

**Stečajni upravitelj  
Stjepan Lović**

***Zagreb, Radnička cesta 52/II, tel. 01/48 72 545, fax. 01/48 19 152  
e-mail: stjepan.lovic@lawoffice-gll.hr***

**Zagreb, 01. veljače 2022. godine**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**

**Posl.br. St-3616/2021  
Stečajni sudac: Jadranka Mađeruh**

---

**Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika  
Stečajna masa iza PREDOM d.o.o. u stečaju**

**Izvještajno ročište zakazano za dan 15. veljače 2022.g.**

---

Na temelju čl. 227 st. 1 Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, dalje u tekstu: SZ) dostavlja se sudu izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima.

I. Financijska agencija, Regionalni centar Zagreb podnijela je 2016.g. zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad društvom PREDOM d.o.o. Zagreb, Draškovićeve 32, OIB: 665693213. Oglasom od 11. siječnja 2016.g. pozvane su osobe ovlaštene za zastupanje dužnika po zakonu da podnesu sudu javnobilježnički ovjereni popis imovine i obveza, a vjerovnici dužnika na podnošenje prijedloga za otvaranje postupka i po pozivu suda na uplatu predujma za namirenje troškova postupka.

Kako nitko od vjerovnika nije predložio otvaranje redovnog stečajnog postupka nad dužnikom, sud je temeljem čl. 431 st. 2 SZ-a dana 15. travnja 2016.g. donio pod posl.br. St-8051/2016 rješenje o istovremenom otvaranju i zaključenju skraćenog stečajnog postupka. Predmetnim rješenjem za stečajnog upravitelja imenovan je Stjepan Lović, OIB 25964288839. iz Zagreba, Preradovićeve 13.

Stečajni dužnik brisan je iz sudskog registra rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. Tt-16/23493 od dana 07. srpnja 2016.g.

Uvidom u javno objavljene podatke, stečajni dužnik je zadnje financijsko izvješće predao za poslovnu 2014.g. (obračunsko razdoblje od 01.01.2014 -31.12.2014).

II. Republika Hrvatska, Ministarstvo obrane, OIB: 66486182714, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, kao vjerovnik, dostavila je dana 03. kolovoza 2021.g. Trgovačkom sudu u Zagrebu obavijest o imovini dužnika s prijedlogom za nastavak postupka.

U navedenom prijedlogu navode da je dužnik vlasnik nekretnina upisanih u poduložak 57262, zk.ul.br. 2294 knjiga PU: Stenjevac i poduložak 57263, zk.ul.br. 2294 knjiga PU: Stenjevac. U istom prijedlogu je navedeno i da Republika Hrvatska, Ministarstvo obrane temeljem presude Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. Povrv-5591/2012 od 16. svibnja 2014.g. ima potraživanje prema dužniku u iznosu od 30.768,80 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dospijeca svakog pojedinog iznosa do isplate, uvećano za troškove ovršnog postupka u iznosu od 2.112,69 kn s pripadajućim zateznim kamatama tekućim od 10. ožujka 2011.g. do isplate i za troškove parničnog postupka u iznosu od 4.375,00 kn.

U prilogu navedenog prijedloga, navedeni vjerovnik je dostavio izvratke iz knjige položenih ugovora za navedene nekretnine i nepravomoćnu presudu Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. Povrv-5591/2012 od dana 16. svibnja 2014.g. Uvidom na stranicama e-predmeta, utvrđeno je da je dužnik na navedenu presudu uložio žalbu, te se predmet nalazi na rješavanju kod Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl.br. predmeta Pž-417/2022.

Temeljem navedenog, Republika Hrvatska, Ministarstvo obrane, predložila je kao vjerovnik da se obzirom na naknadno pronađenu imovinu, odredi nastavak stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom radi unovčenja imovine i naknadne diobe, u smislu odredbi čl. 289 Stečajnog zakona.

Navedeni podnesak sud je dostavio na očitovanje stečajnom upravitelju, koji je očitovanjem od dana 08. studenog 2021.g. predložio sudu nastavak postupka radi naknadne diobe sukladno odredbi čl. 289 st. 1 t. 3 SZ-a.

Stečajni upravitelj je ujedno predložio da se odredi upis stečajne mase u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pozovu vjerovnici da prijave svoje tražbine, te da sud odredi zabilježbu rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe na nekretninama upisanim u poduložak 57262, zk.ul.br. 2294 knjiga PU: Stenjevac i poduložak 57263, zk.ul.br. 2294 knjiga PU: Stenjevac.

Dana 10. studenog 2021.g. Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu rješenjem pod posl.br. St-8051/2015 odredio je nastavak postupka radi naknadne diobe. Istim rješenjem određen je upis stečajne mase iza PREDOM d.o.o. u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, sa sjedištem na adresi ureda stečajnog upravitelja Stjepana Lović, u Zagrebu Radnička cesta 52. Za stečajnog upravitelja imenovan je Stjepan Lović iz Zagreba, Radnička cesta 52, OIB: 15964288839. Stečajnom dužniku dodijeljen je novi osobni identifikacijski broj (OIB): 53252003159.

Stečajna masa iza PREDOM d.o.o. u stečaju, Radnička cesta 52, OIB: 53252003159, upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, rješenjem suda posl.br. Tt-21/50988-2 od dana 16. Studenog 2021.g.

**III.** Rješenjem naslovnog suda posl.br. 3616/2021 od dana 02. prosinca 2021.g. pozvani su vjerovnici viših isplatnih redova da u roku od 30 dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasne ploče sudova prijave svoje tražbine, a razlučni i izlučni vjerovnici u istom roku obavijeste stečajnog upravitelja o svojim pravima, sukladno odredbi čl. 258 SZ-a.

Ispitno i izvještajno ročište određeno je za dan 15. veljače 2022.g.

Sud je također navedenim rješenjem odredio upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u poduložak 57262, zk.ul.br. 2294 knjiga PU: Stenjevac i poduložak 57263, zk.ul.br. 2294 knjiga PU: Stenjevac.

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel, pod posl.br. Z-64998/2021 od dana 02. prosinca 2021.g. dopuštena je zabilježba otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom Stečajna masa iza PREDOM d.o.o. u stečaju na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 37134 k.o. Stenjevec, (E-157) koja se sastoji od neodređenog omjera dijela nekretnine u A I (jedan) kčbr. 51/102 ul. A.T. Mimare- Trg hrvatskih pavlina stambeno poslovna zgrada 7 i 9 i br. 7 do 11, površine 2501 m<sup>2</sup> i dvorište površine 167 m<sup>2</sup>, ukupno 2668 m<sup>2</sup>, povezano sa vlasništvom garaže u podrumu br. 29, površine 14,54 m<sup>2</sup> Trg hrvatskih pavlina 7, sa kojim suvlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, a koji je jednako velik kao i ostali dijelovi.

Istim rješenjem odbijen je prijedlog koji se odnosi na upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom Stečajna masa iza PREDOM d.o.o. u stečaju na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 37134 (E-156) k.o. Stenjevec, budući da je navedena nekretnina upisana kao vlasništvo Ivana Glavaš, OIB: 96280026331, Gaječka ulica, Gajec, Kašina. Naime, nakon podnošenja prijedloga za nastavak postupka radi naknadne diobe, zbog povezivanja ZK i KPU u zemljišnim knjigama došlo je do promjene vlasništva na navedenom suvlasničkom dijelu na ime Ivana Glavaš, na temelju Ugovora o kupoprodaji br. 03/2003 od 31.10.2003.g., ugovora o kupoprodaji br. 2/2012 od 14.12.2012.g. i kupoprodajnog ugovora od 28.01.2020.g.

**IV.** Nakon rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe, kao stečajni upravitelj poduzeo sam slijedeće radnje:

- izradio sam pečat stečajnog dužnika sa oznakom „u stečaju“;
- podnio sam zahtjev Karlovačkoj banci d.d. za otvaranje poslovnog računa dužnika;
- angažirao sam knjigovodstveni ured radi izrade počene stečajne bilance i vođenja poslovnih knjiga dužnika;
- ispitao sam tražbine vjerovnika i sastavio tablicu ispitanih tražbina;
- izradio sam popis predmeta stečajne mase (čl. 221 SZ-a) i popis vjerovnika (čl. 222 SZ-a).

## V. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Imovinu stečajnog dužnika čini nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska čestica oznake kč.br. 51/102 upisana u zk.ul.br. 37134 k.o. Stenjevec, i to:

- 158. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-157) garaža u podrumu br. 29 površine 14,54 m<sup>2</sup>, Trg hrvatskih pavlina 7, sa kojim suvlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, a koji je jednako velik kao i ostali dijelovi.

Na predmetnoj nekretnini nema upisanih tereta niti aktivnih plombi.

## VI. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

U roku od 30 dana, sukladno točki I. i II. rješenja suda, posl.br. St-3616/2021 od dana 02. prosinca 2021.g, pristigla su dvije prijave tražbina stečajnih vjerovnika, dok nije zaprimljena niti jedna obavijest razlučnog odnosno izlučnog prava.

Broj	Opis	Prijavljene tražbine	Osporene tražbine	Priznate tražbine
1.	Tražbine 1. višeg isplatnog reda	6.485,80	-	6.485,80
2.	Tražbine 2. višeg isplatnog reda	147.879,88	85.639,16	62.240,72
	<b>Ukupno</b>	<b>154.365,68</b>	<b>85.639,16</b>	<b>68.726,52</b>

2. Vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo obrane, OIB: 66486182714, prijavio je tražbinu 2. višeg isplatnog reda u iznosu od 85.639,16 kn. Osnov tražbine je nepravomoćna presuda Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. Povrv-5591/2012 od dana 16. svibnja 2014.g. Budući da ovaj postupak nije pravomoćno okončan, odnosno da je stečajni dužnik kao tuženik uložio žalbu na prvostupanjsku presudu, o kojoj do dana izrade ovog izvješća nije odlučeno, stečajni upravitelj osporava navedenu tražbinu.

## VII. PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA za razdoblje od 6 mjeseci

- knjigovodstvene usluge za vođenje poslovnih knjiga .....6.000,00 kn
- materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja .....1.000,00 kn
- vođenje žiro računa (bankovne naknade i zatvaranje računa).....1.000,00 kn
- procjena vrijednosti nekretnine.....3.500,00 kn
- unovčenje nekretnine (troškovi javnog bilježnika).....500,00 kn
- Ukupno:** **12.000,00 kn**

**Napomena:** U predvidive troškove stečajnog postupka nije uračunata nagrada stečajnom upravitelju, budući ista ovisi o visini unovčene imovine.

## VIII. PRIJEDLOZI ODLUKA

Stečajni upravitelj predlaže donošenje sljedećih odluka:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima;
2. Odobravaju se sve do sada provedene radnje stečajnog upravitelja;
3. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da angažira sudskog vještaka graditeljske struke radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika;
4. Imovina stečajnog dužnika unovčavati će se putem javnih dražbi koje će se održavati kod javnog bilježnika, i to kako slijedi:

a) nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska čestica oznake kč.br. 51/102 upisana u zk.ul.br. 37134 k.o. Stenjevec, i to: 158. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-157) garaža u podrumu br. 29 površine 14,54 m<sup>2</sup>, Trg hrvatskih pavlina 7, sa kojim suvlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, a koji je jednako velik kao i ostali dijelovi, prodavati će se putem javnih dražbi koje će se održavati kod javnog bilježnika pod sljedećim uvjetima:

- *Na prvoj dražbi imovina iz toč. a) ne može se prodati ispod 90% njene utvrđene vrijednosti, na drugoj dražbi ne može se prodati ispod 80% njene utvrđene vrijednosti, na trećoj dražbi ne može se prodati ispod 70% njene utvrđene vrijednosti. Na svakoj daljnjoj dražbi, iznos ispod kojeg se ne može prodati imovina će se umanjivati za daljnjih 10% od utvrđene vrijednosti.*
- *Ponude se dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama na adresu Stečajni upravitelj Stjepan Lović, Zagreb, Radnička cesta 52, s naznakom „Ponuda za kupnju PREDOM-ne otvarati“.*
- *Rok za dostavu ponuda je zaključno do datuma naznačenog u oglasu, a koji može biti najkasnije 15 dana prije dana kada će biti zakazano otvaranje ponuda.*
- *Pisana ponuda mora sadržavati sve bitne podatke o ponuditelju (ime, prezime, adresa/sjedište, OIB, broj žiro ili drugog računa).*
- *Za imovinu iz toč.a) ponuditelj je dužan uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti imovine na žiro račun stečajnog dužnika i dokaz o uplati jamčevine priložiti uz ponudu.*
- *Prodaja imovine se obavlja po načelu viđeno-kupljeno. Prodavatelj ne odgovara za materijalne i pravne nedostatke stvari.*
- *Javno otvaranje ponuda održati će se pred javnim bilježnikom po izboru stečajnog upravitelja.*
- *O rezultatima prodaje, ponuditelji će biti obaviješteni u roku od 3 dana od dana izbora najpovoljnije ponude.*
- *Prodavatelj zadržava pravo da ne prihvati niti jednu ponudu za kupnju imovine koja je predmet prodaje, ukoliko bi to bilo u suprotnosti s interesima stečajnog dužnika.*
- *Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena, jamčevina će biti vraćena u roku od 8 dana po odabiru najpovoljnije ponude.*
- *Ponuditelj čija ponuda bude najpovoljnija dužan je uplatiti kupoprodajnu cijenu iz ponude u roku od 8 dana od dana kada bude održano javno otvaranje ponuda. U daljnjem roku od 8 dana*

*će se sa tim ponuditeljem sklopiti ugovor o kupoprodaj. Za slučaj da ponuditelj ne uplati kupovninu u naznačenom roku, stečajni upravitelj je ovlašten slijedećeg najpovoljnijeg ponuditelja pozvati na uplatu kupovnine iz njegove ponude, koju je isti dužan platiti u roku od 8 dana od zaprimanja predmetnog poziva.*

*- Poreze, pristojbe i sve druge troškove u svezi s prodajom dužan je platiti kupac.*

Stečajni upravitelj  
Stjepan Lović

*U prilogu:*

*Preslika zemljišnoknjižnog izvatka  
Prijave tražbina*