

## 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

#### 1. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 8. 3.2022. DO 23. 6.2024.

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.

Obavljeni su sastanci sa stanarima na adresi Prevoj i utvrđene činjenice. Podaci o uplatama dobiveni su od CENTAR BANKE d.d. u stečaju. Obavljen je razgovor s Antoniom Obradovićem s adrese A.T. Mimare 45. Posjed stana je dobio od Zlatka Peteka. U srpnju 2023. je utvrđeno da posjed preostala dva stana na adresi A.T. Mimare ima Zlatko Petek, nekada vlasnik i direktor CONICO d.o.o. u stečaju, izvođača radova na izgradnji ovih objekata za Sistem montažu d.o.o. U stečajnom postupku je zamijenjena brava u stanu na adresi Prevoj 97. Nakon par mjeseci, prilikom pregleda nekretnine, je utvrđeno da je brava poslije toga još jedan put zamijenjena.

Dana 17. 1.2024. je održana skupština vjerovnika na kojoj je prihvaćeno izvješće stečajnog upravitelja i do sada poduzete radnje.

**Brisanje zabilježbi ovršnog postupka Ovr-1630/11 ovrhovoditelja Špina XXL d.o.o. nije još provedeno.**

Do sada je utvrđeno sljedeće:

1. Punomoćnik ovrhovoditelja je dva puta mailom odgovorio da je u načelu suglasan ali ne i apriori spreman obustaviti ovrhu. Namjera mu je punomoć društva Špina XXL d.o.o.

dostaviti na spis Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-1630/2011, uz prijedlog da se odredi nastavak postupka. Svaki drugačiji prijedlog osobno smatra da bi bio na štetu društva ŠPINA XXL d.o.o. pa stoga ne može dati suglasnost, pogotovo na prijedlog da se obustavi ovrha/povuče ovršni prijedlog jer ŠPINA XXL doo bi na taj način izgubila status razlučnog vjerovnika.

2. Postupak Ovr-1630/2011 se vodio na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod ovim poslovnim brojem od 5. 4.2011. Dva puta je postupak bio u nadležnosti Općinskog građanskog suda, pod brojevima Ovr- 2812/2012 i Ovr-4197/2015. S OGS- a je drugi puta prebačen 5.11.2018. Tada nije dobio novi broj. Prema podacima u e-spisu je Ovr-1630/11 arhiviran 22.11.2019. Zadnja radnja je Rješenje o prekidu postupka radi otvaranja stečaja Sistem montaže koje su primila sva tri sudionika ovršnog postupka. Ovrhovoditelj, ovršenik i treća osoba Irena Reiter, koja je ranije bila upućena na parnicu i uložila žalbu na to rješenje.

3. Niti jedna od stranaka ovog ovršnog postupka, nije predložila nastavak postupka.

4. U podacima dobivenim od predstavnika stanara u zgradi Ante Topić Mimare 45 o dugovima za pričuvu kao vlasnica stana oznake S16 stoji Irena Reiter.

5. Irena Reiter se od 2022. godine nije obratila stečajnom upravitelju s bilo kakvim upitima. Nije prijavila tražbinu u stečajnom postupku niti poslala obavijest o postojanju izlučnog prava. Bila je prisutna na izvještajnom i ispitnom ročištu 2019. godine i spominjala svoje izlučno pravo.

6. Stan broj 16 ne čini stečajnu masu. Prema Poreznom rješenju od 21.02.2011 godine, nastalom nakon poreznog nadzora Sistem montaže d.o.o. je Ireni Reiter, po ugovoru od 03.03.2009.godine, stan broj S16 na adresi A.T. Mimare prodan za 1.005.210,55 kuna, što je ona u cijelosti isplatila. U vlasničkom listu ove etaže postoje zabilježbe dva spora. U e-spisu se može naći postupak broj P-2628/09 u kojem je Sistem montaža 29.11.2011. izgubila dva stana, jedan od kojih je ovaj. VTS je ovu presudu potvrdio 17.02.2012. Postali su vlasništvo Gradnje Marjanović (koja je u sudskom registru brisana 27. 9.2013.). Prema podacima platforme e-predmet, gdje se nema uvid u dokumente, izgleda da je kasnije, 03.04.2012., Irena Reiter tužila Gradnju Marjanović. Ovaj spor je također pravomoćno završen tako što je VTS dana 13.10.21. ukinuo prvostupanjsku presudu i tužba je odbačena. Prema stanju u zemljišnoj knjizi je Gradnja Marjanović vlasnik ovog stana.

### III STANJE STEČAJNE MASE

#### 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 procijenjene su na 580.480,00 eura ukupno:

Adresa		K.O.	z.k. ul.		z.k.č.
Ante Topić Mimare 45		Vrapče Novo	4562		4037/13
Etaža	U naravi	Površina m2	Posjed	Razlučni vjerovnik	Procijenjena vrijednost
E-3	garaža P3	7,05	SLOBODAN	CENTAR BANKA / REPUBLIKA HRVATSKA	€ 17.000,00
E-4	garaža P4	6,2	SLOBODAN	Tereta nema	€ 14.900,00
E-5	garaža P5	6,4	SLOBODAN	CENTAR BANKA	€ 15.400,00
E-9	garaža P9	6,2	SLOBODAN	Tereta nema	€ 14.900,00
E-18	podrum SP8	2,2	PETEK	Tereta nema	€ 5.140,00
E-19	podrum SP9	2,2	PETEK	CENTAR BANKA	€ 5.140,00
E-22	stan prizemlje S3	44,39	ZLATKO PETEK	CENTAR BANKA	€ 134.000,00
E-27	stan I kat S8	56,83	OBRADOVIĆ	CENTAR BANKA	€ 179.000,00
E-37	stan II kat S18	70,06	ZLATKO PETEK	CENTAR BANKA I OVR-3673/17	€ 195.000,00
					€ 580.480,00

Garaže su otvoreni prostori u podrumu. Pristup spremištu je preko parkirnih mjesta radi čega čine cjelinu.

U etaži E-27 stanuje četveročlana obitelj Obradović, bez valjanog pravnog osnova.

Etaže E-22 i E-37 imaju na vratima upisana prezimena Granić i Breyer. Prema riječima stanara u tim stanovima nitko trajno ne boravi. Gospodin Zlatko Petek kaže da on stanuje u jednom od stanova (II kat) kada boravi u Zagrebu. Drugi stan na I katu, prema njegovim riječima, koristi njegova poznanica s djetetom. Potrošnja struje od oko 30 KWh mjesečno također govori o tome da se stan koristi par dana u mjesecu. Računi za struju se sada dostavljaju na adresu stečajne upraviteljice.

Gospodin Zlatko Petek nije stečajnom upravitelju pokazao dokumente kojima bi dokazao zakonitost posjeda ili moguće vlasništvo.

Režije koje terete stečajnog dužnika za sve ove nekretnine su utrošak struje i vode, potrošnja plina za grijanje, komunalna naknada i NUV, pričuva zgrade, odvoz komunalnog otpada.

## 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.

Adresa		K.O.	z.k. ul.	z.k.č.		
Prevoj 93		Šestine	8092	1786/14		
Etaža	U naravi	Površina m2	Posjed	Razlučni vjerovnik		
E-2	garaža G2	16,59	ŠTAMBUK	CENTAR BANKA/REPUBLIKA HRVATSKA	€	11.300,00
E-6	stan + vrt (27M2)	74,12 m2	ŠTAMBUK	CENTAR BANKA/REPUBLIKA HRVATSKA	€	187.000,00
					€	198.300,00

Nekretnina u kojoj stanuje obitelj Štambuk procijenjena je na 198.300,00 eura.

Obitelj Štambuk je prema Predugovoru od 28.07.2008. godine uplatila kaparu u ukupnom iznosu od 99.455,00 kn (EUR=13.918,05). Ugovor o kupoprodaji nije zaključen. Uz predugovor, temeljem kojega je plaćena kapara, postoji i potvrda o predaji vlasničkog posjeda od 9. 7. 2010. Cijena iz predugovora iznosi 148.865,00 eura.

Odvjetnica Iva Žuvanić Štambuk je u stečajni spis dostavila podnesak u kojem navodi razloge zbog kojih nije do danas zaključen glavni ugovor, ističući odgovornost Sistem Montaze d.o.o. i predlaže zaključenje glavnog ugovora prema Predugovoru iz 2008. godine. U odgovoru su navedeni razlozi zbog kojih stečajna upraviteljica misli da stečajni dužnik više nema obveze prema tom predugovoru. Imajući na umu ove razloge je bio dat prijedlog skupštini da se nekretnina proda po procijenjenoj vrijednosti. Pri tom je namjera bila da se cijena umanjuje za uplaćenu kaparu ukoliko ju kupi obitelj Žuvanić Štambuk.

## 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 i 8.

Etaže 1 i 8 u posjedu ima obitelj Lukinac temeljem kupoprodajnog ugovora od 23.4.2010. godine, na osnovi kojega je plaćena kupovna od 121.251,44 eura. Prodajna cijena iz ugovora iznosila je 189.070,00 eura. Neplaćena razlika iznosi 67.815,56 eura.

Centarbanka d.d. u stečaju je na skupštini predložila da se stan proda obitelji Lukinac prema zaključenom ugovoru uz uplatu razlike do pune kupoprodajne cijene.

Adresa <b>Prevoj 95</b>		K.O. <b>Šestine</b>	z.k. ul. <b>73433</b>	z.k.č. <b>1786/13</b>	
Etaža	U naravi	Površina m <sup>2</sup>	Posjed	Razlučni vjerovnik	
E-1	garaža G1	16,66	LUKINAC	NOVA HRVBA/CENTARBA/RH	€ 11.300,00
E-8	stan + vrt (155M2)	113,39 m <sup>2</sup>	LUKINAC	CENTAR BANKA	€ 287.000,00
					€ 298.300,00

U zemljišnim knjigama postoji predbilježba vlasništva u korist Lukinac Tine i Ivana od 23.4.2010.

Podatke o uplatama za ovaj stan dostavila je Centarbanka d.d. u stečaju. Obitelj Lukinac stečajnoj upraviteljici nije dostavila tražene dokumente.

Županijskom državnom odvjetništvu je 14. ožujka 2024. poslan zahtjev za davanje suglasnosti na prodaju etaže-1 na z.k.č. 1786/2013, u naravi garaža, neposrednom pogodbom.

## 2. C) Prevoj 97 – Ovr-78/2021

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. Procijenjeni su na 278.000,00 eura.

Adresa <b>Prevoj 97</b>		K.O. <b>Šestine</b>	z.k. ul. <b>73433</b>	z.k.č. <b>1786/12</b>	
Etaža	U naravi	Površina m <sup>2</sup>	Posjed	Razlučni vjerovnik	
E-1	garaža G1	17		NOVA HRVBA/CENTARBA/RH	€ 11.500,00
E-6	stan + vrt (133,0M2)	114,28		CENTAR BANKA	€ 278.000,00

Nepoznata osoba je zamijenila bravu koju je stavila stečajna upraviteljica.

## 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 m<sup>2</sup>, što u naravi predstavlja prilaz zgradama na spomenutim adresama. Procijenjene su na 11.600,00 eura.

Adresa <b>Prevoj</b>		K.O. <b>Šestine</b>	z.k. ul. <b>73229</b>		
z.k.č.	U naravi	Površina m <sup>2</sup>	Posjed	Razlučni vjerovnik	
1786/15	oranica	104		CENTAR BANKA	
1786/16	oranica	39		CENTAR BANKA	€ 11.600,00

Na zemljištu su betonirani pristupi sve tri zgrade i cesta te u dijelu tri parkirna mjesta koja su namijenjena zgradi broj 97. Moguće je da su prilazi i parkirna mjesta djelomično izgrađeni i na k.č. 1786/13, 1786/12 i 1786/14. Koliko točno se nalazi na pojedinoj parceli bi trebao utvrditi geodetski nalaz.

### 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.

Očišćen je prilaz kući što je omogućilo da se nekretnina pregleda i izvrši procjena. Nekretnina je procijenjena na 186.100,00 eura.

Naknadno je pronađena građevinska dozvola izdana 27.8.1976. godine za izgradnju privrednog objekta na razdoblje od 10 godina. Dozvola je dopunjena 22.6.1981. kada je usklađena sa stanjem koje je izvedeno na terenu. Arhivu Grada Zagreba je dostavljen upit o eventualnom postojanju dokumenata o legalizaciji.

Od Centar banke d.d. u stečaju je dobijen Prijavni list za katastar, broj RN 746/2004 potvrđen Izvješćem o međama i drugim granicama od 24.12.2012 prema kojem k.č. 2337 k.o. Gračani prema stanju iz katastra ima 1204 m<sup>2</sup>.

Vesna Radić Mraz, posjednica susjedne parcele k.č. 2336 k.o. Gračani je dostavila Prijavni list za katastar broj RN 1569/95 u kojem stoji isti podatak. U ovom prijavnom listu su svi posjednici parcela, nasljednici iste osobe, pristali da Ivan Radić bude samostalni posjednik na k.č. 2337.

### Pojedinačni ispravni postupak

Općinski građanski sud u Zagrebu je 14.svibnja 2024., temeljem prijedloga Vesne radić Mraz, donio rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku broj Z-34814/2023. Rješenje je dostavljeno stečajnoj upraviteljici 29.svibnja 2024. Prigovor na Rješenje o pokretanju i otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka broj Z-34814/23 od 14. svibnja 2024. godine je poštom poslan Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu 6. lipnja 2024 godine. Stečajni dužnik se protivu opisanom prijedlogu u dijelu Prijedloga i Rješenja pod točkom VIII. na način da se oranica zk.č.br 3943/15 od 209 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul. 8064 k.o. Remete otpiše u

novi uložak, pripoji opisanim česticama predlagateljice Vesne Radić Mraz i da se uknjiži pravo vlasništva za njenu korist na novoformiranoj čestici 3943/14. Ova novonastala zkč 3943/14 bi površinom i oblikom odgovarala katastarskoj čestici 2336.

Sistem montaža d.o.o. u stečaju je sada zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Remete, zk. ul. 8064, k.č.br. 3043/5 kuća broj 38 i zgrada u Zagrebu Đurkov put 38. i dvorište Đurkov put 39 površine 539 m<sup>2</sup> te k.č. br. 3943/15, oranica površine 209 m<sup>2</sup>, sveukupno 748 m<sup>2</sup>. Ranije je to bila jedna z.k.č. 3943/5, iste površine.

Prigovor je podnesen iz više razloga:

1. Zemljišnoknjižna čestica broj 3943/15, oranica površine 209 m<sup>2</sup>, obuhvaćena je navedenim rješenjem. Ista čestica je nastala cijepanjem z.k.č. 3943/5 kojoj je promijenjen oblik i smanjena površina temeljem prijavnog lista br. R.N. 5/2023 o čemu zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine, Sistem Montaža d.o.o. u stečaju, nije bio obaviješten. U spomenutom prijavnom listu nije navedena adresa stečajnog upravitelja stečajnog dužnika nego adresa Petrovogorska 3., staro sjedište Sistem montaže.
2. Prema odredbama članaka 247. i 248. stečajnog zakona, nekretninu na kojoj postoji razlučno pravo prodaje stečajni sud u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa ostvarenoga prodajom se namiruju troškovi unovčenja, zatim tražbine razlučnih vjerovnika a preostali iznos se predaje stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.
3. Stečajnom upravitelju je Rješenje o pokretanju i otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka od 14. svibnja 2024. godine dostavljeno bez dokaza na koje se poziva sud i predlagateljica Vesna Radić Mraz.
4. Uzevši u obzir da stečajnom upravitelju nije niti ranije bio dostavljen Prijavni list RN 5/23 s Geodetskim elaboratom, zaključuje se da je u cijelom postupku njemu uskraćen stvarni uvid u predložene otpise, koji su na štetu stečajnog dužnika i njegovih vjerovnika.
5. Pregledom povijesnog vlasničkog lista predmetne nekretnine vidi se da je Sistem montaža d.o.o. Zagreb, Petrinjska 59 opisanu nekretninu stekla 2006. godine, prije 18 godina, na istinit, zakonit i pošten način te od tada nesmetano uživa posjed iste do danas. Time je, sukladno članku 159. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, stekla redovitu dosjelost ove nekretnine.

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

Kada se postigne dogovor s ovrhovoditeljem u postupku ovrhe Ovr-1630/2011, moći će se započeti postupak prodaje nekretnina prema čl.247. stečajnog zakona.

Mjesto i datum  
Zagreb, 24. 6.2024.

Stečajni upravitelj