

Stečajna masa iza VALI d.o.o. u stečaju, OIB: 81811722836
Kruge 9, 10000 Zagreb
zastupana po stečajnoj upraviteljici Marini Mamić
Ured: Kruge 48/II, 10000 Zagreb
M: 099 7767075, E: marina.mamic.zg@gmail.com

Zagreb, 7. listopada 2026.

OPĆINSKO KAZNENO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U ZAGREBU
Zagreb

PRIJAVITELJ I OŠTEĆENIK:

Stečajna masa iza VALI, društvo s ograničenom odgovornošću za hotelijerstvo i turizam u stečaju, Zagreb, Kruge 9, OIB: 81811722836, MBS: 040490497, kao stečajna masa iza stečajnog dužnika VALI d.o.o., Dramalj, Gajevo šetalište 44/a, OIB: 93006370724, MBS: 040192192, koju zastupa stečajna upraviteljica Marina Mamić, OIB: 12021589075, Zagreb, Kruge 9, imenovana rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. St-595/2017 od 16. siječnja 2018. (postupak se nastavlja pod posl.br. St-469/2025)

PRIJAVLJENI:

1. NN odgovorne osobe Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50, OIB: 02535697732, koje su sklopile, odobrile ili izvršavale ugovore i poduzele radnje opisane u ovoj prijavi, čiji će se identitet utvrditi u izvidima
2. Privredna banka Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50, OIB: 02535697732, MBS: 080002817, kao pravna osoba, na temelju članka 3. Zakona o odgovornosti pravnih osoba za kaznena djela (NN 151/03, 110/07, 45/11, 143/12, 114/22, 114/23)
3. Snježana Panić Modrić, OIB: 10076057442, Zagreb, Lazinska ulica 40 (prema Aneksu ugovora iz 2018.: Vinica, Petrijanečka 1)

KAZNENA PRIJAVA

zbog osnovane sumnje u počinjenje kaznenog djela zlouporabe povjerenja u gospodarskom poslovanju iz članka 246. stavka 1. i 2. Kaznenog zakona (NN 125/11, 144/12, 56/15, 61/15, 101/17, 118/18, 126/19, 84/21, 114/22, 114/23, 36/24, 136/25; dalje: KZ), a podredno kaznenog djela utaje iz članka 232. stavka 1. i 3. KZ-a, te u odnosu na prijavljenu pod 3. zbog sumnje u sudjelovanje u tim djelima (članak 37. i 38. KZ-a)

I. ČINJENIČNI OPIS

1. Stečajni postupak. Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. St-595/2017 od 16. siječnja 2018. otvoren je i istovremeno zaključen stečajni postupak nad društvom VALI d.o.o., OIB: 93006370724, a za stečajnu upraviteljicu imenovana je Marina Mamić. Zbog

naknadno pronađene imovine, rješenjem istog suda posl.br. St-469/2025-2 od 24. studenoga 2025. određeno je nastavljjanje postupka radi naknadne diobe stečajne mase. Utvrđene su tražbine vjerovnika Republike Hrvatske u ukupnom iznosu od 5.843,42 eura (rješenje St-469/2025-8 od 14. siječnja 2026.).

2. Predmetna nekretnina. Naknadno pronađenu imovinu čini nekretnina upisana kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk.ul.br. 7423 k.o. Vrapče, 14. suvlasnički dio: 580/10000, etažno vlasništvo (E-14), stan oznake S9 na III. katu, netto površine 54,68 m², u zgradi u Zagrebu, Lazinska ulica 40 (dalje: stan). Prema zemljišnoknjižnom stanju, stečajni dužnik (pod ranijom tvrtkom HOTEL VALI d.o.o.) upisan je kao potonji vlasnik stana na temelju kupoprodajnog ugovora iz 2004. godine. Gospodarsko-kreditna banka d.d. upisana je kao prethodni, odnosno fiducijarni vlasnik, čiji je naziv 2008. promijenjen u Veneto banka d.d. Privredna banka Zagreb d.d. (dalje: PBZ) upisana je 2018. godine kao njezin pravni slijednik, na temelju pripajanja (rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. Tt-18/36731-2 od 12. listopada 2018.). Banka na stanu, dakle, ima samo položaj fiducijarnog vjerovnika, a stečajni dužnik je fiducijarni dužnik i ekonomski vlasnik stana. Otvaranje stečajnog postupka zabilježeno je u zemljišnoj knjizi pod Z-60692/2025.

3. Dužnosti fiducijarnog vjerovnika. Fiducijarni vjerovnik stječe vlasništvo samo radi osiguranja tražbine. Njegova je dužnost iz pravnog posla osiguranja čuvati imovinske interese fiducijarnog dužnika, ne raspolagati stvari izvan svrhe osiguranja te je vratiti nakon prestanka osigurane tražbine. U stečaju fiducijarnog dužnika fiducijarni vjerovnik ima samo položaj razlučnog vjerovnika te gubi pravo otuđenja i opterećenja stvari (članak 150. Stečajnog zakona, NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24), a stvar se unovčava u stečajnom postupku (članak 247. Stečajnog zakona).

4. Najam stana u korist banke. Prijavljena pod 3. koristi stan, a u ugovoru iz 2021. godine kao svoju je adresu navela adresu stana. Putem svoje punomoćnice, odvjetnice Ivane Dunger Dalbello, 14. siječnja 2026. prijavila je stečajnoj upraviteljici pravo prvokupa na stanu, a 30. ožujka 2026. dostavila je Anex 6. Ugovora o najmu stana sklopljen 1. prosinca 2018. u Zagrebu. Ugovorne strane Anexa su PBZ kao najmodavac, „kao pravni slijednik VENETO BANKA D.D.“, i prijavljena pod 3. kao najmoprimac. Iz Anexa

proizlazi:

- da je Veneto banka d.d. s prijavljenom pod 3. 29. studenoga 2013. sklopila Ugovor o najmu upravo ovoga stana;
- da je do 6. studenoga 2017. sklopljeno pet anexa tog ugovora;
- da je PBZ Anexom 6. ugovorio mjesečnu najamninu od 100,00 eura, plativu svakog 8. u mjesecu na račun PBZ-a IBAN HR6423400091000000013, te trajanje najma do 1. prosinca 2021.

PBZ je tako, kao da je vlasnik, stan davao u najam i ugovarao naplatu najmnine na svoj

račun. Najamnina samo za razdoblje Anexa 6. (prosinac 2018. – studeni 2021.) iznosi najmanje 3.600,00 eura. Iznosi naplaćeni od 2013. godine nisu poznati prijavitelju. Stečajni dužnik nikada nije primio najamninu niti je pristao na najam.

5. Ugovaranje prodaje stana. PBZ je 26. studenoga 2021. u Zagrebu s prijavljenom pod 3. sklopio Ugovor o namjenski oročenim sredstvima za ozbiljnost ponude kupnje nekretnina. Prema tom ugovoru prijavljena pod 3. trebala je do 30. studenoga 2021. uplatiti na račun PBZ-a i oročiti iznos od 210.000,00 kuna kao dokaz ozbiljnosti svoje ponude za kupnju upravo ovoga stana. Ugovoreno je da će se ta sredstva upotrijebiti za plaćanje kupoprodajne cijene nakon što „Banka kao prodavatelj” i prijavljena kao kupac sklope ugovor o kupoprodaji stana. Ugovor je sklopila organizacijska jedinica PBZ-a „Naplata potraživanja – Naplata u poslovima s poduzećima”. PBZ je, dakle, pripremao prodaju tuđe imovine i primanje kupoprodajne cijene u svoju korist.

6. Pokušaj brisanja prava stečajnog dužnika. Nedugo nakon toga, 29. lipnja 2022., PBZ je Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu podnio prijedlog za brisanje predbilježbe prava vlasništva upisane u korist stečajnog dužnika (Z-35811/2022). Prijedlog je odbijen. Da je prijedlog prihvaćen, PBZ bi se u zemljišnoj knjizi prikazivao kao neograničeni vlasnik stana i mogao bi ga prodati, uključujući i prijavljenoj pod 3.

7. Postupanje prema stečajnoj upraviteljici. PBZ je e-mailom od 25. studenoga 2025. izjavio da nema tražbinu prema stečajnom dužniku. Iz toga proizlazi da tražbina osigurana fiducijarnim prijenosom ne postoji i da je PBZ dužan izdati brisovno očitovanje. Unatoč tome, PBZ to nije učinio ni na opetovane zahtjeve od 3. prosinca 2025., 10. prosinca 2025. i 29. siječnja 2026. Njegov punomoćnik, odvjetnik Zoran Puljiz, 6. veljače 2026. najavio je odgovor „tijekom sljedećeg tjedna”, ali odgovor do danas nije dan, iako su upućeni podsjetnici 2. ožujka, 1. travnja i 7. listopada 2026. Uz podsjetnik od 1. travnja 2026. PBZ-u su dostavljeni i ugovori opisani pod točkama 4. i 5., a PBZ se ni o njima nije očitovao.

8. Šteta. Postupanjem prijavljenih stečajni dužnik, odnosno stečajna masa, ostao je bez prihoda od korištenja stana od najmanje 2013. godine do danas. Istodobno je onemogućeno ili bitno otežano unovčenje stana u stečajnom postupku, čime su oštećeni i vjerovnici, među kojima je i Republika Hrvatska. Tržišna vrijednost stana od 54,68 m² u Zagrebu višestruko nadmašuje iznos od 60.000,00 kuna, odnosno 7.963,37 eura. Prema pravnom shvaćanju Kaznenog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske Su-IV k-4/2012-50 od 27. prosinca 2012., od tog iznosa imovinska korist ili šteta smatra se znatnom u smislu članka 246. stavka 2. KZ-a. Točna vrijednost bit će utvrđena procjenom ovlaštenog procjenitelja, koju će stečajna upraviteljica organizirati.

9. Vrijeme i mjesto. Radnje su poduzimane u Zagrebu, u sjedištu PBZ-a, Radnička cesta 50, i u stanu, Lazinska ulica 40, u razdoblju od najmanje 1. prosinca 2018. godine do danas. Za radnje Veneto banke d.d. od 29. studenoga 2013. potrebno je utvrditi odgovorne osobe tog društva i njihov kasniji status u PBZ-u.

II. PRAVNA KVALIFIKACIJA

1. Zlouporaba povjerenja u gospodarskom poslovanju (članak 246. KZ-a). Prema članku 246. stavku 1. KZ-a, kaznit će se kaznom zatvora od šest mjeseci do pet godina „tko u gospodarskom poslovanju povrijedi dužnost zaštite tuđih imovinskih interesa koja se temelji na zakonu, odluci upravne ili sudbene vlasti, pravnom poslu ili odnosu povjerenja i na taj način pribavi sebi ili drugoj osobi protupravnu imovinsku korist te time ili na drugi način onome o čijim se imovinskim interesima dužan brinuti prouzroči štetu“. Prema stavku 2., ako je pribavljena znatna imovinska korist ili prouzročena znatna šteta, propisana je kazna zatvora od jedne do deset godina.

Obilježja djela ostvarena su kako slijedi:

- Gospodarsko poslovanje: radnje su poduzimane u okviru bankarskog poslovanja PBZ-a, prema trgovačkom društvu kao fiducijarnom dužniku.
- Izvor dužnosti: dužnost zaštite imovinskih interesa stečajnog dužnika temelji se na pravnom poslu fiducijarnog osiguranja i na odnosu povjerenja koji iz njega proizlazi. Nakon otvaranja stečaja ta se dužnost temelji i na zakonu (članak 150. Stečajnog zakona). Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci I Kž-644/2019 od 9. siječnja 2021. potvrdio je osudu za ovo kazneno djelo i izvor dužnosti izveo iz pravnog položaja počinitelja prema osobi čije je imovinske interese bio dužan štiti.
- Povreda dužnosti: stan je davan u najam u korist banke, ugovarana je njegova prodaja i primanje kupoprodajne cijene, pokušano je brisanje prava stečajnog dužnika u zemljišnoj knjizi, a brisovno očitovanje se uskraćuje iako tražbina, prema izjavi same banke, ne postoji.
- Protupravna imovinska korist: najamnina naplaćivana u korist PBZ-a, iznos od 210.000,00 kuna ugovoren kao predujam kupoprodajne cijene i zadržavanje stana kao imovine banke.
- Šteta: izgubljeni prihodi od stana i onemogućeno unovčenje u stečaju, u iznosu koji prelazi prag znatne štete.
- Kazneni progon: djelo se progoni po službenoj dužnosti.

2. Podredno: utaja (članak 232. KZ-a). Ako se ne bi utvrdila obilježja kaznenog djela iz članka 246. KZ-a, prijavitelj smatra da je ostvareno kazneno djelo utaje. Prema članku 232. stavku 1. KZ-a, kažnjava se „tko protupravno prisvoji tuđu pokretnu stvar ili imovinsko pravo koji su mu povjereni“, a prema stavku 3., ako je vrijednost utajenog imovinskog prava velika, propisana je kazna zatvora od šest mjeseci do pet godina.

Fiducijarno preneseno pravo vlasništva povjereno je banci samo radi osiguranja, a banka ga je prisvojila raspolažući stanom kao svojim. Prema pravnom shvaćanju Su-IV k-4/2012-50, velika vrijednost postoji iznad 60.000,00 kuna (7.963,37 eura). Djelo iz stavka 3. progoni se po službenoj dužnosti (članak 245. stavak 1. KZ-a).

3. Odgovornost pravne osobe. PBZ odgovara na temelju članka 3. stavka 1. Zakona o odgovornosti pravnih osoba za kaznena djela, budući da je opisanim djelima odgovornih osoba PBZ ostvario ili trebao ostvariti korist za sebe.

4. Prijavljena pod 3. Potrebno je utvrditi je li prijavljena pod 3. znala da PBZ nije ovlašten raspolagati stanom te je li s odgovornim osobama PBZ-a sudjelovala u opisanim radnjama kao poticateljica ili pomagačica (članak 37. i 38. KZ-a). Prijavitelj ne isključuje mogućnost da je prijavljena pod 3. i sama oštećena postupanjem PBZ-a, osobito u pogledu iznosa od 210.000,00 kuna. To je razlog više da se postupanje PBZ-a ispita.

5. Zastara. Zastara kaznenog progona nije nastupila. Prema članku 81. stavku 1. KZ-a, za djelo iz članka 246. stavka 2. KZ-a ona nastupa za 20 godina, a za djela iz članka 246. stavka 1. i članka 232. stavka 3. KZ-a za 15 godina.

Konačnu pravnu kvalifikaciju prijavitelj prepušta državnom odvjetništvu.

III. PRIJEDLOG ZA PROVOĐENJE IZVIDA I DOKAZNIH RADNJI

Predlaže se da državno odvjetništvo samo ili putem policije provede izvide (članak 206. stavak 4. ZKP-a), a osobito da:

1. od PBZ-a pribavi cjelokupnu dokumentaciju o stanu, i to:
 - o fiducijarnom pravu upisanom u korist Gospodarsko-kreditne banke d.d. i osiguranoj tražbini;
 - Ugovor o najmu od 29. studenoga 2013. sa svim anexima;
 - Ugovor o namjenski oročenim sredstvima od 26. studenoga 2021.;
 - interne odluke i ovlaštenja na temelju kojih su ti ugovori sklopljeni;
 - dokumentaciju o prijedlogu Z-35811/2022;
2. pribavi izvode o svim uplatama prijavljene pod 3. i drugih osoba u vezi sa stanom na račun PBZ-a IBAN HR6423400091000000013 od 29. studenoga 2013. do danas;
3. utvrdi je li iznos od 210.000,00 kuna uplaćen PBZ-u, gdje se nalazi i kako se njime raspolagalo;
4. utvrdi identitet osoba u PBZ-u i Veneto banci d.d. koje su odobrile, potpisale ili izvršavale navedene ugovore i radnje;

5. pribavi zbirku isprava za zk.ul.br. 7423 k.o. Vrapče, poduložak 14, i spis Z-35811/2022;
6. ispita prijavljenu pod 3. i stečajnu upraviteljicu Marinu Mamić.

IV. DOKAZI

1. Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. St-469/2025-2 od 24. studenoga 2025. (i dokaz ovlasti stečajne upraviteljice)
2. Zapisnik s ispitnog i izvještajnog ročišta i rješenje o utvrđenim tražbinama St-469/2025-8 od 14. siječnja 2026.
3. Izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 7423 k.o. Vrapče od 5. siječnja 2026.
4. Anex 6. Ugovora o najmu stana od 1. prosinca 2018.
5. Ugovor o namjenski oročenim sredstvima za ozbiljnost ponude kupnje nekretnina od 26. studenoga 2021.
6. E-mail korespondencija s PBZ-om od 25. studenoga 2025. do 7. listopada 2026.
7. E-mail korespondencija s punomoćnikom PBZ-a, odvjetnikom Zoranom Puljizom, od 6. veljače 2026. do 1. travnja 2026.
8. E-mail korespondencija s odvjetnicom Ivanom Dunger Dalbello, punomoćnicom prijavljene pod 3., od 14. siječnja do 30. ožujka 2026.
9. Izvješća stečajne upraviteljice u predmetu St-469/2025
10. Saslušanje stečajne upraviteljice Marine Mamić
11. Ostali dokazi koji se utvrde u izvidima

V. IMOVINSKOPRAVNI ZAHTJEV I PRIJEDLOZI OŠTEĆENIKA

1. Na temelju članka 153. do 155. ZKP-a oštećenik postavlja imovinskopravni zahtjev prema prijavljenima, za sada u iznosu od najmanje 3.600,00 eura s osnove najamnine ugovorene Anexom 6. za razdoblje od 1. prosinca 2018. do 1. prosinca 2021., sa zakonskom zateznom kamatom. Oštećenik pridržava pravo povećanja i dopune zahtjeva nakon što se utvrde svi iznosi naplaćeni u vezi sa stanom od 2013. godine i šteta zbog onemogućenog unovčenja. Oštećenik nije ostvario naknadu niti je podnio zahtjev iz članka 43. stavka 3. ZKP-a.
2. Predlaže se da se od prijavljenih oduzme imovinska korist ostvarena kaznenim djelom (članak 5. i 77. KZ-a) i dosudi oštećeniku.

3. Oštećenik traži da ga se, u skladu s člankom 206. stavkom 3. i člankom 206.a ZKP-a, obavještava o poduzetim radnjama i odluci o kaznenoj prijavi. Za slučaj odbačaja kaznene prijave ili odustanka od progona traži dostavu pouke o pravu na preuzimanje progona.

Oštećenik izjavljuje da sudjeluje u postupku u svojstvu oštećenika.

Za prijavitelja i oštećenika

Marina
Mamić

stečajni prijavitelj pisao:

Marina Mamić

Datum: 2026.10.08

09:02:48 +02'00'

Prilozi: prema popisu dokaza pod IV., točke 1. do 9.

Na znanje: Trgovački sud u Rijeci, posl.br. St-469/2025