

## 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 25. 7.2023.

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 nije tada, 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. 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 dva stana na adresi A.T. Mimare ima gospodin Zlatko Petek, 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 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 i to:

Etaža	U naravi	Površina m <sup>2</sup>	Posjed	Razlučni vjerovnik
E-3	garaža P3	7,05	SLOBODAN	CENTAR BANKA /REPUBLIKA HRVATSKA
E-4	garaža P4	6,2	SLOBODAN	Tereta nema
E-5	garaža P5	6,4	SLOBODAN	CENTAR BANKA
E-9	garaža P9	6,2	SLOBODAN	Tereta nema
E-18	podrum SP8	2,2	ZAKLJUČANO	Tereta nema
E-19	podrum SP9	2,2	ZAKLJUČANO	CENTAR BANKA
E-22	stan prizemlje S3	44,39	ZAKLJUČANO GRANIĆ	CENTAR BANKA
E-27	stan I kat S8	56,83	OBRADOVIĆ	CENTAR BANKA
E-37	stan II kat S18	70,06	ZAKLJUČANO BREYER	CENTAR BANKA I OVR-3673/17

Dužnik je, u zgradi na ovoj adresi, vlasnik 4 garažna mjesta, 2 spremišta i tri stana.

Garaže su otvoreni prostori u podrumu. Pristup spremištu je preko parkirnih mjesta radi čega čine cjelinu. Nisam utvrdila tko ima ključ od spremišta E-18 i E-19.

U etaži E-27 stanuje četveročlana obitelj Obradović, vjerojatno, bez valjanog pravnog osnova. Gospodin Obradović je obećao donijeti dokumente o pravnoj osnovi temeljem koje je dobio posjed stana, prije otvaranja stečaja. Čeka povratak oca iz bolnice. Iskazao je interes za kupnju stana u kojem stanuje njegova obitelj.

Etaže E-22 i E-37 imaju na vratima upisana prezimena Granić i Breyer. Prema riječima stanara u tim stanovima nitko trajno ne boravi. Navodno, povremeno u stan dolazi „predstavnik investitora” za što još ne znamo tko bi bio. Potrošnja struje od oko 30 KWh mjesečno također govori o tome da se stan koristi par dana u mjesecu. Računi za struju se redovito plaćaju i dostavljani su na adresu sjedišta dužnika, Petrinjska 59.

Dug za pričuvu prelazi 65.000,00 kuna za sve etaže.

Prema podacima iz zemljišnih knjiga na etažama E-3, E-5, E-19, E-22, E-27 i E37 upisana su založna prava. Prvoupisani razlučni vjerovnik je CENTAR BANKA d.d. u stečaju sa tražbinom puno većom od vrijednosti nekretnina, kao što je i navedeno u prvom izvješću stečajnog upravitelja.

Na ovim nekretninama postoje i zabilježbe privremene mjere R1-469/2009 od 27.01.2011. te zabilježbe prvenstvenog reda namjeravanog otuđenja temeljem čl. 72-77 Zakona o zemljišnim knjigama iz 2009. godine koje više nemaju učinka te ih je potrebno brisati.

U odjeljku B vlasničkih listova za sve etaže (uključujući etaže E-4, E-9 i E-18 koje nemaju tereta) postoji upisana zabilježba ovrhe Ovr.1630/11 od 14.4.2011. godine. Radi se o ovršnom postupku radi naplate potraživanja ŠPINA XXL d.o.o. iz Dugopolja prodajom nekretnina započet 2010. godine (TS Zgb Ovr-2050/10 i Ovr-1630/11 te OGS Ovr-2821/12 i 4197/15). Postupak je u prekidu radi otvaranja stečajnog postupka rješenjem Trgovačkog Suda u Zagrebu od 26.9.2019. broj Ovr-1630/2011-58. Radi se o tražbini od 64.453,99 kuna, na dan otvaranja stečaja. Obavljen je razgovor s direktorom Špina XXL d.o.o. glede mogućnosti brisanja ovrha sa nekretnina gdje ne postoji mogućnost da se ostvari namirenje. Ova

Na etaži E-27 (S8) postoji zabilježba ovrhe Općinskog Građanskog Suda u Zagrebu Ovr-3673/2017. Ovaj ovršni postupak obustavljen je u postupku pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem Ovr-225/2019 od 18.11.2011. radi primjene odredbe čl. 168. St.1. Stečajnog zakona.

#### Posljednje izvještajno razdoblje

Založni vjerovnik Spina XXL d.o.o. je također izrazio suglasnost da se nekretnine prodaju u stečajnom postupku.

Početkom srpnja je stečajna upraviteljica došla na ovu lokaciju sa bravarom da bi se zamijenile brave na vratima stana S3 i S18. Naime početkom travnja je u poštanskom sandučiću ova dva stana ostavljeno pismo sa zamolbom da se osoba koja koristi stan javi na telefon stečajne upraviteljice radi dogovora i pregleda dokumentacije temeljem koje se stan koristi. Nitko se do dana kada je trebala biti izvršena zamjena brava nije javio. Uzevši u obzir minimalnu potrošnju struje i ovu činjenicu kao i izjavu stanara da ovdje ponekad netko navrati izgledalo je da bi zamjena brava možda bila moguća.

Toga dana se saznalo da ključeve ovih stanova drži gospodin Zlatko Petek. On je direktor i vlasnik poduzeća CONICO d.o.o. koje je završilo u stečaju i brisano iz registra a izvodilo je građevinske radove za SISTEM MONTAŽU. CONICO d.o.o. nije po osnovi duga za izvršene a nenaplaćene radove dalo prijavu tražbine niti obavijest o postojanju razlučnog prava. Gospodin Petek je pokazao jedan ugovor prema kojem se Sistem montaža obvezuje platiti izvršene radove na gradnji stambenih zgrada kompenzacijom sa 7 stanova. Tri stana su ovi spomenuti koje gospodin Petek ima u posjedu od prije otvaranja stečaja. Gospodin Petek je dao ključeve i obitelji Obradović.

Gospodin Petek je procjeniteljici, gospođi Jasminki Lilić, omogućio mjerenje i pregled stana S18. Dao joj je nacрте zgrade temeljem kojih se može izraditi procjena poredbenom metodom a s obzirom da je stupanj dovršenosti poznat. Stan S3 nije pokazao jer da nema ključeve. Stan, navodno, koristi treća osoba.

#### **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.

Etaža	U naravi	Površina m2	Posjed	Razlučni vjerovnik
E-2	garaža G2	16,59	ŠTAMBUK	CENTAR BANKA/REPUBLIKA HRVATSKA
E-6	stan + vrt (27M2)	85,45	ŠTAMBUK	CENTAR BANKA/REPUBLIKA HRVATSKA

Radi se o dvoetažnom stanu na vrlo lijepoj lokaciji. U nekretnini živi obitelj Štambuk koja, prema usmenoj informaciji ima sa Sistem Montaža d.o.o. kupoprodajni ugovor iz 2010. godine, temeljem kojeg je uplaćen dio kupovnine.

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.

U zemljišnim knjigama postoje zabilježbe Ovr-1630/11 i Ovr-3673/17.

Obavljen je razgovor sa obitelji Štambuk, utvrđeno je da je uplaćena samo jamčevina i obitelj je izrazila želju da kupi ovaj stan. Kupoprodajnog ugovora nema.

#### Posljednje izvještajno razdoblje

Procjeniteljica Jasminka Lilić je izvršila pregled stana i napraviti će procjenu.

### **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 predugovora iz 2010. godine. Na prvom sastanku su rekli da su uplatili veći dio cijene.

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.

Etaža	U naravi	Površina m2	Posjed	Razlučni vjerovnik
E-1	garaža G1	16,66	LUKINAC	NOVA HRVBA/CENTARBA/RH
E-8	stan + vrt (155M2)	119,53	LUKINAC	CENTAR BANKA

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. Uplaćen je veći dio kupovnine za ovaj stan.

#### Posljednje izvještajno razdoblje

Obitelj Lukinac nije omogućila procjeniteljici da izvrši mjerenje i pregled nekretnine. Obzirom da su ova zgrada i zgrada na broju 93 identične, moguće je napraviti procjenu poredbenom metodom.

### **Izlučno pravo**

Etaže 4 i 5 u posjedu ima gospođa Diana Lukšić. Kod otvaranja stečaja je, uz prijavu tražbine, dostavljena i obavijest o izlučnom pravu na stan i garažu. Obzirom da su dostavljene tabularne izjave SISTEM MONTAŽE d.o.o. i brisovno očitovanje CENTAR BANKE d.o.o.

što znači da je cijena u potpunosti isplaćena, ne vidim razlog da se ne omogući provedba vlasništva u korist Diane Lukšić.

Etaža	U naravi	Površina m2	Posjed	Razlučni vjerovnik
E-4	garaža G4	16,66	LUKŠIĆ	CENTAR BANKA/REPUBLIKA HRVATSKA
E-5	stan + vrt(16M2)	98,59	LUKŠIĆ	NOVA HRVBA/CENTARBA/RH

Podaci o uplatama i ugovori su provjereni u Centarbanci d.d.

#### Posljednje izvještajno razdoblje

Centarbanka d.d. je dala brisovno očitovanje a stečajna upraviteljica tabularnu izjavu što je već provedeno u zemljišnoj knjizi.

#### **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.

Etaža	U naravi	Površina m2	Posjed	Razlučni vjerovnik
E-1	garaža G1	17		NOVA HRVBA/CENTARBA/RH
E-8	stan + vrt (133,0M2)	119,42		CENTAR BANKA

U zemljišnim knjigama postoji zabilježba ovrhe Centar banke d.d. u stečaju pod brojem Ovr-6952/17 pred OGS u Zagrebu. U tom postupku su ove nekretnine od strane ovrhovoditelja procijenjene na 1.092.363,00 kuna stan, te 82.236,00 kuna garaža. Na Trgovačkom sudu u Zagrebu je 26.travnja 2022. nastavljena ova ovrha, pod brojem Ovr-78/21, nakon što je ustupljena ovom sudu kao stvarno nadležnom.

U ovom ovršnom predmetu je 21.7.22. od stečajne upraviteljice zatraženo očitovanje o vrijednosti nekretnine utvrđene na bazi procjene iz 2012. godine. Stečajna upraviteljica je predložila da se izradi nova procjena s obzirom da je u međuvremenu cijena nekretnina porasla 20 do 30% i uplatila predujam od 4.000,00 kuna. Gospodin Mario Marković koji ima posjed ovog stana ne želi pustiti procijenitelja u stan. Danas se očekuje obećano obrazloženje. Sud je odredio rok do kraja ovog tjedna da se obavi procjena te ukoliko se u tome ne uspije određeno je da se prodaja izvrši po staroj procjeni vrijednosti iz 2012. godine. U spis je poslana suglasnost da početna prodajna cijena bude prema staroj procjeni.

#### Posljednje izvještajno razdoblje

Nakon poslane obavijesti se razlučni vjerovnik CENTARBANKA d.d. u stečaju usaglasila da se i ova nekretnina, zajedno sa drugim nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika, prodaje u stečajnom postupku.

Gospodin Mario Marković je odustao od posjeda ove nekretnine. Zamijenjena je brava i izvršena procjena nekretnine.

## 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>.

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

Nije jasno o kojem se zemljištu radi i bilo bi dobro napraviti geodetsku identifikaciju.

## Brisane ovrhe

Rješenjem OGS broj Ovr-727/2021 od 28.9.2021., koje je postalo pravomoćno 14.10.2021, obustavljene su ovrhe, na svim nekretninama dužnika, ovrhovoditelja Konos Construction d.o.o., Centar banka d.d. u stečaju, Gramat d.o.o., Mislav Jagunić i Novak Inženjering d.o.o.te brisane zabilježbe ovrha u zemljišnim knjigama. Ovrha je obustavljena zato što niti jedan vjerovnik, iako su bili pojedinačno pozvani da predujme troškove ovršnog postupka, to nije učinio.

## 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 (vjerojatno ruševna).

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

Između kućnih brojeva 34 i 42 u ovoj ulici postoje dva ili tri zarasla terena sa ogradama i ruševnim kućama. Trebalo bi napraviti geodetsku identifikaciju parcele da bi se točno znalo o kojem zemljištu se radi.

## Posljednje izvještajno razdoblje

Procjeniteljica je obišla nekretninu, međutim zbog obraslog zemljišta pristup kući nije bio moguć. U zemljišnim knjigama postoji zabilježba Z-1965/2023 od 2.3.2023 za promjenu prijavnog lista. Kako gruntovnica ne radi nije bilo moguće vidjeti o čemu se radi. Procjena ove nekretnine će trebati pričekati do rješenja ovih pitanja.

## Blokada žiro računa i obračun režija za stanove

Žiro račun stečajnog dužnika blokiran je radi neplaćenih troškova režija na adresi Ante Topić Mimare 45. u iznosu od 25.082,36. Također, u tijeku je 5 ovršnih postupaka radi naplate troškova struje, plina, vode, komunalne naknade i naknade za uređenje voda u iznosu od oko 18.000,00 kuna. Postoji i dug za obveznu pričuvu od ukupno 65.000,00 kuna za koji treba utvrditi koji dio se odnosi na razdoblje nakon otvaranja stečaja.

Mjesečno na adresu stečajnog upravitelja dolaze računi za komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda i odvoz komunalnog otpada. Ukupan dug iznosi 15.827,54 kuna do 30.06.2022. (okvirno za 2021 i 2022. godinu). Iz tablice vidimo da Zagrebački holding tereti stečajnog dužnika za sve nekretnine na adresi A.Topić Mimare i Đurkov put.

U HEP Elektra d.o.o. Zagreb je poslan zahtjev da se svi računi ubuduće šalju na adresu stečajnog upravitelja.

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

Nakon što procjena bude gotova, predložiti prodaju nekretnina gdje će to biti moguće.

Mjesto i datum  
Rijeka, 25. 7.2023.

Stečajni upravitelj