

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA  
O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Stalna služba u Karlovcu  
Poslovni broj spisa      St-1671/2020

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Stečajna masa iza ZENIT-U.Z.I d.o.o. Zagreb,  
Bukovačka cesta 51, OIB: 29276048338

## 1. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

*Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.*

a) Nastavno na skupštinu od 03.07.2025. godine na kojoj su vjerovnici dali suglasnost za prodaju zakupljenih nekretnina zkul 14085 (E-5, E-6, E-7 i E-8) neposrednom prodaju prikupljanjem pisanih ponuda javnih oglašavanjem po minimalnoj cijeni od 56.100,00 EUR, što je i oglašeno.

Zakupnik je obaviješten da neće biti nastavka ugovora o zakupu te da sukladno tome pripremi ispražnjenje nekretnine od svojih stvari i osoba. Pozvan je na plaćanje zakupnina.

Po otvaranju ponuda dana 08.09.2025. prihvaćena jedina pristigla ponuda kupca Ljubo Pejić, za ponuđeni iznos od 60.001,00 EUR i uz plaćenu jamčevinu od 5.610,00 EUR. Sukladno tome dana 23.09.2025. godine sklopljen Predugovor o kupoprodaji nekretnina. U skladu s tim kupac je dana 30.09.2025. godine uplatio razliku kupoprodajne cijene od 54.391,00 EUR, čime je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena pa je dana 16.10.2025. godine sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine te je predan prijedlog za provedbu ugovora u zemljišnim knjigama, koji je proveden.

O navedenom je podneskomod 17.10.2025 obaviješten ovaj sud uz dostavu odgovarajućih priloga (oglas, ponuda kupca, Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 16.10.2025., izvodi o uplatama, z.k. izvadak) uz prijedlog da odredi brisanje zabilježbe stečaja, o čemu je sud donio sukladni zaključak koji je proveden u zemljišnjim knjigama.

b) Nekretnina upisana u zkul. 6270 k.o. Vrapče prodava se elektroničkom javnom dražbom pred FINA-om sukladno čl. 247 SZ, o čemu je sud donio rješenje o prodaji te zaključak o prodaji.

Stečajni upravitelj dostavio je zahtjev za prodaju FINA-i te po pozivu uplatio predujam za javnu dražbu, odgovoreno je na sve pozive zainteresiranih osoba te im je dostavljena tražena dokumentacija. O dražbi je obaviješten i posjednik Dragan Grgić sa zahtjevom da omogući

razgledavanje nekretnine zainteresiranim osobama, uz odgovarajuća upozorenja. Navedeni se očitovao da ne živi i ne boravi u RH te da će doći tek potkraj prosinca te da tada može omogućiti razgledavanje. O tome su obaviještene zainteresirane osobe.

Prva elektronička dražba je od 26.11.2025 od 10.12.2025 po početnoj cijeni od 165.000,00 EUR.

c) U vezi nekretnine u Horvaćanskoj 25, praćen je status z.k. predmeta radi povezivanja Z-30742/15 kao i z.k. ispravnog postupka po prijavi sukladno dopisu z.k. suda radi upisa prava vlasništva u korist stečajne mase na nekretnini-stanu u Zagrebu, Horvaćanska 25, te oba i dalje imaju status: izrada nacrt rješenja, unatoč ranije predano više požurnica.

Poduzete su potrebne radnju u parnici radi predaje u posjed, u koji je tuženik predao i protutužbu radi utvrđenja prava vlasništva. Zakazana rasprava je odgođena.

c) Popis radnika koji su nastavili s radom - nema

d) Izgledi za nastavak poslovanja i izradu stečajnog plana – nema, utvrđeno na izvještajnom ročištu 16.03.2021.

e) Mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnog postupka i razlozima koji sprječavaju zaključenje stečajnog postupka – nije moguće jer stečajna masa još nije u cijelosti unovčena

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### 1. Pregled predmeta stečajne mase na početku razdoblja izvješća

Opis nekretnine	Procj./okv.vrijednost (EUR)
zku. 6270 k.o. Vrapče (E-3) (3-sobni stan 66,48 čm , Zagreb, Anina 16)	Procjena sudskog vještaka Hrvoja Balijske iz ožujka 2025 220.000,00 EUR Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine -okvirna vrijednost 99.494,21 EUR (749.639,11 kn) -procjenjena vrijednost 366.800,00 kn prema procjeni sud.vještaka Alena Sinkovića iz 02/2017  Održana prva elektronička javna dražba, početna cijena 165.000,00 EUR
zku. 14085 k.o. Vrapče (E-5) garaža površ.11,44 m2 u Zagrebu, D. Golika 48	Procjena sudskog vještaka Ivana Čeovića iz ožujka 2025 14.300,00 EUR Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine okvirna vrijednost 17.121,24 EUR (129.000,00 kn) Unovčeno (zajedno E-5, E-6, E-7, E-8) javnim prikupljanjem ponuda – ugovor od 16.10.25 za ukupni iznos od 60.001,00 EUR

<p>zku. 14085 k.o. Vrapče (E-6) garaža površ.10,50 m<sup>2</sup> u Zagrebu, D. Golika 48</p>	<p>Procjena sudskog vještaka Ivana Čeovića iz ožujka 2025 13.100,00 EUR</p> <p>Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine okvirna vrijednost 15.714,38 EUR (118.400,00 kn)</p> <p>Unovčeno (zajedno E-5, E-6, E-7, E-8) javnim prikupljanjem ponuda – ugovor od 16.10.25 za ukupni iznos od 60.001,00 EUR</p>
<p>zku. 14085 k.o. Vrapče (E-6) garaža površ.11,40 m<sup>2</sup> u Zagrebu, D. Golika 48</p>	<p>Procjena sudskog vještaka Ivana Čeovića iz ožujka 2025 14.300,00 EUR</p> <p>Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine okvirna vrijednost 17.061,52 EUR (128.550,00 kn)</p> <p>Unovčeno (zajedno E-5, E-6, E-7, E-8) javnim prikupljanjem ponuda – ugovor od 16.10.25 za ukupni iznos od 60.001,00 EUR</p>
<p>zku. 14085 k.o. Vrapče (E-8) garaža površine 11,62 m<sup>2</sup> u Zagrebu, D. Golika 48</p>	<p>Procjena sudskog vještaka Ivana Čeovića iz ožujka 2025 14.300,00 EUR</p> <p>Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine okvirna vrijednost 17.390,67 ( 131.030,00 kn)</p> <p>Unovčeno (zajedno E-5, E-6, E-7, E-8) javnim prikupljanjem ponuda – ugovor od 16.10.25 za ukupni iznos od 60.001,00 EUR</p>
<p>izvanknjižno vlasništvo - zku 14085 ko Vrapče, E-4, 3-sobni stan u Zagrebu, D.Golika 48, površine 46,77čm, park.mjesto,vrt</p> <p>- UNOVČENO</p>	<p>69.996,15 EUR (527.386,00 kn) u poč.bilanci (prema utvrđenoj vrijednosti iz ovršnog postupka OGS ZG Ovr-3394/09-procjena iz 12/2021 i sud.vještak Dario Šerer; stečeno u Ovr-3394/09 za iznos od 46.664,10 EUR (351.590.67 kn)</p> <p>58.265,31 EUR (439.000,00 kn ,iznos naveden u procjeni 58.533,00 EUR) Nova procjena po stalnom sudskom vještaku Božidaru Hudinčeku u 02/2022 -skloplje n predugovor i ugovor o kuporodaji po navedenoj cijeni sukladn odluci skupštine</p>
<p>izvanknjižno vlasništvo – stan u Zagrebu, Horvaćanska 25 (zku. 4893 ko. Grad Zagreb) površ. 87,81 m<sup>2</sup> i spremište 4,81 m<sup>2</sup></p>	<p>221.596,95 EUR (1.669.622,25 kn) prema procjeni sud.vještaka Gorana Brozine iz 10/2009 - u tijeku postupci pred sudom u vezi posjeda i vlasništva</p>
<p>UKUPNO (imovina)</p>	<p>(u početnoj bilanci) 458.375,12 EUR (3.453.627,36 kn)</p>

Napomena: U početnoj bilanci, ukoliko je u vrijeme izrade početne blance bila dostupna postojeća procjena sud.vještaka, iskazana je procijenjena vrijednost prema takvoj procjeni. Za nekretnine za koje tada još nije izrađena procjena vrijednosti, do izrade nove procjene, vrijednost je iskazana okvirno, prema istim mjerilima obzirom da se radi o nekretninama na području iste kat.općine, u visini 11.276,16 kn/m<sup>2</sup> (1.503 EUR/m<sup>2</sup>) sukladno procjeni vrijednosti stana na sličnoj lokaciji iz Ovr-3394/09 (sud.vještak za graditeljstvo Daria Šerera, dipl. ing. br. 751/2011 od 30.12.2011) godine te očitovanju Porezne uprave o cijeni stanova na tom području. Nove procjene izrađuju se po potrebi, prije prodaje.

Posebno u pogledu nekretnine – stana u D. Golika 48 (4. etaža, zkul. 14085 k.o. Vrapče)

Dana 16.05.22. god provedena je uknjižba prava vlasništva u korist stečajne mase te brisanje zabilježbe ovrhe i brisanje založnog prava kako je određeno rješenjem o dosudi Ovr-3394/09 od 03.07.2013., pravomoćnim 29.09.2015. god.

Ostala je upisana zabilježba zabrane otuđenja založnog prava (koje pravo je brisano), obzirom je navedena zabilježba upisana na temelju rješenja o osiguranju Općinskog kaznenog suda u Zagrebu posl. br. KO-237/14.

U kazneni postupak predano je više podnesaka i požurnica te jekonačno ishodoeno rješenje o ukidanju mjera osiguranja i brisanje ove i drugih zabilježbi/zabrana određenih u tom postupku te je ishodoena provedba brisanja u z.k.

Za nekretninu je po ispunjenju uvjeta – brisanja zabilježbi/zabrana, 16.01.2024. sklopljen predugovor sa Tatjanom Kovačević sukladno odluci skupštine od 31.03.2022..te je po uplati kapare i ostatka kupoprodajne cijene, sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine, čime je navedena nekretnina **unovčena**

Posebno u pogledu nekretnine – garažna parkirna mjesta u D. Golika 48 (5,6,7 i 8. etaža, zkul. 14085 k.o. Vrapče)

Nekretnine su dane u zakup do prodaje.

- zabilježbe stečaja St-118/06 nad prethodnim vlasnikom brisane su (u podul.5 provedeno 25.04.2022., u podul. 6.7 i 8 provedeno 18.05.22.) ali je radi omogućavanja unovčenja još potrebno brisati:

- zabilježbe zabrane otuđenja (mjere osiguranja iz kaznenog postupka pred Općinskim kaznenim sudom u Zagrebu posl. br. KO-237/14), o čemu je doneseno rješenje te je ishodoena provedba u z.k.

-ishodoeno je brisanje zabilježbe pokretanja postupka radi donošenja rješenja o određivanju privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina ishodoene temeljem tužbe i podneska u ovom postupku koji je bio pokrenut pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem posl.br. P-2696/2014 (broj Z-53297/14 od 12.02.2015.), sada pred Općinskim sud u Novom Zagrebu, posl.br. P-3219/2015, tužitelj: Đurđica Cencelj, za koji je ishodoena obustava te za brisanje zabilježbe, pod brojem Z-32191/22

Dana 08.09.2025. izvršeno je otvaranje ponuda za kojem je prihvaćena jedina pristigla ponuda ponuditelja Ljube Pejić za iznos od 60.0001,00 eur (zajedno E-5, E-6, E-7, E-8) koji iznos je kupac u cijelosti uplatio te je sklopljen i u zk.proveden kupoprodajni ugovor od 16.10.25.

Zakupnik je pravodobno obaviješten da neće biti nastavka zakupa te da pripremi nekretninu za primopredaju ispražnjenjem svojih stvari i osoba.

Posebno u pogledu nekretnine-stana u I. Aninoj 16 - zkul. 6270 k.o. Vrapče (E-3)

Nekretnina je u posjedu treće osobe (predbilježenog kupca Dragana Grgića), s kojim je še puta razgovarano o pokušaju rješenja sukladno odluci skupštine od 31.03.22., nakon što bude provedeno brisanje zabilježbe ovrhe upisane temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovrj-4224/2014 od 24.11.2014. godine, i brisanja zabilježbe pod brojem Z-12665/2022 uz uvjet da kupac Dragan Grgić sa razlučnim vjerovnikom postigne dogovor.

Obzirom dogovor nije postignut, sukladno odluci skupštine vjerovnika ishoda je novac procjena iz ožujka 2025 te dostavljena navedenom kupcu i razlučnom vjerovniku.

Obzirom predbilježeni vlasnik do skupštine 03.07.20025 godine nije postigao dogovor sa razlučnim vjerovnikom o brisanju založnog prava, predložena je prodaja elektroničkom javnom dražbom prema čl. 247 SZ, sukladno čemu je sud donio rješenje o prodaji, a po pravomoćnosti istog, i zaključak o prodaji.

Stečajni upravitelj dostavio je zahtjev za prodaju FINA-i te po pozivu uplatio predujam za javnu dražbu, odgovoreno je na sve pozive zainteresiranih osoba te im je dostavljena tražena dokumentacija. O dražbi je obaviješten i posjednik Dragan Grgić sa zahtjevom da omogući razgledavanje nekretnine zainteresiranim osobama, uz odgovarajuća upozorenja. Navedeni se očitovao da ne živi i ne boravi u RH te da će doći tek potkraj prosinca te da tada može omogućiti razgledavanje. O tome su obaviještene zainteresirane osobe.

Prva elektronička dražba od 26.11.2025 od 10.12.2025 po početnoj cijeni od 165.000,00 EUR

Posebno u odnosu na nekretninu Horvaćanska 25 – neuknjižena nekretnina i neuknjiženo vlasništvo nekretnine koja nije u posjedu stečajnog upravitelja, a nedostaje dio originalna ili ovjerena dokumentacija, a z.k. postupak po prijavi radi upisa prava vlasništva i parnica radi predaje u posjed i po protutužbi je u tijeku.

NOVČANA SREDSTVA

Stanje na dan otvaranja stečajnog postupka.....0,00 kn

Ukupni priljevi do 31.12.22.....25.325,02 kn / **3,361.21 EUR**

- prihodi po osnovi zakupnina.....21.000,00 kn
- polog zakupnika.....1.200,00 kn
- pripis kamate po bank.računu..... 0,02 kn
- naplata parničnog troška P-866/2021.....3.125,00 kn

Ukupni odljevi do 31.12.22 .....23,813.45 kn/ **3.160,59 EUR**

- bankovne naknade .....1,658.20 kn
- knjigovodstvene usluge (2020,2021, 01-11/22).....9.062,50 kn
- odvj.usluge zastupanja .....10,792.75 kn
  - za P-866/21, Ovr-3394/09, Ovrj-4224/14, Z-30742/15
  - ishod. isprava (Horvaćanska), St-118/06
- procjena vrijednosti nekretnina.....2.250,00 kn  
(E-4 zkul. 14085 k.o. Vrapče, stan D.Golika 48)
- sudska pristojba .....50,00 kn  
za brisanje Z-53297/14 08.06.22 25,00 i prijavu 25,00)

Stanje na računu 31.12.2022.....1.511,57 kn

Konverzija 01.01.2023. ....1 EUR=7,53450 kn.....**200,62 EUR**

Priljevi od 01.01.23-01.12.25.....**121.717,57 EUR**

i to:

- zakupnine .....3,450.77 EUR
- unovčenje nekretnine na kojima ne postoji razlučno pravo
  - zkul 14085 k.o. Vrapče (E-4).....58.265,31 EUR
  - zkul 14085 E5-E8 (garaže).....60.001,00 EUR(jamčevina koja se računa 5.610,00 EUR  
+ razlika kupnine 54.391,00 EUR)
- bankovne kamate.....0,49 EUR

..

Odljevi od 01.01.23-01.12.25.....**5.703.74 EUR**

i to:

- bankovne naknade .....397,61 EUR
- sud.pristojba P-866/21.....60,62 EUR
- odv.j.usluge .....1.650,24 EUR
- knjig.usluge od 12/22 do 07/25 ..... 2.103.98 EUR
- sudska pristojba za tužbu Ps-193/24.....63,05 EUR
- procjene vrijednosti nekretnina.....1.050,00 EUR
- i to za E-3 zkup 6270 ko Vrapče,H.Balija Cenzus doo ....487,50 EUR
- i za E5,6,7,8 zkul 14085 ko. Vrapče I.Čeović -Bordor projekt 562,50 EUR
- FINA troškovi upisa u očevidnik zkul. 14085.....6,64 EUR
- FINA troškovi el.javne dražbe zkul. 6270 .....371,60 EUR

Stanje na računu na dan 01.12.2025.....**116.214,45 EUR**

Od toga

Priljevi od 01.09.25-01.12.25

- Razlika kupovine za zkul 14085 E5-E8 (garaže).....54.391,00 EUR
- Odljevi .....975,85 EUR
- bankovne naknade .....41,75 EUR
- odv.j.usluge .....375,00 EUR
- knjig.usluge od 07-09/25..... 187,50 EUR
- FINA troškovi el.javne dražbe zkul 6270..... 371,60 EUR

Prilog: prometi po računu od 01.09.25. do 01.12.25

e) Ostalo (nenovčane tražbine i dr.) -

## 2. Predmeti stečajne mase unovčeni u ovom razdoblju i iznos unovčenja

U prethodnom razdoblju unovčena je neopterećena nekretnina upisana u zkul 14085 k.o. Vrapče (E-4) za iznos od 58.265,31 EUR te su naplaćene zakupnine, a u ovom razdoblju je naplaćen dio zakupnina.

- Za garažne (podrumska) prostore upisane u zkul 14085 (E-5, E-6, E-7, E-8) – sukladno odluci skupštine vjerovnika od 03.07.2025, provedeno je prvo javno oglašavanje na kojem je primljena ponuda koja je prihvaćena, kupovna je naplaćena te je 16.10.25 sklopljen ugovor o kupoprodaji koji je i proveden u z.k.

### 3. Neunovčeni predmeti stečajne mase i razlozi neunovčenja

- Za nekretninu Anina 16, Zagreb zkul 6270, ko. Vrapče, E-2,- u tijeku elektronička javna dražba prema čl. 247 SZ putem FINA-e, 26.11.25-10.12.25 te potom daljnje radnje FINA-e i suda

- Za ostalu nekretninu – neuknjiženo vlasništvo - (stan u Zagrebu, Horvaćanska 25) – unovčenje ovisi o ispunjenju uvjeta za to (uknjižba vlasništva, posjed).

### 4. Razlučna prava

Tijekom postupka primljene su 3 pravodobne obavijesti o postojanju razlučnog prava kako slijedi:

Vjerovnik	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravna osnovu tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
R.br. 1  Prijava tražbine br. 1  Centar banka d.d. u stečaju	z.k. OGS ZG, zk.odjel Zagreb  1) z.k. ul. 6270 k.o. Vrapče, podul. 3 (Z-31593/06)  2)zk.ul 4893 k.o. Grad Zagreb (upis u tijeku Z- 30742/15 povezivanje z.k. i KPU)	Ukupno: 12.004.902,74 kn  i to:  1) 9.518.122,70 kn  2) 2.486.780,04 kn	1)Ug.o kratkor. kreditu 569/2006 od 10.04.06 za iznos od 3.052.881,21 kn  Ug.o kratkoroč.kreditu 814/2006 od 04.05.06 za iznos od 6.465.241,49 kn  razl.prav: Sporazum o osiguranju OU-979/06  2) Ug.o dugor. kreditu 236/2004 od 1.3.04  Sporazum o osiguranju OU-474/04, Dodatak I i II, Zapisnik o pljenidb.popisu od 29.3.04, Oglas u NN 129/04	1) 3. suvl. Dio 1796/10000 nekretnine kčbr. 1480/6 Stamb.zgrada Anina 16 et.vlasništvo (E- 3) stan u prizemlju površ. 66,48 m3 oznake S3, sa park.mjestom P 3 i vrtom V3  2) odg.suvl.dio nekr. kčbr. 5793 ko Grad Zagreb (6650/1 k.o. Trešnjevka) – trosob.stan br. 48, 1.kat- 87,84 m2 i spremište 4,26 m2

R.br. 2  Prijava tražbine br. 3  Republika Hrvatska, Ministarstvo financija  Porezna uprava, Podr.ured Zagreb  zast.po ŽDO u Karlovcu	Nije navedeno u obavijesti vjerovnika	239.858,88 kn	Rj. o ovrsi Klasa: UP/I-415-02/2010- 001/03544 Urbroj: 513-007-01/2011-02 od 25.01.2011. i Zapisnik o izvršenoj pljenidbi i procjeni pokretne imovine Klasa: UP/I-415- 02/2010-001/03544 Urbroj: 513-007-10- 01-11-11 od 19.05.2011.	Kancelarijska oprema i pripadajuća informatička oprema, procj.vrijednost prema Zapisniku o pljendbi 24.150,00 kn  Napomena:  Oprema nije specificirana te ju nije identificirati nije zatečena
R.br. 3  Prijava tražbine br. 6  Đurđica Cencelj	Obavijest vjerovnika: nije navedeno (priloženi su zk.izvatci zkul. 14085 k.o. Vrapče (podul. 5,6,7,8) i rješenje OGS ZG broj Z-53297/14	Obavijest vjerovnika: 402.000,00 kn	Obavijest vjerovnika: Rješenje OS NZ spis posl.br. P-3219/15	Obavijest vjerovnika: nije navedeno – rješenje ODO u N.Z broj P- 3219/15 (priloženi su zk.izvatci zkul. 14085 k.o. Vrapče (podul. 5,6,7,8) i rješenje OGS ZG broj Z- 53297/14

Napomena uz r.br. 3 Tablice razlučnih prava - sporno – vidjeti napomene u ranijim izvješćima, postupci radi brisanja zabilježbi su u tijeku

Povrh navedenoga, na temelju stanja u javnim knjigama i to z.k. ul. 6270 k.o. Vrapče, podul. 3 (stan u Zagrebu, Anina 16) utvrđeno je da je upisano razlučno pravo i to zabilježba ovrhe broj Z-53013/14 po rj. o ovrsi Ovrj-4224/14 Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 24.11.2014., za koje ovrhovoditelj Suvlasnici stambene zgrade I Anina 16, Zagreb Bronić Mile i dr., nije podnio obavijest o o razlučnom pravu. Od ovršnog suda zatražena je i ishoda odluka o obustavi ovrhe i brisanju zabilježbe ovrhe te stoga navedeno založno pravo niti je prijavljeno niti više postoji u javnim knjigama.

Također je naknadno izvan roka primljena obavijest o razlučnom pravu Željka Bronića, čije postojanje je sporno, kako je obrazloženo u ranijim izvješćima, te je od nadležnog suda zatraženo je donošenje odgovarajuće odluke radi brisanja zabilježbi i prava na koje se poziva navedeni vjerovnik.

### Izlučna prava

U ovom stečajnom postupku primljena je 1 obavijesti o izlučnim pravima:

Vjerovnik	Pravna osnova izlučnog prava	Predmet izlučnog prava
R.br1 prijava tražbine br. 3  Dragan Grgić	Prema obavijesti vjerovnika:  Kupoprodajni ugovor br. 14-5/2011 od 25.11.2011 (Ov-20951/11 od 30.11.2011)	1) 3. suvl. dio 1796/10000 nekretnine kčbr. 1480/6 Stamb.zgrada Anina 16 et.vlasništvo (E-3) stan u prizemlju površ. 66,48 m3 oznake S3, sa park.mjestom P 3 i vrtom V3



Napomena:

Stečajna upraviteljica smatra da Dragan Grgić (upisana predbilježba prava vlasništva na temelju ugovora o kupoprodaji) nema izlučno pravo na temelju tvrdnji u izlučnom zahtjevu, kako je u ranijim izvješćima obrazloženo obzirom isto nije dokazao jer se pozvao na stjecanje temeljem ugovora o kupoprodaji koji nije uknjižen.

## 6. Vjerovnici stečajne mase

### Neplaćeni troškovi (obveze)

Troškovi stečajnog upravitelja .....	278,95 EUR
Stvarni troškovi stečajnog upravitelja.....	71,83 EUR
- Pečat .....	159,00 kn.....21,10 EUR.
- Poštarine (11x15,60 + 2x18,30+4x12,30).....	257,40 kn.....34,16 EUR
- Biljezi i troškov i izdavanja preslika isprava.....	100,00 kn.....13,27 EUR
- Poštarina 15.02.24. ....	3,30 EUR
Putni troškovi stečajnog upravitelja.....	207,12 EUR
- 16.03.2021. Zagreb-Karlovac-Zagreb, ispitno/izvj.ročište 286,00 kn....	37,96 EUR
- 31.03.2022 Zagreb-Karlovac-Zagreb-skupština vjerovnika 286,00 kn....	37,96 EUR
- 28.11.24 Zagreb-Karlovac-Zagreb -skupština vjerovnika .....	67,60 EUR
- 03.07.2025. Zagreb-Karlovac-Zagreb - skupština vjerovnia .....	63,60 EUR
Knjigovodstvene usluge za 9,10,11 /25 .....	187,50 EUR
Ukupno neplaćeno.....	466,45 EUR

Osim navedenih, ranije su primljeni su obračuni za zajedničku pričuvu za stan i park.mjesto u I Anina 16, Zagreb, za 12/2020, 2021 i za 01-04/22 u iznosu od po 208,06 kn mjesečno. Međutim, s obzirom na sklopljen ugovor o kupoprodaji i predbilježeno pravo vlasništva Dragana Grgića, koji je i u posjedu navedenog stana što je evidentirano i kod upravitelja zgrade STAMBENI ZG d.o.o., nikakve obveze po tom osnovi nisu knjižene, obzirom je sporno tko je obveznik plaćanja navedenih računa, a stečajna upraviteljica temeljem stajališta VSRH kao i stajališta VTS RH, posl.br Pž-3607/2022. u predmetu upravitelja ZG Stambeni servis d.o.o. protiv stečajne mase, smatra da stečajna masa nije dužnik plaćanja navedene pričuve.

Troškove za nekretninu (garaže) D.Golika 48 snosi zakupnik.

Ostale 2 nekretnine (izvanknjižno vlasništvo – stan D.Golika 48 (E-4) i Horvaćanska 25 – nisu u posjedu steč.upravitelja iz prethodno iznesenih razloga).

Napomena o mogućim obvezama/sporu u odnosu na Dragana Grgića dana je u prethodnim izvještajima.

## 7. Predračun troškova -za slijedeća 3 mjeseca (povrh navedenih nastalih a neplaćenih troškova):

Bank.naknade i sl.	50,00 EUR
Materij.troškovi (ured.mat, HT., mob., ovj.potpisa i sl.) 30,00 EUR/mj *3 mj	90,00 EUR
Putni trošk.steč.upr. (1x Zagreb-TS-Karlovac x 67,70 EUR)	67,60 EUR

Knjigov.i admin.usluge porez.prijave 12/25-02/26 *50 EUR + PDV 25% EUR	187,50
Odvjetničke usluge zastupanja	875,00 EUR
Sudske pristojbe i sl. Troškovi	150,00 EUR
UKUPNO	1.420,10 EUR

Predvidivi troškovi vođenja parnice (prvostupanjski postupak) radi predaje u posjed nekretnine u Horvaćanskoj 25 protiv Miroslava Zečića – OGS Zg, Ps-193/2024 (u slučaju pretpostavljenog VPS-a od 60.000,00 kn / 7,963.37 EUR ) iznosili su, za slučaj pokretanja i neuspjeha, 25.600,00 kn, kako je obrazloženo u ranijem izvješću za posljednju održanu skupštinu 31.03.2022, ali je u međuvremenu došlo do znatnog povećanja odvjetničke tarife (50%) pa se stoga i predvidivi troškovi uvećaju te iznose 5,096.55 EUR.

Obzirom da se radi o parnici radi predaje u posjed koja nije u odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika navedena kao vrsta parnice za koju bi bila predviđena jednokratna nagrada od 200 bodova za cjelokupni postupak, to je potrebno, opreza radi, predvidjeti troškove postupka u skladu sa T.br. 7 toč. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

Obzirom da je podnesena i protutužba, predvidivi su i daljni troškovi vezani uz istu.

#### 8. Stečajni vjerovnici i namirenje stečajnih vjerovnika (diobe)

Ukupno je primljeno 8 prijava tražbina stečajnih vjerovnika u I. i II. višem isplatnom redu, od kojih su utvrđene tražbine kako slijedi:

#### Tablica utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika:

R. br	Vjerovnik	Utvrđeno HRK	Odbačeno/osporeno (nije bilo žalbi/nije utuženo) HRK
1	Centar banka d.d.	12.010.232,84	
2	Zagrebački holding d.o.o.	6.854,97	3.384,65 osporeno, vjerovnik nije pokrenuo parnicu
3	Dragan Grgić	0,00	597.401,72 odbačeno
4	RH, Min.financija, Porezna uprava, Podr.ured Zagreb (I. i II. Viši isplatni red)	457.134,78 -I.viši 226.644,70 II.viši 230.490,08	
5	STAMBENI ZG d.o.o.	4.329,03 (rješenje o ispravku tablice)	Vjerovnik pokrenuo u parnicu radi utvrđivanja osnovanosti tražbine za preostali dio prijavljene tražbine od 36.347,23 kn, pred Ts Zg, posl.br. P-866/21, tužbeni zahtjev je odbijen, potvrđeno odlukom VTS
6	Đurđica Cencelj	0,00	402.000,00 osporeno, vjerovnik nije pokrenuo parnicu
7	Grad Zagreb	53.277,76	
8	Hrvatske vode	6.778,99	

Dioba nije bilo.

Novčani iznosi na računu stečajne mase prvenstveno će se koristiti za podmirenje nastalih i predvidivih troškova i troškova pokrenutih ili predvidivih parnica i postupaka radi uknjižbe, a za preostali raspoloživi iznos predložit će se dioba, po ispunjenju uvjeta za to.

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

*Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od \_\_\_\_ do \_\_\_\_.*

U slijedećem razdoblju poduzet će se slijedeće:

- provedba daljnjih radnji u vezi prodaje putem elektroničke javne dražbe
- poduzimanje radnji radi naplata tražbina po osnovi zakupnina za garaže
- plaćanje obveza i troškova sukladno raspoloživim sredstvima
- sudjelovanje odnosno davanje uputa u postupcima kojima je dužnik stranka

U Zagrebu, 10.12.25.

Stečajni upravitelj