

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 08. siječnja 2026. godine do 15. travnja 2026. godine

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

Stečajna upraviteljica čeka odluku odbora vjerovnika razlučnog vjerovnika CENTAR BANKE d.d. u stečaju, a vezano za prodaju nekretnina stečajnog dužnika na način hoće li se pristupiti prodaji nekretnina prema procjeni vještaka Jasminke Lilić, ili će se s obzirom na protek vremena pristupiti novoj procjeni.

II. STANJE STEČAJNE MASE

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

Ad.1. Stečajni dužnik vlasnik je slijedećih nekretnina:

-(E-3) Garaža u podrumu površine 7,05 m², označena P3, procijenjena na iznos od 17.000,00 EUR,

-(E-4)- Garaža u podrumu površine 6,20 m², označena P4, procijenjena na iznos od 14.900,00 EUR

-(E-5)-Garaža u podrumu površine 6,40 m², označena P5, podrumu površine 6,40 m², procijenjena na iznos od 15.400,00 EUR

-(E-18)- Samostalna prostorija u podrumu površine 2,20 m², označena SP8

-(E-19)-Samostalna prostorija u podrumu u podrumu površine 2,20 m², označena SP9 procijenjena na iznos od 5.140,00 EUR

-(E-22)- Dvosobni stan u prizemlju, površine 44,39 m², u nacrtu označen S3, procijenjen na iznos od 134.000,00 EUR

-(E-27)- Trosobni stan na I. katu, površine 56,83 m², u nacrtu označen S8, procijenjen na iznos od 179.000,00 EUR

- (E-37)- Trosobni stan na u potkrovlju, površine 70,06 m², u nacrtu označen S18, procijenjen na iznos od 195.000,00 EUR.

Ad.2. Na navedenim nekretninama upisane su slijedeće zabilježbe:

1. E-3, E-4, E-5, E-22, E-27 i E-37

-Pod posl.br. Z- 5850/2011 zabilježena je privremena mjera predlagatelja osiguranja GRAMAT d.o.o. (R1-469/2009). **Stečajna upraviteljica ističe da je Trgovački sud u Zagrebu rješenjem od dana 20. ožujka 2026. godine ukinuo privremenu mjeru na navedenim etažama te je naložio brisanje zabilježbe privremene mjere R1-469/2009. Navedeno rješenje još nije provedeno u zemljišnim knjigama.**

-zabilježba otvaranja stečajnog postupka -Z-7444/2024.

2. E-4 i E-18

-pod posl.br. Z-23844/2011-upisana je zabilježba ovrhe ovrhovoditelja ŠPINA XXL

-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.

Ad.3. 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 su nekretnine predmet prodaje u ovršnom postupku radi namirenja ovrhovoditelja. Sud je u navedenom postupku dana 09. prosinca 2025. godine donio zaključak da se nekretnine prodaju uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka putem elektroničke javne dražbe. Nadmetanje počinje 23.04.2026. godine i traje do 08.05.2026. godine. Za garažu su na dan pisanja izvješća pristigle četiri jamčevine, a za spremište dvije. Nekretnine su sukladno elaboratu vještaka Jasminke Lilić sačinjene u ovom postupku procijenjene na iznos:

-(E-4)-Garaža u podrumu površine 6,20 m², označena P4, procijenjena na iznos od 14.900,00 EUR

-(E-18)-Samostalna prostorija u podrumu površine 2,20 m², označena SP8 na iznos od 5.400,00 EUR.

Ad.4. Nekretnina 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 m², 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 prioriternih 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.

Ad.5. 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 spremište. 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 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.

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 m², 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
-pod brojem Z-7922/2026 dana 16.02.2026. zapisana je zabilježba spora i to tužbe radi sklapanja ugovora i utvrđenja (tužba obitelji Štambuk).

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

Dvoetažni četverosobni stan u prizemlju, površine 37,81 m², koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka i na katu površine 29,76 m², koji se sastoji od stubišta, predprostora, tri sobe i kupaonice s pripadajućom terasom površine 5,38 m² te s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m² (oznake PM2=) odnosno ukupne površine 85,45 m² te s pripadajućim vrtom površine 27 m² (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.d.
-pod brojem Z-7922/2026 dana 16.02.2026. zapisana je zabilježba spora i to tužbe radi sklapanja ugovora i utvrđenja (tužba obitelji Štambuk).

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 BANCİ 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.

Stečajna upraviteljica primila je dopis CENTAR BANKE d.d. u stečaju kojom se obavještava stečajna upraviteljica da je odluka odbora vjerovnika da:

- 1) će Banka izdati brisovna očitovanja pod uvjetom da zaprimi iznos tržišne vrijednosti nekretnina sukladno procjenama iz 2023. godine, umanjeno za iznose koji su izravno uplaćeni Centar banci d.d., ukoliko se može nesporno utvrditi da su iz navedenih uplata zatvorena potraživanja Centar banke d.d. u stečaju,
- 2) Prema elaboratu iz 2023. godine ukupna cijena za stan iznosi EUR 187.000,00. Umanjeno za iznos kapare od EUR 13.918,05 preostali iznos duga za stan iznosi EUR 173.081,95 EUR,
- 3) na garaži koja je bila predmet ugovora postoji založno pravo RH i u odnosu na nju se ne može pristupiti sklapanju nagodbe,
- 4) stav Banke je kako će se sklapanju nagodbe u odnosu na stan pristupiti jedino **ako gore navedeni preostali iznos bude izravno doznačen Banci na ime namirenja,**
- 5) troškove unovčenja predmeta razlučnog prava, nagrade i ostalih troškova, prema odluci Banke, stečajna upraviteljica može usuglasiti s obitelji Štambuk i dogovoriti način plaćanja, a alternativno CENTAR BANKA d.d. u stečaju predlaže da stečajna upraviteljica dostavi obračun troška unovčenja predmeta razlučnog prava te će ponudu uvećati za taj iznos,

U razgovoru sa zastupnikom obitelji Štambuk, stečajnoj upraviteljici navedeno je kako obitelj Štambuk ne pristaje snositi nikakve troškove unovčenja predmeta razlučnog prava, nagrade i ostale troškove. Slijedom naprijed navedenog, a prema trenutnom stanju, u odnosu na navedenu nekretninu nastaviti će se postupak koji se vodi Trgovačkog suda u Zagrebu, čeka se odluka odbora vjerovnika CENTAR BANKE d.d. u stečaju hoće li se pristupiti novoj procjeni nekretnina te će se zatražiti odluka skupštine hoće li se pristupiti prodaji nekretnine za koju je predugovor zaključila obitelj Štambuk.

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 m², 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) te je pod brojem Z-7444/2024 upisana zabilježba ovršnog postupka.

U zemljišnim knjigama:

-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 49,10m², koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka s pripadajućom terasom površine 10,76 m² i na katu površine 42,41 m², koji se sastoji od stubišta, hodnika, predprostora, tri sobe i kupaonice s pripadajućom terasom površine 4,76 m² te s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m² (oznake PM4=) odnosno ukupne površine 119,53 m² te s pripadajućim vrtom površine 155,00 m² (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 (zaprimljeno 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.

Stečajna upraviteljica primila je 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.

Dana 02.04.2026. godine punomoćnica gđe. Tine Lukinac obavijestila je stečajnu upraviteljicu da potvrđuje da je njena stranka Tina Lukinac spremna potpisati Dodatak ugovoru o kupoprodaji kojim se regulira plaćanje preostalog neisplaćenog dijela u visini od 67.815,56 EUR, uz dostavu izjave o odricanju od strane Ivana Lukinca, obzirom da je inicijalno bio ugovorni potpisnik (prema saznanjima stečajne upraviteljice stranke su u postupku razvoda i podjele imovine). Na upit stečajne upraviteljice da potvrdi odnosi li se navedena naplata na stan, s obzirom da je na garaži upisano više razlučnih vjerovnika i ne može biti predmetom neposredne pogodbe, stečajnoj upraviteljici odgovoreno je da se ponuda odnosi na stan. Po dogovoru o načinu i rokovima isplate kupoprodajne cijene, stečajna upraviteljica zatražit će zakazivanje skupštine vjerovnika radi dobivanja odobrenja prodaje nekretnine obitelji Lukinac neposrednom pogodbom.

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 m², 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 m², koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka s pripadajućom terasom površine 11,25 m² i na katu površine 47,27 m², koji se sastoji od stubišta, hodnika, kupaonice i dvije sobe s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m² (oznake PM3) odnosno ukupne površine 119, 42 m² te s pripadajućim kućnim vrtom površine 133,00 m² 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 EUR).

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 Prevoj93, 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 rješavanje 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 m² na z.k.č.br. 1786/16. Stjecatelji nisu sukladno navedenom sporazumu sačinili geodetski elaborat kojim bio dio navedene čestice u površini od 8 m² 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 m².

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.

Ističe se kako je u navedenom ulošku bila upisana i z.k.č.br. 3943/15 Oranica, površine 209 m², 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 m² na 865 m² te je sačinjen Prijavni list za zemljišnu

knjigu kojim se formira z.k.č.br. 3943/14 k.o. Remete, površine 865 m² 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 m². 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 ispravni 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 ispravni 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 Jakovca, 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.

Pred sudovima je u tijeku niz postupaka koji se odnose na neplaćene režijske troškove za nekretnine.

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 Ante Topića Mimare 45, Prevoj 93 i 97 i Đurkov put 38, pristaje li da se nekretnine prodaju sukladno procjeni vještaka Jasminke Lilić ili traži da se izvrši nova procjena, nakon čega će se tražiti zakazivanje skupštine vjerovnika radi dobivanja suglasnosti da se pokrene postupak prodaje nekretnine na adresi Prevoj 93 za koju je Ugovor o kupoprodaji zaključila obitelj Štambuk te davanje suglasnosti stečajnoj upraviteljici za prodaju nekretnine neposrednom pogodbom obitelji Lukinac.

U Zagrebu, 15.04.2026. godine

Stečajna upraviteljica
Željka Krajtner