

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD  
10.10.2023. godine 21.12.2023.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 Črešnjevce br. 29k i dvorište, ukupne površine 974 m<sup>2</sup>, 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 drugovovršnika iz razloga što je drugovovršnik 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 m<sup>2</sup>, povezano s spremištem u podrumu ukupne korisne površine 96,30 m<sup>2</sup>, 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 ovrsi posl.br. Ovr-487/10 od 15. srpnja 2010.g. pred Trgovačkim sudom u Zagrebu

-predmet se na Općinskom građanskom sudu vodi pod posl.br. Ovr-6827/16., ovrhovoditelja Dragana Majetića, vl.obrta Prijevoz automiješalicom „Majetić“, Jakova Paustovića, vl.obrta Autoprijevoznik i iznajmljivanje strojeva za izgradnju, oboje zastupani po Krešimiru Miličiću, odvjetniku iz Zagreba, te OTP banke d.d. Split. Temeljem zahtjeva za suđenje u razumnom roku određen je dana 06. lipnja 2017. godine rok od 18 mjeseci za donošenje odluke. Međutim, rok za donošenje odluke počinje teći tek od dana ispunjenja uvjeta za jedinstveno vođenje istih postupaka u tijeku, odnosno spajanja predmeta Ovr-1832/13, Ovr-742/15 Općinskog građanskog suda u Zagrebu, te predmeta Ovr-5239/10 i ovr-3401/10 Trgovačkog suda u Zagrebu na predmet Ovr-6827/16. Dana 15. rujna 2023. godine doneseno je rješenje o obustavi postupka posl.br. Ovr-6827/16 u kojem je navedeno da se obustavljaju ovrhe posl.br. Ovr-487/2010, te je naloženo brisanje zabilježbe ovrhe pod brojem Z-47781/10 i rješenje o obustavi ovrhe posl.br. Ovr-2290/2013, te je naloženo brisanje ovrhe pod brojem Z-44563/13. Predmet se po žalbi vodi pod brojem GŽOvr-370/2023 pred Županijskim sudom u Velikoj Gorici.

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

predmet se na Općinskom građanskom sudu vodio pod posl.br. Ovr-4133/10. Ovrha je obustavljena nakon dvije neuspjele prodaje, te je poslan zahtjev za brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjiga, 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 još uvijek, unatoč prijedlogu nije dostavljeno zemljišnim knjigama na provedbu.

-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-409/17. Ovrha je obustavljena u odnosu na stečajnog dužnika, te je poslan zahtjev za brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjiga, međutim, do dana izrade izvješća zabilježba ovrhe nije brisana.

- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-3401/2012 od 07. prosinca 2012.g. pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu

- temeljem rješenja o stvarnoj nenadležnosti predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu pod posl.br. Ovr-17/2017. Temeljem odluke suda RH o sukobu nadležnosti predmet vraćen Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod posl.br. Ovr-4016/17. Predmet Ovr-4016/17 razdvojen u predmet Ovr-5684/17, a nakon toga dobio broj Ovr-3247/2018. Unatoč požurnicama predmet još uvijek nije spojen s predmetnom Ovr-6827/16. Dana 28. ožujka 2023. godine odlukom Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr-3247/18 utvrđen je prekid postupka u ovoj pravnoj stvari.

-temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-642/2013 od 15. svibnja 2013.g. pred Trgovačkim sudom u Zagrebu

predmet se na Općinskom građanskom sudu vodi pod posl.br. Ovr-1832/12. Temeljem zahtjeva za suđenje u razumnom roku određen je dana 06. lipnja 2017. godine rok od 18 mjeseci za donošenje odluke. Međutim, rok za donošenje odluke počinje teći tek od dana ispunjenja uvjeta za jedinstveno vođenje svih postupaka u tijeku, odnosno spajanja predmeta Ovr-1832/13, Ovr-742/15 Općinskog građanskog suda u Zagrebu, te predmeta Ovr-5239/10 i ovr-3401/10 Trgovačkog suda u Zagrebu na predmet Ovr-6827/16. Dana 22. svibnja 2018. godine Općinski građanski sud u Zagrebu je donio zaključak kojim se određuje spajanje spisa posl.br. Ovr-1832/12 na spis posl.br. Ovr-6827/16.

- katastarska čestica 475/2 koja u naravi predstavlja voćnjak ukupne površine 64 m<sup>2</sup>, 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.

**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 Balije iz Zagreba te je utvrđena vrijednosti u iznosu od 42.000,00 kn.**

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr-6827/16 od dana 15. rujna 2023. godine obustavljena je ovrha ovrhovoditelja Dragana Majetića, Jakova austovića, te OTP banke d.d. protiv stečajnog dužnika, međutim, uložena je žalba o kojoj do dana izrade izvješća nije donesena odluka.

## **II. Utvrđena vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika na kojima različito pravo:**

- 10. Etaža: 153/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s spremištem u podrumu ukupne korisne površine 96,30 m<sup>2</sup>, 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 Balije 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 m<sup>2</sup>, 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 Balije 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 0,00 eura/0,00 kn**

Nema nikakve naznake da će biti ostvareni prihodi, osim eventualnog prihoda od prodaje nekretnina.

### **b) Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika**

Na dan sastava ovog izvješća stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 0,00 eura/0,00 kn.

### **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/100.632,37 kn i to:**

- po osnovi troškova vođenja žiro-računa 321,19 eura/2.420,00 kn,
- po osnovi materijalnih troškova stečajnog upravitelja iznos od 32,88 eura/247,75 kn (trošak javnog bilježnika, fine, izrade pečata, statistika)
- po osnovi troškova komunalne i vodne naknade iznos od 9.004,44 eura/67.843,95 kn
- po osnovi troškova knjigovodstva iznos od 5.892,89 eura/44.400,00 kn

- 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/750,00 kn tj bruto ukupno 202,97 eura/1.529,25 kn, 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/214,00 kn, uvećano za troškove cestarine iznos od 4,78 eura/36,00 kn, odnosno ukupno 33,18 eura/250,00 kn neto – 67,65 eura/509,75 kn bruto.

- dana 30.09.2015. god.- ispitno i izvještajno ročište (Zagreb – Karlovac – Zagreb = 107,00 km x 2,00 kn/km = 28,40 eura/214,00 kn, uvećano za troškove cestarine iznos od 4,78 eura/36,00 kn, odnosno ukupno 33,18 eura/250,00 kn neto – 67,65 eura/509,75 kn bruto.

-dana 10.02.2016. god.- posebno ispitno ročište (Zagreb – Karlovac – Zagreb = 107,00 km x 2,00 kn/km = 28,40 eura/214,00 kn, uvećano za troškove cestarine iznos od 4,78 eura/36,00 kn, odnosno ukupno 33,18 eura/250,00 kn neto – 67,65 eura/509,75 kn bruto.

#### **d) Planirani troškovi postupka za razdoblje od tri mjeseca**

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

- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od 238,90 eura/1.800,00 kn,  
- po osnovi usluga komunalne i vodne naknade iznos od 262,26 eura (87,42 eura/1.975,99 kn mjesečno)

- po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od 18,90 eura/142,40 kn (6,30 eura/47,50 kn/mjesečno)

- po osnovi materijalni troškova stečajnog postupka iznos od 132,72 eura/1.000,00 kn (troškovi uredskog materijala, fotokopiranja, telefonske usluge, poštarine, putnih troškova)

odnosno **ukupno 652,78 eura/4.918,37 kn.**

Napominje se da u navedene troškove nije uračunata nagrada stečajnog upravitelja

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 21.12.2023.g. do 21.03.2024.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 9 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, 21.12.2023.g.