

## Obrazac 18.

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

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU,

Poslovni broj spisa: St-832/17

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) DELUSO d.o.o. u stečaju,  
Tratinska 27, Zagreb, OIB: 80883822533

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU DO 19. prosinca 2025.

Društvo je aktom koji je usvojen dana 07. studenog 1994. godine.

Stečajni postupak otvoren je na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, pod br. St-832/17, od dana 27. kolovoza 2018. g., a na temelju prijedloga FINA-e. Prema potvrdi FINA-e od 9. svibnja 2018. dužnik je u očevidniku redosljeda osnova za plaćanje imao evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 180 dana, a nepodmirene obveze su iznosile 689.433,88 kn. Naslovni sud je temeljem čl. 128. i 129. Stečajnog zakona, a obzirom da je utvrdio postojanje stečajnog razloga iz čl. 6. st. 4. SZ-a, donio Rješenje o otvaranju stečajnog postupka.

Prema Potvrdi FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava dužnika, evidentirano je 2980 dana neprekidne blokade. Nepodmirene obveze na dan 27.8.2018. iznose 31.168.949,23 kn.

Nakon primitka rješenja o imenovanju poduzete su slijedeće radnje:

- uspostavljen kontakt sa g. Goranom Pavkovićem, kao jedinim članom d.o.o.-a, koji je dostavio stečajnom upravitelju raspoloživu dokumentaciju
- ishodoeno uvjerenje od Stanice za tehnički pregled o vozilima u vlasništvu stečajnog dužnika,
- ishodoena potvrda od HZMO-a o svim zaposlenicima i prijavljenim osobama
- ishodoeno uvjerenje od katastra
- ishodoena Potvrda o blokadi računa i novčanih sredstava od FINA-e

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina:

1. Nekretnina upisana u zem. knjige Općinskog građ. suda u Zagrebu, zem. knjižni odjel Zagreb, k.o. Grad Zagreb, z.k.ul. 4368, k.č.br. 4513/1, KUĆA BR. 27 U TRATINSKOJ ULICI, ZGRADA I DVORIŠTE površine 151,3 čhv, 544m<sup>2</sup>, i to: 7. Suvlasnički dio 391/10000 (E-7), stan br. 1 na trećem katu površine 59,59 čm i spremište D2 u podrumu površine 3,26 čm, sveukupno 62,85 čm

Na navedenoj nekretnini postoji založno pravo CREDO BANKE d.d. u stečaju, u iznosu od 3.000.000,00 kn, od 29. rujna 2005., te založno pravo u korist REPUBLIKE HRVATSKE

temeljem Rješenja br. Ovr-2322/11, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.614.576,15 kn, upisano 1.veljače 2012.

Nekretnina se prodaje u ovršnom postupku pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, posl.br. Ovr-1562/13, ovrhovoditelja Credo banka d.d. u stečaju.

- 15. svibnja 2020. g. ovršni sud je donio Rješenje o nastavku postupka
- pod posl.br. ovr-2536/20 donesen zaključak o prodaji nekretnine, koja će se prodavati na javnoj dražbi 21. prosinca 2020., pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu
- navedena nekretnina je prodana za 790.000,00 kn
- stečajni Sud je 27. listopada 2021. donio Rješenje o namirenju

2. Nekretnina upisana u zem. knjige Općinskog građ. suda u Zagrebu, zem. knjižni odjel Zagreb, k.o. Vrapče novo, z.k.ul. 17421, k.č.br. 3909/2, STAMBENA ZGRADA BR. 5D I DVORIŠTE, VRAPČANSKE PUTINE, i to 10 ETAŽA: 1037/10000 (E-10), stan označen oznakom B-h3, koji se nalazi u potkrovlju zgrade, površine 43,32 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom parkirnog mjesta označenog oznakom PM 7 u dvorištu zgrade, površine 11,50 m2, ukupne neto podne površine 54,82 m2

Na navedenoj nekretnini postoji založno pravo, upisano temeljem Rješenja br. Ovr-2322/11, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.614.576,15 kn, a za korist REPUBLIKE HRVATSKE; založno pravo upisano temeljem Ugovora o založnom pravu radi osiguranja tražbine u iznosu od 5.200.000,00 kn i iznosa od 24.000.000,00 kn, u korist ZAGREBAČKE BANKE d.d.; zabilježbe ovrhe br. Ovr-15907/17, Ovr-15904/17, Ovr-15906/17, Ovr-15903/17, u korist ZAPAD-STAN d.o.o.

- slao sam dopis sudu kojim požurujem postupak
- pod posl.br. Ovr-707/19 donesen zaključak o prodaji nekretnine, koja će se prodavati na javnoj dražbi 1. ožujka 2021., pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu
- navedena nekretnina je prodana za 450.000,00 kn

3. Nekretnina upisana u zem. knjige Općinskog građ. suda u Zagrebu, zem. knjižni odjel Zagreb, k.o. Vrapče novo, z.k.ul. 17418, k.č.br. 3909/6, STAMBENA ZGRADA BR. 5 TLOCRTNE POVRŠINE 133 M2 I DVORIŠTE POVRŠINE 205 M2, VRAPČANSKE PUTINE, i to 2 ETAŽA: 270/10000 (E-2), garažno mjesto označeno oznakom "GM 3", u naravi garažno mjesto koji se nalazi u prizemlju zgrade, neto podne površine 12,72 m2 (ukupne neto reducirane površine 7,63 m2) - označeno narančastom bojom

- pod posl.br. Ovr-707/19 donesen zaključak o prodaji nekretnine, koja će se prodavati na javnoj dražbi 2. ožujka 2021., pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu
- navedena nekretnina je prodana za 85.000,00 kn

4. Nekretnina upisana u zem. knjige Općinskog građ. suda u Zagrebu, zem. knjižni odjel Zagreb, k.o. Vrapče novo, z.k.ul. 17416, k.č.br. 3909/1, STAMBENA ZGRADA BR. 5E, VRAPČANSKE PUTINE SA 193 M2 I DVORIŠTE SA 297 M2, i to 11. ETAŽA: 1464/10000 (E-11), stan označen oznakom A-i3, koji se nalazi u potkrovlju zgrade, površine 104,50 m2.

VEDRANA LJUBIČIĆ iz Zagreba, Hinka Wurtha 4, OIB: 71798723806, obavijestila je stečajnog upravitelja o svojem izlučnom pravu.

Na navedenoj nekretnini upisano je založno pravo u korist DDM INVEST III AG

- pod posl.br. Ovr-707/19 donesen zaključak o prodaji nekretnine, koja će se prodavati na javnoj dražbi 8. travnja 2022., pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu

- utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 780.000,00 kn

- Vedrana Ljubić je kao treća osoba pokrenula parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, a koja se vodi pod posl.br. P-1122/2021

- Vedrana Ljubić je dostavila stečajnom upravitelju dokaz o uplati dijela kupovnine u iznosu od 500.000,00 kn, te je stečajni upravitelj podneskom predložio odgodu ovrhe i dražbe na kojoj se prodaje navedena nekretnina, a zbog mogućnosti nastanka nenadoknadive štete za treću osobu Vedranu Ljubić

- Sud je 31. ožujka 2022. donio Rješenje kojim se odgađa predmetna ovrha

- Vedrana Ljubić je podnijela tužbu radi utvrđenja prava vlasništva na navedenoj nekretnini, te je stečajni upravitelj podnio odgovor na tužbu. Predmet se vodi na Općinskom građanskom sudu pod posl .br. P-1892/2022

- pripremno ročište održano je 1. lipnja 2023.

- ročište za glavnu raspravu zakazano je za dan 1. prosinca 2023.

- ročište za glavnu raspravu zakazano je za dan 3. svibnja 2024.

- 25. listopada 2024. Sud je donio prvostupanjsku presudu kojom se odbija tužbeni zahtjev tužiteljice Vedrane Ljubić

- navedena presuda nije pravomoćna

5. Nekretnina upisana u zem. knjige Općinskog građ. suda u Zagrebu, zem. knjižni odjel Zagreb, k.o.Vrapče, z.k.ul. 17469, k.č.br. 1433/20, DVORIŠTE ANINA ULICA, površine 34 m2.

Na navedenoj nekretnini postoji založno pravo temeljem Ugovora o založnom pravu radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.500.000,00 kn i iznosa od 1.000.000,00 kn, u korist ZAGREBAČKE BANKE d.d.

6. Nekretnina upisana u zem. knjige Općinskog građ. suda u Zagrebu, zem. knjižni odjel Zagreb, k.o. Remete, zk.ul. 8123, k.č.br. 279/41, VOĆNJAK, VINOGRAD MARKOV BREG, površine 741 m2, i to: 1. Suvlasnički dio 161/247.

Na navedenoj nekretnini postoji založno pravo temeljem Rješenja br. Ovr-2322/11, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.614.576,15 kn, a za korist REPUBLIKE HRVATSKE; založno pravo upisano temeljem Ugovora o kratkoročnom kreditu i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava u iznosu od 200.000,00 EUR, u korist BKS BANK d.d.

Nekretnina se prodaje u ovršnom postupku pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, posl.br. Ovr-991/12 (novi broj Ovr-13034/16), od 9. srpnja 2012.

- obzirom da je zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 28. studenog 2016., posl.br. Ovr-991/12, razdvojen ovršni postupak u odnosu na ovršenika DELUSO d.o.o. u stečaju i vodi se pod posl.br. Ovrj-1864/11, stečajni upravitelj je predložio da Sud nastavi sa

prodajom nekretnine ovršenika upisane u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 8123 k.o. Remete, z.k.č.br. 279/41 VOĆNJAK, VINOGRAD MARKOV BREG, površine 741 m<sup>2</sup>, i to: 1. Suvlasnički dio 161/247

- stečajni upravitelj je poslao dopis sudu kojim požuruje postupak
- nakon što je Sud donio odluku o razdvajanju postupka, predmet se vodi pod brojem Ovr-1087/2017
- stečajni upravitelj je dostavio procjenu nekretnine od ovlaštenog sudskog procjenitelja i predložio Sudu da zakaže ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine
- stečajni upravitelj je podnio zahtjev za zaštitu prava na suđenje u razumnom roku, te je Sud donio odluku kojom se usvaja navedeni zahtjev
- Sud je 15. prosinca 2021. donio Zaključak kojim se određuje spajanje spisa posl.br. Ovr-13034/16 na spis br. Ovr-1087/17
- stečajni upravitelj je podneskom zatražio da Općinski građanski sud u Zagrebu po hitnom postupku donese rješenje kojim se oglašava stvarno nenadležnim i ustupi spis Trgovačkom sudu u Zagrebu
- predmet je ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu pod posl.br. Ovr-34/2023, te je određeno ročište za utvrđenjem vrijednosti nekretnine 1. lipnja 2023.
- navedeno ročište je odgođeno zbog nedolaska založnog vjerovnika, te je novo ročište zakazano za 21. studenog 2023.
- obzirom na protek vremena poslana je na Sud aktualizacija procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine izražena u eurima.
- ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine određeno je za dan 21. studenog 2024.
- dana 17. veljače 2025. Sud je donio zaključak kojim se poziva e I-ovrhovoditelj u roku od 15 dana obavijestiti sud da li je suglasan da se vrijednost nekretnina koje su predmet ovrhe utvrdi na temelju: - Aktualizacije procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine od 5. veljače 2024. izrađene od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Maria Čuture (u odnosu na nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul. br. 8123 k.o. Remete)
- nakon očitovanja ovrhovoditelja, Sud je 11.7.2025. donio Zaključak o prodaji nekretnine, te će se nekretnina prodavati putem elektroničke javne dražbe koju će provesti Financijska agencija

7. Nekretnina upisana u zem. knjige Općinskog građ. suda u Zagrebu, zem. knjižni odjel Zagreb, k.o. Remete, z.k.ul. 8122, k.č.br. 279/104, VOĆNJAK MARKOV BREG U REMETAMA, površine 40 m<sup>2</sup>, i to: 1. Suvlasnički dio 1/8.

Na navedenoj nekretnini postoji založno pravo temeljem Rješenja br. Ovr-2322/11, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.614.576,15 kn, za korist REPUBLIKE HRVATSKE.

8. Stečajni upravitelj je obavijestio Naslovni sud o naknadno pronađenoj imovini dužnika u vidu nekretnine upisane u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 8534, k.o. Vrapče Novo, z.k.č.br. 3909/7 ORANICA površine 143 m<sup>2</sup>.

Na navedenoj nekretnini postoji založno pravo u korist DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6340, BAAR, ŠVICARSKA, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 24.000.000,00 kn.

Navedena nekretnina se prodaje putem ovrhe na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, posl.br. Ovr-707/2019.

- obzirom da nije bilo ponuda na ročištu za dražbu, Sud je 5. ožujka 2021. donio Rješenje o obustavi postupka

- stečajni upravitelj je dobio suglasnost od razlučnog vjerovnika da se nekretnina prodaje u stečajnom postupku

- stečajni upravitelj priloženo dostavlja procjenu nekretnine

- sukladno danoj suglasnosti, stečajni upravitelj je podnio FINA-i zahtjev za prodajom navedene nekretnine

- nekretnina je prodana putem elektroničke javne dražbe na FINA-i za 1,00 kn/0,13 €1.

Stečajni upravitelj je obavjestio Naslovni sud o naknadno pronađenoj imovini dužnika u vidu nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul. br. 17420, k.o. Vrapče Novo, z.k.č.br. 3909/5 STAMBENA ZGRADA BR. 5A (POVRŠINE 136M2) I DVORIŠTE (POVRŠINE 216M2), VRAPČANSKE PUTINE površine 352 m2 i to: 4. Suvlasnički dio: 267/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), poseban dio označen oznakom „GM 4“, u naravi garažno mjesto koje se nalazi u prizemlju zgrade, neto podne površine 12,72 m2 (ukupne neto reducirane površine 7,63 m2) – označeno zelenom bojom.

- predmetna nekretnina se prodaje u ovršnom postupku pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, posl.br. Ovr-1087/2017

- stečajni upravitelj je izradio procjenu tržišne vrijednosti navedene nekretnine, te je dostavio sudu

- stečajni upravitelj je podneskom zatražio da Općinski građanski sud u Zagrebu po hitnom postupku donese rješenje kojim se oglašava stvarno nenadležnim i ustupi spis Trgovačkom sudu u Zagrebu

- predmet je ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu pod posl.br. Ovr-34/2023

- dana 17. veljače 2025. Sud je donio zaključak kojim se poziva e I-ovrhovoditelj u roku od 15 dana obavijestiti sud da li je suglasan da se vrijednost nekretnina koje su predmet ovrhe utvrdi na temelju: - Procjene tržišne vrijednosti nekretnine od srpnja 2022. izrađene od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Maria Čuture (u odnosu na nekretninu upisanu u zk.ul.br. 17420 k.o. Vrapče novo, suvlasnički dio 267/10000 (E-4), poseban dio označen oznakom GM4, u naravi garažno mjesto u prizemlju stambene zgrade u Zagrebu, Vrapčanske putine 5A- zkč br. 3909/5 k.o. Vrapče Novo).

- Sud je 17.11.2025. donio Zaključak o prodaji nekretnine, te će se nekretnina prodavati putem elektroničke javne dražbe koju će provesti Financijska agencija

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Dužnik ima u vlasništvu nekretnine

1. Nekretnina upisana u zem. knjige Općinskog građ. suda u Zagrebu, zem. knjižni odjel Zagreb, k.o. Vrapče, z.k.ul. 17469, k.č.br. 1433/20, DVORIŠTE ANINA ULICA, površine 34 m<sup>2</sup>.

2. Nekretnina upisana u zem. knjige Općinskog građ. suda u Zagrebu, zem. knjižni odjel Zagreb, k.o. Remete, z.k.ul. 8123, k.č.br. 279/41, VOĆNJAK, VINOGRAD MARKOV BREG, površine 741 m<sup>2</sup>, i to: 1. Suvlasnički dio 161/247.

3. Nekretnina upisana u zem. knjige Općinskog građ. suda u Zagrebu, zem. knjižni odjel Zagreb, k.o. Remete, z.k.ul. 8122, k.č.br. 279/104, VOĆNJAK MARKOV BREG U REMETAMA, površine 40 m<sup>2</sup>, i to: 1. Suvlasnički dio 1/8.

4. Nekretnina upisana u zem. knjige Općinskog građ. suda u Zagrebu, zem. knjižni odjel Zagreb, k.o. Vrapče novo, z.k.ul. 17416, k.č.br. 3909/1, STAMBENA ZGRADA BR. 5E, VRAPČANSKE PUTINE SA 193 M<sup>2</sup> I DVORIŠTE SA 297 M<sup>2</sup>, i to 11. ETAŽA: 1464/10000 (E-11), stan označen oznakom A-i3, koji se nalazi u potkrovlju zgrade, površine 104,50 m<sup>2</sup>.

VEDRANA LJUBIČIĆ iz Zagreba, Hinka Wurtha 4, OIB: 71798723806, obavijestila je stečajnog upravitelja o svojem izlučnom pravu.

5. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u z.k.ul. br. 17420, k.o. Vrapče Novo, z.k.č.br. 3909/5 STAMBENA ZGRADA BR. 5A (POVRŠINE 136M<sup>2</sup>) I DVORIŠTE (POVRŠINE 216M<sup>2</sup>), VRAPČANSKE PUTINE površine 352 m<sup>2</sup> i to: 4. Suvlasnički dio: 267/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), poseban dio označen oznakom „GM 4“, u naravi garažno mjesto koje se nalazi u prizemlju zgrade, neto podne površine 12,72 m<sup>2</sup> (ukupne neto reducirane površine 7,63 m<sup>2</sup>) – označeno zelenom bojom

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

Nekretnine stečajnog dužnika prodavaju se putem ovrha na Trgovačkom sudu u Zagrebu

U Zagrebu, 19. prosinca 2025.

Stečajni upravitelj

Marko Marić