvjet da kupac Dragan Grgić sa razlučnim vjerovnikom postigne dogovor.

Obzirom dogovor nije postignut, sukladno odluci skupštine vjerovnika ishodena je nova procjena iz ožujka 2025 te dostavljena navedenom kupcu i razlučnom vjerovniku.

Obzirom predbilježeni vlasnik do skupštine 03.07.2025 godine nije postigao dogovor sa razlučnim vjerovnikom o brisanju založnog prava, predložena je prodaja elektroničkom javnom dražbom prema čl. 247 SZ, sukladno čemu je sud donio rješenje o prodaji, a po pravomoćnosti istog, i zaključak o prodaji.

Stečajni upravitelj dostavio je zahtjev za prodaju FINA-i te po pozivu uplatio predujam za javnu dražbu, odgovoreno je na sve pozive zainteresiranih osoba te im je dostavljena tražena dokumentacija. O dražbi je obaviješten i posjednik Dragan Grgić sa zahtjevom da omogućiti razgledavanje nekretnine zainteresiranim osobama, uz odgovarajuća upozorenja. Navedeni se očitovao da ne živi i ne boravi u RH te da će doći tek potkraj prosinca te da tada može omogućiti razgledavanje. O tome su obaviještene zainteresirane osobe.

Održana je prva elektronička dražba od 26.11.2025 od 10.12.2025 po početnoj cijeni od 165.000,00 EUR te je nekretnina dosuđena jedinom ponuditelju KIMCO d.o.o.. Protiv rješenja o dosudi Dragan Grgić izjavio je žalbu, po kojoj se čeka odluka VTSRH.

Posebno u odnosu na nekretninu Horvaćanska 25 – neuknjižena nekretnina i neuknjiženo vlasništvo nekretnine koja nije u posjedu stečajnog upravitelja nego Miroslava Zečića te se vode se sudski postupci radi upisa prava vlasništva te u vezi posjeda, pravnog temelja stjecanja i vlasništva nekretnine i to:

- vodi se z.k. postupak radi povezivanja z.k. i KPU po prijedlogu upravitelja zgrade pod brojem Z-30742/15 kao i z.k. postupak po prijavi stečajne mase pod brojem Z-67476/2022 radi upisa prava vlasništva u korist stečajne mase, podnesnoj sukladno dopisu z.k. suda o tome da uslijed iznimno opsežnog predmeta Z-30742/2015 predmet povezivanja neće biti moguće riješiti u kraćem roku.

U oba predmeta predanoj je više požurnica ali je očito da iz objektivnih razloga požurnice očito nemaju utjecaja jer se ne radi o rješavanju vlasništva jednog (predmetnog) stana, nego zajedničkom rješavanju iznimno velikog broja stanova i većem broju plombi.

Status oba postupka je: izrada nacrt rješenja.

Navedeni postupak vodi se radi usklađenja s katastarskim podacima, upisa izgrađene zgrade i svih posebnih dijelova (stanova, posl.prostora, garaža, zabilježbi, tereta) na njima, sukladno čemu je izvršen prijenos u novi z.k.ul. 227621 k.o. Grad Zagreb, izvršen je upis prijavnog lista radi usklađenja podataka s katastrom i upisa izgrađenih građevina (zgrada) na k.č.br na sada novi broj k.č.br. 5768/1, HORVAĆANSKA CESTA- SELSKA CESTA, STAMBENO POSLOVNI BLOK ZAGREB, HORVAĆANSKA CESTA 17, 17A, 21, 23, 23A, 25, 27, 29, 31, 31A, 31B, 31C, 31D, 31E, 31F, ZAGREB, SELSKA CESTA 215, 217.

Dakle, radi se o postupku povezivanja z.k. i KPU za ukupno 17 kućnih brojeva (ulaza) stambeno-poslovnog kompleksa zgrada Horvaćanska-Selska, time da su do 04.9.2025. godine bili riješeni upisi za 2 ulaza tj. kućna broja (Horvaćanska 21 i 23) u kojem je upisano 127 posebnih dijelova (etaža), te nakon toga do dana 16.04.2026. godine izvršen je upis za još 2 ulaza (kućna broja) i to za Horvaćansku 31c i Selsku 217, za daljnjih 220 etaža, dakle ukupno je do sada za 4 kućna broja upisano 347 etaža, (prosječno 86 etaža po kućnom broju) što znači da je ukupno preostalo za riješiti upise još 14 kućnih brojeva sa još preko 1000 posebnih dijelova zgrade, pri čemu se ne vrši upis pojedinog dijela zgrade, nego svih posebnih dijelova u jednom ulazu (kućnom broju).

Iz navedenog razloga, požurnice stečajne mase iz objektivnih razloga očito nisu od utjecaja na mogućnost bržeg rješavanja.

Uz navedeno, pri provedbi prijavnog lista (Z-30738/2015) osim broja i opisa čestice, došlo je i do promjene upisa koji vrijedi za sve posebne dijelove, na način da je upisano DRUŠTVENO VLASNIŠTVO i organ upravljanja nekretnina u A:

INDUSTROGRADNJA RO GRAĐENJA, PROJEKTIRANJA I PROIZVODNJE

GRAĐEVINSKOG MATERJALA, N.SOL.O. OOUR-A, SAVSKA BR. 66, ZAGREB.

Navedeno je različito od upisa u raniji z.k.ul. 4893 k.o. Grad Zagreb, u kojem je na zemljištu bilo upisano DRUŠTVENO VLASNIŠTVO uz upisano pravo korištenja za korist: INDUSTROGRADNJA-POD. ZA GRAĐENJE, PROJEKTIRANJE, KONZALTING, PROIZVODNJU, TRGOVINU I VT POSL., UGOSTITELJSTVO I TURIZAM S.P.O, SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB.

Obzirom na navedenu razliku, te obzirom da iz ranijih isprava o pravnom slijedništvu nije vidljiv slijed ovih promjena, od navedenog suda zatraženi su novi podaci o pravnom slijedništvu Industrogradnja d.d.

- nakon ranijih bezuspješnih pokušaja dostave ovjerenih preslika isprava potrebnih za upis prava vlasništva od pravnih slijednika Industrogradnje d.d., javnih bilježnika koji su ovjeravali isprave, arhiva i Porezne uprave, a obzirom su se promijenili stečajni upravitelj jednog od pravnog slijednika Industrogradnje d.d. i predstečajni povjerenik drugog, ponovo je, zatraženo od ovlaštenih osoba sva tri pravna slijedna Industrogradnje d.d., izdavanje tabularne isprave i ovjerenih preslika dokumentacije potrebne za vođenje navedenih postupaka, obzirom je u nedostatku originalne/ovjerene dokumentacije upis i dokazivanje prava vlasništva izvan parničnog postupka neizvjestan.

- vodi se parnični postupak po tužbi stečajnog dužnika i protutužbi tuženika-protutužitelja Miroslava Zečića, u vezi posjeda i utvrđenja pravnog temelja/vlasništva nekretnine i ulaganja u nekretninu

Stečajnom sudu bio je podnesen, na zahtjev stečajnog i razlučnog vjerovnika te nakon održane skupštine vjerovnika, zahtjev stečajnog upravitelja u smislu čl. 216 SZ radi naloga Miroslavu Zečiću kao trećoj osobi za predaju u posjed navedene nekretnine stečajnom upravitelju. Navedeni zahtjev je odbijen te je stečajni upravitelj upućen u pokretanje parnice.

Miroslav Zečiću je ranije osobno te po punomoćniku (mail odvj. društvu 17.01.22) bio poslan dopis radi dostave relevantne dokumentacije u vezi svog posjeda i tvrdnji o pravima na navedenoj nekretnini, radi utvrđivanja i razmatranja spornih i nespornih pitanja, radi donošenja odluke u pogledu pokretanja parnice, na koji nije primljen nikakav odgovor.

Sukladno navedeno, a uz suglasnost i na zahtjev skupštine vjerovnika i razlučnog vjerovnika po ostvarenju dostatnih sredstava za tada predvidive parnične troškove, podnesena je dana 01.10.2024. godine, po punomoćniku, protiv tuženika Miroslava Zečića tužba radi iseljenja i predaje u posjed navedene nekretnine (VPS: 7.963,37 EUR) koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu posl.br. Ps-193/2024.

Tuženik Miroslav Zečić dana 27.11.2024. godine u odgovoru na tužbu osporio je aktivnu legitimaciju i vlasništvo tužitelja te predao i protutužbu, radi utvrđenja prava vlasništva (VPS 2.000,00 EUR), u kojoj je naveo da je 2003. godine sklopio sa tadašnjim direktorom Ivanom Zečićem (njegov otac) usmeni ugovor o kupoprodaji navedenog stana, uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 706.000 kn, koju da je platio prijebojem. Za navedene tvrdnje predložio je dokaz saslušanja tuženika, saslušanje tadašnjeg direktora Ivana Zečića (oca tuženika-protutužitelja), te po potrebi drugih svjedoka koje nije poimence naveo.

Sud je zakazao pripremno ročište za 01.10.2025.godine te se tužitelj-protutuženik po rješenju parničnog suda očitovao podneskom od 04.09.2025. godine, kojim je pravodobno osporio protutužbu te istaknuo zahtjev i okolnosti o postojanju pravnog temelja vlasništva tužitelja temeljem niza izvanknjižnih stjecanja (ugovora). Stečajni dužnik je istu stekao na temelju ugovora sa Karlom Zavackim 28.05.2001 za iznos kupoprodajne cijene od 700.000 kn, a Karlo Zavacki od Industrogradnja d.d. na temelju Ugovora o zamjeni nekretnina od 27.04.2001.godine, a ne raspolaže izvornicima/ovjerenim preslikama navedenih isprava potrebnih za upis prava vlasništva.

Ročište za dan 01.10.2025. godine odgođeno je te je došlo do promjene raspravnog suca te je zakazano i održano prvo pripremno ročište dana 14.04.2026. godine. Na navedenom ročištu sud je utvrdio da je tuženik-protutužitelj Miroslav Zečić dana 07.04.2026. (i bez odobrenja suda) predao podnesak, koji nije dostavljen tužitelju-protuženiku, a kojim podneskom Miroslav Zečić ističe da je u novom zakonik kao nositelj prava upravljanja Industrogradnja drugačije navedena od ranijeg nositelja prava korištenja te čini spornim pravno slijedništvo, osporava pasivnu legitimaciju ističući da stranke nisu u ugovornom odnosu, a uz raniji protužbeni zahtjev podnosi i daljnji, i to radi isplate ulaganja u visini građevinskih radova od 30.000,00 EUR, a za svoje navode predložio je saslušanje tuženika (sebe), očevid uz građevinsko vještačenje i po potrebi druge navedene dokaze.

Sud je rješenjem na ročištu dopustio preinake te sam utvrdio vrijednost predmeta spora (VPS) za tužbu i protutužbu u iznosu od 300.000,00 EUR. Protiv navedenog rješenja o dopuštanju preinake i određivanju VPS-a nije dopuštena posebna žalba, nego se ista može pobijati žalbom protiv presude, odnosno u okviru odluke o troškovima spora.

Sud je na ročištu dodijelio tužitelju-protutuženiku rok od 30 dana (tj. do 14.05.2026. godine) radi očitovanja na podnesak tuženika-protutuženika od 7.4.26. primljen na tom ročištu te je nakon toga odgodio navedeno ročište i zakazao novo za 11.06.2026. godine.

Obzirom da navedeno određivanje VPS-a bitno utječe na znatno veće predvidive troškove parničnog postupka, te se s obzirom na više osnova tužbenog zahtjeva i različite i brojne predložene dokaze, može očekivati veći broj parničnih radnji (daljnji podnesci stranaka, dva pripremna ročišta, više od jednog ročišta za glavnu raspravu uz moguće provođenje očevida i građevinskog vještačenja) :

- kontaktirani su punomoćnici Miroslava Zečića, uz ukazivanje na moguće nerazmjerno visoke troškove spora, upitnost interesa njihove stranke za vođenje parnica obzirom na opterećenost predmetnog stana hipotekom većom od vrijednosti predmetnog stana, sve radi mogućeg izvansudskog raspravljanja i pronalaženja prijedloga za mirno rješenje spora, koji su se očitovali da će razmotriti isto sa strankom i povratno se javiti;

- ovime se predlaže se skupština vjerovnika radi rasprave i donošenja odluka u pogledu vođenja i nastavka navedenih parnica, zastupanja i poduzimanja daljnjih radnji u postupku, utvrđivanja interesa stečajnih vjerovnika za moguće načine mirnog rješenja spora.

Naime, predvidivi troškovi parnice radi predaje u posjed, do podnošenja protutužbe radi utvrđenja prava vlasništva, bili su uz vrijednost jedne radnje od 200,00 eur + PDV 25%, predviđeni u ukupnom iznosu od 5.096,55 EUR.

Obzirom na podnesenu protutužbu, koja se smatra posebnom tužbom, mogli su očekivati i dodatni daljnji troškovi od po 200,00 eur + PDV 25% prema VPS koju je tuženik-protutužitelj naznačio u protutužbi (VPS: 2.000,00 EUR).

Međutim, obzirom da je uslijed protutužbe i daljnjih zahtjeva spor proširen i na zahtjeve vezane uz navodna ulaganja u nekretninu i pravne temelje stjecanja vlasništva, predvidivi troškovi spora su VPS od 300.000,00 eur određen odlukom suda, predvidivo troškovi su bitno veći obzirom da sada vrijednost svake radnje stranke prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 138/23) iznosi 4.514,00 EUR (2.257 bodova x 2,00 eur/bod) uvećano za PDV 25%, što iznosi 5.642,50 EUR. Napominje se da stečajna masa nije u sustavu PDV-a, pa ne može koristiti navedeni PDV kao pretporez, a čak i da u taj sustav dobrovoljno uđe, moguća su sporna pitanja u vezi prava na priznanje korištenja pretporeza obzirom je cilj stečajne mase unovčenje imovine (nekretnina) koje su oslobođene PDV-a.

Napominje se troškove nije moguće točno predvidjeti obzirom da je nije moguće predvidjeti broj parničnih radnji (podnesaka, ročišta, očevida, vještačenja), a sudska praksa u pogledu dosuđivanja parničnih troškova posebice u slučajevima vlasništva kao i troškova tužbe i protutužbe različita.

Međutim, uz pretpostavku da osim tužbe/protutužbe, bude 4 (2+2) sastava obrazložena podneska 4x5.642,50 eur, 4 (2+2) pristupa na ročišta (pripremna i gl.rasprava) (4x 5642,50 eur), 4 (2+2) ostala podneska od po 125,00 eur-a, uz sudske pristojbe za tužbu/protutužbu/odgovor na tužbu/odgovor na protutužbu, uz eventualnu naknadu troška građevinskog vještačenja, navedeno čini predvidive troškove od najmanje 60.000,00 eur, a u slučaju većeg broja parničnih radnji, mogućih žalbi i vezi s tim moguće potrebe daljnjih radnji, navedeni iznos može biti i daleko veći, što dovodi do **upitne dostatnosti stečajne mase** za navedeno. Napominje se da se uspjeh u tužbi i protutužbi za svaki dio tužbenog zahtjeva utvrđuje posebno, pa tako i troškovi spora.

Navedeni mogući znatni troškovi i moguće višegodišnje trajanje postupaka do njihova okončanja treba promatrati u kontekstu činjenica:

- da je na navedenoj nekretnini upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Centar banka d.d. u stečaju, koja svoje založno pravo može ostvarivati neovisno o posjedu i vlasništvu, tj. sve kad i stečajna masa ne bi uspjela dokazati pravo vlasništva
- da će se u slučaju uspjeha u parnici i uspješnog upisa prava vlasništva stečajne mase te potom unovčenja navedene stečajne mase kao opterećene nekretnine, u stečajnu masu izdvojiti samo troškovi u skladu sa Stečajnim zakonom, dok se iz ostatka namiruje tražbina razlučnog vjerovnika, a tek nakon namirenja njegove tražbine eventualni preostali dio bi bio raspoloživ za diobu stečajnim vjerovnicima.

NOVČANA SREDSTVA

Stanje na dan otvaranja stečajnog postupka.....0,00 kn

Ukupni priljevi do 31.12.22.....25.325,02 kn / **3,361.21 EUR**

- prihodi po osnovi zakupnina.....21.000,00 kn
- polog zakupnika.....1.200,00 kn
- pripis kamate po bank.računu.....0,02 kn
- naplata parničnog troška P-866/2021.....3.125,00 kn

Ukupni odljevi do 31.12.2223,813.45 kn/ **3.160,59 EUR**

- bankovne naknade1,658.20 kn
- knjigovodstvene usluge (2020,2021, 01-11/22).....9.062,50 kn
- odv.j.usluge zastupanja10,792.75 kn
 - za P-866/21, Ovr-3394/09, Ovrj-4224/14, Z-30742/15
 - ishod. isprava (Horvaćanska), St-118/06
- procjena vrijednosti nekretnina.....2.250,00 kn (E-4 zkul. 14085 k.o. Vrapče, stan D.Golika 48)
- sudska pristojba50,00 kn za brisanje Z-53297/14 08.06.22 25,00 i prijavu 25,00)

Stanje na računu 31.12.2022.....1.511,57 kn

Konverzija 01.01.2023.1 EUR=7,53450 kn.....**200,62 EUR**

Priljevi od 01.01.23-15.04.26.....**121.718,31 EUR**

i to:

- zakupnine3,450.77 EUR
- unovčenje nekretnine na kojima ne postoji razlučno pravo
 - zkul 14085 k.o. Vrapče (E-4).....58.265,31 EUR
 - zkul 14085 E5-E8 (garaže).....60.001,00 EUR
 (jamčevina koja se uračunava 5.610,00 EUR
 + razlika kupnine 54.391,00 EUR)
- bankovne kamate.....1,23 EUR
Odljevi od 01.01.23-15.04.26.....**6.419,89 EUR**

i to:

- bankovne naknade462,56 EUR
- sud.pristojba P-866/21.....60,62 EUR
- odv.j.usluge1.650,24 EUR
- knjig.usluge od 12/22 do 11/25 2.548.98 EUR
- sudska pristojba za tužbu Ps-193/24.....63,05 EUR
- procjene vrijednosti nekretnina.....1.050,00 EUR
 i to za E-3 zakup 6270 ko Vrapče,H.Balija Cenzus doo487,50 EUR
i za E5,6,7,8 zkul 14085 ko. Vrapče I.Čeović -Bordor projekt 562,50 EUR
- FINA troškovi upisa u očevidnik zkul. 14085.....6,64 EUR
- FINA troškovi el.javne dražbe zkul. 6270371,60 EUR

Stanje na računu na dan 15.04.2026.....**115.775,24 EUR**

Od toga – od 01.03.26-15.04.26

Priljevi0,00 EUR
Odljevi276,20 EUR
- bankovne naknade26,20 EUR
- knjig.usluge od 12/25-03/26.....250,00 EUR

Prilog: prometi po računu od 01.03.26. do 15.04.26

e) Ostalo (nenovčane tražbine i dr.) -

2. Predmeti stečajne mase unovčeni u ovom razdoblju i iznos unovčenja

U ovom izvještajnom razdoblju nije bilo unovčenja.

U prethodnim razdobljima unovčene su

- neopterećena nekretnina upisana u zkul 14085 k.o. Vrapče (E-4)
- neopterećene nekretnine - garaže upisane u zkul 14085 (E-5, E-6, E-7, E-8)

3. Neunovčeni predmeti stečajne mase i razlozi neunovčenja

- Za nekretninu Anina 16, Zagreb zkul 6270, ko. Vrapče, E-3 provedena je elektronička javna dražba prema čl. 247 SZ putem FINA-e, 26.11.25-10.12.25,, sukladno čemu je sud donio rješenje o dosudi, protiv kojega je izjavljena žalba po se čeka odluka VTSRH

- Za ostalu nekretninu – neuknjiženo vlasništvo - (stan u Zagrebu, Horvaćanska 25) – unovčenje ovisi o ispunjenju uvjeta za to (uknjižba vlasništva, posjed).

4. Razlučna prava

Tijekom postupka primljene su 3 pravodobne obavijesti o postojanju razlučnog prava kako slijedi:

Vjerovnik	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravna osnovu tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
<p>R.br. 1</p> <p>Prijava tražbine br. 1</p> <p>Centar banka d.d. u stečaju</p>	<p>z.k. OGS ZG, zk.odjel Zagreb</p> <p>1) z.k. ul. 6270 k.o. Vrapče, podul. 3 (Z-31593/06)</p> <p>2)zk.ul 4893 k.o. Grad Zagreb (upis u tijeku Z-30742/15 povezivanje z.k. i KPU)</p>	<p>Ukupno: 12.004.902,74 kn</p> <p>i to:</p> <p>1) 9.518.122,70 kn</p> <p>2) 2.486.780,04 kn</p>	<p>1)Ug.o kratkor. kreditu 569/2006 od 10.04.06 za iznos od 3.052.881,21 kn</p> <p>Ug.o kratkoroč.kreditu 814/2006 od 04.05.06 za iznos od 6.465.241,49 kn</p> <p>razl.prav: Sporazum o osiguranju OU-979/06</p> <p>2) Ug.o dugor. kreditu 236/2004 od 1.3.04</p> <p>Sporazum o osiguranju OU-474/04, Dodatak I i II, Zapisnik o pljenidb.popisu od 29.3.04, Oglas u NN 129/04</p>	<p>1) 3. suvl. Dio 1796/10000 nekretnine kčbr. 1480/6</p> <p>Stamb.zgrada Anina 16 et.vlasništvo (E-3) stan u prizemlju površ. 66,48 m3 oznake S3, sa park.mjestom P 3 i vrtom V3</p> <p>2) odg.suvl.dio nekr. kčbr. 5793 ko Grad Zagreb (6650/1 k.o. Trešnjevka) – trosob.stan br. 48, 1.kat- 87,84 m2 i spremište 4,26 m2</p>
<p>R.br. 2</p> <p>Prijava tražbine br. 3</p> <p>Republika Hrvatska, Ministarstvo financija</p> <p>Porezna uprava, Podr.ured Zagreb</p> <p>zast.po ŽDO u Karlovcu</p>	<p>Nije navedeno u obavijesti vjerovnika</p>	<p>239.858,88 kn</p>	<p>Rj. o ovrsi Klasa: UP/I-415-02/2010-001/03544 Urbroj: 513-007-01/2011-02 od 25.01.2011. i Zapisnik o izvršenoj pljenidbi i procjeni pokretne imovine Klasa: UP/I-415-02/2010-001/03544 Urbroj: 513-007-10-01-11-11 od 19.05.2011.</p>	<p>Kancelarijska oprema i pripadajuća informatička oprema, procj.vrijednost prema Zapisniku o pljendbi 24.150,00 kn</p> <p>Napomena:</p> <p>Oprema nije specificirana te ju nije identificirati nije zatečena</p>

R.br. 3 Prijava tražbine br. 6 Đurđica Cencelj	Obavijest vjerovnika: nije navedeno (priloženi su zk.izvatci zkul. 14085 k.o. Vrapče (podul. 5,6,7,8) i rješenje OGS ZG broj Z-53297/14	Obavijest vjerovnika: 402.000,00 kn	Obavijest vjerovnika: Rješenje OS NZ spis posl.br. P-3219/15	Obavijest vjerovnika: nije navedeno – rješenje ODO u N.Z broj P- 3219/15 (priloženi su zk.izvatci zkul. 14085 k.o. Vrapče (podul. 5,6,7,8) i rješenje OGS ZG broj Z- 53297/14
---	--	---	--	---

Napomena uz r.br. 3 Tablice razlučnih prava - sporno – vidjeti napomene u ranijim izvješćima, postupci radi brisanja zabilježbi su u tijeku

Povrh navedenoga, na temelju stanja u javnim knjigama i to z.k. ul. 6270 k.o. Vrapče, podul. 3 (stan u Zagrebu, Anina 16) utvrđeno je da je upisano razlučno pravo i to zabilježba ovrhe broj Z-53013/14 po rj. o ovrši Ovrj-4224/14 Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 24.11.2014., za koje ovrhovoditelj Suvlasnici stambene zgrade I Anina 16, Zagreb Bronić Mile i dr., nije podnio obavijest o o razlučnom pravu. Od ovršnog suda zatražena je i ishoda odluka o obustavi ovrhe i brisanju zabilježbe ovrhe te stoga navedeno založno pravo niti je prijavljeno niti više postoji u javnim knjigama.

Također je naknadno izvan roka primljena obavijest o razlučnom pravu Željka Bronića, čije postojanje je sporno, kako je obrazloženo u ranijim izvješćima, te je od nadležnog suda zatraženo je donošenje odgovarajuće odluke radi brisanja zabilježbi i prava na koje se poziva navedeni vjerovnik.

Izlučna prava

U ovom stečajnom postupku primljena je 1 obavijesti o izlučnim pravima:

Vjerovnik	Pravna osnova izlučnog prava	Predmet izlučnog prava
R.br1 prijava tražbine br. 3 Dragan Grgić	Prema obavijesti vjerovnika: Kupoprodajni ugovor br. 14-5/2011 od 25.11.2011 (Ov-20951/11 od 30.11.2011)	1) 3. suvl. dio 1796/10000 nekretnine kčbr. 1480/6 Stamb.zgrada Anina 16 et.vlasništvo (E-3) stan u prizemlju površ. 66,48 m3 oznake S3, sa park.mjestom P 3 i vrtom V3

Napomena:

Stečajna upraviteljica smatra da Dragan Grgić (upisana predbilježba prava vlasništva na temelju ugovora o kupoprodaji) nema izlučno pravo na temelju tvrdnji u izlučnom zahtjevu, kako je u ranijim izvješćima obrazloženo obzirom isto nije dokazao jer se pozvao na stjecanje temeljem ugovora o kupoprodaji koji nije uknjižen.

6. Vjerovnici stečajne mase

Neplaćeni troškovi (obveze)

Troškovi stečajnog upravitelja278,95 EUR
 Stvarni troškovi stečajnog upravitelja.....71,83 EUR
 - Pečat159,00 kn.....21,10 EUR.
 - Poštarine (11x15,60 + 2x18,30+4x12,30).....257,40 kn.....34,16 EUR

- Biljezi i troškov i izdavanja preslika isprava.....	100,00 kn.....13,27 EUR
- Poštarina 15.02.24.	3,30 EUR
Putni troškovi stečajnog upravitelja.....	207,12 EUR
- 16.03.2021. Zagreb-Karlovac-Zagreb, ispitno/izvj.ročište	286,00 kn....37,96 EUR
- 31.03.2022 Zagreb-Karlovac-Zagreb-skupština vjerovnika	286,00 kn....37,96 EUR
- 28.11.24 Zagreb-Karlovac-Zagreb -skupština vjerovnika	67,60 EUR
- 03.07.2025. Zagreb-Karlovac-Zagreb - skupštiina vjerovnia	63,60 EUR
Ukupno neplaćeno.....	278,95 EUR

Osim navedenih, ranije su primljeni su obračuni za zajedničku pričuvu za stan i park.mjesto u I Anina 16, Zagreb, za 12/2020, 2021 i za 01-04/22 u iznosu od po 208,06 kn mjesečno. Međutim, s obzirom na ranije sklopljeni ugovor o kupoprodaji i predbilježeno pravo vlasništva Dragana Grgića, koji je i u posjedu navedenog stana što je evidentirano i kod upravitelja zgrade STAMBENI ZG d.o.o., nikakve obveze po tom osnovi nisu knjižene, obzirom je sporno tko je obveznik plaćanja navedenih računa, a stečajna upraviteljica temeljem stajališta VSRH kao i stajališta VTS RH, posl.br PŽ-3607/2022. u predmetu upravitelja ZG Stambeni servis d.o.o. protiv stečajne mase, smatra da stečajna masa nije dužnik plaćanja navedene pričuve.

Troškove za nekretninu (garaže) D.Golika 48 do prodaje snosi zakupnik, a nakon toga kupac. Ostale 2 nekretnine (izvanknjižno vlasništvo – stan D.Golika 48 (E-4) i Horvaćanska 25 – nisu u posjedu steč.upravitelja iz prethodno iznesenih razloga).

Napomena o mogućim obvezama/sporu u odnosu na Dragana Grgića (predbilježeni vjerovnik – vjerovnik stečajne mase) dana je u prethodnim izvještajima.

7. Predračun troškova -za slijedeća 3 mjeseca (povrh navedenih nastalih a neplaćenih troškova):

Bank.naknade i sl.	50,00 EUR
Materij.troškovi (ured.mat, HT., mob., ovj.potpisa i sl.) 30,00 EUR/mj *3 mj	90,00 EUR
Putni trošk.steč.upr. (1x Zagreb-TS-Karlovac x 67,70 EUR)	67,60 EUR
Knjigov.i admin.usluge porez.prijave 04/26-06/26 *50 EUR + PDV 25%+GFI	312.50 EUR
*Nagrada stečajnom upravitelju (osn.125.079,52 eur)-po Uredbi	12.660,82 EUR
*Odvjetničke usluge zastupanja u parnici M.Zečić	33.855,00 EUR
Odvj.usluge -za pribave isprava radi prava vlasništva	125,00 EUR
Sudske pristojbe i sl. troškovi	1.330,00 EUR
UKUPNO	48.491,02 EUR

Napomena:

Nagrada stečajnog upravitelju obračunata je za dosadašnje unovčenje, prema Uredbi, time da nije uračunato unovčenje opterećene nekretnine na javnoj dražbi (žalba VTS). Konačni iznos nagradu odredit će sud.

Iznos odvjetničkih usluga zastupanja određen prema Tarifi za ročište 14.04.25, predvidivi podnesak (rok do 14.05.26) i zakazano ročište 11.06.26, za slučaj poduzimanja navedenih radnji, u odnosu na tužbu i protutužbu.

8. Stečajni vjerovnici i namirenje stečajnih vjerovnika (diobe)

Ukupno je primljeno 8 prijava tražbina stečajnih vjerovnika u I. i II. višem isplatnom redu, od kojih su utvrđene tražbine kako slijedi:

Tablica utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika:

R. br	Vjerovnik	Utvrđeno HRK	Odbačeno/osporeno (nije bilo žalbi/nije utuženo) HRK
1	Centar banka d.d.	12.010.232,84	
2	Zagrebački holding d.o.o.	6.854,97	3.384,65 osporeno, vjerovnik nije pokrenuo parnicu
3	Dragan Grgić	0,00	597.401,72 odbačeno
4	RH, Min.financija, Porezna uprava, Podr.ured Zagreb (I. i II. Viši isplatni red)	457.134,78 -I.viši 226.644,70 II.viši 230.490,08	
5	STAMBENI ZG d.o.o.	4.329,03 (rješenje o ispravku tablice)	Vjerovnik pokrenuo u parnicu radi utvrđivanja osnovanosti tražbine za preostali dio prijavljene tražbine od 36.347,23 kn, pred Ts Zg, posl.br. P-866/21, tužbeni zahtjev je odbijen, potvrđeno odlukom VTS
6	Đurđica Cencelj	0,00	402.000,00 osporeno, vjerovnik nije pokrenuo parnicu
7	Grad Zagreb	53.277,76	
8	Hrvatske vode	6.778,99	

Dioba nije bilo.

Novčani iznosi na računu stečajne mase prvenstveno će se koristiti za podmirenje nastalih i predvidivih troškova i troškova pokrenutih ili predvidivih parnica i postupaka radi uknjižbe, a za eventualno preostali raspoloživi iznos predložiti će se dioba, po ispunjenju uvjeta za to.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od ____ do ____.

U slijedećem razdoblju:

- poduzet će se potrebne radnje nakon primitka odluke o žalbi protiv rješenja o dosudi za nekretninu upisanu u zkul 6270 (E3-) k.o. Vrapče
- u odnosu na nekretninu u Zagrebu, Horvaćanska 25 ovisno o odlukama skupštine i o tijeku z.k. postupka i parnice za nekretninu u Horvaćanskoj 25
- u slučaju neplaćanja preostalih zakupnina, pokretanje ovršnog postupka radi naplate (ukupno 929,04 EUR)

PRIJEDLOG ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 16.04.2026.godine
2. Odluka u pogledu parnica protiv Miroslava Zečića
3. Razno

Prijedlog odluka:

Ad. 1

Prihvća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase te se odobravaju poduzete radnje

Ad. 2

Napomena:

Prijedlog odluka bit će dostavljen naknadno, ovisno o eventualnom sadržaju očitovanja Miroslava Zečića

U Zagrebu, 16.04.26.

Stečajni upravitelj