

## OBRAZAC 18.

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

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-443/2020

Dužnik (ime i prezime/tvrtka ili naziv, OIB, adresa/sjedište)

Stečajna masa iza PASSAGE - GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB:71010751713, Zagreb (Grad Zagreb),  
Dordićeva ulica 3B

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 25. listopada 2022. godine do 24. siječnja 2023. godine

Na nekretninama koje čine stečajnu masu ishođeno je brisanje zabilježbe upisane pod posl.br. Z-58982/2013, sadržaja: „Na temelju naloga posl.br.Ovr-1607/13-5 od 18. prosinca 2013.g. i isprave uložene u zbirku ovog suda pod posl.br.Z-28171/13 zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak na dijelu PASSAGE GRADNJA d.o.o.“

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 13. rujna 2022. godine, o načinu i uvjetima unovčenja nekretnine - upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 8357 k.o. Trnje, kč.br. 3695/1 oznaka zemljišta Stambeno-poslovna zgrada br.59 i 59A, stambeno-poslovna zgrada br. 61 i 61A, podzemna garaža i dvorište Trnjanska cesta, površine 3539m<sup>2</sup>, i to: 162. Suvlasnički dio: 11/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-162), parkiralište oznake P5 u prizemlju, površine 11,75 čm, korisne vrijednosti 5,88 čm, proveden je postupak prodaje navedene nekretnine koja čini stečajnu masu stečajnog dužnika i to oglašavanjem na Sudačkoj mreži, prikupljanjem pisanih ponuda te je predmetna nekretnina prodana najpovoljnijem ponuditelju - kupcu Tomislav Rosić, OIB:50124849450, Zagreb, Vugrinka 34, za iznos od 85.234,00 kn.

Kupac je izvršio isplatu kupoprodajne cijene na račun Stečajne mase iza PASSAGE - GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge u stečaju te je dana 21. prosinca 2022. godine sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine, na kojem je potpis prodavatelja ovjeren kod javnog bilježnika Jasne Žitko iz Zagreba, istog dana, pod posl.br. Ov-1875/2022.

Rješenjem, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Z-68401/2022 od 22. prosinca 2022. uknjiženo je pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini, za korist kupca Tomislav Rosić.

Zaključkom Suda od 16. siječnja 2023. godine određeno je brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka upisane pod brojem Z-31211/2020.

Sud je Zaključkom o prodaji od 14. rujna 2022. godine odredio prodaju nekretnina upisanih kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 8357 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3695/1 u naravi: STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 59 I 59A, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 61 I 61A, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE TRNJANSKA CESTA površine 3539 m<sup>2</sup>, i to:

114. Suvlasnički dio: 5/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114);

spremište oznake S5 u podrumu, površine 5,00čm, korisne vrijednosti 2,50 čm,

- u ½ dijela -

116. Suvlasnički dio: 3/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-116);

spremište oznake S7 u podrumu, površine 3,00čm, korisne vrijednosti 1,50 čm,

- u ½ dijela -

i to prodajom putem elektroničke javne dražbe.

Dana 28. listopada 2022. godine Financijska agencija objavila je Pozive za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi - prva elektronička javna dražba počinje dana 28.10.2022.godine, a završava dana 01.02.2023.godine.

Ponude na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi prikupljaju se elektroničkim putem od 18.01.2023.godine do 01.02.2023.godine.

U tijeku ovog stečajnog postupka ishodila sam od Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb Tlocrt prostora nekretnina koje čine stečajnu masu te sam izvršila uvid u isprave predane u Zbirku isprava, kod upisa stambene zgrade u Zagrebu, Trnjanska cesta 61 i 61A.

Uvidom u navedene isprave te ponovnim obilaskom nekretnina utvrđeno je da je na nekretnini koja je utvrđena kao stečajna masa, i to nekretnini upisanoj kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOĆNJAK TRNJANSKA C. površine 43 m<sup>2</sup>,

izgrađena transformatorska stanica TS 800 Trnjanska 57, a koja zemljišno knjižna čestica odgovara kč.br. 3694/1 k.o. Trnje i dijelu kč.br. 3695/1 k.o. Trnje.

O istome sam zatražila očitovanje HEP d.d.

U svom Očitovanju od 08.12.2022. godine, HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. obavještava o svom izlučnom pravu na nekretnini upisanoj kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOĆNJAK TRNJANSKA C. površine 43 m<sup>2</sup>, - u ½ dijela, navodeći:

- da je 2003. godine između HEP-DISTRIBUCIJA d.o.o. (sada: HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o.) i Živka Dobrilovića, OIB: 98138072692, iz Velike Gorice, Slavka Kolara 43, kao vlasnika, sklopljen Ugovor o ustupanju dijela zemljišta za izgradnju transformatorske stanice, temeljem kojeg Ugovora Živko Dobrilović, kao vlasnik kč.br. 3694 k.o. Trnje ustupa ELEKTRI ZAGREB dio predmetne parcele, površine cca 49 m<sup>2</sup>, za izgradnju transformatorske stanice NTS „TRNJANSKA CESTA“ te ELEKTRI ZAGREB daje pravo služnosti puta i služnosti polaganja vodova, radi izgradnje transformatorske stanice, bez naknade,

- da je na istom Ugovoru ovjeren potpis vlasnika Živka Dobrilovića, dana 24.06.2003. godine, kod javnog bilježnika Ranke Spevec iz Velike Gorice, pod posl.br. OV-4747/2003.

- da je za predmetnu lokaciju ishoda građevinska dozvola i dozvola za uporabu, te je izgrađena transformatorska stanica TS 800 Trnjanska 57, 10(20)/0,4 kV, građevinski je instalirana za snagu 1000 kVA, opremljena energetske transformatorom snage 1000 kVA.

- da je neusklađenost katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja nastala budući da je provedbom prijavnog lista za zemljišnu knjigu RN 518/2003 k.o. Trnje, u zemljišnoj knjizi nadležnog suda, nastala pogreška i to na način da je rješenjem pod posl. br. Z-6837/05 od 04.05.2005. naložena i provedena promjena površine kč.br. 3694 k.o. Trnje, sa upisanih 595 m<sup>2</sup> na 43 m<sup>2</sup>. Nastavno, spomenutim prijavnim listom, temeljem kojeg je izvršen upis, predviđena je i promjena broja zemljišnoknjižne čestice na način da se upiše zemljišnoknjižna čestica oznake kč.br. 3694/1 k.o. Trnje u površini od 43 m<sup>2</sup>, koja bi odgovarala katastarskoj čestici oznake kč.br. 3694/1 k.o. Trnje, također površine 43 m<sup>2</sup>, a što je nadležni sud ispustio provesti.

- da je Ugovorima zaključenim između Dobrilović Živka, s jedne strane i TRICON d.o.o. i PASSAGE GRADNJA d.o.o., kao investitora stambeno poslovnog objekta na adresi Zagreb, Trnjanska cesta 61 i 61A s druge strane, predmetna nekretnina prenesena u vlasništvo sadašnjih vlasnika, prije uknjižbe prava vlasništva društva HEP d.d., koje rješenje je u zemljišnim knjigama provedeno pod posl. br. Z-17486/2003.

- da se radi o objektu koji služi isključivo za obavljanje elektroenergetske djelatnosti, koju može obavljati samo pravni subjekt koji za to ima posebnu dozvolu, sukladno Zakonu o tržištu električne energije (čl. 46) i Zakona o energiji (čl. 16 i čl. 40),

- da ista nekretnina ne može biti vlasništvo bilo koje druge fizičke ili pravne osobe, kao niti predmet stjecanja prava vlasništva, osim onih osoba koje su registrirane za obavljanje elektroenergetske djelatnosti.

te predlažu da se prizna izlučno pravo HEP-ODS d.o.o. i zaključi Sporazum kojim bi se predmetna nekretnina, bez naknade, prenijela izlučnom vjerovniku.

Sukladno navedenom podnesen je Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika radi obavijesti vjerovnicima o zaprimljenom zahtjevu za izlučnim pravom i donošenju odluke o davanju suglasnosti stečajnom upravitelju za sklapanje i potpisivanje Sporazuma sa HEP-ODS d.o.o. temeljem kojeg bi se nekretnina upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOĆNJAK TRNJANSKA C.površine 43 m2, - ½ dijela -

prenijela, bez naknade, u vlasništvo izlučnog vjerovnika.

Skupština vjerovnika održana je dana 17. siječnja 2023. godine.

Na temelju dokumentacije dostavljene od HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. priznat je zahtjev za izlučnim pravom te će se pristupiti sklapanju gore navedeno Sporazuma.

---

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čini nekretnine i to:

1. nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 8357 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3695/1 u naravi: STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 59 I 59A, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 61 I 61A, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE TRNJANSKA CESTA površine 3539 m2, i to:

114. Suvlasnički dio: 5/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114);  
spremište oznake S5 u podrumu, površine 5,00čm, korisne vrijednosti 2,50 čm,  
- u ½ dijela -

116. Suvlasnički dio: 3/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-116);  
spremište oznake S7 u podrumu, površine 3,00čm, korisne vrijednosti 1,50 čm,  
- u ½ dijela -

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

U tijeku je prva elektronička javna dražba za nekretnine koje čine stečajnu masu.

Stečajni upravitelj će sa HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. potpisati Sporazum temeljem kojeg stečajni dužnik prenosi na istoga u vlasništvu nekretninu upisanu kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOĆNJAK TRNJANSKA C.površine 43 m2, - ½ dijela -, bez naknade.

Zagreb, 24. siječnja 2023. godine.

Stečajni upravitelj  
Višnja Petrušić