

**Obrazac 18.**

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U  
KARLOVCU

Poslovni broj spisa 3 St-121/2021-11

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

QUINTUS d.o.o. u stečaju, OIB 54851840367, Gračanske dužice 8 C, Zagreb

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 15. prosinca  
2022. DO 25. ožujka 2023.**

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.

Dana 14. prosinca 2022. održano je izvještajno ročište na kojem je skupština vjerovnika donijela odluke kojim se stečajnom upravitelju odobrava da za

1.

Nekretnine pod točkom 1., 2., 3. i 4. (prikazane u tablici predmeta stečajne mase u nastavku), na osnovu očitovanja GRAD ZAGREB utvrdi stvarno stanje, te da sukladno čl. 170 Zakona o prostornom uređenju ponudi Gradu Zagrebu kao lokalnoj jedinici gdje se nekretnine nalaze, da se izvrši prijenos zemljišta u vlasništvo Grada Zagreba uz naknadu za izvlaštenje prema procijenjenoj vrijednosti sukladno vještačenju te također da izvrši provjeru vezanu za nekretnine koje do sada nisu izvlaštene temeljem rješenja i da prijedlog o načinu prodaje istih.

U Izvješću za izvještajno ročište od 1. prosinca 2022. detaljno je opisano stanje upisa nekretnina te je za svaku od njih posebno višekratno zatraženo očitovanje od GRAD ZAGREB te je ponuđeno izvlaštenje po procijenjenoj vrijednosti.

Očitovanja su tražena od nekoliko gradskih ureda od kojih još nije zaprimljeno niti jedno pismeno službeno očitovanje.

Obavljeno je niz telefonskih razgovora iz kojih neslužbeno proizlazi da je u izradi projekt „Rekonstrukcija ulice Gračanske dužice“ koji bi u skorije vrijeme trebao biti dovršen a kojim bi u tom slučaju bile obuhvaćene nekretnine pod brojevima 1., i 2. Na osnovu navedenog projekta bi se izvršila i procjena vrijednosti nekretnina od strane sudskog vještaka.

Za nekretninu pod brojem 3. već postoji upis zabilježbe postupka izvlaštenja za sve udjele od 7. studenog 2019. pod brojem Z-52503/2019.

Službeno očitovanje nije zaprimljeno. Putem telefona dobivena je informacija da je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine, te će se nakon toga dostaviti i službeno očitovanje.

Nekretnina bod brojem 4. za koju iz izdate Građevinske dozvole kojom se dužniku Quintus d.o.o.o. dopušta izgradnja stambene zgrade na zkč. 2664/1 proizlazi da bi predmetna nekretnina bila predviđena za prenamjenu u javno dobro (nerazvrstane ceste). Službeno očitovanje od GRAD ZAGREB još uvijek nije zaprimljeno

2.

Za nekretninu pod brojem 5. iz tablice predmeta stečajne mase u nastavku odnosno o poslovnom prostoru oznake PP-1 u podrumu kuće neto površine 81,80 m<sup>2</sup> dostavljen je zahtjev o izlučnom pravu na temelju Ugovora o prodaji između dužnika Quintus d.o.o. i Božene Premelić od 1. veljače 2006., računa na iznos od 375.387,50 kn (49.753,15 €) izdanom od strane dužnika te tabularnoj izjavi od 10. veljače 2006.

Po nalogu skupštine vjerovnika izvršena je dodatna provjera sklopljenih ugovora te uvid u poslovne knjige iz kojih proizlazi da je nekretnina isplaćena preko poslovnog računa dužnika.

Kao dokaz ovom izvješću prilažu se bankovni izvadci broj 66/1 od 03. lipnja 2004. iz kojeg proizlazi uplata po predugovoru broj 17/2004 na iznos od 257.600,00 kn / 34.189,40 € te bankovni izvadak broj 80/1 od 12. srpnja 2004. iz kojeg proizlazi uplata po predugovoru broj 17/2004 na iznos od 110.400,00 kn / 14.652,60 €.

Odnosno po predugovoru broj 17/2004 uplaćeno je ukupno 368.000,00 kn / 48.842,00 €.

Predugovor broj 17/2004 sadržan je u Ugovoru o prodaji nekretnine između Quintus d.o.o. i Božene Premelić od 25. 01. 2006. U članku 2 stavak 2 navodi se: „Nekretnina iz članka 1 ovog Ugovora izvedena je po principu „Roh-Bau, sve u skladu s Predugovorom br. 17/2004 od 02. 06. 2004.“

Isti se spominje u članku 10 „Stranke sporazumno potpisom ovog Ugovora stavljaju izvan snage sve odredbe Predugovora br. 17/2004 o kupoprodaji nekretnina od 02.06.2004.

U članku četvrtome navedenog Ugovora o prodaji nekretnine navodi se slijedeće: „Kupoprodajna cijena nekretnine iz članka 1 i 2 ovog Ugovora iznosi 50.985,00 €, plativo u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju ESB na dan isplate. Kupac je isplatio iznos od 50.000,00 €, a ostatak od 985,00 € platit će odmah po potpisu ovog Ugovora.“

Za zaključiti je da se razlika između ukupno uplaćenog iznosa po priloženim bankovnim izvadcima u iznosu od ukupno 48.842,00 € i ugovorene cijene od 50.000,00 € javlja iz razloga tečajne razlike.

Izvadak iz kojeg bi proizlazilo da je na poslovni račun dužnika isplaćeno još dodatnih 985,00 € nije dostavljen do dana pisanja ovog izvješća. Zakonski zastupnik po zakonu do otvaranja stečaja izjavljuje da je podmiren puni iznos inače ne bi bila izdana Tabularna isprava od 10. veljače. 2006.

Iz svega gore navedenog za zaključiti je da se uplate po priloženim bankovnim izvadcima zaista odnose na uplatu kupoprodajne cijene za nekretninu navedenu pod brojem 5.

3.

Vezano za nekretninu koja se odnosi na spremište u podrumu površine 1,43 čm, za stanje prijenosa vlasništva još nisu utvrđene sve činjenice.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona \_\_\_\_\_

PREDMET STEČAJNE MASE			ZEMLJIŠNE KNJIGE			VRIJEDNOST
R.b.	Opis	Adresa	zk.uložak	z.k.čestica	Površina m <sup>2</sup>	
1.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice 8c, 8d i 8e	1855 k.o.REMETE	3398/1 k.o.REMETE	38,00	
			1855 k.o.REMETE	3398/2 k.o.REMETE	324,00	
2.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice 18	10477 k.o.REMETE	3400/11 k.o.REMETE	70,00	
3.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice bb	540 k.o. REMETE	3407/3 k.o.REMETE	8,80	
4.	oranica/u naravi cesta	Štirovnička 4	2209 k.o.ŠESTINE	219/6 k.o. ŠESTINE	51,00	
5.	poslovni prostor	Gračanske dužice 8e	1285 k.o.REMETE	3397/4 k.o.REMETE	81,80	

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu \_\_\_\_\_

U izvještajnom razdoblju nije bilo unovčenja predmeta stečajne mase.

3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga \_\_\_\_

Nije unovčeno:

PREDMET STEČAJNE MASE			ZEMLJIŠNE KNJIGE			VRIJEDNOST
R.b.	Opis	Adresa	zk.uložak	z.k.čestica	Površina m <sup>2</sup>	
1.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice 8c, 8d i 8e	1855 k.o.REMETE	3398/1 k.o.REMETE	38,00	
			1855 k.o.REMETE	3398/2 k.o.REMETE	324,00	
2.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice 18	10477 k.o.REMETE	3400/11 k.o.REMETE	70,00	
3.	oranica/ u naravi cesta	Gračanske dužice bb	540 k.o. REMETE	3407/3 k.o.REMETE	8,80	
4.	oranica/u naravi cesta	Štirovnička 4	2209 k.o.ŠESTINE	219/6 k.o. ŠESTINE	51,00	
5.	poslovni prostor	Gračanske dužice 8e	1285 k.o.REMETE	3397/4 k.o.REMETE	81,80	

Nekretnine nisu unovčene iz razloga što se u slučaju nekretnina pod brojevima od 1., 2., 3. i 4. radi o pristupnim putevima drugim nekretninama odnosno vjerojatno o nerazvrstanim cestama koje bi u tom slučaju prema odredbi čl. 101. st. 1, Zakona o cestama bile javno dobro u općoj uporabi a u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze što je u ovom slučaju GRAD ZAGREB koji i nakon više puta zatraženog, službeno očitovanje još nije dostavio.

Naime, u slučaju da GRAD ZAGREB potvrdi da se radi o nerazvrstanim cestama prema stavku st. 2 iste se ne bi mogle otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati prava.

Za nekretninu pod brojem 5. dostavljen je zahtjev o izlučnom pravu na temelju Ugovora o prodaji između dužnika Quintus d.o.o. i Božene Premelić od 1. veljače 2006., računu na iznos od 375.387,50 kn (49.753,15 €) izdanom od strane dužnika te tabularnoj izjavi od 10. veljače 2006.

Po nalogu skupštine vjerovnika izvršena je dodatna provjera sklopljenih ugovora te uvid u poslovne knjige iz kojih proizlazi da je nekretnina isplaćena preko poslovnog računa dužnika.

1. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji \_\_\_\_\_  
Ne postoji razlučno pravo.
2. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji \_\_\_\_\_  
Postoji izlučno pravo na nekretnini broj 5. – PP-1 u podrumu kuće, poslovni prostor, 81,80 m<sup>2</sup>.
3. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju \_\_\_\_\_  
U izvještajnom razdoblju nije bilo namirenja vjerovnika stečajne mase.
4. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka \_\_\_\_\_  
Nema radnika koji su nastavili sa radom.
5. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe) \_\_\_\_\_  
U izvještajnom razdoblju nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika.
6. ostali podaci \_\_\_\_\_  
Nema

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

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 25. ožujka 2023. do 25. lipnja 2023.

1. Nastaviti pregovore s GRAD ZAGREB u svrhu očitovanja o predmetnim nekretninama pod točkama 1., 2., 3., i 4. u smislu dane ponude da se izvrši prijenos zemljišta u njihovo vlasništvo uz naknadu za izvlaštenje prema procijenjenoj vrijednosti.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

Mjesto i datum

Zadar, 25. ožujka 2023.

Stečajni upravitelj

Sanja-Pola Katavic

Privici:

1. Bankovni izvadak broj 66/1 od 03. 06. 2004.
2. Bankovni izvadak broj 80/1 od 12. 07. 2004.
3. Ugovor o prodaji nekretnine
4. Račun
5. Tabularna isprava