

STEČAJNI UPRAVITELJ  
DAVOR IVANČIĆ  
40000 Čakovec, Ivana pl. Zajca 17  
mob 099-6380390  
OIB:21146522885  
[davor.ivancic@ck.t-com.hr](mailto:davor.ivancic@ck.t-com.hr)

Čakovec, 23.11.2020.god.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
St- 1577/20

*IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU*

Stečajne mase iza FUNDUS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

I

Nastavak stečajnog postupka radi nad Stečajnom masom iza Fundus nekretnina d.o.o. u stečaju, Zagreb, Radnička cesta 1/a, OIB:25091029513 ( u daljnjem tekstu: stečajni dužnik) određen je dana 1.10.2020. god.

Sa bivšim direktorom stečajnog dužnika bezuspješno smo pokušali stupiti u kontakt, pa smo zato predložili Trgovačkom sudu, da mu naloži da stečajnom upravitelju preda poslovne knjige stečajnog dužnika.

Sud je to učinio svojim zaključkom od 5.11..2020. god., ali on po njemu nije postupio.

II

Jedina poznata imovina stečajnog dužnika je tražbina prema društvu Fundamentum d.o.o. u stečaju, Pula, Portara 8 ( u daljnjem tekstu: Fundamentum) iznosu od 7.135.862,81 kuna koja je osigurana fiducijarnim prvom vlasništva na slijedećima nekretninama:

- zk. uložak 16395, k.o. Pula, kat. čest. br. 5186/38 kolektivna stambena zgrada, dvorište uz stambenu zgradu, Gortanova ulica 34, pod.ul. 1-27 površine 902 m2:

- 1. Suvlasnički dio: 69/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)-s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom "A" koji se nalazi u prizemlju zgrade, površine od 69,07 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od: ulaza/hodnika, kupaonice, dvije sobe, dnevne sobe/blagovaonice/ kuhinje, lođe, drvarnice "1" u podrumu i kućnog vrta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano svjetloplavom bojom

2. Suvlasnički dio: 33/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)-s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom "B" koji se nalazi u prizemlju zgrade, površine od 32,84 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od: ulaza/dnevne sobe/blagovaonice/kuhinje, kupaonice, lođe, drvarnica "2" u podrumu, kućnog vrta, te vanjskog parkirališnog mjesta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano plavom bojom

3. Suvlasnički dio: 47/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)-s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom "C" koji se nalazi u prizemlju zgrade, površine od 46,65 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od: hodnika/dnevne sobe/blagovaonice/kuhinje, kupaonice, sobe, lođe, drvarnice "6" u podrumu i kućnog vrta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano tamnoplavom bojom

4. Suvlasnički dio: 70/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)-s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom "F" koji se nalazi na I katu zgrade, površine od 69,70 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od: ulaza/hodnika, kupaonice, dvije sobe, dnevne sobe/blagovaonice/kuhinje, lođe, drvarnice "7" u podrumu, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano žutom bojom

5. Suvlasnički dio: 33/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)-s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom "G" koji se nalazi na I katu zgrade, površine od 32,60 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od: ulaza/dnevne sobe/blagovaonice/kuhinje, kupaonice, lođe, drvarnice "3" u podrumu, te vanjskog parkirališnog mjesta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano svjetlonarančastom bojom

6. Suvlasnički dio: 56/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) -s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom "H" koji se nalazi na I katu zgrade, površine od 55,76 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od: hodnika, dnevne sobe/blagovaonice/kuhinje, kupaonice, sobe, lođe i verande, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano oker bojom

7. Suvlasnički dio: 64/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)- s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom "L" koji se nalazi na II katu+galeriji zgrade, površine od 64,50 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od: ulaza/dnevne sobe/blagovaonice/kuhinje, kupaonice, stepenica, ispod stepenica, galerije, terase nenatkrivene, lođe, drvarnice "4" u podrumu, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano crvenom bojom

8. Suvlasnički dio: 85/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)-s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom "M" koji se nalazi na II katu+galeriji zgrade, površine od 85,26 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od: hodnika, dnevne sobe/blagovaonice/kuhinje, kupaonice, sobe, stepenica, ispod stepenica, galerije, lođe, verande, terase nenatkrivene, te vanjskog parkirališnog mjesta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano tamnoljubičastom bojom

9. Suvlasnički dio: 8/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) -s kojim je povezano pravo vlasništva sa

posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - parkirališno mjesto 5 - koje se nalazi u podrumu zgrade, s oznakom "PM5", površine od 8,48 m<sup>2</sup>, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano ljubičasto-bijelom bojom

10. Suvlasnički dio: 10/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) -s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - parkirališno mjesto 6 - koje se nalazi u podrumu zgrade, s oznakom "PM6", površine od 9,77 m<sup>2</sup>, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano tamnoplavo-bijelom bojom

11. Suvlasnički dio: 10/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) -s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - parkirališno mjesto 7 - koje se nalazi u podrumu zgrade, s oznakom "PM7", površine od 9,70 m<sup>2</sup>, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano žuto-bijelom bojom

12. Suvlasnički dio: 10/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) -s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - parkirališno mjesto 8 - koje se nalazi u podrumu zgrade, s oznakom "PM8", površine od 9,70 m<sup>2</sup>, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano svjetloplavo-bijelom bojom

13. Suvlasnički dio: 7/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23) -s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - parkirališno mjesto 9 - koje se nalazi u podrumu zgrade, s oznakom "PM9", površine od 7,50 m<sup>2</sup>, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano svjetlonarančasto-bijelom bojom

14. Suvlasnički dio: 8/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24)-s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - parkirališno mjesto 10 - koje se nalazi u podrumu zgrade, s oznakom "PM10", površine od 8,10 m<sup>2</sup>, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano crveno-bijelom bojom

15. Suvlasnički dio: 10/1071 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) -s kojim je povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom koji u naravi predstavlja - parkirališno mjesto 11 - koje se nalazi u podrumu zgrade, s oznakom "PM11", površine od 9,83 m<sup>2</sup>, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano oker-bijelom bojom

### III

Stečajna masa je gore navedenu tražbinu stekla na temelju ugovora o cesiji zaključenog dana 20.06.2008. god. sa društvom Factor projekt d.o.o. Zagreb.

Izvorni imatelj tražbine bila je Gospodarsko – kreditna banka d.d. Zagreb čiji je pravni slijednik Veneto banka d.d. Zagreb koja je tražbinu prenijela na Factor projekt d.o.o. Zagreb.

Veneto banka d.d. je brisana iz sudskog registra 26.11.2018. god.

#### IV

Stečajni postupak nad Fundamentumom otvoren je dana 31.10.2016. god.

Stečajnom upravitelju Fundamentuma dostavili smo obavijest o postojanju razlučnog prava.

Iz izvješća stečajnog upravitelja Fundamentuma proizlazi da je on priznao izlučne zahtjeve kupcima nekretnina na kojima postoji fiducijarno pravo vlasništvu Fundus nekretnina jer su oni isplatili Fundamentumu kupoprodajne cijene za nekretnine – stanove.

U zk. uložku br. 16395 zemljišno knjižni sud na pojedinim etažama izvršio promjenu fiducijanta na slijedeće osobe:

- Etaža E6: Silva Petronijević iz Pule, Kandlerova 38
- Etaža E8: Tomislav Kitonić iz Čazme, Bojana 2
- Etaža E12: Mediana Fides d.o.o. zagreb, Vukovarska 27
- Etaža E21: Silva Petronijević iz Pule, Kandlerova 38
- Etaža E24: Mediana Fides d.o.o. zagreb, Vukovarska 27
- Etaža E25: Tomislav Kitonić iz Čazme, Bojana 2

#### V

Na pojedinim nekretninama u fiducijarnom vlasništvu stečajnog dužnika nema tereta, ali postoje zabilježbe sudskih sporova:

- Trgovački sud u Zagrebu – P-1922/2011 - spor je okončan povlačenjem tužbe. Tužitelj je bio Fundamentum d.o.o. u stečaju protiv tuženika Veneto banke d.d. iz Zagreba, Factor projekt d.o.o. Krk radi utvrđenja prava vlasništva i uspostave z.k.stanja prava vlasništva,
- Općinski sud u Puli – P-329/2013 - spor je okončan povlačenjem tužbe. Tužitelj je bio Fundamentum d.o.o. u stečaju protiv tuženika Veneto banke d.d. iz Zagreba, Factor projekt d.o.o. Krk i Fundus nekretnina d.o.o. Zagreb,
- Općinski sud u Puli – P-179/209 - spor je okončan povlačenjem revizije tužitelja. Tužitelj je bio Fundamentum d.o.o. u stečaju protiv tuženika Privredne banke Zagreb d.d. iz Zagreba, Factor projekt d.o.o. Krk i Fundus nekretnina d.o.o. Zagreb.
- Općinski sud u Puli – P-1752/2011 koji ima novi broj P-484/20 - parnica je u tijeku. Tužiteljica je Nadezhda Temezhnikova iz Velike Britanije, London koju zastupa odvjetnica Loredana Štok iz Pula, a tuženici su Fundamentum d.o.o. u stečaju, Veneto banke d.d. iz Zagreba, Factor projekt d.o.o. Krk i Fundus nekretnine d.o.o. u Zagrebu radi utvrđenja prava vlasništva i uspostave z.k.stanja prava vlasništva.  
Vrijednost predmeta spora je 255.000,00 kuna.

U odnosu na Fundus nekretnine zahtijeva se izdavanje isprave podobne za brisanje fiducijarnog prava vlasništva za etažu 1, 2 i 7 i 22.

Stečajni upravitelj je podneskom obavijestio sud da je otvoren postupak naknadne diobe i tražio prekid postupka, a podredno ( ako sud zaključi da nema uvjeta za prekid postupka) je osporio tužbeni zahtjev iz dva razloga: da je stečajni dužnik bio savjestan u sjećanju fiducijarnog prava vlasništva te da tužiteljica svoju tražbinu nije prijavila u postupak naknadne diobe.

Zbog veće vrijednosti predmeta spora, skupština vjerovnika bi na temelju članka 230 stečajnog zakona trebala dati stečajnom upravitelju suglasnost za preuzimanje ove parnice.

Osim navedenih sporova na pojedinu zk. ulošcima (E1,E2,E7,E12, E13, E19, E22, E24 su zabilježeni odbijeni prijedlozi kupaca stanova za upis prava vlasništva i brisanje fiducijarnog prava vlasništva.

## VI

U stečajnom postupku koji se vodi nad Fundamentumom, stečajni upravitelj neće unovčavati nekretnine na kojima je zasnovano fiducijarno pravo vlasništva jer je priznao izlučna prava kupcima tih nekretnina.

Zato se unovčenje imovine stečajnog dužnika može izvršiti na slijedeće načine:

1. Prodajom tražbine putem javnog oglašavanja,

2. Prodajom nekretnina putem javnog bilježnika i FINE na temelju članka 316 Ovršnog zakona.

U tom slučaju bi vjerovnik stečajnog dužnika treba predujmiti novac za pokrivanje troškova unovčenja:

- 3.000,00 kuna za javnobilježničke troškove,

- troškovi procjene nekretnina ( 1.000,00 kuna po jednoj nekretnini, a procjena bi bila izvršena bez uvida u faktično stanje nekretnine),

- troškove prodaje putem FINE u iznosu od 2.800, kuna za jednu nekretninu.

Pokretanje postupka prodaje vjerojatno bi izazvalo pokretanje postupka osporavanja prodaje od strane kupaca nekretnina, pa bi se u tom slučaju morale voditi parnice koje bi uvjetovale daljnje sudske troškove.

3. S obzirom da je u odnosu na kupce nekretnina položaj stečajnog dužnika potencijalno sporan, a u postupak naknadne diobe prijavljena je jedna tražbina u malom iznosu, namirenje stečajnog vjerovnika i rješenje odnosa sa kucima nekretninama mogao bi se izvršiti na miran način – vraćanjem fiducijarnog prava vlasništva uz uvjet plaćanja kupaca stanova iznosa – naknade od 2.000,00 kuna po jednoj nekretnini. U razgovoru stečajnog upravitelja sa punomoćnicima pojedinih kupaca saznalo se da bi oni pristali na navedeni prijedlog.

## VII

Predlažemo da skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu donese slijedeće odluke:

1. Prihvaća se / ne prihvaća u izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika.

2. a) Unovčenje imovine stečajnog dužnika izvršit će se:

- prodajom tražbine koju stečajni dužnik ima prema Fundamentum d.o.o. u stečaju / prodajom nekretnina u fiducijarnom vlasništvu stečajnog dužnika putem javnog bilježnika i FINE,

b) Imovina stečajnog dužnika se neće unovčavati nego će se , uz uvjet plaćanja naknade od 2.000,00 kuna po jednoj nekretnini , vratiti pravo vlasništva kupcima nekretnine.

3. Skupština vjerovnika je suglasna/ nije suglasna da stečajni upravitelj preuzme parnicu koja se kod Općinskog suda u Puli vodi pod brojem P-484/20.

Stečajni upravitelj  
Davor Ivančić