

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. u stečaju, (OIB 13127381691) sa sjedištem u Zagrebu, Petrinjska 59

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 06. svibnja 2025. godine do 04. srpnja 2025. godine

Rješenjem Naslovnog suda od dana 31. ožujka 2025. godine imenovana sam stečajnom upraviteljicom nad stečajnim dužnikom.

### **II. STANJE STEČAJNE MASE**

#### **I.      Nekretnine na adresi Ulica Ante Topić Mimare 45 upisane u z.k.ul. 6034 k.o. Donje Vrapče**

Stečajni dužnik vlasnik je slijedećih nekretnina:

- (E-3) Garaža u podrumu površine 7,05 m<sup>2</sup>, označena P3
- (E-4)- Garaža u podrumu površine 6,20 m<sup>2</sup>, označena P4
- (E-5)-Garaža u podrumu površine 6,40 m<sup>2</sup>, označena P5
- (E-18)- Samostalna prostorija u podrumu površine 2,20 m<sup>2</sup>, označena SP8
- (E-19)-Samostalna prostorija u podrumu u podrumu površine 2,20 m<sup>2</sup>, označena SP9
- (E-22)- Dvosobni stan u prizemlju, površine 44,39 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S3,
- (E-27)- Trosobni stan na I. katu, površine 56,83 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S8
- (E-37)- Trosobni stan na u potkrovlju, površine 70,06 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S18

**Ad.1. Prvenstveno se napominje kako je Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-63/2025, od 11. 06.2025. godine**, koji ovršni postupak se vodi na prijedlog ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o. protiv stečajnog dužnika, **obustavljena ovrha** određena Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-1630/2011 je na nekretninama stečajnog dužnika na adresi Ante Topića Mimare upisanim u z.k.ul. 6034 k.o. Donje Vrapče i to:

1.      Na suvlasničkom udjelu (E-5)-Garaža u podrumu površine 6,40 m<sup>2</sup>, označena P5 procijenjena na iznos od 15.400,00 EUR

2. Na suvlasničkom udjelu (E-19)-samostalna prostorija u podrumu u podrumu površine 2,20 m<sup>2</sup>, označena P5 procijenjena na iznos od 5.140,00 EUR
3. Na suvlasničkom udjelu (E-22)- Dvosobni stan u prizemlju, površine 44,39 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S3, procijenjen na iznos od 134.000,00 EUR
4. Na suvlasničkom udjelu (E-27)- Trosobni stan na I. katu, površine 56,83 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S8 procijenjen na iznos od 179.000,00 EUR
5. Na suvlasničkom udjelu (E-37)- Trosobni stan na u potkrovlju, površine 70,06 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S18 procijenjen na iznos od 195.000,00 EUR.

**Zabilježba ovrhe na navedenim nekretninama, još nije brisana, ali će biti brisana po pravomoćnosti rješenja o obustavi postupka.**

**Slijedom naprijed navedenog, po pravomoćnosti rješenja o obustavi postupka, predmetne nekretnine mogu se prodavati u stečajnom postupku. Uz navedene nekretnine na kojima je brisana zabilježba ovrhe ( E-5,E-19,E-22,E-27 i E-37), predmet prodaje je i nekretnina E-3 Garaža u podrumu površine 7,05 m<sup>2</sup>, označena P3 procijenjena na iznos od 17.000,00 EUR na kojoj nije ni bilo zabilježbe predmetne ovrhe.**

Napominje se kako je na nekretninama E-3, E-5, E-22, E-27 i E-37 pod brojem Z-5850/2011 upisana privremena mjera Trgovačkog suda posl.br. R1-469/2009 radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja GRAMAT d.o.o. Stečajna upraviteljica je podnijela nekoliko podnesaka sudu radi brisanja navedene privremene mjere, s obzirom da su se za to ostvarili uvjeti (parnični postupak povodom kojeg je određena privremena mjera je u međuvremenu pravomoćno okončan).

**Ad.2.** Na nekretninama stečajnog dužnika na adresi Ante Topića Mimare upisanim u z.k.ul. 6034 k.o. Donje Vrapče i to:

1. Na suvlasničkom udjelu (E-4)- Garaža u podrumu površine 6,20 m<sup>2</sup>, označena P4
2. Na suvlasničkom udjelu (E-18)- Samostalna prostorija u podrumu površine 2,20 m<sup>2</sup>, označena SP8,

ostala je upisana zabilježba ovrhe ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o. posl.br. Ovr-1630/2011 te je u odnosu na navedene nekretnine Trgovački sud u Zagrebu donio dana 09. lipnja 2025. godine Zaključak sukladno kojem je postupak u odnosu na ove dvije nekretnine razdvojen od ostalih nekretnina stečajnog dužnika na kojima je postojala zabilježba ovrhe. Slijedom naprijed navedenog, predmetne nekretnine stečajnog dužnika E-4 i E-18 prodavat će se zasebno u ovršnom postupku povodom prijedloga ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o.

**Ad.3.** Nekretnina stečajnog dužnika na adresi Ante Topića Mimare upisanim u z.k.ul. 6034 k.o. Donje Vrapče i to:

(E-9)- Garaža u podrumu površine 6,20 m<sup>2</sup>, označena P9, u međuvremenu je prodana u Ovršnom postupku Ovr-95/2023 te je za predmetnu nekretninu doneseno dana 30.04.2025. godine Rješenje o dosudi kupcu SOPHOS LAB d.o.o. Nekretnina je prodana za iznos od 13.925,00 EUR te je kupac upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama. Stečajna upraviteljica je predala nekretninu u posjed kupcu. Stečajna upraviteljica poslala je na navedeni predmet podnesak kojim traži da se nakon namirenja prioritetnih troškova preostali iznos kupoprodajne cijene položi na depozit Naslovnog suda.

**Ad.4** Vezano za sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika na adresi Ante Topića Mimare, stečajna upraviteljica ističe da je kontaktirala g. Peteka koji je pristupio u ured stečajne upraviteljice. Tom prilikom g. Petek je izjavio stečajnoj upraviteljici da se nalazi u posjedu stanova u prizemlju i na II. katu (potkrovlju), a da stan na I. katu koristi g. Obradović po ovlaštenju g. Peteka koji mu je dopustio da stupi u posjed navedenog stana. G. Petek također je izjavio da se nalazi u posjedu spremišta na navedenoj adresi te da ima ključeve, ali da već dugo nije ulazio u spremišta. G. Petek tom je prilikom izjavio da je sam spreman kupiti predmetne nekretnine kojih je u posjedu te sam ga zamolila da mi pisanim putem iskaže namjeru za kupnju, međutim nakon održanog sastanka g. Petek više mi se nije javljao niti je odgovarao na moje pozive. U odnosu na garaže E3, E4 i E5, stečajna upraviteljica ističe da je prilikom obilaska nekretnine sa predstavnikom suvlasnika utvrdila da se na mjestu garaže E3 nalaze stvari za koje je predstavnik suvlasnika naveo da misli da pripadaju g. Obradoviću, dok su na garažnim mjestima E4 i E5 bila parkirana vozila za koje predstavnik suvlasnika nije znao kome pripadaju.

Slijedom naprijed navedenog, a kako nekretnine na adresi Ante Topića Mimare koje su u vlasništvu stečajnog dužnika i koje mogu biti predmetom prodaje u stečajnom postupku nisu prema saznanju stečajnog upravitelja slobodne od osoba i stvari te osobe koje se nalaze u posjedu nekretnina ne plaćaju pričuvu, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda i naknadu za vodoopskrbu i odvodnju, **stečajna upraviteljica predlaže prodaju navedenih nekretnina u stečajnom postupku po procijenjenoj vrijednosti, iako iste nisu slobodne od osoba i stvari, bez da se prethodno pokreću postupci radi predaje navedenih nekretnina u posjed.**

Naime, takvi postupci traju dugo, a u međuvremenu stečajnu masu opterećuju režijski troškovi koje ne plaćaju osobe u posjedu nekretnina i za koje je upitno hoće li se u konačnici moći naplatiti od navedenih osoba.

Slijedom naprijed navedenog, stečajna upraviteljica predlaže da nakon što zabilježba ovrhe bude izbrisana u zemljišnim knjigama, **sud donese Rješenje kojim će odrediti prodaju slijedećih nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u z.k.ul. 6034 k.o. Donje Vrapče**

1) 3. Suvlasnički dio:61/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Garaža u podrumu površine 7,05 m<sup>2</sup>, označena P3, procijenjena na iznos od 17.000,00 EUR

2) 5. Suvlasnički dio:55/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Garaža u podrumu površine 6,40 m<sup>2</sup>, označena P5, procijenjena na iznos od 15.400,00 EUR,

3) 19. Suvlasnički dio:19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) Samostalna prostorija u podrumu površine 2,20 m<sup>2</sup>, označena SP9, procijenjena na iznos 5.140,00 EUR

4) 22. Suvlasnički dio:382/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22). Dvosobni stan u prizemlju, površine 44,39 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S3, procijenjen na 134.000,00 EUR

5) 27. Suvlasnički dio:490/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27), trosobni stan na I. katu, površine 56,83 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S8, procijenjen na iznos od 179.000,00 EUR

6) 37. Suvlasnički dio:604/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO(E-37), trosobni stan u potkrovlju, površine 70,06 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S18, u procjendbenom elaboratu Jasminke Ilić procijenjen na 195.000,00 EUR

## **II.      Nekretnine na adresi Prevoj 93, 95 i 97**

**Ad.1. Na adresi Prevoj 93 na z.k.č.br. 1786/2014 upisanoj u z.k.ul. 8092 k.o. Šestine, stečajni dužnik je vlasnik nekretnina i to:**

2. suvlasnički udio 309/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

**Garaža** u podrumu površine 16,59 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od garaže i spremišta u nacrtu označena G2

U zemljišnim knjigama:

-pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojem Z-23844/2011 zabilježena je ovrha Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o.

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano je založno pravo Centar banke d.d.

-pod brojem Z-28353/2013 upisano je založno pravo RH

6. suvlasnički udio 1963/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

**Dvoetažni četverosobni stan u prizemlju**, površine 37,81 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka i na katu površine 29,76 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od stubišta, predprostora, tri sobe i kupaonice s pripadajućom terasom površine 5,38 m<sup>2</sup> te s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m<sup>2</sup> (oznake PM2=) odnosno ukupne površine 85,45 m<sup>2</sup> te s pripadajućim vrtom površine 27 m<sup>2</sup>(oznake v2) u nacrtu označeno B/.

U zemljišnim knjigama:

-pod brojem Z-7444/2024 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojem Z-23844/2011 zabilježena ovrha Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o.

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano založno pravo Centar banke d.d.

Stan na adresi Prevoj 93 procijenjen je na 187.000,00 EUR, dok je garaža procijenjena na 11.300,00 EUR, sveukupno 198.300,00 EUR.

**Prvenstveno se napominje kako Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-63/2025, od 11. 06.2025. godine, koji ovršni postupak se vodi na prijedlog ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o. protiv stečajnog dužnika, obustavljena ovrha određena Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-1630/2011 na predmetnim nekretninama na adresi Prevoj 93. Po pravomoćnosti navedenog rješenja i brisanju zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama, biti će moguće pristupiti prodaji istih.**

**Također je na prijedlog stečajne upraviteljice brisana zabilježba ovrhe Ovr-3673/17 koja je bila upisana pod posl.br. Z-30964/2017 i to zaključkom suda od 11.06.2025.**

U posjedu navedene nekretnine nalazi se obitelj Štambuk i to temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnina od 28. srpnja 2008. godine kojim se obvezala platiti kupoprodajnu cijenu u iznosu od **148.865,00 EUR**.

Obitelj Štambuk po predugovoru je platila kaparu kao odustatninu u iznosu od 13.918,05 EUR (prethodno je platila rezervaciju nekretnine, ali sadašnja stečajna upraviteljica smatra da se navedena rezervacija ne može smatrati kaparom, jer je u Predugovoru za ugovor o kupoprodaji nekretnine izrijekom navedeno da će kupci iznos od 7.000,00 EUR platiti u roku od 5 dana od potpisa predugovora, a iznos od 7.000,00 EUR najkasnije do 15.10.2008. godine. Dakle, Kupci su se navedeni predugovorom obvezali platiti kaparu kao odustatninu u iznosu od 14.000,00 EUR nakon zaključenja predugovora, iz čega proizlazi da se rezervacija plaćena prije zaključenja predugovora ne uračunava u kaparu. Kupci nisu u navedenom roku platili kaparu kao odustatninu u iznosu od 14.000,00 EUR te se sukladno odredbama predugovora, ugovor smatra ništetnim.

Nadalje, stečajna upraviteljica smatra da kupci nisu, sukladno čl. 268 Zakona o obveznim odnosima zahtijevali sklapanje glavnog ugovora u roku od 6 mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo sklapanje (tužbu su podnijeli tek 2024. godine, dok je predugovor zaključen 2008. godine, a sukladno čl. 2 Predugovora, glavni ugovor trebao je biti zaključen najkasnije do dana 31. svibnja 2009. godine.

Kupci su kod Naslovnog suda podnijeli tužbu posl.br. P-2023/2024, kojom traže da sud naloži stečajnom dužniku zaključenje ugovora o kupoprodaji za iznos kupoprodajne cijene od 148.865,00 EUR, podredno traže utvrđenje suvlasništva na navedenoj nekretnini to svakog kupca u 1/2 dijela (iako je nesporno da nisu platili kupoprodajnu cijenu).

Prijašnji stečajni upravitelj podnio je odgovor na tužbu i protutužbu kojom se zahtjeva predaja u posjed navedene nekretnine i plaćanje naknade za korištenje nekretnine.

**Stečajna upraviteljica je kontaktirala je stečajnu upraviteljicu stečajnog i razlučnog vjerovnika Centar banka d.d. u stečaju koja je predložila da se Ivi Žuvanić Štambuk predloži da plati ostatak ugovorene cijene do ukupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene te još dodatan iznos od 26.000,00 EUR (koji**

odgovara otprilike polovini iznosa razlike između sadašnje, procijenjene vrijednosti stana i garaže i ugovorene vrijednosti stana i garaže). Naime, razlika između ugovorene vrijednosti i procijenjene vrijednosti iznosi 49.435,00 EUR. Iva Žuvanić Štambuk u telefonskom razgovoru potvrdila mi je da je suglasna s navedenim prijedlogom i da joj se nekretnine prodaju neposrednom pogodbom.

Stečajna upraviteljica napominje da su na garaži upisana založna prava i Centar banke i Republike Hrvatske. S obzirom da RH putem nadležnog Županijskog odvjetništva nije spremna dati suglasnost na prodaju neposrednom pogodbom obitelji Lukinac za garažu, izvjesno je da suglasnost neće htjeti dati ni obitelji Štambuk pa bi se predmetna garaža trebala prodavati u stečajnom postupku.

Na stanu je upisano razlučno pravo u korist Centar banke d.d. u stečaju, a ne i RH, a Centar banka je dala suglasnost da se nekretnina prodaje neposrednom pogodbom obitelji Štambuk, ako plate kupoprodajnu cijenu na naprijed opisani način. U tom slučaju, od ukupnog iznosa kupoprodajne cijene po kojoj će stan biti prodan obitelji Štambuk, trebalo bi odbiti vrijednost garaže. S obzirom da u Ugovoru o kupoprodaji nekretnina nije posebno naznačena vrijednost garaže i vrijednost stana, potrebno je na skupštini odlučiti za koji iznos će se smanjiti iznos kupoprodajne cijene za stan, ako će se stan prodavati neposrednom pogodbom, a garaža putem javne dražbe u stečajnom postupku.

**Ad.2. Na adresi Prevoj 95 na z.k.č.br. 1786/2013 upisanoj u z.k.ul. 73433, stečajni dužnik je vlasnik nekretnine i to:**

**1. suvlasnički udio 289/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-1)**

**Garaža** u podrumu površine 16,66 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od garaže i spremišta u nacrtu označena G1 i procijenjena na iznos od 11.300,00 EUR

**Na navedenoj nekretnini uknjižena je predbilježba prava vlasništva u korist Lukinac Tine i Lukinac Ivana pod posl.br. Z-24061/10 (zaprimljeno 11.05.2010)**

U zemljišnim knjigama:

-pod brojem Z-37978/2010 (primljeno 29.07.2010) zabilježeno je založno pravo NOVE HRVATSKE BANKE d.d.

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano založno pravo Centar banke d.d.

-pod brojem Z-28353/2013 upisano založno pravo RH

**8. suvlasnički udio 2570/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-8)**

**Dvoetažni četverosobni stan u prizemlju**, površine 49,10m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka s pripadajućom terasom površine 10,76 m<sup>2</sup> i na katu površine 42,41 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od stubišta, hodnika, predprostora, tri sobe i kupaonice s pripadajućom terasom površine 4,76 m<sup>2</sup> te s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m<sup>2</sup> (oznake PM4=) odnosno ukupne površine 119,53 m<sup>2</sup> te s pripadajućim vrtom površine 155,00 m<sup>2</sup> (oznake v4) u nacrtu označeno D/.

**Na navedenoj nekretnini uknjižena je predbilježba prava vlasništva u korist Lukinac Tine i Lukinac Ivana pod posl.br. Z-24061/10 (zaprimljeno 11.05.2010)**

U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini:

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano založno pravo Centar banke d.d.

Stan i vrt procijenjeni su na 287.000,00 EUR dok je garaža procijenjena na 11.300,00 EUR, sveukupno na iznos od 298.300,00 EUR.

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 eurai predbilježeno pravo vlasništva.

Prodajna cijena iz ugovora iznosila je 189.070,00 eura. Neplaćena razlika iznosi 67.815,56 EUR.

**Stečajna upraviteljica je kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu pribavila:**

1) Ugovor o kreditu br. 228869 zaključen između VOLKSBANK d.d. (zatim Nova hrvatska banka d.d., danas HPB d.d.) iz koje je razvidno da je na garaži G1 na adresi Prevoj 95 založno pravo Nove hrvatske banke d.d. upisano na osnovu Ugovora o kreditu br. 228869 zaključenog između Volksbank d.d., **Diane Lukšić** i Stečajnog dužnika. S obzirom da je Diana Lukšić na navedenoj adresi vlasnica garaže G4, stečajna upraviteljica pretpostavlja da je omaškom založno pravo Diane Lukšić upisano na pogrešnoj garaži (G1 umjesto G4). Međutim, u Ugovoru o kreditu upisana je garaža G1 te je sukladno navedenom ugovoru upisano založno pravo na navedenoj garaži.

2) Ugovor o kupoprodaji nekretnina između Ivana Lukinca i Tine Lukinac i Centar banke d.d. od dana 23. travnja 2010. godine

**U odnosu na garažu na adresi Prevoj 95, ističe se sljedeće.** Ranija stečajna upraviteljica u svojim podnescima navela je da postoji mogućnosti da se nekretnina proda neposrednom pogodbom obitelji Lukinac, uz uvjet da isplate preostali iznos kupoprodajne cijene. Ako bi sud utvrdio da je navedeno moguće, za navedeno bi bilo potrebno brisati upisano založno pravo Nove hrvatske banke d.d. te dobiti suglasnost Republike Hrvatske koja je također razlučni vjerovnik. Stečajna upraviteljica smatra da su mali izgledi da će Nova hrvatska banka d.d. (sada HPB d.d.) pristati brisati založno pravo na nekretnini, koje je očito omaškom upisala, jer je za navedeno dobila suglasnost stečajnog dužnika u Ugovoru o kreditu. Također, u razgovoru s Županijskim državnim odvjetništvom, stečajna upraviteljica je došla do saznanja da isto ne namjerava dati suglasnost za prodaju neposrednom pogodbom, jer je nekretnina opterećena založnim pravom te se sukladno odredbama Stečajnog zakona može prodavati isključivo u stečajnom postupku putem FINE. U tom slučaju, od ukupnog iznosa kupoprodajne cijene po kojoj će stan biti prodan obitelji Lukinac, trebalo bi odbiti vrijednost garaže. S obzirom da u Ugovoru o kupoprodaji nekretnina nije posebno naznačena vrijednost garaže i vrijednost stana, potrebno je na skupštini odlučiti za koji

iznos će se smanjiti iznos kupoprodajne cijene za stan, ako će se stan prodavati neposrednom pogodbom, a garaža putem javne dražbe u stečajnom postupku.

**U razgovoru sa punomoćnicom obitelji Lukinac ista je tražila da na skupštini predložim da skupština odobri izdavanje tabularne isprave obitelji Lukinac, pod uvjetom da isplate preostali iznos ugovorene kupoprodajne cijene.** U tom slučaju, obitelj Lukinac bi tabularnom ispravom opravdala predbilježbu koja je u prvenstvenom redu prije založnih prava Nove hrvatske banke i Republike Hrvatske, koja založna prava bi tada sukladno čl. 72 Zakona o zemljišnim knjigama trebala biti brisana, jer su upisana nakon predbilježenog prava obitelji Lukinac.

**U odnosu na stan na adresi Prevoj 95, ističe se slijedeće.**

Navedeni stan procijenjen je na iznos od 287.000,00 EUR. Na navedenom stanu postoji razlučno pravo Centar banke d.d. te nema drugih razlučnih prava. Centar banka je podneskom od dana 18.09.2019. obavijestila da je suglasna da se stan proda obitelji Lukinac neposrednom pogodbom te da isplate preostali iznos kupoprodajne cijene iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina za koji je navela da iznosi 67.468,11 EUR.

Kontaktirala sam gđu. Tinu Lukinac koja mi je izjavila da je suglasna s kupnjom nekretnine na način da plati razliku kupoprodajne cijene

**Ad.3. Na adresi Prevoj 97 na z.k.č.br. 1786/12** upisanoj u z.k.ul. 73425 k.o. Šestine, stečajni dužnik je vlasnik nekretnine i to:

1. suvlasnički udio 413/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-1)

**Garaža u podrumu** površine 17,00 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od garaže i spremišta u nacrtu označena G1

U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini:

- pod brojem Z-7444/2024 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka
- pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano založno pravo Centar banke d.d.
- pod brojem Z-28353/2013 upisano založno pravo RH

8. suvlasnički udio 2899/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-9)

**Dvoetažni trosobni stan u prizemlju**, površine 48,40 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka s pripadajućom terasom površine 11,25 m<sup>2</sup> i na katu površine 47,27 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od stubišta, hodnika, kupaonice i dvije sobe s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m<sup>2</sup> (oznake PM3) odnosno ukupne površine 119, 42 m<sup>2</sup> te s pripadajućim kućnim vrtom površine 133,00 m<sup>2</sup> (oznake v3) u nacrtu označeno C

U zemljišnim knjigama:

- pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka
- pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano je založno pravo Centar banke d.d.
- pod brojem Z-28353/2013 upisano založno pravo RH.



Nekretnine su procijenjene na ukupan iznos od 289.500,00 EUR (stan i vrt u iznosu od 278.000,00 EUR te garaža G1 u iznosu od 11.500,00)

**Stečajna upraviteljica ističe da je povodom prijedloga stečajne upraviteljice izbrisana zabilježba ovrhe posl.br. Z-7021/201 koja je omaškom ostala upisana (radi se o ovrši pol.br. Ovr-6952/2017) ovrhovoditelja CENTAR BANKE d.d. u kojem postupku je sud donio rješenje o obustavi postupka i naložio brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama.**

Vezano za z.k.č.br. 1786/12 k.o. Šestine na kojoj se nalaze stan i garaža, stečajna upraviteljica ističe da je Iz Sporazuma o priznavanju prava vlasništva na zemljištu od 14. 4. 2010 godine potpisanog između stečajnog dužnika te Lea Vukelića i Ive Matije Bitanga, ovjerenog kod javnog bilježnika Gordane Jakobović iz Zagreba, poslovni broj OV-2095/10, proizlazi da su samostalni posjednici dijela z.k.č. 1786/12 k.o. Šestine (koja odgovara k.č. 4008/3 k.o. Mikulići) Leo Vukelić i Iva Matija Bitanga u površini od **82,3 m2**. Leo Vukelić i Iva Matija Bitanga nisu sukladno navedenom sporazumu sačinili geodetski elaborat kojim bio dio navedene čestice u površini od 82,3 m2 pripojili svojoj nekretnini, ali stečajna upraviteljica smatra da bi činjenicu zaključenja navedenog sporazuma trebalo navesti u Zaključku o prodaji.

**Stečajna upraviteljica napominje kako je pristupila na predmetnu nekretninu, koja je zaključana. U razgovoru sa susjedima koji žive na istoj adresi, stečajna upraviteljica došla je do saznanja da u navedenoj nekretnini nitko ne živi te susjedi nisu vidjeli da bi bilo tko dolazio. S obzirom da će potencijalni kupci htjeti razgledati nekretninu te bi se omogućavanjem razgledavanja nekretnine potencijalno mogla postići i veća cijena, stečajna upraviteljica predlaže da se još jednom izvrši zamjena brave neposredno prije termina za razgledavanje, sve kako bi potencijalni kupci mogli ući u nekretninu.**

Napominje se da je prijašnja stečajna upraviteljica podnijela kaznenu prijavu protiv nepoznatog počinitelja koji je prethodno skinuo bravu koju je postavila ranija stečajna upraviteljica.

**S obzirom da na predmetnoj nekretnini nema više upisane zabilježbe ovrhe Ovr-6952/2017, koja je na prijedlog stečajne upraviteljice brisana dana 05. svibnja 2025. godine, nema zapreke da se ista prodaje u stečajnom postupku.**

### **III. Nekretnine upisane u z.k.ul. 73229 k.o. Šestine-Zemljište**

Radi se o z.k.č.br. **1786/15** „Oranica“, površine 104 m2 i z.k.č.br. **178/16** „Oranica“, površine 39 m2 upisane u z.k.ul. 73229 k.o. Šestine.

Prodaju ovih nekretnina u stečajnom postupku sud je odredio Rješenjem broj St-2184/2016 od dana 23. siječnja 2024. godine. Na navedenim nekretninama upisano je pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 založno pravo Centar banke d.d.

Prijašnja stečajna upraviteljica je u svom podnesku od dana 07.10.2024. godine navela da z.k.č.br. 1786/15 k.o. Šestine i z.k.č.br. 1786/16 k.o. Šestine odgovaraju kč.br.

3990/2 k.o. Mikulići i kč.br. 4008/2 k.o. Mikulići (navedene katastarske čestice 3990/2 k.o. Mikulići i kč.br. 4008/2 predmet su lokacijske dozvole br. 412/2007 od dana 07. studenoga 2007. godine). Sadašnja stečajna upraviteljica je preko sustava katastra utvrdila da kč.br. 3990/2 k.o. Mikulići odgovara z.k.č.br.1786/8 k.o. Šestine, te da kč.br. 4008/2 k.o. Mikulići odgovara z.k.č.br. 1786/1 k.o. Šestine.

Slijedom naprijed navedenog, stečajna upraviteljica ima namjeru u ishodu identifikaciju za z.k.č.br.1786/15 k.o. Šestine i z.k.č.br. 1786/16, kako bi se utvrdilo jesu li iste obuhvaćene lokacijskom dozvolom, jer ako se utvrdi da jesu, navedeno bi trebalo utvrditi u Zaključku o prodaji, s obzirom da će ova činjenica utjecati na cijenu nekretnina. Stečajna upraviteljica predlaže da sud zastane s donošenjem zaključka o prodaji dok stečajna upraviteljica ne utvrdi sve relevantne činjenice.

U odnosu na z.k.č.br 1786/16 također se napominje da postoji Sporazum o priznavanju prava vlasništva na zemljištu od 14. 4. 2010 godine potpisan između stečajnog dužnika te Lea Vukelića i Ive Matije Bitanga, ovjeren kod javnog bilježnika Gordane Jakobović iz Zagreba, poslovni broj OV-2095/10, kojim sporazumom je stečajni dužnik priznao stjecateljima pravo vlasništva u površini od 8 m<sup>2</sup> na z.k.č.br. 1786/16. Stjecatelji nisu sukladno navedenom sporazumu sačinili geodetski elaborat kojim bio dio navedene čestice u površini od 8 m<sup>2</sup> pripojili svojoj nekretnini (upitno je je li navedeni elaborat uopće moguće sačiniti), ali bi činjenicu zaključenja navedenog sporazuma trebalo navesti u Zaključku o prodaji.

#### **IV. Nekretnine upisane u z.k.ul. 8064 k.o. Remete- Đurkov put Stečajna upraviteljica pristupila je na navedenu nekretninu.**

**Radi se o nekretnini koja je obrasla korovom, nije održavana, a u kuću je provaljeno te je ista zapuštena.**

#### **Nekretnina je procijenjena za iznos od 166.100,00 EUR**

U z.k.ul. 8064 k.o. Remete upisana je z.k.č.br. 3943/5 „Kuća br.38 i zgrada u Zagrebu, Đurkov put br.38 i dvorište Đurkov put br.39“ površine 539 m<sup>2</sup>.

Stanje u katastru i zemljišnim knjigama nije usklađeno, jer u zemljišnim knjigama z.k.č.br. 3943/5 ima površinu od **539** m<sup>2</sup>, dok je u katastru u posjedovnom listu 2980 k.o. Gračani upisana k.č.br. 2337 Gjurkov put površine **1204 m<sup>2</sup>** (kuća br. 38 i zgr. Zagreb, Gjurkov put 38, površine 171 m<sup>2</sup>, Oranica površine 533 m<sup>2</sup> i Dvorište površine 500 m<sup>2</sup>) Kao vlasnik u katastru je upisan Ivan Radić, Kosorska ulica 7. Iz identifikacije je razvidno da navedena katastarska čestica odgovara z.k.č.br. 3943/5 površine 539 m<sup>2</sup>, na kojoj je kao vlasnik upisan stečajni dužnik, z.k.č.br. 3943/1, Đurkov put, Oranica, površine 670 m<sup>2</sup>, na kojoj je su kao suvlasnici upisani Jakovec Ozdren, Radić Ana i Radić Nenad te z.k.č.br. 3942/1 površine 781 m<sup>2</sup>, na kojoj su kao suvlasnici upisani Mihalinić Barabara i Ivan Benšek.

Na navedenoj nekretnini upisano je:

-pod brojem Z-7444/2024 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojevima Z-44539/07, Z-44191/08, upisano založno pravo Centar banke d.d.

Napominje se kako do z.k.č.br. 3943/5 prema stanju u zemljišnim knjigama, nije moguće doći izravno, već je sa ulice Đurkov put moguće doći preko z.k.č.br. 3943/1 k.o. Remete koje je u suvlasništvu Jakovec Ozdren, Radić Ana i Radić Nenad ili sa ulice Zvečaj preko 3942/1, na kojoj su kao suvlasnici upisani na kojoj su kao suvlasnici upisani Mihalinić Barabara i Ivan Benšek.

**Dakle, navedena čestica nema izravan izlaz na javnu površinu.**

Ističe se kako je u navedenom ulošku bila upisana i z.k.č.br. 3943/15 Oranica, površine 209 m<sup>2</sup>, koja bila predmetom pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka predlagateljice Vesne Radić Mraz. navedenom postupku prijašnja stečajna upraviteljica uložila je prigovor, koji prigovor je odbijen Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela te je temeljem prijavnog lista br RN 5/2023 k.o. Gračani z.k.č.br. 3943/15 k.o. Remete poništena i spojena u z.k.č.br. 3943/2014 k.o. Remete. listom smanjena je površina dotadašnje k.č.br. 2336 k.o. Gračani sa 869 m<sup>2</sup> na 865 m<sup>2</sup> te je sačinjen Prijavni list za zemljišnu knjigu kojim se formira z.k.č.br. 3943/14 k.o. Remete, površine 865 m<sup>2</sup> i odgovara novoj k.č.br. 2336 k.o. Gračani. Dakle, novoformirana z.k.č.br. 3943/2014 formirana je i od z.k.č.br. 3943/15 na kojoj je kao vlasnik bio upisan stečajni dužnik.

Sadašnja stečajna upraviteljica je izvršila uvid u pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak te je utvrdila slijedeće: Vesna Radić Mraz je u katastru upisana kao posjednica/vlasnica k.č.br. 2336 k.o. Gračani od 31. svibnja 1995. godine, kada su se dotadašnji suposjednici/suvlasnici k.č.br. 2336, k.č.br. 2335 i k.č.br.2337, sve k.o. Gračani podijelili u postupku pred katastrom na način da svakom od suvlasnika pripadne određena čestica. Vesni Radić Mraz pripalo je vlasništvo cijele k.č.br. 2336 k.o. Gračani „zgrada i oranica“ površine 838 m<sup>2</sup>. Navedena promjena u katastru provedena je na osnovu elaborata RN 1569/95 k.o. Gračani.

Sukladno identifikaciji čestica, k.č.br. 2336 k.o. Gračani odgovara, između ostalog i z.k.č.br. 3943/15 k.o. Remete na kojoj je kao vlasnik bila upisana Sistem montaža.

U izvješću o utvrđivanju međa i drugih granica koje je sastavljeno prilikom izrade elaborata RN 5/2023 k.o. Gračani te o novom razgraničenju utvrđeno je da su točke linije područja mjerenih podataka u k.o. Gračani na terenu definirane i vidljivo označene trajnim oznakama, željeznim klinovima te raspoznatljivim lomnim točkama betonsko željeznih ograda. Dakle, katastarska čestica k.č.br. 2336 k.o. Gračani u vlasništvu Vesne Radić Mraz na terenu je omeđena vidljivim oznakama te je sukladno takvoj omeđenoj katastarskoj čestici formirana i u zemljišne knjige upisana zemljišnoknjižna čestica z.k.č.br. 3943/2014 k.o. Remete i to i od djela z.k.č.br. 3943/15 k.o. Remete na kojoj je kao vlasnik bio upisan stečajni dužnik.

Vesna Radić Mraz je u prijedlogu za pojedinačni ispravni postupak tvrdila da je posjednik z.k.č.br. 3943/15 k.o. koja odgovara k.č.br. 2336 k.o. Gračani te da su upisi u zemljišnim knjigama zastarjeli upisi te upravo iz navedenog razloga pokrenula zemljišno knjižni ispravni postupak, a zemljišnoknjižni odjel je u prihvatio njene navode na osnovu dostavljene dokumentacije te usvojio njenu prijavu.

### III. OBVEZE STEČAJNE MASE

Sadašnja stečajna upraviteljica je pribavila očevidnik izvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate iz kojeg je razvidno da je račun stečajnog dužnika na dan pisanja izvješća blokiran za iznos od ukupno 13.497,30 EUR. Navedeni iznos odnose se na pokrenute ovršne postupke pružatelja komunalnih usluga.

**V.** Slijedom naprijed navedenog, stečajna upraviteljica predlaže zakazati skupštinu vjerovnika radi utvrđenja vrijednosti nekretnina kojem predlaže donijeti slijedeće odluke:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja.

2. Nekretnina na adresi Prevoj 93 i to: 6. suvlasnički udio 1963/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-6) Dvoetažni četverosobni stan u prizemlju, površine 37,81 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka i na katu površine 29,76 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od stubišta, predprostora, tri sobe i kupaonice s pripadajućom terasom površine 5,38 m<sup>2</sup> te s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m<sup>2</sup> (oznake PM2=) odnosno ukupne površine 85,45 m<sup>2</sup> te s pripadajućim vrtom površine 27 m<sup>2</sup> (oznake v2) u nacrtu označeno B/ prodat će se neposrednom pogodbom Ivi Žuvanić Štambuk, OIB 44429120323, Zagreb, Prevoj 93 i Tomislavu Štambuku, OIB 43317970535, Zagreb, Prevoj 93 na osnovu Predgovora o kupoprodaji nekretnine od dana 28. srpnja 2008. godine. po kupoprodajnoj cijeni koja će biti određena na skupštini.

3. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da za nekretninu na adresi Prevoj 95 i to: garaža u podrumu površine 16,66 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od garaže i spremišta u nacrtu označena G1 izda Tini Lukinac, OIB: 50675024248, PREVOJ 95, 10000 ZAGREB i Ivanu Lukincu, OIB: 62518628421, PREVOJ 95, 10000 ZAGREB tabularnu ispravu pod uvjetom da plate preostali iznos kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu na osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 23.travnja 2010. godine

4. Nekretnina na adresi Prevoj 95 i to: 8. suvlasnički udio 2570/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-8) Dvoetažni četverosobni stan u prizemlju, površine 49,10m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka s pripadajućom terasom površine 10,76 m<sup>2</sup> i na katu površine 42,41 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od stubišta, hodnika, predprostora, tri sobe i kupaonice s pripadajućom terasom površine 4,76 m<sup>2</sup> te s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m<sup>2</sup> (oznake PM4=) odnosno ukupne površine 119,53 m<sup>2</sup> te s pripadajućim vrtom površine 155,00 m<sup>2</sup> (oznake v4) u nacrtu označeno D/ prodat će se neposrednom pogodbom Tini Lukinac, OIB: 50675024248, PREVOJ 95, 10000 ZAGREB i Ivanu Lukincu, OIB: 62518628421, PREVOJ 95, 10000 ZAGREB na osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 23.travnja 2010. godine po kupoprodajnoj cijeni koja će biti određena na skupštini.

Mjesto i datum  
Zagreb, 07.07.2025.

Stečajna upraviteljica