

## 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 28. 2.2024.

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.

Obavljeni su sastanci sa stanarima na adresi Prevoj i utvrđene činjenice. Podaci o uplatama dobiveni su od CENTAR BANKE d.d. u stečaju. Obavljen je razgovor s Antoniom Obradovićem s adrese A.T. Mimare 45. Posjed stana je dobio od Zlatka Peteka. U srpnju 2023. je utvrđeno da posjed preostala dva stana na adresi A.T. Mimare ima Zlatko Petek, nekada vlasnik i direktor CONICO d.o.o. u stečaju, izvođača radova na izgradnji ovih objekata za Sistem montažu d.o.o. U stečajnom postupku je zamijenjena brava u stanu na adresi Prevoj 97. Nakon par mjeseci, prilikom pregleda nekretnine, je utvrđeno da je brava poslije toga još jedan put zamijenjena.

Dana 17. 1.2024. je održana skupština vjerovnika na kojoj je prihvaćeno izvješće stečajnog upravitelja i do sada poduzete radnje.

Brisanje zabilježbi ovršnog postupka Ovr-1630/11 ovrhovoditelja Špina XXL d.o.o. nije još provedeno. Unazad mjesec dana sam više puta zvala punomoćnika ovrhovoditelja kako bi se postupak brisanja ubrzao, no on nije bio dostupan u uredu. Dogovoreno je da se čujemo u tjednu od 4. do 8. ožujka.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### 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.

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

Režije koje terete stečajnog dužnika za sve ove nekretnine su utrošak struje i vode, potrošnja plina za grijanje, komunalna naknada i NUV, pričuva zgrade, odvoz komunalnog otpada.

### 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		K.O.	z.k. ul.	z.k.č.		
Prevoj 93		Šestine	8092	1786/14		
Etaža	U naravi	Površina m2	Posjed	Razlučni vjerovnik		
E-2	garaža G2	16,59	ŠTAMBUK	CENTAR BANKA/REPUBLIKA HRVATSKA	€	11.300,00
E-6	stan + vrt (27M2)	74,12 m2	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.

Odvjetnica Iva Žuvanić Štambuk je u stečajni spis dostavila podnesak u kojem navodi razloge zbog kojih nije do danas zaključen glavni ugovor, ističući odgovornost Sistem Montaže d.o.o. i predlaže zaključenje glavnog ugovora prema Predugovoru iz 2008. godine. U odgovoru su navedeni razlozi zbog kojih stečajna upraviteljica misli da stečajni dužnik više nema obveze prema tom predugovoru. Imajući na umu ove razloge je bio dat prijedlog skupštini da se nekretnina proda po procijenjenoj vrijednosti. Pri tom je namjera bila da se cijena umanjuje za uplaćenu kaparu.

## 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 i 8.

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.

Centarbanka d.d. u stečaju je na skupštini predložila da se stan proda obitelji Lukinac prema zaključenom ugovoru uz uplatu razlike do pune kupoprodajne cijene.

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 stečajnoj upraviteljici nije dostavila tražene 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 m <sup>2</sup>	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

Nepoznata osoba je zamijenila bravu koju je stavila stečajna upraviteljica.

## 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 m<sup>2</sup>, što u naravi predstavlja prilaz zgradama na spomenutim adresama. Procijenjene su na 11.600,00 eura.

Adresa		K.O.	z.k. ul.		
Prevoj		Šestine	73229		
z.k.č.	U naravi	Površina m <sup>2</sup>	Posjed	Razlučni vjerovnik	
1786/15	oranica	104		CENTAR BANKA	
1786/16	oranica	39		CENTAR BANKA	€ 11.600,00

Na zemljištu su betonirani pristupi sve tri zgrade te tri parkirna mjesta koja su namijenjena zgradi broj 97. Moguće je da su prilazi i parkirna mjesta djelomično izgrađeni i na k.č. 1786/13, 1786/12 i 1786/14. Koliko točno se nalazi na pojedinoj parceli bi trebao utvrditi geodetski nalaz.

## 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 m <sup>2</sup>	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. Nekretnina je procijenjena na 186.100,00 eura.

Naknadno je pronađena građevinska dozvola izdana 27.8.1976. godine za izgradnju privrednog objekta na razdoblje od 10 godina. Dozvola je dopunjena 22.6.1981. kada je usklađena sa stanjem koje je izvedeno na terenu. Arhivu Grada Zagreba je dostavljen upit o eventualnom postojanju dokumenata o legalizaciji.

Od Centar banke d.d. u stečaju je dobijen Prijavni list za katastar, broj RN 746/2004 potvrđen Izvješćem o međama i drugim granicama od 24.12.2012 prema kojem k.č. 2337 k.o. Gračani prema stanju iz katastra ima 1204 m<sup>2</sup>.

Vesna Radić Mraz, posjednica susjedne parcele k.č. 2336 k.o. Gračani je dostavila Prijavni list za katastar broj RN 1569/95 u kojem stoji isti podatak. U ovom prijavnom listu su svi posjednici parcela, nasljednici iste osobe, pristali da Ivan Radić bude samostalni posjednik na k.č. 2337.

Trebalo bi provesti postupak usklađenja zemljišne knjige s podacima katastra.

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

Kada se postigne dogovor s ovrhovoditeljem u postupku ovrhe Ovr-1630/2011, moći će se započeti postupak prodaje nekretnina prema čl.247. stečajnog zakona.

Mjesto i datum  
Rijeka, 28. 2.2024.

Stečajni upravitelj