

## Obrazac 18.

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

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa: St-2184/2016

Dužnik: SISTEM MONTAŽA d.o.o., Zagreb, Petrinjska 59.

OIB: 13127381691

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 8. 3.2022. DO 24. 11.2023.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 4. lipnja 2019. je nad dužnikom Sistem Montaža d.o.o. u stečaju otvoren stečajni postupak. Za stečajnog upravitelja imenovan je Ante Jukić. Rješenjem istog suda je 08.03.2022. za stečajnog upravitelja imenovana Vesna Stančić.

Novoimenovana stečajna upraviteljica je 15.3.2022. u sudski spis dostavila Zapisnik o primopredaji službe stečajnog upravitelja kojega je sastavio dosadašnji stečajni upravitelj Ante Jukić. Prema riječima razriješenog stečajnog upravitelja istoga dana nije bila moguća predaja posjeda nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika obzirom da je za obilazak i pregled svih nekretnina, koje se nalaze na različitim lokacijama, bilo potrebno osigurati više vremena nego što je to bilo na raspolaganju toga dana.

Nakon što je stečajna upraviteljica obišla nekretnine i razgovarala sa osobama koje imaju posjed tih stanova kao i sa susjedima, utvrđeno je da stečajni dužnik nema posjed niti jedne nekretnine u njegovom vlasništvu.

Krajem lipnja 2022. je u odvjetničkom uredu na adresi Kuhačeva 1. bio organiziran sastanak sa stanarima u nekretninama u zemljišnoknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika ( Prevoj 93 i 95), na kojem je trebala biti prikupljena dokumentacija koju posjeduju stanari, osobito o izvršenim uplatama predniku stečajnog dužnika ili banci založnom vjerovniku. Namjera je bila da se započne s dogovorom o tome kako riješiti njihov status i eventualno završiti unovčenje imovine dužnika.

Predstavnici stanara nisu uopće htjeli razgovarati o toj problematici sa mnom jer moje imenovanje tada nije bilo provedeno u sudskom registru.

Krajem listopada je upis u sudski registar proveden nakon čega je ponovno uspostavljen kontakt sa posjednicima stanova. Prikupljena je dokumentacija kojom se dokazuje vlasništvo kao i dokazi o uplati dijela kupovnine za pojedine posjednike stanova. Obavljeni su sastanci sa stanarima na adresi Prevoj i utvrđene činjenice osim za obitelj Lukinac koja i dalje odbija surađivati. Podaci o uplatama dobiveni su od CENTAR BANKE d.d. u stečaju. Obavljen je razgovor sa Gospodinom Obradovićem s adrese A.T. Mimare 45. Posjed stana je dobio od gospodina Zlatka Peteka. U srpnju 2023. je utvrđeno da posjed preostala dva stana na adresi A.T. Mimare ima gospodin Zlatko Petek, nekada vlasnik i direktor CONICO d.o.o. u stečaju, izvođača radova na izgradnji ovih objekata za Sistem montažu d.o.o.

Procjeniteljica Jasminka Lilić je obišla nekretnine radi procjene. Nije omogućen pregled nekretnine obitelji Lukinac i stana S3 na adresi A.T. Mimare 45. Radi zaraslog gustog grmlja u srpnju nije bilo moguće prići zgradi na zemljištu na adresi Đurkov put 38.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnine stečajnog dužnika se nalaze na tri lokacije u Gradu Zagrebu i to:

1. Malešnica, Ulica Ante Topić Mimare 45;
2. Šestinski dol, Ulica Prevoj 93.95 i 97;
3. Gračani, Đurkov put 38.

### Ad 1. Ulica Ante Topić Mimare 45

Nekretnine su upisane u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Vrapče Novo, z.k.ul. 4562, z.k.č. 4037/13 procijenjene su na 580.480,00 eura ukupno:

Adresa		K.O.		z.k. ul.		z.k.č.	
Ante Topić Mimare 45		Vrapče Novo		4562		4037/13	
Etaža	U naravi	Površina m2	Posjed	Razlučni vjerovnik		Procijenjena vrijednost	
E-3	garaža P3	7,05	SLOBODAN	CENTAR BANKA / REPUBLIKA HRVATSKA		€ 17.000,00	
E-4	garaža P4	6,2	SLOBODAN	Tereta nema		€ 14.900,00	
E-5	garaža P5	6,4	SLOBODAN	CENTAR BANKA		€ 15.400,00	
E-9	garaža P9	6,2	SLOBODAN	Tereta nema		€ 14.900,00	
E-18	podrum SP8	2,2	PETEK	Tereta nema		€ 5.140,00	
E-19	podrum SP9	2,2	PETEK	CENTAR BANKA		€ 5.140,00	
E-22	stan prizemlje S3	44,39	ZLATKO PETEK	CENTAR BANKA		€ 134.000,00	
E-27	stan I kat S8	56,83	OBRADOVIĆ	CENTAR BANKA		€ 179.000,00	
E-37	stan II kat S18	70,06	ZLATKO PETEK	CENTAR BANKA I OVR-3673/17		€ 195.000,00	
						€ 580.480,00	

Garaže su otvoreni prostori u podrumu. Pristup spremištu je preko parkirnih mjesta radi čega čine cjelinu.

U etaži E-27 stanuje četveročlana obitelj Obradović, bez valjanog pravnog osnova.

Etaže E-22 i E-37 imaju na vratima upisana prezimena Granić i Breyer. Prema riječima stanara u tim stanovima nitko trajno ne boravi. Gospodin Zlatko Petek kaže da on stanuje u jednom od stanova (II kat) kada boravi u Zagrebu. Drugi stan na I katu, prema njegovim riječima, koristi njegova poznanica s djetetom. Potrošnja struje od oko 30 KWh mjesečno također govori o tome da se stan koristi par dana u mjesecu. Računi za struju se sada dostavljaju na adresu stečajne upraviteljice i prosljeđuju posjednicima stanova.

Gospodin Zlatko Petek nije stečajnom upravitelju pokazao dokumente kojima bi dokazao zakonitost posjeda ili moguće vlasništvo.

### Ad 2. A) Prevoj 93

Nekretnine su upisane u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Šestine, z.k.ul. 8092, z.k.č. 1786/14, etaža 2 i 6.

Adresa <b>Prevoj 93</b>		K.O. <b>Šestine</b>	z.k. ul. <b>8092</b>	z.k.č. <b>1786/14</b>	
Etaža	U naravi	Površina m <sup>2</sup>	Posjed	Razlučni vjerovnik	
E-2	garaža G2	16,59	ŠTAMBUK	CENTAR BANKA/REPUBLIKA HRVATSKA	€ 11.300,00
E-6	stan + vrt (27M2)	74,12 m <sup>2</sup>	ŠTAMBUK	CENTAR BANKA/REPUBLIKA HRVATSKA	€ 187.000,00
					€ 198.300,00

Nekretnina u kojoj stanuje obitelj Štambuk procijenjena je na 198.300,00 eura.

Obitelj Štambuk je prema Predugovoru od 28.07.2008. godine uplatila kaparu u ukupnom iznosu od 99.455,00 kn (EUR=13.918,05). Ugovor o kupoprodaji nije zaključen. Uz predugovor, temeljem kojega je plaćena kapara, postoji i potvrda o predaji vlasničkog posjeda od 9. 7. 2010. Cijena iz predugovora iznosi 148.865,00 eura.

## Ad 2. B) Prevoj 95

Nekretnine su upisane u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Šestine, z.k.ul. 73433, z.k.č. 1786/13. Stečajni dužnik je zemljišnoknjižni vlasnik etaža 1,8,4 i 5.

Etaže 1 i 8 u posjedu ima obitelj Lukinac temeljem kupoprodajnog ugovora od 23.4.2010. godine, na osnovi kojega je plaćena kupovna od 121.251,44 eura. Prodajna cijena iz ugovora iznosila je 189.070,00 eura. Neplaćena razlika iznosi 67.815,56 eura.

Obzirom da u prvom razgovoru nisu imali pripremljene dokumente, dogovorili smo se da će ih prikupiti i dati. Naglasila sam da trebaju dostaviti dokaze o uplati dijela kupovnine s obzirom da je više različitih osoba izvršilo uplate. Danas je nekretnina procijenjena na 298.300,00 eura.

Adresa <b>Prevoj 95</b>		K.O. <b>Šestine</b>	z.k. ul. <b>73433</b>	z.k.č. <b>1786/13</b>	
Etaža	U naravi	Površina m <sup>2</sup>	Posjed	Razlučni vjerovnik	
E-1	garaža G1	16,66	LUKINAC	NOVA HRVBA/CENTARBA/RH	€ 11.300,00
E-8	stan + vrt (155M2)	113,39 m <sup>2</sup>	LUKINAC	CENTAR BANKA	€ 287.000,00
					€ 298.300,00

U zemljišnim knjigama postoji predbilježba vlasništva u korist Lukinac Tine i Ivana od 23.4.2010.

Podatke o uplatama za ovaj stan dostavila je Centarbanka d.d. u stečaju. Obitelj Lukinac još nije dostavila svoje dokumente.

## Ad 2. C) Prevoj 97 – Ovr-78/2021

Nekretnine su upisane u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Šestine, z.k.ul. 73433, z.k.č. 1786/12. Stečajni dužnik je zemljišnoknjižni vlasnik etaža 1,8.

Stan i garaža su prazni. Procijenjeni su na 278.000,00 eura.

Adresa <b>Prevoj 97</b>		K.O. <b>Šestine</b>	z.k. ul. <b>73433</b>	z.k.č. <b>1786/12</b>	
Etaža	U naravi	Površina m2	Posjed	Razlučni vjerovnik	
E-1	garaža G1	17		NOVA HRVBA/CENTARBA/RH	€ 11.500,00
E-6	stan + vrt (133,0M2)	114,28		CENTAR BANKA	€ 278.000,00

## Ad 2. D) Prevoj zemljište

Nekretnine su upisane u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Šestine, z.k.ul. 73229, z.k.č. 1786/15 i 1786/16. Radi se o dvije oranice ukupne površine 143 m2, što u naravi predstavlja prilaz zgradama na spomenutim adresama. Procijenjene su na 11.600,00 eura.

Adresa <b>Prevoj</b>		K.O. <b>Šestine</b>	z.k. ul. <b>73229</b>		
z.k.č.	U naravi	Površina m2	Posjed	Razlučni vjerovnik	
1786/15	oranica	104		CENTAR BANKA	
1786/16	oranica	39		CENTAR BANKA	€ 11.600,00

## Ad 3. Đurkov put 38

Nekretnine su upisane u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Šestine, z.k.ul. 8064, z.k.č. 3943/5. Radi se o zemljištu na kojem se nalazi kuća.

z.k.č.	U naravi	Površina m2	Posjed	Napomena
3943/5	Kuća br 38 i dvorište	748,17	SLOBODNO	CENTAR BANKA -RAZLUČNI VJEROVNIK

Očišćen je prilaz kući što je omogućilo da se nekretnina pregleda i izvrši procjena koja još nije dostavljena stečajnom upravitelju.

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

Nakon što procjena i posljednje nekretnine bude gotova, predložiti će se prodaja nekretnina prema čl.247. stečajnog zakona.

Mjesto i datum  
Rijeka, 24. 11.2023.

Stečajni upravitelj