

Privremeni stečajni upravitelj
Viktorija Šoprek
Prigorska 26, Kladje
10430 Samobor
stecaj.soprek@gmail.com

Trgovački Sud u Zagrebu

St-1861/2025

Rješenjem o imenovanju Naslovnog suda posl. br. St-1861/2025 od 07.10.2025., a temeljem članka 119. stavak 3. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24) u prethodnom postupku nad dužnikom GRADEM-LUMAR d. o. o., Samobor, Ćirilometodska ulica 19 C, OIB: 16443180193, podnosim Naslovu

IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

1. Opći podaci o poslovanju dužnika

GRADEM-LUMAR d.o.o. osnovano je Društvenim ugovorom od 26.02.1996.

OIB: 16443180193

MBS: 080050853

Temeljni kapital društva iznosi 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro

Sjedište: Samobor, Ćirilometodska ulica 19C

Predmet poslovanja:

- Zastupanje stranih tvrtki
- Proizvodnja proizvoda od metala, osim strojeva i opreme

- Skladištenje robe
- Poslovanje nekretninama
- kupnja i prodaja robe
- obavljanje trgovačkog posredovanja, na domaćem i inozemnom tržištu
- cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom prometu
- građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem
- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka, pružanje usluga smještaja i pripremanja hrane za potrošnju na drugom mjestu u prijevoznim sredstvima, na priredbama i sl. i opskrba tom hranom - catering
- izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova stranoj osobi u Republici Hrvatskoj

Osoba ovlaštena za zastupanje:

Jelena Hanich, OIB: 98072811002

Samobor, Ćirilometodska ulica 19C

- direktor

- zastupa samostalno i pojedinačno, od 10.06.2024. godine

2. Stečajni razlozi

Iz Očevidnika neizvršenih osnova za plaćanje FINA-e proizlazi da na dan 25.09.2025. dužnik ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 451.925,84 EUR s time da je blokada počela 13.03.2025. godine.

3. Imovina

Privremena stečajna upraviteljica utvrdila je da **stečajni dužnik u vlasništvu nema imovine.**

U odnosu na nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor i to:

- 19/100 dijela kč.br. 2437/13, kuća Ćirilometodska ul. Kbr. 19/c, dvorište 566 m², (kuća Ćirilometodska ul. kbr. 19/c površine 200 m², dvorište površine 366 m²), neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela -Etažno vlasništvo (E-5) u naravi ulaz, d.boravak, kupaona, izba, soba, soba terasa, terasa u potkrovlju, površine od 91,75 m², upisano u zk.ul. 5397 k.o. Samobor,
- 15/100 dijela kč.br. 2437/13, kuća Ćirilometodska ul. Kbr. 19/c, dvorište 566 m²,

(kuća Ćirilometodska ul. kbr. 19/c površine 200 m², dvorište površine 366 m²), neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela -Etažno vlasništvo (E-6) u naravi ulaz, d.boravak, kupaona, soba, balkon u potkrovlju, površine od 74,14 m², upisano u zk.ul. 5397 k.o. Samobor,

a čije vlasništvo je preneseno temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 27. svibnja 2024. godine, ovjerenog kod Javnog bilježnika Karla Frkovića, pod Ou-429/2024-1, na zakonskog zastupnika Jelenu Hanich, OIB: 98072811002, Samobor, Ćirilometodska ulica 19C,

stečajna upraviteljica je utvrdila da **kupovnina nije uplaćena.**

Stečajna upraviteljica je pribavila promet po računu društva za razdoblje od 1. svibnja 2024. do 22. listopada 2025. godine iz kojeg je razvidno da kupovnina nije uplaćena na račun stečajnog dužnika.

Prilog: - promet po računu

Veći stan (E-5) nova vlasnica trenutno prodaje za iznos od 250.000,00 EUR, odnosno 2.334 EUR/m², ekvivalent za manji stan bi iznosilo 175.050,00 EUR. Dakle, trenutna tržišna cijena oba stana iznosi oko 425.000,00 EUR.

Prilog: - oglas

Na navedenim nekretninama upisan je veći broj zalogu Raiffeisen bank d.d., a koja banka se podneskom očitovala da ima tražbinu prema stečajnom dužniku u ukupnom iznosu od 840.742,98 EUR i ističe činjenicu neekonomičnosti potencijalnog osporavanja vlasništva.

Ako bi se predmetni stanovi prodali u stečajnom postupku po punoj cijeni, nakon podmirivanja troškova postupka i tražbine založnog dužnika, ne bi preostalo ništa za namirenje stečajnih vjerovnika.

Stoga je i stečajna upraviteljica mišljenja da bi provođenje ovog postupka bilo neekonomično jer ne bi dovelo do namirenja vjerovnika.

No, predlaže se podnošenje kaznene prijave protiv zakonske zastupnice/nove vlasnice nekretnina s obzirom da je očito riječ o zlouporabi povjerenja u gospodarskom poslovanju (čl. 246 KZ/11).

4. Troškovi prethodnog postupka

Nagrada privremenom stečajnom upravitelju	3.000,00 kn bruto uvećano za 7,5% zdravstveno osiguranje, ukupno 3.225,00 kn	428,03 EUR
Putni troškovi	dolazak na ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka	49,00 EUR

Ukupno: 477,03 EUR

5. Predvidivi troškovi stečajnog postupka (6 mjeseci):

putni troškovi (dva ročišta)	98,00 EUR
Materijalni troškovi	15,00 EUR
knjigovodstvo	1.250,00 EUR
bankarski troškovi	64,90 EUR
nagrada stečajnom upravitelju	428,03 EUR

Ukupno: 1.855,93 EUR

Temeljem svega navedenog privremeni stečajni upravitelj daje
MIŠLJENJE O POSTOJANJU STEČAJNOG RAZLOGA

1. Privremeni stečajni upravitelj smatra kako kod dužnika postoji stečajni razlog predviđen čl. 6. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24) – nesposobnost za plaćanje - jer ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana.

2. Privremeni stečajni upravitelj smatra da stečajna masa nije dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka te predlaže:

- da sud, u skladu s odredbom čl. 132 Stečajnog zakona, pozove osobe koje imaju pravni interes na uplatu predujma u iznosu od 2.332,96 EUR za pokriće troškova prethodnog i stečajnog postupka

- ako zatraženi predujam neće biti uplaćen u roku od 15 dana, da sud donese rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka

3. Stečajni upravitelj predlaže da se ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka održi na daljinu uz korištenje audio-vizualnih uređaja, u skladu s odredbom čl. 115. st. 3. Zakona o parničnom postupku, a radi smanjenja troškova.

Stečajni upravitelji
Viktorija Šoprek

Samobor, 06.11.2025.