

ODVJETNIČKI URED
IVA ŽUVANIĆ ŠTAMBUK

Zagreb, Ulica Matice hrvatske 2

47

St-2184/2016

Trgovački sud

-67
Zagreb

Predmet – stečajni postupak nad dužnikom Sistem montaža d.o.o.

Zainteresirane osobe – Iva Žuvanić Štambuk, OIB 44429120323, Zagreb, Prevoj 93
Tomislav Štambuk, OIB 43317970535, Zagreb, Prevoj 93

PODNEŠAK

zainteresiranih osoba Ive Žuvanić Štambuk i Tomislava Štambuka, kojim navode i predlažu kao dolje.

Prilozi – Predugovor od 28.7.2008.

Potvrde o uplatama

dopis od 28.1.2009.

e mail od 2. veljače 2010.

preslika ugovora o kupoprodaji nekretnine

potvrda od 9.7.2010.

Zk izvadak

e mail korespondencija sa Centar bankom d.d.

računi za ulaganja i dovršetak objekta Prevoj 93

uvjerenja o prebivalištu

rješenja o promjeni režijskih troškova (Hrvatske vode i Gradski ured za prostorno

uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet),

uplatnice o podmirivanju režijskih troškova

e mail korespondencija sa Vesnom Stančić



Dana 28.7.2008. sklopljen je Predugovor o kupoprodaji nekretnine predmet kojeg ugovora je bio stan i garaža u Zagrebu, Prevoj 93, koje nekretnine se nalaze na k.č.br. 1786/14 k.o. Šestine, zk ul 73229 k.o. Šestine.

Predugovor je sklopljen između Sistem montaže d.o.o. kao prodavatelja, Tomislava Štambuk i Ive Žuvanić Štambuk kao kupaca te Centar banke d.d. kao založnog vjerovnika.

Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu od 148.865,00 EUR. Stranke su preuzele obvezu sklapanja glavnog ugovora o roku od 60 dana od predočenja vlasničkog lista za nekretninu koja je predmet predugovora.

Krivnjom prodavatelja, odnosno založnog dužnika navedeno se nije ostvarilo.

Po sklapanju predugovora, a temeljem preuzetih obveza iz predugovora mi smo kao kupci uplatili kaparu u iznosu 14.000,00 Eura za korist založnog vjerovnika Centar banke d.d. i prodavatelja Sistem montaže d.o.o.

Dana 23.7.2008. uplaćen je iznos od 7.000,00 kn, dana 7.10.2008. uplaćen je iznos od 49.455,00 kn, dana 8.9.2008. uplaćen je iznos od 50.000,00 kn. Dakle, ukupno je uplaćen iznos od 106.455,00 kn tj. 14.129,95 EUR.

Potvrde o uplatama dostavljaju se u prilogu.

Dokaz – predugovor

Uredovno vrijeme: pon. - pet. od 16,00 do 19,00

Tel: 01/6272-154, Mob: 091/503-54-84, Fax: 075/522-905

IBAN: HR2424840081105651701

e-mail: ivazuvanic@gmail.com

Potvrde o uplatama

Dopisom od 28.1.2009. prodavatelj Sistem montaža d.o.o. nas obavještava kako je zbog vremenskih uvjeta, jakog kišnog perioda prije božićnih blagdana, izvođač nije bio u mogućnosti privesti grube radove kraju prema zadanoj dinamici izgrade, te da će zbog nastale situacije doći do produženja roka izgradnje.

Dokaz – dopis od 28.1.2009.

Izvođenje radova se produžilo te je prodavatelj Sistem montaža d.o.o. imao očite probleme financijske naravi sa izvođačima i podizvođačima.

U prilogu se dostavlja mail od 2. veljače 2010. kojim se Tomislav Štambuk obraća ovlaštenoj osobi Sistem montaže d.o.o. sa upitom da li je nekretnina useljiva i da li su postavljeni radijatori i bojler, a obzirom da prodavatelj kasni sa izvođenjem radova i odstupa od početnog dogovora u pogledu opreme stana – nisu postavljena protuprovalna vrata koja su bila dogovorena, nije postavljena rampa, nisu uređena parkirna mjesta, nije izvedena ograda ...

Dokaz – e mail od 2. veljače 2010.

Dvije godine nakon sklapanja predugovora kuća u niz Prevoj 93 nije dovršena prema prvotnom dogovoru, ali budući smo u očekivali rođenje drugog djeteta pristali smo na sklapanje glavnog ugovora o kupoprodaji koji je trebao biti potpisan dana 7.9.2010.

Pozvani smo na sastanak u prostorije založnog vjerovnika Centar banke d.d., na koji smo pristupili, kojom prilikom nam je predložen Ugovor o kupoprodaji, koji je bio potpisan od strane založnog vjerovnika Centar banke d.d. i Sistem montaže d.o.o., te je temeljem istog ugovora naša banka, Zagrebačka banka d.d. trebala isplatiti kredit i upisati založno pravo za iznos kredita.

Navedeno nije uslijedilo zbog krivnje prodavatelja.

U to vrijeme **CENTAR BANKU d.d.** zastupa Predsjednik Uprave g.din Fran Renko, a po punomoći Član Uprave je i gđa Gordana Amančić, a oboje su i navedeni na nacrtu ugovoru koji dostavljamo u prilogu i koji su trebali biti upoznati sa svim gore iznesenim detaljima oko ugovora.

Dokaz – preslika ugovora o kupoprodaji nekretnine

Naime, u zemljišnim knjigama upisana je zabilježba ovrhe Stipić grupe d.o.o., tj. podizvođača investitora Sistem montaže d.o.o., pod br. Z-44402/2010, br. Ovr-2050/10 rješenje o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu.

Kroz čitavo vrijeme smo bili u usmenom kontaktu sa ovlaštenom osobom prodavatelja Mišelom Babićem, koji nas je uvjeravao kako će ubrzo riješiti sve financijske probleme sa podizvođačima te kako će brisati zabilježbu ovrhe, čime će z.k stanje biti uredno pa će do sklapanja glavnog ugovora uskoro i doći.

Zbog navedenog Sistem montaža d.o.o. nas je dana 9.7.2010. uvela u posjed nekretnine – stana i garaže na Prevoju 93. U te svrhe potpisana je potvrda od strane Sistem montaže d.o.o. i Štambuk Tomislava.

Nekretnina nije bila dovršena zbog problema sa neplaćanjem podizvođačima te smo sami o svom trošku uredili i dovršili nekretninu – poseban dio u koji smo uselili (bojler, radijatori, kupaona i WC sanitarije, interijer, kuhinja i ormari izrađeni po mjeri itd) te pristupne putove, parkirna mjesta, vanjske zidove, rasvjetu...

Međutim, nakon upisa navedene zabilježbe ovrhe Stipić grupe d.o.o., suprotno obećanjima ovlaštene osobe Sistem montaže d.o.o., uslijedio je upis čitavog niza drugih ovrha i to: pod br. Z-23844/11, br. Ovr-1630/11 od 14.4.2011. rješenje o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu, pod br. Z-28777/11 br. Ovr-2353/2011 od 25.5.2011. rješenje o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu,

br. Z-28146/11 rješenje o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. Ovr-411/11 od 29.3.2011., Z-46349/2011 rješenje o ovrši br.Ovr-122/11 od 31.8.2011.

Dokaz – potvrda od 9.7.2010.

Zk izvadak

Nakon useljenja rodilo se i naše drugo dijete, te u predmetnoj nekretnini stanujemo kao četveročlana obitelj od 9 mjeseca 2010. godine do danas.

Sa prodavateljem smo sve teže stupali u kontakt, a prema nekim privatnim saznanjima isti je napustio RH.

Zbog navedenog stupili smo u kontakt sa založnim vjerovnikom Centar bankom d.d.

U prilogu se dostavlja e mail korespondencija sa založnim vjerovnikom Centar bankom d.d.

Iz e maila koji je u ime Centar banke d.d. uputila Frankica Protić dana 5.9.2013. proizlazi kako je Centar banka d.d. voljna sklopiti kupoprodajni ugovor s time da mi sami brišemo zabilježbe ovrhe koji su upisani na nekretnini: "Centar banka spremna izdvojiti predmetni stan iz ovršnog postupka koji se vodi protiv Sistem montaže d.d. Zagreb i izdati brisovno očitovanje za nekretninu u Zagrebu, Prevoj 93, kčbr 1786/14 k.o. Šestine nakon uplate ostatak duga po predugovoru od 28.07.2008.g., ali nismo u mogućnosti brisati preostale zabilježbe ovrhe koje terete navedenu nekretninu. S obzirom da ste Vi stranka u postupku prema savjetu naše pravne službe mogli biste tražiti ubrzanje postupka ovrhe, kako bi čim prije riješili problem vezan uz spomenutu nekretninu u kojoj živite."

Navedeno traženje Centar banke d.d. je bilo sasvim besmisleno jer mi nismo niti na koji način mogli utjecati na brisanje upisanih zabilježbi ovrhe, niti smo odgovorni za dugove Sistem montaže d.o.o., te i sami krivi za nastalu situaciju niti smo prouzročili dugove Sistem montaže d.o.o., dapače sami smo izveli radove koje je trebala izvesti Sistem montaža d.o.o.

Nakon navedene korespondencije mailom, gđa. Frankica Protić dostavlja e mail od 24.9.2013. u kojem navodi kako je nad Centar banka d.d. otvoren stečaj te da se čeka stečajnog upravitelja koji bi u srijedu 25.9.2013. trebao biti postavljen čime će se započeti sa rješavanjem postojećih neriješenih stvari.

Nakon navedenog Centar banka d.d. u stečaju nam se više nije obraćala.

Dokaz – e mail korespondencija sa Centar bankom d.d.

Budući objekt – kuća u nizu Prevoj 93, nije izvedena do kraja, postojao je niz opsežnih i dugotrajnih radova koje smo morali sami dovršiti obzirom da je u kuću prodirala voda prilikom padalina (južni i zapadni unutarnji zid kuće između katova) te kontinuirano uzrokovala štetu ali i narušila kvalitetu života obzirom na vlažnost i pojavu plijesni, a sve zbog loše izvedenog odvodnog sustava (oluci) i izolacija kako na krovu tako i na balkonu na prvom katu, ali i na bočnom zidu s južne strane prema susjedu. Sve to uzrokovalo je i akumuliranje vode unutar zidova južno prema susjednom objektu, koja je izazvala i uništenje električnih instalacija (u više navrata dolazio je do kratkog spoja). S tim u vezi bili smo prisiljeni u više navrata sanirati balkon koji smo na kraju morali zatvoriti PVC stolarijom kako bi spriječili prodor vode, izmijeniti dio električnih instalacija koje se nalaze u južnom zidu objekta, sanirati krov i postaviti hidroizolaciju na ravni krov.

U dokaz navedenog u prilogu se dostavljaju neki od računa, budući protekom vremena nismo sačuvali sve račune za izvedene radove i popravke koje smo imali na kući.

Dokaz – računi, prema potrebi vještačenje po sudskom vještaku građevinske struke

Na naše traženje, PUZ izvršila je prijavu prebivališta u Zagrebu, Prevoj 93, za Štambuk Tomislava, Ivu Žuvanić Štambuk, Maru Štambuk i Bornu Štambuk, dana 8.5.2014., te se u prilogu dostavljaju potvrde o prijavi prebivališta.

Dokaz – uvjerenja o prebivalištu

Budući su računi za režije glasili na Sistem montažu d.o.o., te je bilo problema sa plaćanjima računa, prebacili smo sve režije na naše ime, osim HEPA koje nismo uspjeli prebaciti na svoje ime). U prilogu se dostavljaju rješenja Hrvatskih voda od 24.3.2014. i Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet o promjeni korisnika sa imena Sistem montaže d.o.o. na ime Tomislava Štambuka. Osim računa našeg domaćinstva od useljenja periodično plaćamo i zajedničke troškove električne energije za pristupni put i parking (skup stanara) – u prilogu prilažemo presliku račune izdane na skup stanara.

Svi računi se uredno podmiruju do danas te Naslovljenom sudu možemo prezentirati dokaze o uplaćenim režijskim troškovima.

Dokaz – rješenja o promjeni režijskih troškova (Hrvatske vode i Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet),
uplatnice o podmirivanju režijskih troškova

Na opisani način kuća u nizu Prevoj 93, sa pripadajućom garažom, predstavlja naš dom, u kojem stanuje naša obitelj koja broji člana: nas kao braćne drugove i naše dvoje maloljetne djece – Maru i Bornu Štambuk.

Pravo na dom je konvencijsko pravo zajamčeno čl.8. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Pravo na dom u značenju koje mu daje Konvencija izvodi se iz članka 34. stavak 1. u svezi članka 35. i članka 16. stavak 2. Ustava RH prema kojima je dom nepovrediv, svakom se jamči štovanje i pravna zaštita njegova osobnog i obiteljskog života, a svako ograničenje slobode ili prava mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju.

Uslijed navedenog nužno provesti test razmjernosti, budući sa jedne strane postoji potraživanje stečajne mase a sa druge strane pravo dom kao i namjera kupaca za sklapanjem glavnog ugovora.

Temeljem odredbi predugovora koji je sklopljen između tri ugovorne strane: Sistem montaže d.o.o. kao prodavatelja Tomislava Štambuka i Ive Žuvanić Štambuk kao kupaca te Centar banke d.d. kao založnog vjerovnika, utvrđena je kupoprodajna cijena u iznosu od 148.865,00 EUR. Iz dostavljenih potvrda o uplatama proizlazi da je na ime kapare koja se uračunava u kupoprodajnu cijenu uplaćeno od strane kupaca iznos od 14.129,45 EUR.

Predugovor je takav ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije zaključi drugi, glavni ugovor. Dakle, radi se o obveznopравnom ugovoru kojim se stranke obvezuju da će naknadno u određenom roku sklopiti glavni ugovor s već utvrđenim bitnim sastojcima takvog ugovora te je svrha predugovora zaključenje konačnog, glavnog ugovora.

Iz predugovora proizlazi kako je obveza prodavatelja bila da ishodi vlasnički list temeljem kojeg će kupcima biti odobren kredit. Navedeni uvjet iz predugovora do danas nije ispunjen budući je krivnjom prodavatelja došlo do upisa ovršnih postupaka, uslijed čega kupci nisu mogli ishoditi kredit za predmetnu nekretninu.

Pored navedenog kupci su uložili vlastita sredstva za dovršetak nekretnine, te čitavo vrijeme plaćaju režijske troškove i održavaju objekt (redoviti servisi bojlera, klime, električnih instalacija, PVC stolarije, potrošnih sanitarija itd.) .

O svemu navedenom obaviještena je stečajna upraviteljica Vesna Stančić s kojom smo u kontinuiranom kontaktu (telefon i e-pošta) od svibnja 2022. godine. Upravo radi rješavanja nastale situacije u dogovoru sa Vesnom Stančić dozvolili smo ulazak u našu kuću kako bi se izvršila procjena ulaganja, s time da kupoprodajna cijena dogovorena predugovorom nikada nije bila upitna.

Nakon izvršene procjene po vještaku utvrdili smo kako je naša kuća procijenjena na vrijednosti od 198.300,00 Eura, što predstavlja uvećanje od preko 30% od dogovorene kupoprodajne cijene, za što nema uporišta u niti jednom propisu ili našem dogovoru.

Protivimo se kupnji nekretnine po procijenjenoj vrijednosti iz čitavog niza razloga.

Do nastale situacije nije došlo našom krivnjom, te smo mi od prvog dana surađivali sa svim ugovornim stranama te nam je od početka interes bio, obzirom da većinu iznosa za nekretninu planiramo namiriti iz kredita, da se nastala situacija što prije riješi. Predugovorom koji je sklopljen 2008. godine preuzete su prava i obveze.

Prodavatelj Sistem montaža d.o.o. je kasnio sa izvođenjem radova, za što su sukladno predugovoru ugovoreni penali za koje je potrebno umanjiti kupoprodajnu cijenu.

U vrijeme kada smo trebali sklopiti ugovor postojala je mogućnost oslobođenja od plaćanja poreza za promet nekretnina, što danas više nije slučaj.

Nadalje, protekom vremena od 16 godina, naše kreditne sposobnosti su daleko manje, te je potrebno isti iznos kredita vratiti u kraćem roku, što dovodi do skoro pa duplo veće rate kredita. Uslijed svega navedenog u kontaktu sa gđom Vesnom Stančić tražili smo prisustvo prilikom ročišta kako bi Centar banci d.d. u stečaju prezentirali naše stavove.

Na naše tražnje gđa. Vesna Stančić je odgovorila putem e maila od 15.1.2024.:

"Poštovani, niste pozvani na skupštinu. Mislim da je pred nama, poslije ove, još jedna skupština s konkretnim odlukama o prodaji. Svakako ćete biti informirani. Ne znam što Banka namjerava... Lp Vesna Stančić".

Nakon uvida u spis St-2184/2016 utvrdili smo kako je dana 17.1.2024. održana skupština vjerovnika pred Trgovačkim sudom u Zagrebu kojom prilikom nisu iznesene sve činjenice iz ovog podneska te Naslovljeni sud nema saznanja o svim okolnostima bitnim za donošenje pravilne odluke u ovom predmetu.

Dokaz – e mail korespondencija sa Vesnom Stančić

Iz svega naprijed navedenog proizlazi kako je naša namjera od dana sklapanja predugovora o kupoprodaji nekretnine bila sklapanje glavnog ugovora pod uvjetima preuzetih predugovorom, do čega zbog opisanih okolnosti do danas nije došlo. Smatramo nezakonitim i nepravničnim procjenu nekretnine po tržišnoj cijeni i prodaju nekretnine putem javne dražbe po tržišnoj cijeni. Temeljem svega naprijed navedenog poziva se Sistem montaža d.o.o. u stečaju, kao pravni sljednik Sistem montaže d.o.o. i Centar banka d.d. u stečaju, kao pravni sljednik Centar banke d.d., sklopiti glavni ugovor temeljem kojeg ćemo mi kao kupci kupiti nekretninu u Zagrebu, Prevoj 93, za iznos kupoprodajne cijene od 148.865,00 EUR umanjen za iznos uplaćene kapare od 14.129,45 EUR, te umanjen za iznos ulaganja i penale (čl.4. predugovora) u iznosu od 2.977,30 EUR, sve temeljem odredbe čl.268. ZOO, pa

p r e d l a ž e m o

sklopiti kupoprodajni ugovora sa nama kao kupcima temeljem preuzetih obveza iz predugovora od 28.7.2008. i povući ovrhe radi prodaje stana Prevoj 93 putem javne dražbe.

U Zagrebu, 30.1.2024.

Iva Žuvanić Štambuk

Tomislav Štambuk