

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. u stečaju, (OIB 13127381691) sa sjedištem u Zagrebu, Petrinjska 59**

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 05. srpnja 2025. godine do 08. siječnja 2026. godine**

Rješenjem Naslovnog suda od dana 31. ožujka 2025. godine imenovana sam stečajnom upraviteljom nad stečajnim dužnikom.

**II. STANJE STEČAJNE MASE**

**I. Nekretnine na adresi Ulica Ante Topić Mimare 45 upisane u z.k.ul. 6034 k.o. Donje Vrapče**

Stečajni dužnik vlasnik je slijedećih nekretnina:

- (E-3) Garaža u podrumu površine 7,05 m<sup>2</sup>, označena P3, procijenjena na iznos od 17.000,00 EUR,
- (E-4)- Garaža u podrumu površine 6,20 m<sup>2</sup>, označena P4, procijenjena na iznos od 14.900,00 EUR
- (E-5)-Garaža u podrumu površine 6,40 m<sup>2</sup>, označena P5, podrumu površine 6,40 m<sup>2</sup>, procijenjena na iznos od 15.400,00 EUR
- (E-18)- Samostalna prostorija u podrumu površine 2,20 m<sup>2</sup>, označena SP8
- (E-19)-Samostalna prostorija u podrumu u podrumu površine 2,20 m<sup>2</sup>, označena SP9 procijenjena na iznos od 5.140,00 EUR
- (E-22)- Dvosobni stan u prizemlju, površine 44,39 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S3, procijenjen na iznos od 134.000,00 EUR
- (E-27)- Trosobni stan na I. katu, površine 56,83 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S8, procijenjen na iznos od 179.000,00 EUR
- (E-37)- Trosobni stan na u potkrovlju, površine 70,06 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S18, procijenjen na iznos od 195.000,00 EUR.

Na navedenim nekretninama upisane su slijedeće zabilježbe:

1. E-3, E-4,E-5, E-22, E-27 i E-37- Pod posl.br. R1-469/2009 zabilježena je privremena mjera predlagatelja osiguranja GRAMAT d.o.o. i pod posl.br. Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka,
2. E-4 i E-18- pod posl.br. Z-23844/2011-upisana je zabilježba ovrhe ovrhovoditelja ŠPINA XXL i pod posl.br. Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka,

3. E-19-pod posl.br. Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka.

Napominje se kako je u odnosu na zabilježbu privremene mjere R1-469/2009 predlagatelja osiguranja GRAMAT d.o.o. stečajna upraviteljica podnijela nekoliko požurnica sudu za brisanje zabilježbe, s obzirom da su se za to ostvarili uvjeti (parnični postupak povodom kojeg je određena privremena mjera je u međuvremenu pravomoćno okončan), međutim do dana pisanja ovog izvješća sud nije donio rješenje o brisanju zabilježbe privremene mjere. Stečajna upraviteljica podnijet će sudu novu požurnicu.

Rješenje o brisanju zabilježbe ovrhe Ovr-1630/20111 ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o. **u međuvremenu je postalo pravomoćno** te je zabilježba ovrhe brisana sa svih nekretnina osim etaža E-4 i E-18 na kojima je ostala zabilježba ovrhe te će se nekretnine prodavati u ovršnom postupku radi namirenja ovrhovoditelja. Napominje se kako je u navedenom postupku (koji se sada vodi pod posl.br. **Ovr-82/2025**) dana 09. prosinca 2025. godine održano ročište radi procjene vrijednosti nekretnine te su nekretnine sukladno elaboratu vještaka Jasminke Lilić sačinjene u ovom postupku procijenjene na iznos:

-(E-4)- Garaža u podrumu površine 6,20 m<sup>2</sup>, označena P4, procijenjena na iznos od 14.900,00 EUR

-(E-18)- Samostalna prostorija u podrumu površine 2,20 m<sup>2</sup>, označena SP8 na iznos od 5.400,00 EUR.

Na navedenim nekretninama nisu upisani tereti.

Stečajna upraviteljica nije se protivila da se nekretnine prodaju po procijenjenoj vrijednosti vještaka Jasminke Lilić radi ubrzanja postupka, a cijeneći činjenicu da je u postupku koji se vodi kod Naslovnog suda pod posl.br. Ovr-95/2023, garaža na istoj adresi, upisana kao etaža E-9, također površine 6,20 m<sup>2</sup> prodana kupcu SOPHOS LAB za iznos od 13.925,00 EUR.

**U navedenom postupku Ovr-82/2025 sud je dana 09. prosinca 2025. godine donio zaključak kojim određuje prodaju navedenih nekretnina putem elektroničke javne dražbe.**

Nekretnina stečajnog dužnika na adresi Ante Topića Mimare upisana u z.k.ul. 6034 k.o. Donje Vrapče i to: (E-9)- Garaža u podrumu površine 6,20 m<sup>2</sup>, označena P9, u međuvremenu je prodana u Ovršnom postupku Ovr-95/2023 te je za predmetnu nekretninu doneseno dana 30.04.2025. godine Rješenje o dosudi kupcu SOPHOS LAB d.o.o.

Nekretnina je prodana za iznos od 13.925,00 EUR te je kupac upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama. Stečajna upraviteljica je predala nekretninu u posjed kupcu. Stečajna upraviteljica poslala je na navedeni predmet podnesak kojim traži da se nakon namirenja prioriteta troškova preostali iznos kupoprodajne cijene položi na depozit Naslovnog suda.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-95/2023 od dana 06. studenoga 2025. godine, sud je naložio Financijskoj agenciji da iznos troškova ovršnog postupka koji se prvenstveno namiruju (iznos od 575,66 EUR za plaćene pristojbe i predujam) uplati izravno na račun ovrhovoditelja, dok je preostali iznos kupoprodajne cijene naložio uplatiti na depozitni račun Naslovnog suda.

Vezano za sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika na adresi Ante Topića Mimare, stečajna upraviteljica ističe da je kontaktirala g. Peteka koji je pristupio u ured stečajne upraviteljice. Tom prilikom g. Petek je izjavio stečajnoj upraviteljici da se nalazi u posjedu stanova u prizemlju i na II. katu (potkrovlju), a da stan na I. katu koristi g. Obradović po ovlaštenju g. Peteka koji mu je dopustio da stupi u posjed navedenog stana. G. Petek također je izjavio da se nalazi u posjedu spremišta na navedenoj adresi te da ima ključeve, ali da već dugo nije ulazio u spremišta. G. Petek tom je prilikom izjavio da je sam spreman kupiti predmetne nekretnine kojih je u posjedu te sam ga zamolila da mi pisanim putem iskaže namjeru za kupnju, međutim nakon održanog sastanka g. Petek više mi se nije javljao niti je odgovarao na moje pozive. U odnosu na garaže E3, E4 i E5, stečajna upraviteljica ističe da je prilikom obilaska nekretnine sa predstavnikom suvlasnika utvrdila da se na mjestu garaže E3 nalaze stvari za koje je predstavnik suvlasnika naveo da misli da pripadaju g. Obradoviću, dok su na garažnim mjestima E4 i E5 bila parkirana vozila za koje predstavnik suvlasnika nije znao kome pripadaju.

Slijedom naprijed navedenog, a kako nekretnine na adresi Ante Topića Mimare koje su u vlasništvu stečajnog dužnika i koje mogu biti predmetom prodaje u stečajnom postupku nisu prema saznanju stečajnog upravitelja slobodne od osoba i stvari te osobe koje se nalaze u posjedu nekretnina ne plaćaju pričuvu, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda i naknadu za vodoopskrbu i odvodnju.

Vezano za nekretnine upisane na adresi Ante Topića Mimare, stečajna upraviteljica je zatražila od razlučnog vjerovnika CENTAR BANKE d.d. u stečaju očitovanje pristaje li da se nekretnine prodaju po procjeni vještaka Jasminke Lilić ili želi da se zatraži nova procjena, a s obzirom na protek vremena. Stečajna upraviteljica još nije primila očitovanje razlučnog vjerovnika te će po primitku istog o navedenom obavijestiti sud.

## **II. Nekretnine na adresi Prevoj 93, 95 i 97**

**Ad.1. Na adresi Prevoj 93** na z.k.č.br. 1786/2014 upisanoj u z.k.ul. 8092 k.o. Šestine, stečajni dužnik je vlasnik nekretnina i to:

2. suvlasnički udio 309/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-2)

Garaža u podrumu površine 16,59 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od garaže i spremišta u nacrtu označena G2

U zemljišnim knjigama:

-pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano je založno pravo Centar banke d.d.

-pod brojem Z-28353/2013 upisano je založno pravo RH

6. suvlasnički udio 1963/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-6)

Dvoetažni četverosobni stan u prizemlju, površine 37,81 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka i na katu površine 29,76 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od stubišta, predprostora, tri sobe i kupaonice s pripadajućom terasom površine 5,38 m<sup>2</sup> te s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m<sup>2</sup> (oznake PM2=) odnosno ukupne površine 85,45 m<sup>2</sup> te s pripadajućim vrtom površine 27 m<sup>2</sup> (oznake v2) u nacrtu označeno B/.

U zemljišnim knjigama:

-pod brojem Z-7444/2024 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka  
-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano založno pravo Centar banke d.

Na obje etaže u međuvremenu je brisana zabilježena ovrhe Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o. pod brojem Z-23844/2011.

Stan na adresi Prevoj 93 procijenjen je na 187.000,00 EUR, dok je garaža procijenjena na 11.300,00 EUR, sveukupno 198.300,00 EUR.

U posjedu navedene nekretnine nalazi se obitelj Štambuk i to temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnina od 28. srpnja 2008. godine kojim se obvezala platiti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 148.865,00 EUR.

Obitelj Štambuk je po predugovoru platila iznos od 13.918,05 EUR (prethodno je platila rezervaciju nekretnine, ali sadašnja stečajna upraviteljica smatra da se navedena rezervacija ne može smatrati kaparom, jer je u Predugovoru za ugovor o kupoprodaji nekretnine izrijekom navedeno da će kupci iznos od 7.000,00 EUR platiti u roku od 5 dana od potpisa predugovora, a iznos od 7.000,00 EUR najkasnije do 15.10.2008. godine. Dakle, Kupci su se navedeni predugovorom obvezali platiti kaparu kao odustatninu u iznosu od 14.000,00 EUR nakon zaključenja predugovora, iz čega proizlazi da se rezervacija plaćena prije zaključenja predugovora ne uračunava u kaparu. Kupci nisu u navedenom roku platili kaparu kao odustatninu u iznosu od 14.000,00 EUR te se sukladno odredbama predugovora, ugovor smatra ništetnim.

Nadalje, stečajna upraviteljica smatra da kupci nisu, sukladno čl. 268 Zakona o obveznim odnosima zahtijevali sklapanje glavnog ugovora u roku od 6 mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo sklapanje (tužbu su podnijeli tek 2024. godine, dok je predugovor zaključen 2008. godine, a sukladno čl. 2 Predugovora, glavni ugovor trebao je biti zaključen najkasnije do dana 31. svibnja 2009. godine.

Kupci su kod Naslovnog suda podnijeli tužbu posl.br. P-2023/2024, kojom traže da sud naloži stečajnom dužniku zaključenje ugovora o kupoprodaji za iznos kupoprodajne cijene od 148.865,00 EUR, podredno traže utvrđenje suvlasništva na navedenoj nekretnini to svakog kupca u 1/2 dijela (iako je nesporno da nisu platili kupoprodajnu cijenu).

Prijašnji stečajni upravitelj podnio je odgovor na tužbu i protutužbu kojom se zahtjeva predaja u posjed navedene nekretnine i plaćanje naknade za korištenje nekretnine.

**Dana 02.12. 2025. godine održano je pripremno ročište u predmetu P-2023/2024 te je zaključen prethodni postupak. Novo ročište zakazano je za dan 11.05.2026. godine.**

**Stečajna upraviteljica u međuvremenu je primila dopis stečajne upraviteljice CENTAR BANKE d.d. u stečaju, gđe Antonije Galić Kondža , kojom je obaviještena da je odbor vjerovnika Centar banke d.d. u stečaju donio odluku da banka može izdati brisovna očitovanja za gđu Ivu Žuvanić Štambuk i g. Štambuka, pod uvjetom da isti plate banci iznos tržišne vrijednosti nekretnine sukladno procjenama sačinjenim u stečajnom postupku Sistem montaže 2023.g., umanjeno za iznose koji su izravno uplaćeni Centar banci po Predugovoru, ukoliko se može nesporno utvrditi da su iz navedenih uplata zatvorena potraživanja Centar banke d.d. u stečaju.**

Stečajna upraviteljica dostavila je CENTAR BANCI d.d. u stečaju uplatnice i svu dokumentaciju koje posjeduje, a vezano za uplate od strane gđe. I g. Štambuka, a odnose se na isplatu kupoprodajne cijene od gđe. i g. Štambuka, kako bi CENTAR BANKA d.d. provjerila što je navedenim uplatama zatvarano. Nakon provjere pristupit će se pokušaju dogovora s gđom. Ivom Žuvanić Štambuk i njenim suprugom koji su načelno izrazili spremnost za mirnim rješenjem spora sukladno prijedlogu CENTAR BANKE d.d. u stečaju.

**Ad.2. Na adresi Prevoj 95 na z.k.č.br. 1786/2013 upisanoj u z.k.ul. 73433, stečajni dužnik je vlasnik nekretnine i to:**

1. suvlasnički udio 289/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-1)

Garaža u podrumu površine 16,66 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od garaže i spremišta u nacrtu označena G1 i procijenjena na iznos od 11.300,00 EUR

Na navedenoj nekretnini uknjižena je predbilježba prava vlasništva u korist Lukinac Tine i Lukinac Ivana pod posl.br. Z-24061/10 (zaprimljeno 11.05.2010)

U zemljišnim knjigama:

-pod brojem Z-37978/2010 (primljeno 29.07.2010) zabilježeno je založno pravo NOVE HRVATSKE BANKE d.d.

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano založno pravo Centar banke d.d.

-pod brojem Z-28353/2013 upisano založno pravo RH

8. suvlasnički udio 2570/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-8)

Dvoetažni četverosobni stan u prizemlju, površine 49,10m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka s pripadajućom terasom površine 10,76 m<sup>2</sup> i na katu površine 42,41 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od stubišta, hodnika, predprostora, tri sobe i kupaonice s pripadajućom terasom površine 4,76 m<sup>2</sup> te s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m<sup>2</sup> (oznake PM4=) odnosno ukupne površine 119,53 m<sup>2</sup> te s pripadajućim vrtom površine 155,00 m<sup>2</sup> (oznake v4) u nacrtu označeno D/.

Na navedenoj nekretnini uknjižena je predbilježba prava vlasništva u korist Lukinac Tine i Lukinac Ivana pod posl.br. Z-24061/10 (zaprimiteljeno 11.05.2010).

U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini:

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano založno pravo Centar banke d.d.

Stan i vrt procijenjeni su na 287.000,00 EUR dok je garaža procijenjena na 11.300,00 EUR, sveukupno na iznos od 298.300,00 EUR.

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 i predbilježeno pravo vlasništva.

Prodajna cijena iz ugovora iznosila je 189.070,00 eura. Neplaćena razlika iznosi 67.815,56 EUR.

Stečajna upraviteljica je kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu pribavila:

1)Ugovor o kreditu br. 228869 zaključen između VOLKSBANK d.d. (zatim Nova hrvatska banka d.d., danas HPB d.d.) iz koje je razvidno da je na garaži G1 na adresi Prevoj 95 založno pravo Nove hrvatske banke d.d. upisano na osnovu Ugovora o kreditu br. 228869 zaključenog između Volksbank d.d., Diane Lukšić i Stečajnog dužnika. S obzirom da je Diana Lukšić na navedenoj adresi vlasnica garaže G4, stečajna upraviteljica pretpostavlja da je omaškom založno pravo Diane Lukšić upisano na pogrešnoj garaži (G1 umjesto G4). Međutim, u Ugovoru o kreditu upisana je garaža G1 te je sukladno navedenom ugovoru upisano založno pravo na navedenoj garaži.

2) Ugovor o kupoprodaji nekretnina između Ivana Lukinca i Tine Lukinac i Centar banke d.d. od dana 23. travnja 2010. godine.

U odnosu na garažu na adresi Prevoj 95, ističe se slijedeće. Ranija stečajna upraviteljica u svojim podnescima navela je da postoji mogućnosti da se nekretnina proda neposrednom pogodbom obitelji Lukinac, uz uvjet da isplate preostali iznos kupoprodajne cijene. Ako bi sud utvrdio da je navedeno moguće, za navedeno bi bilo potrebno brisati upisano založno pravo Nove hrvatske banke d.d. te dobiti suglasnost Republike Hrvatske koja je također razlučni vjerovnik. Stečajna upraviteljica smatra da su mali izgledi da će Nova hrvatska banka d.d. (sada HPB d.d.) pristati brisati založno pravo na nekretnini, koje je očito omaškom upisala, jer je za navedeno dobila

suglasnost stečajnog dužnika u Ugovoru o kreditu. Također, u razgovoru s Županijskim državnim odvjetništvom, stečajna upraviteljica je došla do saznanja da isto ne namjerava dati suglasnost za prodaju neposrednom pogodbom, jer je nekretnina opterećena založnim pravom te se sukladno odredbama Stečajnog zakona može prodavati isključivo u stečajnom postupku putem FINE.

**Stečajna upraviteljica u međuvremenu je primila dopis stečajne upraviteljice CENTAR BANKE d.d. u stečaju, gđe Antonije Galić Kondža, kojom je obaviještena da je odbor vjerovnika Centar banke d.d. u stečaju donio odluku da banka može izdati brisovna očitovanja za Ivana i Tinu Lukinac, pod uvjetom da isti plate banci iznos tržišne vrijednosti nekretnina sukladno procjenama sačinjenim u stečajnom postupku Sistem montaže 2023.g., umanjeno za iznose koji su izravno uplaćeni Centar banci d.d. u stečaju po Ugovoru ukoliko se može nesporno utvrditi da su iz navedenih uplata zatvorena potraživanja Centar banke.**

Stečajna upraviteljica tražila je od punomoćnice obitelji Lukinac dostavu potvrde o uplati dijela kupoprodajne cijene i da ju obavijestite koliko je do sada plaćeno uplatile i koliko iznosi preostali iznos duga, a kako bi sve navedeno dostavila Centar banci d.d. u stečaju. Punomoćnica obitelji Lukinac još nije dostavila traženu dokumentaciju i očitovanje te će stečajna upraviteljica po primitku iste o navedenom obavijestiti sud.

Ad.3. Na adresi Prevoj 97 na z.k.č.br. 1786/12 upisanoj u z.k.ul. 73425 k.o. Šestine, stečajni dužnik je vlasnik nekretnine i to:

**1. suvlasnički udio 413/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-1)**

Garaža u podrumu površine 17,00 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od garaže i spremišta u nacrtu označena G1

U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini:

- pod brojem Z-7444/2024 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka
- pod brojem Z-49453/2025 upisana zabilježba rješenja o prodaji nekretnina
- pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano založno pravo Centar banke d.d.

**6. suvlasnički udio 2899/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-6)**

Dvoetažni trosobni stan u prizemlju, površine 48,40 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka s pripadajućom terasom površine 11,25 m<sup>2</sup> i na katu površine 47,27 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od stubišta, hodnika, kupaonice i dvije sobe s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m<sup>2</sup> (oznake PM3) odnosno ukupne površine 119,42 m<sup>2</sup> te s pripadajućim kućnim vrtom površine 133,00 m<sup>2</sup> oznake v3) u nacrtu označeno C.

U zemljišnim knjigama:

- pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka
- pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano je

založno pravo Centar banke d.d.

Nekretnine su procijenjene na ukupan iznos od 289.500,00 EUR (stan i vrt u iznosu od 278.000,00 EUR te garaža G1 u iznosu od 11.500,00)

Stečajna upraviteljica ističe da je povodom prijedloga stečajne upraviteljice izbrisana zabilježba ovrhe posl.br. Z-7021/2018 koja je omaškom ostala upisana (radi se o ovrši posl.br. Ovr-6952/2017) ovrhovoditelja CENTAR BANKE d.d. u kojem postupku je sud donio rješenje o obustavi postupka i naložio brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama.

Vezano za z.k.č.br. 1786/12 k.o. Šestine na kojoj se nalaze stan i garaža, stečajna upraviteljica ističe da je Iz Sporazuma o priznavanju prava vlasništva na zemljištu od 14. 4. 2010 godine potpisanog između stečajnog dužnika te Lea Vukelića i Ive Matije Bitanga, ovjerenog kod javnog bilježnika Gordane Jakobović iz Zagreba, poslovni broj OV-2095/10, proizlazi da su samostalni posjednici dijela z.k.č. 1786/12 k.o. Šestine(koja odgovara k.č. 4008/3 k.o. Mikulići) Leo Vukelić i Iva Matija Bitanga u površini od 82,3 m2. Leo Vukelić i Iva Matija Bitanga nisu sukladno navedenom sporazumu sačinili geodetski elaborat kojim bio dio navedene čestice u površini od 82,3 m2 pripojili svojoj nekretnini, ali stečajna upraviteljica smatra da bi činjenicu zaključenja navedenog sporazuma trebalo navesti u Zaključku o prodaji.

Stečajna upraviteljica napominje kako je pristupila na predmetnu nekretninu, koja je zaključana. U razgovoru sa susjedima koji žive na istoj adresi, stečajna upraviteljica došla je do saznanja da u navedenoj nekretnini nitko ne živi te susjedi nisu vidjeli da bi bilo tko dolazio. S obzirom da će potencijalni kupci htjeti razgledati nekretninu te bi se omogućavanjem razgledavanja nekretnine potencijalno mogla postići i veća cijena, stečajna upraviteljica predlaže da se još jednom izvrši zamjena brave neposredno prije termina za razgledavanje, sve kako bi potencijalni kupci mogli ući u nekretninu.

### III. Nekretnine upisane u z.k.ul. 73229 k.o. Šestine-Zemljište

Radi se o z.k.č.br. 1786/15 „Oranica“, površine 104 m2 i z.k.č.br. 178/16 „Oranica“, površine 39 m2 upisane u z.k.ul. 73229 k.o. Šestine.

Prodaju ovih nekretnina u stečajnom postupku sud je odredio Rješenjem broj St-2184/2016 od dana 23. siječnja 2024. godine. Na navedenim nekretninama upisano je pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 založno pravo Centar banke d.d.

Zaključkom od dana 28.09.2025. godine, sud je zastao sa donošenjem zaključka o prodaji i provedbom prodaje u odnosu na navedene nekretnine jer su čestice u odnosu na koje je doneseno rješenje o prodaji u naravi prilaz nekretninama na adresi Prevoj 93, 95 i 97, kao i još jednoj nekretnini koja nije u vlasništvu stečajnog dužnika te zbog navedenog nije oportuno u ovome času donositi zaključak do rješavanja pitanja prava vlasništva svih nekretnina na Prevoju pa onda eventualno vidjeti na koji način suvlasnici svih tih nekretnina mogu s razlučnim vjerovnikom regulirati pitanje pristupa svojim nekretninama.



U odnosu na z.k.č.br 1786/16 također se napominje da postoji Sporazum o priznavanju prava vlasništva na zemljištu od 14. 4. 2010 godine potpisan između stečajnog dužnika te Lea Vukelića i Ive Matije Bitanga, ovjeren kod javnog bilježnika Gordane Jakobović iz Zagreba, poslovni broj OV-2095/10, kojim sporazumom je stečajni dužnik priznao stjecateljima pravo vlasništva u površini od 8 m<sup>2</sup> na z.k.č.br. 1786/16. Stjecatelji nisu sukladno navedenom sporazumu sačinili geodetski elaborat kojim bio dio navedene čestice u površini od 8 m<sup>2</sup> pripojili svojoj nekretnini (upitno je je li navedeni elaborat uopće moguće sačiniti), ali bi činjenicu zaključenja navedenog sporazuma trebalo navesti u Zaključku o prodaji.

#### IV. Nekretnine upisane u z.k.ul. 8064 k.o. Remete- Đurkov put

U z.k.ul. 8064 k.o. Remete upisana je z.k.č.br. 3943/5 „Kuća br.38 i zgrada u Zagrebu, Đurkov put br.38 i dvorište Đurkov put br.39“ površine 539 m<sup>2</sup>.

Na navedenoj nekretnini upisano je:

- pod brojem Z-7444/2024 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka
- pod brojevima Z-44539/07, Z-44191/08, upisano založno pravo Centar banke d.d.
- također su upisani zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka te zabilježba prigovora stečajnog dužnika na rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka

Ističe se kako je u navedenom ulošku bila upisana i z.k.č.br. 3943/15 Oranica, površine 209 m<sup>2</sup>, koja bila predmetom pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka predlagateljice Vesne Radić Mraz. U navedenom postupku prijašnja stečajna upraviteljica stavila je prigovor, koji prigovor je odbijen Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela te je temeljem prijavnog lista br RN 5/2023 k.o. Gračani z.k.č.br. 3943/15 k.o. Remete poništena i spojena u z.k.č.br. 3943/2014 k.o. Remete. Navedenim prijavnim listom smanjena je površina dotadašnje k.č.br. 2336 k.o. Gračani sa 869 m<sup>2</sup> na 865 m<sup>2</sup> te je sačinjen Prijavni list za zemljišnu knjigu kojim se formira z.k.č.br. 3943/14 k.o. Remete, površine 865 m<sup>2</sup> i odgovara novoj k.č.br. 2336 k.o. Gračani.

Dakle, novoformirana z.k.č.br. 3943/2014 formirana je i od z.k.č.br. 3943/15 na kojoj je kao vlasnik bio upisan stečajni dužnik.

Sadašnja stečajna upraviteljica je izvršila uvid u pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak te je utvrdila slijedeće:

Vesna Radić Mraz je u katastru upisana kao posjednica/vlasnica k.č.br. 2336 k.o. Gračani od 31. svibnja 1995. godine, kada su se dotadašnji suposjednici/suvlasnici k.č.br. 2336, k.č.br. 2335 i k.č.br.2337, sve k.o. Gračani podijelili u postupku pred katastrom na način da svakom od suvlasnika pripadne određena čestica. Vesni Radić

Mraz pripalo je vlasništvo cijele k.č.br. 2336 k.o. Gračani „zgrada i oranica“ površine 838 m<sup>2</sup>. Navedena promjena u katastru provedena je na osnovu elaborata RN 1569/95 k.o. Gračani.

Sukladno identifikaciji čestica, k.č.br. 2336 k.o. Gračani odgovara, između ostalog i z.k.č.br. 3943/15 k.o. Remete na kojoj je kao vlasnik bila upisana Sistem montaža.

U izvješću o utvrđivanju međa i drugih granica koje je sastavljeno prilikom izrade elaborata RN 5/2023 k.o. Gračani te o novom razgraničenju utvrđeno je da su točke linije područja mjerenih podataka u k.o. Gračani na terenu definirane i vidljivo označene trajnim oznakama, željeznim klinovima te raspoznatljivim lomnim točkama betonsko željeznih ograda. Dakle, katastarska čestica k.č.br. 2336 k.o. Gračani u vlasništvu Vesne Radić Mraz na terenu je omeđena vidljivim oznakama te je sukladno takvoj omeđenoj katastarskoj čestici formirana i u zemljišne knjige upisana zemljišnoknjižna čestica z.k.č.br. 3943/2014 k.o. Remete i to i od djela z.k.č.br. 3943/15 k.o. Remete na kojoj je kao vlasnik bio upisan stečajni dužnik.

Vesna Radić Mraz je u prijedlogu za pojedinačni ispravn postupak tvrdila da je posjednik z.k.č.br. 3943/15 k.o. koja odgovara k.č.br. 2336 k.o. Gračani te da su upisi u zemljišnim knjigama zastarjeli upisi te upravo iz navedenog razloga pokrenula zemljišno knjižni ispravn postupak, a zemljišnoknjižni odjel je u prihvatio njene navode na osnovu dostavljene dokumentacije te usvojio njenu prijavu.

**Napominje se kako je pristup ja javnu cestu (Đurkov put) sa čestice z.k.č.br. 3943/5 moguć preko z.k.č.br. 3943/1 koja je u suvlasništvu Ozrena Jalovca, Radić Ane i Radić Nenada. G. Ozren Jakovac kontaktirao je stečajnu upraviteljicu te je krajem prosinca u uredu stečajne upraviteljice održan sastanak na kojemu je g. Jakovac izrazio spremnost da kupi z.k.č.br. 3943/5, ali ne za procijenjenu vrijednost sukladno Nalazu i mišljenju vještaka Jasminke Lilić u iznosu od 166.000,00 EUR, navodeći da je vrijednost nekretnine navodno manja, s obzirom da nema pristup na javni put i nekretnina je u lošem stanju. G. Jakovac nije se odmah očitovao koji iznos je spreman ponuditi te je naveo da će o navedenom naknadno obavijestiti stečajnu upraviteljicu.**

### III. OBVEZE STEČAJNE MASE

Sukladno dopisu prijašnje stečajne upraviteljice Vesne Stančić koji se dostavlja u prilogu, razvidno je da obveze stečajne mase na dan 31. prosinca 2024. godine iznose sveukupno 27.077,48 EUR, od kojeg iznosa je prijašnja stečajna upraviteljica sama platila iznos od 2.852,92 EUR.

Sadašnja stečajna upraviteljica je pribavila očevidnik izvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate iz kojeg je razvidno da je račun stečajnog dužnika na dan pisanja izvješća blokiran za iznos od ukupno **13.805,08 EUR**. Navedeni iznos odnose se na pokrenute ovršne postupke pružatelja komunalnih usluga.

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

U narednom razdoblju, stečajna upraviteljica pričekati će očitovanje CENTAR BANKE d.d. u stečaju za nekretnine na adresi Sante Topića Mimare 45, Prevoj 97 i Đurkov put 38, pristaje li da se nekretnine prodaju sukladno procjeni vještaka Jasminke Lilić ili traži da se izvrši nova procjena.

U odnosu na nekretnine Prevoj 93 i Prevoj 95, čeka se očitovanje obitelji Žuvanić Štambuk i Lukinac, kao i provjera CENTAR BANKE d.d u stečaju da su iz uplata za nekretnine zatvarana potraživanja CENTAR BANKE d.d. u stečaju.

U odnosu na nekretnine upisane u z.k.ul. 73229 k.o. Šestine-Zemljište, zastano je s prodajom istih dok se ne prodaju nekretnine na adresi Prevoj 93, Prevoj 95 i Prevoj 97.

Prilog:

-mail poruka od 09.10.2025

-Zapisnik s ročišta od 02.12.2025.

-z.k.izvadak za z.k.ul 946 k.o. Remete

-Potvrda FINE