

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 30.8.2022.

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, kao niti još danas, provedeno u sudskom registru.

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 m2	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. Prilikom obilaska zgrade sam se sa g. A. Obradovićem čula telefonom i dao mi je kontakt broj na koji ga mogu nazvati idućeg tjedna. Taj telefon, nažalost, nije u funkciji. Također se može vidjeti da na uobičajenom mjestu nema vodomjera za stan koji ova obitelj koristi.

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.

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.

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.

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.

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 kupoprodajnog ugovora iz 2010. godine. Kažu 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.

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

U zemljišnim knjigama postoji zabilježba spora od 15.07.2013. godine temeljem tužbe podnijete OGS u Zagrebu. U e -predmetu se može naći podatak o P-4871/13 kod OGS, u

kojem je zadnji dokument od 13.3.2019. u kojem se poziva tužitelj da u spis dostavi izvadke iz zemljišne knjige i sudskog registra.

Ad 2. C) Prevoj 97

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.**

Postoje nejasnoće oko pojedinih etaža pod A.,B., i C. koje je potrebno razjasniti. Posjednici nisu sigurni da li zaista imaju u posjedu etaže navedene u ugovoru odnosno, da li odgovaraju brojevi etaža u naravi sa onima iz zemljišnih knjiga.

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 m2.

z.k.č.	U naravi	Površina m2	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 m2	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.

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.

Adresa	Etaža	U naravi	Površina m2	Posjed	Komunalna naknada, NUV i Čistoća (6-9 mj.)	Komunalna naknada, NUV i Čistoća dug do 30.6.22.
Ante Topić Mimare 45	E-3	garaža P3	7,05	SLOBODAN	39,75	610,20
	E-4	garaža P4	6,2	SLOBODAN	34,98	536,94
	E-5	garaža P5 (P7)	6,4 (6,3)	SLOBODAN	35,52	545,22
	E-9	garaža P9	6,2	SLOBODAN	34,98	536,94
	E-18	podrum SP8	2,2	ZAKLJUČANO	35,52	545,22
	E-19	podrum SP9 (P10)	2,2(6,2)	ZAKLJUČANO	34,98	536,94
	E-22	stan prizemlje S3	44,39	ZAKLJUČANO GRANIČ	125,78	2.211,02
	E-27	stan I kat S8	56,83	OBRADOVIĆ	153,96	2.830,67
	E-37	stan II kat S18	70,06	ZAKLJUČANO BREYER	178,83	3.489,59
Đurkov put 38	3943/5	Kuća br 38 i dvorište.Komunalna naknada za 80 m2	748,17	SLOBODNO	150,40	3.984,80
UKUPNO					824,70	15.827,54

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Radnje koje se planiraju poduzeti u naredom razdoblju od 1.9.2022. do 30.11.2022., nakon što se riješi status stečajnog upravitelja ili uredi upis u sudskom registru.

1. Probati uspostaviti kontakt sa gospodinom Obradovićem i razgovarati o ugovaranju najmnine, plaćanju najmnine za proteklo razdoblje, eventualno predaji posjeda i prodaji nekretnine. Utvrditi kako je dobio posjed.
2. Prikupiti ugovore i dokaze o uplati Lukinac i Štambuk.

3. Vidjeti mogućnost da se Ovr-1630/11 završi a s obzirom na visinu tražbine i redosljed namirenja razlučnih vjerovnika.
4. Vidjeti namjere ovrhovoditelja Centar banke d.d. u stečaju u Ovr-78/21 i uopće stav najvećeg vjerovnika o načinu prodaje.
5. Predložiti izradu nove procjene i geodetske identifikacije zemljišta.
6. Kada se skupe ove informacije predložiti sudu način prodaje nekretnina i sudjelovati u započetim ovršnim postupcima sukladno dužnostima stečajnog upravitelja.

Mjesto i datum
Rijeka, 30.8.2022.

Stečajni upravitelj