

## Obrazac 18.

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

Nadležni trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-6177/2016

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) SIKUMA PROJEKT d.o.o. u stečaju, OIB 21900041845, Zagreb, Fijanova 4a

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 06.03.2020. DO 06.04.2020.g.

Rješenjem Naslovnog suda od 3.ožujka 2020.g. potvrđeno je imenovanje novog stečajnog upravitelja te od tog dana obnašam dužnost stečajnog upravitelja nad gore navedenim dužnikom.

Dana 12.03.2020.g. prijašnji stečajni upravitelj mi je predao dokumentaciju stečajnog dužnika te je načinjen primopredajni zapisnik preuzetih dokumenata. Budući je dana 19.03.2020.g. Stožer civilne zaštite RH donio posebne mjere koje ograničavaju normalan rad kao i slobodu kretanja, nisam bila u mogućnosti u cijelosti ispitati imovinu dužnika te poduzeti sve druge radnje koje bi bile usmjerene na utvrđivanje svih bitnih činjenica, stoga sve navode koje iznosim u ovom izvješću baziram na dokumentaciji koja je prikupljena od ranijeg stečajnog upravitelja. Napominjem kako ću po potrebi pojedine navode iz ovog izvješća izmijeniti i/ili dopuniti.

#### II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čine nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika i to:

- A) - Zk. ul. br. 73386 k.o. Šestine, k.č. br. 240/6, u naravi stambena zgrada broj 10, Zavižanska i dvorište površine 1126 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio: 47/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), 1. višetažni stan oznake S1, koji se sastoji od duplex garaže, kupaonice, hodnika, unutarnjeg stubišta, ulaznog predprostora ukupne netto korisne površine 56,21 m<sup>2</sup> u podrumu stambene građevine, od dvije spavaće sobe, radne sobe, dvije kupaonice, hodnika i stubišta ukupne netto korisne površine 71,18 m<sup>2</sup> povezan sa dvije terase ukupne netto korisne površine 19,39 m<sup>2</sup> u prizemlju stambene zgrade, od dnevnog boravka s blagavonom, kuhinje, hodnika, unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 52,41 m<sup>2</sup> sa dvije lođe i terasom ukupne netto korisne površine 35,28 m<sup>2</sup>, na katu stambene zgrade, te od kuhinje, hodnika i unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 15,92 m<sup>2</sup>, povezan sa dvije terase i zelenim vrtom ukupne netto korisne površine 50,22 m<sup>2</sup> u potkrovlju stambene građevine, ukupne netto korisne površine stana sa lođom i terasom 300,61 m<sup>2</sup>, povezan sa sporednim dijelovima i to parkiralištem oznake P1 ukupne netto korisne površine 37,48 m<sup>2</sup>, vrtom oznake V1 ukupne netto korisne površine 170,63 m<sup>2</sup> i vrtom oznake V2 ukupne netto korisne površine 32,11 m<sup>2</sup>, sveukupne netto korisne površine (stana, terase, lođe, parkirališta i vrta) 540,83 m<sup>2</sup>,

PROCJENJENA VRIJEDNOST: 4.617,396,13 kn

Na ovoj nekretnini su upisana slijedeća:

### **RAZLUČNA PRAVA**

Temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina sklopljenog između H-ABDUCO D.O.O. I GEORAD DUGIŠ D.O.O. Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298 dana 14.02.2020.g. pod brojem OV: 1247/2020 od strane Javnog bilježnika Ivana Jurića, Zagreb, Savska cesta 56 ustupljena je hipoteka koja je upisana na temelju Ugovora o izdavanju devizne garancije broj: 031-68/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.11.2005. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 pod br. OU-2854/05 od 06.12.2005. godine, a temeljem kojeg ugovora je uknjiženo založno pravo u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 1.800.000,00 EUR prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse, za korist: sada GEORAD DUGIŠ D.O.O. Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298.

Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr-1924/14 od 26. veljače 2015. uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 206.413,46 kn (glavnica 180.300,36 kn i kamate 26.113,10 kn) sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 180.300,36 kn od 29. travnja 2014. pa do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena, za korist

REPUBLIKA HRVATSKA

Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr--1774/2019 od 10.05.2019. uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 476.773,15 KN-a, zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i u skladu sa svim ostalim uvjetima utvrđenim u rješenju o osiguranju, za korist:

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

- B) -Zk. ul. br. 73386 k.o. Šestine, k.č. br. 240/6, u naravi stambena zgrada broj 10, Zavižanska i dvorište površine 1126 m<sup>2</sup>, 2. Suvlasnički dio: 53/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), 1. višeetažni stan oznake S2, koji se sastoji od duplex garaže, kupaonice, hodnika, unutarnjeg stubišta, ulaznog predprostora ukupne netto korisne površine 56,21 m<sup>2</sup> u podrumu stambene zgrade, od dvije spavaće sobe, radne sobe, dvije kupaonice, hodnika i stubišta ukupne netto korisne površine 71,18 m<sup>2</sup> povezan sa dvije terase ukupne netto korisne površine 14,54 m<sup>2</sup> u prizemlju stambene građevine, od dnevnog boravka s blagavaonom, kuhinjom, hodnikom, unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 52,41 m<sup>2</sup> povezan sa dvije lođe i terasom ukupne netto korisne površine 35,28 m<sup>2</sup> na katu stambene zgrade, te od kuhinje, hodnika i unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 15,92 m<sup>2</sup>, povezan sa dvije terase i zelenim vrtom ukupne netto korisne površine 50,22 m<sup>2</sup> u potkrovlju stambene građevine, ukupne netto korisne površine stana sa lođom i terasom 295,76 m<sup>2</sup>, povezan sa sporednim dijelovima i to parkiralištem oznake P2 ukupne netto korisne površine 35,10 m<sup>2</sup>, vrtom oznake V3 ukupne netto korisne površine 254,14 m<sup>2</sup> i vrtom oznake V2 ,

ukupne netto korisne površine 38,74 m<sup>2</sup>, sveukupne netto korisne površine (stana, terase, lođe, parkirališta i vrta) 614,74 m<sup>2</sup>,  
PROCJENJENA VRIJEDNOST: 4.669.254,64 kn

Na ovoj nekretnini su upisana slijedeća:

### **RAZLUČNA PRAVA**

Temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina sklopljenog između H-ABDUCO D.O.O. i GEORAD DUGIŠ D.O.O. Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298 dana 14.02.2020.g. pod brojem OV: 1247/2020 od strane Javnog bilježnika Ivana Jurića, Zagreb, Savska cesta 56 ustupljena je hipoteka koja je upisana na temelju Ugovora o izdavanju devizne garancije broj: 031-68/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.11.2005. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 pod br. OU-2854/05 od 06.12.2005. godine, a temeljem kojeg ugovora je uknjiženo založno pravo u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 1.800.000,00 EUR prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse, za korist sada: GEORAD DUGIŠ D.O.O. Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298.

Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr-1924/14 od 26. veljače 2015. uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 206.413,46 kn (glavnica 180.300,36 kn i kamate 26.113,10 kn) sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 180.300,36 kn od 29. travnja 2014. pa do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena, za korist

REPUBLIKA HRVATSKA

Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr--1774/2019 od 10.05.2019. uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 476.773,15 KN-a, zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i u skladu sa svim ostalim uvjetima utvrđenim u rješenju o osiguranju, za korist:

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

C) -Zk. ul. br. 3567 k.o. Šestine, k.č. br. 240/1, put, površine 230 m<sup>2</sup>, vlasnički dio 1/1  
SIKUMA PROJEKT d.o.o. Zagreb, Fallerovo šetalište 22 (ranija adresa sjedišta)  
PROCJENJENA VRIJEDNOST: 98.201,68 kn

### **RAZLUČNA PRAVA**

Temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina sklopljenog između H-ABDUCO D.O.O. i GEORAD DUGIŠ D.O.O. Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298 dana 14.02.2020.g. pod brojem OV: 1247/2020 od strane Javnog bilježnika Ivana Jurića, Zagreb, Savska cesta 56 ustupljena je hipoteka koja je upisana na temelju Ugovora o izdavanju devizne garancije broj: 031-68/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.11.2005. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 pod br. OU-2854/05 od 06.12.2005. godine, a temeljem kojeg ugovora je uknjiženo založno pravo u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 1.800.000,00 EUR prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja

kredita, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse, za korist sada: GEORAD DUGIŠ D.O.O. Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298.

D) Zk.ul. br 73381, k.o Šestine k.č. br. 240/8, put, površine 48 m2, vlasnički dio 1/1  
SIKUMA PROJEKT d.o.o, Fallerovo šetalište 22 (ranija adresa sjedišta)  
PROCJENJENA VRIJEDNOST: 21.010,17 kn

### **RAZLUČNA PRAVA**

Temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina sklopljenog između H-ABDUCO D.O.O. i GEORAD DUGIŠ D.O.O. Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298 dana 14.02.2020.g. pod brojem OV: 1247/2020 od strane Javnog bilježnika Ivana Jurića, Zagreb, Savska cesta 56 ustupljena je hipoteka koja je upisana na temelju Ugovora o izdavanju devizne garancije broj: 031-68/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.11.2005. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 pod br. OU-2854/05 od 06.12.2005. godine, a temeljem kojeg ugovora je uknjiženo založno pravo u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 1.800.000,00 EUR prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse, za korist sada: GEORAD DUGIŠ D.O.O. Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298.

E) Zk.ul.br 1647 k.o Šestine, k.č.br 240/2 cesta, površine 23m2 i kč.br 240/4 cesta, površine 2m2, vlasnički dio 1/ 1 SIKUMA PROJEKT d.o.o, Fallerovo šetalište 22  
PROCJENJENA VRIJEDNOST: 5.533,21 kn

### **RAZLUČNA PRAVA**

Temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina sklopljenog između H-ABDUCO D.O.O. i GEORAD DUGIŠ D.O.O. Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298 dana 14.02.2020.g. pod brojem OV: 1247/2020 od strane Javnog bilježnika Ivana Jurića, Zagreb, Savska cesta 56 ustupljena je hipoteka koja je upisana na temelju Ugovora o izdavanju devizne garancije broj: 031-68/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.11.2005. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 pod br. OU-2854/05 od 06.12.2005. godine, a temeljem kojeg ugovora je uknjiženo založno pravo u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 1.800.000,00 EUR prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse, za korist sada: GEORAD DUGIŠ D.O.O. Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298.

F) Zk. ul. br. 6626 k.o. Šestine k.č. br. 240/7, cesta, površine 26 m2, vlasnički dio 1/1  
SIKUMA PROJEKT d.o.o. Zagreb, Fallerovo šetalište 22 (ranija adresa sjedišta)  
PROCJENJENA VRIJEDNOST: 6.254,94 kn

### **RAZLUČNA PRAVA**

Temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina sklopljenog između H-ABDUCO D.O.O. i GEORAD DUGIŠ D.O.O. Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298 dana 14.02.2020.g. pod brojem OV: 1247/2020 od strane Javnog bilježnika Ivana Jurića, Zagreb, Savska cesta 56

ustupljena je hipoteka koja je upisana na temelju Ugovora o izdavanju devizne garancije broj: 031-68/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.11.2005. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 pod br. OU-2854/05 od 06.12.2005. godine, a temeljem kojeg ugovora je uknjiženo založno pravo u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 1.800.000,00 EUR prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse, za korist sada: GEORAD DUGIŠ D.O.O. Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298.

-----  
SVEUKUPNO PROCJENJENA VRIJEDNOST STEČAJNE MASE= 9.417.650,77 kn

Prema navodima ranijeg stečajnog upravitelja, nekretnine navedene pod točkama E i F sudski vještak građevinske struke gosp. Šipić Branko nije mogao locirati (zasada), kaže da bi trebalo angažirati geodetski ured, što bi iz njegovog dugogodišnjeg iskustva više koštalo no što čestice vrijede. Iz navedenog razloga one su paušalno procijenjene za potrebe navođenja njihove vrijednosti a sukladno čl.221 SZ-a.

Stečajna upraviteljica nije u posjedu gore navedenih nekretnina.

Nekretnine navedene pod A i B su u posjedu osoba koje su stečajnog upravitelja obavijestile o izlučnim prava nad istima.

Prema prikupljenim uvjerenjima nadležnih tijela, dužnik u vlasništvu nema pokretnina niti financijske imovine, nema novčanih i nenovčanih tražbina i drugih prava koja bi činila imovinu, nema novčanih sredstava na računima niti druge imovine.

Računi koje je Dužnik imao u Raiffeisen banci i Adikko banci su zatvoreni.

Novi račun stečajnog dužnika ću otvoriti neposredno prije unovčenja imovine dužnika, a sve kako bi se izbjegli nepotrebni troškovi vođenja računa.

### **IZLUČNA PRAVA:**

Izlučno pravo su prijavili:

1. Na nekretnini opisanoj pod A. i B.

- Georad Dugiš d.o.o. iz Zagreba, Trpinjska 3, OIB: 06656034298 koji svoje izlučno pravo izvodi iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina koji su zaključeni dana 27.prosinca 2012.g. između Aqua Alfa d.o.o. (koje je 2017.g. pripojeno društvu Georad Dugiš d.o.o.) kao kupca i stečajnog dužnika kao prodavatelja.

Stečajna upraviteljica navodi kako iz dostavljene dokumentacije ne proizlazi da Georad Dugiš d.o.o. ima izlučno pravo na ovim nekretninama.

Naime, iz priložene dokumentacije nije vidljivo da je ugovorena cijena isplaćena te ne proizlazi da bi ti ugovori i dalje bili na snazi budući da sadrže rok za ishođenje brisovnog očitovanja od strane tadašnjeg vjerovnika Hypo-Alpe-Adria bank d.d.

Budući da je rok (do 01.03.2013.g.) za ishođenje brisovnog očitovanja ugovoren kao bitan sastojak ugovora, a brisovno očitovanje nije ishođeno (prema dostupnim podacima) to su prema mišljenju stečajne upraviteljice ti ugovori raskinuti.

2. Na nekretnini opisanoj pod A.)

- Milan Lučić iz Zagreba, Gornje Prekrižje 46d koji svoje izlučno pravo izvodi iz predugovora o kupoprodaji nekretnina koji je zaključen dana 01.veljače 2013.g. između M. Lučića kao kupca i Aqua alfa d.o.o. (koje je 2017.g. pripojeno društvu Georad Dugiš d.o.o.) kao prodavatelja. Stečajna upraviteljica navodi kako iz dostavljene dokumentacije ne proizlazi da M. Lučić ima izlučno pravo na ovoj nekretnini.

Naime, predugovorom o kupoprodaji Aqua alfa d.o.o. (slijednik Georad Dugiš d.o.o.) se obvezao prodati, a kupac kupiti nekretninu koja je opisana pod A. u roku od 8 dana računajući od dana kada Prodavatelj pribavi brisovno očitovanje tadašnjeg vjerovnika Hypo-Alpe-Adria bank d.d. i podnesak kojim tadašnji ovrhovoditelj Hypo-Alpe-Adria bank d.d. povlači prijedlog za ovrhu temeljem kojeg je određena ovrha na nekretnini opisanoj pod A. Budući da uvjeti iz predugovora nikada nisu ispunjeni, nije došlo do zaključenja glavnog ugovora koji bi bio temelj za stjecanje prava vlasništva, a samim time i izlučnog prava. Osim toga, a prema mišljenju stečajne upraviteljice, prodavatelj nikada nije stekao pravo vlasništva pa samim time isto nije niti mogao otuđiti.

### 3. Na nekretnini opisanoj pod B.)

- Lidija Mišetić iz Zagreba, Trpinjska 3 koja svoje izlučno pravo izvodi iz predugovora o kupoprodaji nekretnina koji je zaključen dana 01.veljače 2013.g. između L.Mišetić kao kupca i Aqua alfa d.o.o. (koje je 2017.g. pripojeno društvu Georad Dugiš d.o.o.) kao prodavatelja. Stečajna upraviteljica navodi kako iz dostavljene dokumentacije ne proizlazi da L.Mišetić ima izlučno pravo na ovoj nekretnini.

Naime, predugovorom o kupoprodaji Aqua alfa d.o.o. (slijednik Georad Dugiš d.o.o.) se obvezao prodati, a kupac kupiti nekretninu koja je opisana pod B. u roku od 8 dana računajući od dana kada Prodavatelj pribavi brisovno očitovanje tadašnjeg vjerovnika Hypo-Alpe-Adria bank d.d. i podnesak kojim tadašnji ovrhovoditelj Hypo-Alpe-Adria bank d.d. povlači prijedlog za ovrhu temeljem kojeg je određena ovrha na nekretnini opisanoj pod B. Budući da uvjeti iz predugovora nikada nisu ispunjeni, nije došlo do zaključenja glavnog ugovora koji bi bio temelj za stjecanje prava vlasništva, a samim time i izlučnog prava. Osim toga, a prema mišljenju stečajne upraviteljice, prodavatelj nikada nije stekao pravo vlasništva pa samim time isto nije niti mogao otuđiti.

Stečajni dužnik nije nastavio svoje poslovanje pa samim time nema niti zaposlenih radnika.

Unovčenjem gore navedenih nekretnina očekuje se djelomično namirenje tražbine razlučnog vjerovnika te podmirenje troškova stečajnog postupka.

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

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od 07.04.2020. do 07.07.2020.

Poduzet će se potrebne radnje radi unovčenja nekretnina koje se nalaze u vlasništvu stečajnog dužnika.

Mjesto i datum  
Zagreb, 06.04.2020.

Stečajni upravitelj