

Trgovački sud u Zagrebu
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11
10 000 Zagreb

Na broj: St-1257/2024

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o., sa sjedištem u Puli (Grad Pula - Pola), Ulica Bože Gumpca - Via Božo Gumbac 53A, OIB: 26851900569, zastupano po stečajnoj upraviteljici Antoniji Ljubenko, Pula, Ulica Bože Gumpca 53A, OIB: 38955759387

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

- o gospodarskom položaju i njegovim uzrocima (sukladno čl. 227. SZ).
- popis predmeta stečajne mase (sukladno čl. 221. SZ).
- popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ).
- pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ).

Rješenjem naslovnog suda broj St-1257/2024 od 18. veljače 2025. g. (dalje u tekstu: „Rješenje“) otvoren je stečajni postupak nad Likvidacijskom masom iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Petrinjska ulica 28, OIB: 26851900569.

Na temelju predmetnog Rješenja izvršen je upis u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu Stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE društvo s ograničenom odgovornošću za građenje i nadzor te je za stečajnog upravitelja imenovana Antonia Ljubenko, Pula, Ulica Bože Gumpca 53A, OIB: 38955759387.

Predmetnim Rješenjem su vjerovnici višeg isplatnog reda pozvani prijaviti svoje tražbine stečajnoj upraviteljici u propisanim rokovima. Ispitno i izvještajno ročište zakazani su za dan 09. svibnja 2025. g. u 9,15 i 9,30 sati.

Prijedlog za otvaranjem stečajnog postupka podnio je likvidator Likvidacijske mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o., OIB: 26851900569, brisanog trgovačkog društva M.M.Q. GRAĐENJE društvo s ograničenom odgovornošću za građenje i nadzor sa sjedištem u Zagrebu, I. Serdara 24, MBS: 080354125 jer je tijekom likvidacijskog postupka utvrđeno da likvidacijska masa nije dovoljna za namirenje vjerovnika, odnosno jer iz podneska likvidatora od 01. travnja 2022.g. proizlazi da je u postupku likvidacije utvrđeno da su potraživanja vjerovnika veća od procijenjene vrijednosti imovine dužnika iz čega proizlazi postojanje stečajnog razloga prezaduženosti.

Stečajna upraviteljica napominje kako je društvo M.M.Q. GRAĐENJE društvo s ograničenom odgovornošću za građenje i nadzor sa sjedištem u Zagrebu, I. Serdara 24, MBS: 080354125 brisano rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Tt-11/16471-1 od 12. srpnja 2012.g. iz razloga što nije tri godine postupio po zakonskoj obvezi da objavi svoja godišnja financijska izvješća s propisanom dokumentacijom, kada je zakonom propisana obveza objavljivanja tih izvješća.

Slijedom navedenog, kao stečajni upravitelj pristupila sam poduzimanju svojih zakonskih dužnosti i ovlasti pa u nastavku iznosim i dostavljam sukladno odredbama Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/2015, 104/2017, 36/2022, 27/2024 , dalje u tekstu: SZ) sljedeće:

- sukladno odredbi čl. 227. SZ-a izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika,
- sukladno čl. 221. SZ-a popis predmeta stečajne mase,
- sukladno čl. 222. SZ-a popis vjerovnika,
- sukladno članku 223. SZ-a pregled imovine i obveza stečajnog dužnika.

I. UVOD

I.I. Osnovni podaci o stečajnom dužniku

Dužnik je pravni sljednik društva M.M.Q. GRAĐENJE društvo s ograničenom odgovornošću za građenje i nadzor, čiji je posljednje opisani osnivač Igor Škoro, OIB: 63528605695, Okrug Gornji, Put Svetog Karla 34, koji je ujedno bio i posljednje upisani zakonski zastupnik dužnika. Prednik dužnika je osnovan Izjavom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 05. srpnja 2000. godine. Posljednja izmjena navedene Izjave o osnivanju izvršena je 24. rujna 2005. godine.

Prednik dužnika imao je temeljni kapital od 20.000,00 kn.

Prednik dužnika brisan je iz sudskog registra temeljem čl.70. Zakona o sudskom registru rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Tt-11/16471-1 od 12. srpnja 2012.g.

Registrirani predmet poslovanja prednika dužnika:

- poslovanje nekretninama,
- projektiranje, građenje i nadzor nad građenjem,
- kupnja i prodaja robe,
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu,
- zastupanje stranih tvrtki
- iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- Pomorski i obalni prijevoz putnika
- prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu,
- pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga i dr.
- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane,
- pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja, pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering),
- održavanje i popravak motornih vozila

II. FINANCIJSKO GOSPODARSKO STANJE DUŽNIKA

Prednik dužnika je posljednje financijsko izvješće predao prije 16 godina, a koji financijski podaci nisu dostupni, međutim sve i da su dostupni isti nakon proteka toliko vremenskog perioda ne mogu biti relevantni.

III. IMOVINA DUŽNIKA

III.I. Pokretnine

Prema do sada prikupljenim podacima stečajna upraviteljica je utvrdila da dužnik nije vlasnik pokretnina koje se upisuju u odgovarajuće registre. Iz Uvjerenja o vlasništvu vozila kojeg je Centar za vozila Hrvatske d.d. izdao dana 23. travnja 2025. godine proizlazi kako prednik dužnika društvo M.M.Q. GRADENJE društvo s ograničenom odgovornošću za građenje i nadzor nije evidentirano kao vlasnik vozila.

III.II. Nekretnine

Prema prikupljenim podacima stečajna upraviteljica je utvrdila da je dužnik vlasnik sljedećih nekretnina:

- **k.č.br. 1613/2**, označeno kao KUĆA BR. 24 I DVORIŠTE U ULICI IVE SERDARA, ukupne površine 646, zk.ul. 6479, k.o. 335258, ŠESTINE, upisana u zemljišne knjige kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb (zemljišnoknjižni izvadak se nalazi u prilogu ovog izvješća), i to:
 - 1. Suvlasnički dio: 13,06/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
Dvosobni stan u suterenu - 2 (oznake S5) u površini 80,38 čm u nacrtu označeno zelenom bojom;
 - 2. Suvlasnički dio: 16,79/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
Trosobni stan u suterenu - 2 (oznake S4) u površini 103,31 čm u nacrtu označeno zelenom bojom;
 - 3. Suvlasnički dio: 27,4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
Četverosobni stan u suterenu - 1 (oznake S3) u površini 168,60 čm u nacrtu označeno plavom bojom;
 - 4. Suvlasnički dio: 18,31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
Dvoetažni trosobni stan u prizemlju 63,54 čm i u potkrovlju 49,17 čm (oznake S1), ukupne površine 112,71 čm u etažnom nacrtu označeno roza bojom;
 - 5. Suvlasnički dio: 17,95/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)
Dvoetažni trosobni stan u prizemlju 59,53 čm i u potkrovlju 50,97 čm (oznake S2), ukupne površine 110,52 čm u etažnom nacrtu označeno tirkiznom bojom;
 - 6. Suvlasnički dio: 1,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
Natkriveni parking broj 1 u prizemlju u površini 7,01 čm u nacrtu označeno smeđom bojom;
 - 7. Suvlasnički dio: 1,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)
Natkriveni parking broj 2 u prizemlju u površini 7,01 čm u nacrtu označeno svjetlo smeđom bojom;
 - 8. Suvlasnički dio: 0,75/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)
Parkirno mjesto broj 1 u prizemlju u površini 4,60 čm u nacrtu označeno narančastom bojom;
 - 9. Suvlasnički dio: 0,77/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)
Parkirno mjesto broj 2 u prizemlju u površini 4,76 čm u nacrtu označeno sivom bojom;
 - 10. Suvlasnički dio: 0,62/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)
Parkirno mjesto broj 3 u prizemlju u površini 3,82 čm u nacrtu označeno ljubičastom bojom;
 - 11. Suvlasnički dio: 0,61/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)
Parkirno mjesto broj 4 u prizemlju u površini 3,78 čm u nacrtu označeno tamno zelenom bojom;
 - 12. Suvlasnički dio: 0,72/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)
Parkirno mjesto broj 5 u prizemlju u površini 4,42 čm u nacrtu označeno svijetloplavom bojom;
 - 13. Suvlasnički dio: 0,74/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)
Parkirno mjesto broj 6 u prizemlju u površini 4,55 čm u nacrtu označeno svijetložutom bojom;

Naime, iz navedenog izvotka iz zemljišnih knjiga proizlazi kako je prijenos vlasništva svih navedenih suvlasničkih dijelova na društvo GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o., OIB: 22880720451, Vijeća Europe 28, 32000 Vukovar izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva društva DIRKO d.o.o., Kraljevec br. 72, Zagreb. Dakle, radi se o prijenosu prava vlasništva radi osiguranja (fiduciji) koje pravo vjerovniku – GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o. daje razlučno pravo u stečaju.

Tvrtka DIRKO d.o.o. je promijenjena u tvrtku M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. kao i poslovna adresa društva na način da je prijašnja adresa bila Kraljevec 72, Zagreb, a nova Ulica I. Serdara 24. Dakle, radi se o istom društvu, odnosno ovdje stečajnom dužniku. Sve navedeno proizlazi iz povijesnog izvotka iz sudskog registra koji se dostavlja kao prilog ovom Izvješću.

Izvršena je identifikacija navedene nekretnine je utvrđeno kako se radi o zgradi sa stanovima, parkinzima i pripadajućem zemljištu te je radi utvrđenja tržišne vrijednosti takve nekretnine angažiran stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tihomir Orečić putem TIHOMAR obrt za usluge koji je izradio Procjembeni elaborat (dalje u tekstu: "Procjembeni elaborat"). Prilaz predmetnoj zgradi stanari okolnih zgrada povremeno koriste kao parking te investitor kuće koja graniči sa predmetnom nekretninom povremeno odlaže građevinski materijal na nekretninu stečajnog dužnika.

Sukladno Procjembenom elaboratu, utvrđena je tržišna vrijednost pojedinih etaža k.č.br. 1613/2 kako slijedi:

- 1. Suvlasnički dio: 13,06/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)**
Dvosobni stan u suterenu - 2 (oznake S5) u površini 80,38 čm: **118.000,00 eura**
- 2. Suvlasnički dio: 16,79/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**
Trosobni stan u suterenu - 2 (oznake S4) u površini 103,31 čm: **152.000,00 eura**
- 3. Suvlasnički dio: 27,4/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)**
Četverosobni stan u suterenu - 1 (oznake S3) u površini 168,60 čm: **248.000,00 eura**
- 4. Suvlasnički dio: 18,31/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)**
Dvoetažni trosobni stan u prizemlju 63,54 čm i u potkrovlju 49,17 čm (oznake S1), ukupne površine 112,71 čm: **230.000,00 eura**
- 5. Suvlasnički dio: 17,95/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**
Dvoetažni trosobni stan u prizemlju 59,53 čm i u potkrovlju 50,97 čm (oznake S2), ukupne površine 110,52 čm: **225.000,00 eura**
- 6. Suvlasnički dio: 1,14/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)**
Natkriveni parking broj 1 u prizemlju u površini 7,01 čm: **13.900,00 eura**
- 7. Suvlasnički dio: 1,14/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)**
Natkriveni parking broj 2 u prizemlju u površini 7,01 čm: **13.900,00 eura**
- 8. Suvlasnički dio: 0,75/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)**
Parkirno mjesto broj 1 u prizemlju u površini 4,60 čm: **9.100,00 eura**
- 9. Suvlasnički dio: 0,77/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)**
Parkirno mjesto broj 2 u prizemlju u površini 4,76 čm: **9.400,00 eura**
- 10. Suvlasnički dio: 0,62/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)**
Parkirno mjesto broj 3 u prizemlju u površini 3,82 čm: **7.600,00 eura**
- 11. Suvlasnički dio: 0,61/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)**
Parkirno mjesto broj 4 u prizemlju u površini 3,78 čm: **7.500,00 eura**
- 12. Suvlasnički dio: 0,72/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)**
Parkirno mjesto broj 5 u prizemlju u površini 4,42 čm: **8.700,00 eura**
- 13. Suvlasnički dio: 0,74/100 **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)**

Parkirno mjesto broj 6 u prizemlju u površini 4,55 čm: **9.000,00 eura**

Nekretnina k.č.br. 1613/2 je sveukupno procijenjena na iznos od 1.052.100,00 eura.

Također, stečajni dužnik je vlasnik i nekretnine u zemljišnim knjigama upisane kao:

- **k.č.br. 1613/20**, označene kao dvorište, ukupne površine 42 m², upisane u zk.ul.br. 3890A, k.o. 335258 Šestine kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

U vlastovnici gore navedene čestice (k.č.br. 1613/20) je kao fiducijarni vlasnik upisano društvo HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Koturaška br. 47, Zagreb. Zabilježeno je da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u smislu članka 274. st. 5. Ovršnog zakona, sa imena i vlasništva: DIRKO d.o.o., Kraljevec br. 72, Zagreb. Prema tome, i na ovoj čestici je riječ o prijenosu prava vlasništva radi osiguranja (fiduciji) koje pravo vjerovniku – HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. daje razlučno pravo u stečaju. Trgovačko društvo HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. je pripojeno društvu Addiko Bank dioničko društvo sa sjedištem u Zagrebu, Slavenska avenija 6, OIB: 14036333877 i koje predstavlja njegovog sljednika. Navedeno je vidljivo iz povijesnog izvatka iz sudskog registra za društvo Addiko Bank d.d. koji se dostavlja u prilogu ovog Izvješća.

Izvršena je identifikacija nekretnine (k.č.br. 1613/20) te je utvrđeno kako se radi o uskom dijelu zemljišta uz s jedne strane gore navedenu česticu (k.č.br. 1613/2) i ulice s druge strane. Iz procjemenog elaborata vještaka proizlazi kako pristup zgradi koja se nalazi na k.č.br. 1613/2 na javnu prometnu površinu je preko k.č.br. 1613/20. Prema tome, obje katastarske čestice (k.č.br. 1613/2 i k.č.br. 1613/20) čine jednu cjelinu odnosno zemljište sa zgradom i pristupom zgradi.

Sukladno Procjemenom elaboratu tržišna vrijednost k.č.br. 1613/20 iznosi 3.300,00 eura.

III.III. Vrijednosti papiri, dionice

Stečajna upraviteljica do dana sastavljanja ovog izvješća nije utvrdila da je stečajni dužnik imatelj bilo kakvih vrijednosnih papira.

III.IV. Poslovni udjeli

Iz portala sudskog registra o povezanim društvima, te iz evidencije pretplatničkog portala fininfo o povezanim subjektima, proizlazi da dužnik nije bio imatelj poslovnih udjela u drugim društvima.

III.V. Potraživanja prema trećima

S obzirom da je od posljednje predaje finansijskih izvještaja prošlo više od 16 godina, stečajna upraviteljica nema saznanja o nenaplaćenim potraživanjima dužnika, a ukoliko bi ista i postojala u ovom trenutku bi bila u zastari.

III.VI. Brodovi i plovila

Stečajna upraviteljica nema informacija da bi dužnik bio vlasnik broda, brodice, jahte, čamca, plutajućeg objekta, nepomičnog odobalnog objekta, broda u gradnji, plutajućeg objekta u gradnji niti nepomičnog odbalnog objekta u gradnji.

III.VII. Sudski i ostali postupci

Dužnik nema aktivnih sudskih postupaka.

IV. RADNJE STEČAJNE UPRAVITELJICE PODUZETE NAKON OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Po otvaranju stečajnog postupka kontaktiran je likvidator stečajnog dužnika radi pribavljanja potrebnih podataka. Stečajna upraviteljica je obišla nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika te je pokušala stupiti u kontakt s fiducijarnim vlasnikom nekretnine, a koji je prema navodima prijašnje odvjetnice u posjedu zgrade koja je izgrađena na česticama u vlasništvu stečajnog dužnika. Međutim do današnjeg dana stečajna upraviteljica nije zaprimila konkretne podatke o tome tko posjeduje ključ navedene zgrade te je procjena vrijednosti nekretnine izvršena bez ulaska u predmetnu zgradu. Obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika povjereno je knjigovodstvenom servisu Suradnik d.o.o., OIB: 52562356391, Sveta Nedelja, Trg Ante Starčevića 2, s mjesečnom naknadom od 100,00 eura. Angažiran je stalni sudski vještak Tihomir Orečić, TIHOMAR obrt za usluge, Aleja Blaža Jurišića 81, Zagreb radi izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu dužnika. Sastavljen je popis predmeta stečajne mase (sukladno čl. 221. SZ), popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ), pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ) te je izrađen predračun troškova stečajnog postupka. Preuzela sam dužnost stečajnog upravitelja te obradila dostavljene prijave tražbina.

Otvoren je račun dužnika kod ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG dioničko društvo IBAN: HR9623800061130009442.

V. UGOVORI O NAJMU/ZAKUPU I UGOVORI O RADU i slično

Stečajni dužnik trenutno nema zaključenih ugovora o najmu/zakupu, ni ugovora o radu, a niti bi bilo potrebno zaključenje istih ugovora u narednom periodu, već je jedino bilo nužno zaključiti Ugovor o obavljanju računovodstvenih usluga.

VI. POPIS VJEROVNICA (Čl. 222. SZ) OBVEZE – PRIJAVLJENE TRAŽBINE

Stečajna upraviteljica je zaprimila ukupno 2 prijave tražbina vjerovnika u ukupnom iznosu od 2.757.774,60 EUR, a koje su sve svrstane u tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda.

Sve prijave tražbina su podnijete u roku.

Stečajna upraviteljica je zaprimila jednu obavijest o razlučnom pravu i to:

- obavijest vjerovnika GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o., sa sjedištem u Vukovar (Grad Vukovar), Vijeća Europe 28, OIB: 22880720451 o razlučnom pravu koje se temelji na sljedećim pravnim osnovama:
 1. Ugovor o ustupu tražbine od dana 28.12.2021.g. zaključen između prednika vjerovnika trgovačkog društva H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 6a, OIB: 13667298928 kao cedenta sa trgovačkim društvom GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o. kao cesionara, koji je ovjeren kod javnog bilježnika Joze Rotima, Zagreb, Trg. J. F. Kennedyja 6b kojim su prenesena sva potraživanja cedenta temeljem Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i pripadajućih aneksa,
 2. Ugovor o ustupu tražbine koji je zaključen između prednika vjerovnika HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. kao cedenta sa trgovačkim društvom H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 6a, OIB: 13667298928 kao cesionarom dana 22.05.2014. kod javnog

- bilježnika Mladena Ježeka iz Zagreba, broj ovjere: OV-1311/14 kojim su prenesena sva potraživanja cedenta temeljem Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i pripadajućih aneksa,
3. Ugovor o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu, ovjerenog po vršitelju dužnosti javnog bilježnika Suadi Jašarević iz Zagreba, dana 01.07.2003. pod brojem OU-11/2003-2,
 4. Aneks uz Ugovor o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu, ovjerenog po vršitelju dužnosti javnog bilježnika Suadi Jašarević iz Zagreba, dana 01.07.2003. pod brojem OU-11/2003-2,
 5. Aneks broj 2. uz Ugovor o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu, ovjerenog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, pod brojem OU-1441/2003 dana 22.12.2003.g,
 6. Aneks broj 3. uz Ugovor o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina ovjerenog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, pod brojem OU-2919/2004 dana 23.12.2004.g,
 7. Aneks broj 4. uz Ugovor o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina ovjerenog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, pod brojem OU-1559/05 dana 30.06.2005.g.
- Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo je nekretnina upisana kao k.č.br. 1613/2, označeno kao KUĆA BR. 24 I DVORIŠTE U ULICI IVE SERDARA, ukupne površine 646, zk.ul. 6479, k.o. 335258, ŠESTINE, u zemljišne knjige kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb (zemljišnoknjižni izvadak se nalazi u prilogu ovog izvješća), i to:
1. Suvlasnički dio: 13,06/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
Dvosobni stan u suterenu - 2 (oznake S5) u površini 80,38 čm u nacrtu označeno zelenom bojom;
 2. Suvlasnički dio: 16,79/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
Trosobni stan u suterenu - 2 (oznake S4) u površini 103,31 čm u nacrtu označeno zelenom bojom;
 3. Suvlasnički dio: 27,4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
Četverosobni stan u suterenu - 1 (oznake S3) u površini 168,60 čm u nacrtu označeno plavom bojom;
 4. Suvlasnički dio: 18,31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
Dvoetažni trosobni stan u prizemlju 63,54 čm i u potkrovlju 49,17 čm (oznake S1), ukupne površine 112,71 čm u etažnom nacrtu označeno roza bojom.;
 5. Suvlasnički dio: 17,95/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)
Dvoetažni trosobni stan u prizemlju 59,53 čm i u potkrovlju 50,97 čm (oznake S2), ukupne površine 110,52 čm u etažnom nacrtu označeno tirkiznom bojom.;
 6. Suvlasnički dio: 1,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
Natkriveni parking broj 1 u prizemlju u površini 7,01 čm u nacrtu označeno smeđom bojom;
 7. Suvlasnički dio: 1,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)
Natkriveni parking broj 2 u prizemlju u površini 7,01 čm u nacrtu označeno svjetlo smeđom bojom;
 8. Suvlasnički dio: 0,75/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

Parkirno mjesto broj 1 u prizemlju u površini 4,60 čm u nacrtu označeno narančastom bojom;

9. Suvlasnički dio: 0,77/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

Parkirno mjesto broj 2 u prizemlju u površini 4,76 čm u nacrtu označeno sivom bojom.;

10. Suvlasnički dio: 0,62/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

Parkirno mjesto broj 3 u prizemlju u površini 3,82 čm u nacrtu označeno ljubičastom bojom;

11. Suvlasnički dio: 0,61/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

Parkirno mjesto broj 4 u prizemlju u površini 3,78 čm u nacrtu označeno tamno zelenom bojom;

12. Suvlasnički dio: 0,72/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)

Parkirno mjesto broj 5 u prizemlju u površini 4,42 čm u nacrtu označeno svijetloplavom bojom;

13. Suvlasnički dio: 0,74/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)

Parkirno mjesto broj 6 u prizemlju u površini 4,55 čm u nacrtu označeno svijetložutom bojom.

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom je 2.756.628,69 eura.

Nadalje, iz izvotka iz zemljišne knjige za k.č.br. 1613/20 proizlazi kako razlučno pravo na navedenoj nekretnini ima društvo HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D., odnosno sada Addiko Bank dioničko društvo sa sjedištem u Zagrebu, Slavenska avenija 6, OIB: 14036333877, a za koje nije zaprimljena obavijest niti je vjerovnik prijavio tražbinu.

Stečajna upraviteljica nije zaprimila niti jednu obavijest o izlučnim pravima, niti je na drugi način utvrđeno da bi mogla postojati izlučna prava.

Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava dio je ovog izvješća te čini njegovo prilog.

Ukupan iznos prijavljenih tražbina:

	Prijavljeno	Priznato	Osporeno
II. viši isplatni red	2.757.774,60 eur	2.757.774,60 eur	0,00 eur
Ukupno:	2.757.774,60 eur	2.757.774,60 eur	0,00 eur

Osim gornjih, obveze stečajne mase su i troškovi stečajnog postupka (čl. 155. SZ), koje prema nepotpunom predračunu do dana sastavljanja ovog izvješća iznose 820,00 eura, a predviđivi troškovi za razdoblje od 6 mjeseci iznose 1.734,82 eura, ukupno 2.554,82 eura.

VII. PREDRAČUN TROŠKOVA

1. Dospjeli nepodmireni troškovi od 18. veljače 2025. do 24. travnja 2025.

Vrsta	iznos	Mjeseci/kom.	Ukupno
Troškovi knjigovodstva	100,00 eur	2	200,00 eur
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal)	20,00 eur	1	20,00 eur
Izrada Procjembenog elaborata	600,00 eur	1	600,00 eur
Nagrada i trošak likvidatora	522,80 eur	1	522,80 eur
UKUPNO:			1.342,80 eur

2. Predračun troškova za naredno šestomjesečno razdoblje od 25. travnja 2025. do 25. listopada 2025.

U skladu sa čl.89. SZ-a predračun troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje koje slijedi iznosi:

Vrsta:	Mjesečno (EUR)	mjeseci/kom	Ukupno (EUR)
Troškovi računovodstva	100,00	6	600,00
Bankarski troškovi	8,50	6	44,00
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi)	20,00	6	120,00
Putni trošak stečajnog upravitelja PU – ZG - PU	299,61	2	599,22
Fina – predujam radi provođenja elektroničke javne dražbe	371,60	1	371,60
UKUPNO:			1.734,82

SVEUKUPNO (1 + 2) =

3.077,62 EUR

U navedeni predračun troškova stečajnog postupka nisam uvrstila trošak nagrade stečajnog upravitelja, koja se obračunava prema vrijednosti unovčene imovine stečajnog dužnika, sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ broj: 105/2015), tako da se ista u ovom trenutku ne može procijeniti.

VIII. PREGLED IMOVINE I OBVEZA STEČAJNOG DUŽNIKA (ČL.223. SZ-a)

Imovina

Imovina stečajnog dužnika se sastoji od nekretnina i to:

- nekretnina upisana kao k.č.br. 1613/2, označeno kao KUĆA BR. 24 I DVORIŠTE U ULICI IVE SERDARA, ukupne površine 646, zk.ul. 6479, k.o. 335258, ŠESTINE, u zemljišne knjige kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb;
- nekretnina upisana kao k.č.br. 1613/20, označene kao dvorište, ukupne površine 42 m², u zk.ul.br. 3890A, k.o. 335258 Šestine kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

Obveze

Od obveza stečajni dužnik zasada ima gore navedene troškove stečajnog postupka.

IX. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI ODLUKA

Na temelju ovog izvješća stečajne upraviteljice, skupštini vjerovnika predlaže se donošenje sljedećih odluka:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
2. Odobravaju se sve do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice.
3. Prihvaća se izvješće o dosadašnjim troškovima postupka.
4. Utvrđuje se da nema potrebe za donošenjem odluke o nastavku poslovanja dužnika, jer je dužnik brisan iz sudskog registra po službenoj dužnosti.

5. Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika prodavat će se prema odredbi čl. 247. Stečajnog zakona i to skupno jer čine jednu cjelinu.

Stečajna upraviteljica
Antonia Ljubenko

U Puli, 24. travnja 2025.g.

U prilogu:

1. Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava;
2. Zk. izvadak za k.č.br. 1613/2, k.o. Šestine;
3. Zk. izvadak za k.č.br. 1613/20, k.o. Šestine;
4. Procjembeni elaborat od 17.04.2025.;
5. Račun TIHOMAR obrt za usluge;
6. Izvješće likvidatora;
7. Rješenje TSZG o naknadi i troškovima likvidatora;
8. Povijesni izvadak iz sudskog registra za M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o;
9. Povijesni izvadak iz sudskog registra za Addiko Bank d.d.;
10. Uvjerenje CZV