

**STEČAJNA UPRAVITELJICA**  
**NINA MAMULA**  
Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

---

**GRESMAT PROJEKT d.o.o. u stečaju**  
**Gradišće 22**  
**Zagreb**  
**OIB:75721036264**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**  
**Na posl.br. St-955/2024**  
**Stečajni sudac: Vesna Fundurulić Perišin**

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O**  
**GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIM**  
**UZROCIMA**

**Izvještajno ročište određeno za 16.07.2024.**

---

Zagreb, 01. srpnja 2024.

## **I      UVODNE NAPOMENE**

Rješenjem Naslovnog suda, poslovni broj: St-955/2024 od 10.04.2024. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom GRESMAT PROJEKT d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik).

Sukladno odredbama Stečajnog zakona, stečajna upraviteljica podnosi Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima kako slijedi:

## **II      OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU**

Stečajni dužnik registriran je kao društvo sa ograničenom odgovornošću kod Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 081358087, pod tvrtkom: GRESMAT PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za građenje, trgovinu i usluge.

Sjedište:                      Gradišće 22, Zagreb

Temeljni kapital:          20.000,00 kuna / 2.654,46 euro

Osnivački akt:              Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 02.03.2021.g.

Osoba ovlaštena na      Ante Kukić, Zagreb, Kolarova ulica 13, OIB: 72762750218  
zastupanje:

U sudskom registru Naslovnog suda upisan je čitav niz djelatnosti za koje je Stečajni dužnik registriran, međutim glavna djelatnost koju je Stečajni dužnik obavljao bila je gradnja stambenih i nestambenih zgrada.

## **III     PODUZETE RADNJE STEČAJNE UPRAVITELJICE OD DONOŠENJA RJEŠENJA O OTVARANJU STEČAJNOG POSTUPKA**

Nakon donošenja rješenja o otvaranju stečajnog postupka stečajna upraviteljica poduzela je sljedeće radnje:

- stupila u kontakt s prijašnjim zakonskim zastupnikom stečajnog dužnika, gospodinom Antom Kukićem;
- stupila u kontakt s gđom. Marinom Kršek vl. obrta za knjigovodstvene usluge, koja je za stečajnog dužnika obavljala knjigovodstvene poslove te u elektronskom obliku preuzela knjigovodstvenu dokumentaciju (godišnji financijski izvještaj za 2023. godinu, bilancu na dan 31.12.2023., račun dobiti i gubitka za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023., te prijava poreza na dobit za razdoblje od 01.01.2023. do 31.12.2023, bruto bilancu za 2021., 2022., 2023. i 2024. g., analitičke kartice i kartice dobavljača za 2021., 2022., 2023. i 2024.g.;
- održala sastanak sa prijašnjim zakonskim zastupnikom stečajnog dužnika g. Kukićem i njegovim punomoćnicima na kojem je zaprimila ugovore o zakupu za poslovne prostore

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991      e-mail:mamulanina7@gmail.com

---

u Sesvetama i za deset apartmana na Braču te je preuzela dokumentaciju parničnog predmeta koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. P-809/2023 (ranije P-494/2022, P-2006/2020, P-2171/2015), a koji se vodi povodom tužbe prednika stečajnog dužnika GROMELA-ING d.o.o. protiv REPUBLIKE HRVATSKE, te umješaača na strani tuženika GRAD ZAGREB, radi naknade štete. Ključeve nekretnina (apartmana na Braču i poslovnih prostora u Sesvetama) nije zaprimila, obzirom da ih bivši zakonski zastupnik odbija predati zbog zaključenih ugovora o zakupu;

- od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pribavila podatke o osiguranicima;
- podnijela zahtjev Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove o evidenciji posjedovanja odnosno neposjedovanja nekretnina;
- uvidom u elektronički sustav zemljišnih knjiga utvrdila da je stečajni dužnik evidentiran kao vlasnik nekretnina na području Republike Hrvatske;
- izjavila prigovor na rješenje Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel, od 18.04.2024. posl.br Z-4823/2024 kojim je odbijena provedba zabilježbe otvaranja stečajnog postupka na poslovnim prostorima u Sesvetama;
- pri Državnom zavodu za statistiku izvršila registraciju promjene tvrtke stečajnog dužnika;
- pri Financijskoj agenciji izvršila upis u Registar stvarnih vlasnika;
- zaključila ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga s FBS PROMET d.o.o., Stankovo (Grad Jastrebarsko), Stankovo 8, OIB: 02310382331;
- zatvorila poslovni račun stečajnog dužnika;
- podnijela zahtjev za otvaranje novog poslovnog računa stečajnog dužnika kod Hrvatske poštanske banke d.d.;
- pokušala revidirati visinu zakupnine u zaključenim ugovorima o zakupu te ih uskladiti sa tržišnim cijenama obzirom da su zakupnine određene i suviše nisko, te dogovoriti sklapanje novih ugovora o zakupu, međutim do dana pisana ovog izvješća sa zakupnicima nije postignut dogovor oko visine zakupnine;
- razgledala nekretnine (zemljišta) u Jurjoj vesi u Zagrebu;
- utvrdila da je stečajni dužnik upisan i kao vlasnik dva stana u Bulinačkoj ulici 22 u Zagrebu, međutim stanovi su prodani, ali kupci predmetnih stanova nikad nisu upisali svoje pravo vlasništva u zemljišne knjige. Također, prilikom dolaska na adresu Bulinačka 22, utvrđeno je da su stanovi useljeni te da su kupci u posjedu istih;
- pribavila je od ovlaštenih sudskih vještaka nove procjembene eleborate za apartmane na Braču, poslovne prostore u Sesvetama te zemljišta u Jurjoj vesi te dogovorila plaćanje troškova izrade istih od strane razlučnih vjerovnika;
- razgledala apartmane u Mirci na Braču;
- utvrdila stanje stečajne imovine prema dostupnoj i raspoloživoj dokumentaciji;
- utvrdila obveze stečajnog dužnika prema dostupnoj poslovnoj dokumentaciji odnosno zaprimljenim prijavama tražbina vjerovnika;
- ispitala prijavljene tražbine vjerovnika;
- sastavila tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava, popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika te pregled imovine i obveza;
- sastavila predračun predvidivih troškova.

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

**IV GOSPODARSKI POLOŽAJ STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI**

Stečajni dužnik se u svom poslovanju bavio gradnjom stambenih i nestambenih objekata. Stečajnom dužniku pripojeno je trgovačko društvo Gradant projekt d.o.o., Zagreb, Gradišće 11, OIB:69387063080, temeljem Ugovora o pripajanju od 30.03.2021. godine i odluke jedinog člana društva i odluke jedinog člana društva preuzimatelja od 30.03.2021. godine, a koje društvo je pravni sljednik društva Gromela-Ing d.o.o. Sesvete, Kašinska 9, OIB: 30952816913, koje je pripojeno društvu Gradant projekt d.o.o., Zagreb, Gradišće 11, OIB:69387063080, temeljem Ugovora o pripajanju od 20.11.2019. godine i odluke jedinog člana ovog društva i odluke jedinog člana pripojenog društva od 20.11.2019. godine. Stečajni dužnik tijekom 2021.,2022.,2023.g. nije imao realizaciju projekata, zbog čega nije ostvarivao prihode što je posljedično i dovelo do nelikvidnosti stečajnog dužnika. Tijekom 2023. g. nad stečajnim dužnikom otvoren je predstečajni postupak tijekom kojeg nije potvrđen plan restrukturiranja stoga je obustavljen predstečajni postupak i otvoren stečajni postupak.

Stečajna upraviteljica pribavila je od prijašnjeg računovodstva stečajnog dužnika bruto bilancu na dan 06.06.2024. iz koje je razvidno kako slijedi:

<b>Redni broj:</b>	<b>AKTIVA</b>	<b>Iznos u EUR</b>
1.	Dugotrajna imovina	<b>1.378.943,51 EUR</b>
	Materijalna imovina (građevinski objekti)	751.689,64 EUR
	Materijalna imovine (zemljišta)	627.244,87 EUR
2.	Kratkotrajna imovina	<b>2.677.248,30 EUR</b>
	Potraživanje od države i ostalih institucija	2.323.312,76 EUR
	Ostala potraživanja	291.555,82 EUR
	Kratkotrajna financijska imovina (zajmovi, depoziti)	62.379,72 EUR
	<b>UKUPNA AKTIVA ( 1.+2. )</b>	<b>4.056.191,81 EUR</b>

<b>Redni broj:</b>	<b>PASIVA</b>	<b>Iznos u EUR</b>
1.	<b>Dugoročne obveze</b>	<b>1.754.935,37 EUR</b>
	Obveze za zajmove, depozite i sl.	479.806,24 EUR
	Obveze prema bankama i drugim financ. institucijama	1.275.129,13 EUR
2.	<b>Kratkoročne obveze</b>	<b>1.595.538,11 EUR</b>
	Obveze prema bankama i dr. financ. institucijama	1.084.086,82 EUR
	Obveze prema dobavljačima	463.026,53 EUR
	Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	48.424,76 EUR
3.	<b>Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja</b>	<b>2.400.547,05 EUR</b>
<b>I</b>	<b>UKUPNE OBVEZE (1. + 2. +3. )</b>	<b>5.751.020,53 EUR</b>
4.	<b>Kapital i rezerve</b>	<b>-1.694.828,72 EUR</b>
	<b>UKUPNA PASIVA (1. + 2. + 3. + 4.)</b>	<b>4.056.191,81 EUR</b>

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

**V IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA**

**a) NEKRETNINE:**

Stečajni dužnik upisan je kao vlasnik sljedećih nekretnina:

<b>Redni broj:</b>	<b>Imovina (nekretnine):</b>	<b>Knjigovodstvena vrijednost<sup>1</sup>:</b>	<b>Procijenjena vrijednost nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku:</b>
1.	<p>Nekretnine upisane u zk.ul.2294, k.o. 325422 Sesvete kod Os Sesvete, zk. odjel Sesvete, zkč.br.12/1, kuća br. 7, kuća br. 7a, kuća br. 9 Kašinska cesta, dvorište Kašinska cesta, ukupne površine 3458 m2 i to:</p> <p>- <b>4. Suvlasnički dio:</b> 0,32/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) povezano s vlasništvom ureda br. 4 na 3. katu poslovne diletacije, površine 29,50 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,65/100 dijela;</p> <p>- <b>5. Suvlasnički dio:</b> 0,26/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) povezano s vlasništvom ureda br. 5 na 3. katu poslovne diletacije, površine 24,55 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,54/100 dijela;</p> <p>- <b>51. Suvlasnički dio:</b> 0,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-51) povezano s vlasništvom ureda br. 2 u trećem katu poslovne diletacije, površine 75,62 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 1,66/100 dijela</p>	<p>(E-4) 25.065,32 € (E-5) 20.859,44 € (E-51)60.218,99 €</p>	<p><b>(E-4) 37.400 €</b> <b>(E-5) 31.200 €</b> <b>(E-51) 89.200 €</b></p>
2.	<p>Nekretnine upisane u zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, dvor, kuća, ukupne površine 1577 m2 i to:</p> <p>- <b>6. Suvlasnički dio:</b> 43/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), posebni dio zgrade označen Fp i plavom bojom - u naravi trosobni stan u prizemlju zgrade lijevo ukupne netto korisne površine 70,85 m2 , te pridruženi kućni vrt u prizemlju - označen brojem 7 - kao sporedni dio naraskidivo vezan uz navedeni posebni dio - površine 2,78 m2, a što sveukupno iznosi 73,63 m2;</p> <p>- <b>24. Suvlasnički dio:</b> 49/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), posebni dio zgrade označen T1 i crvenom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 84,08 m2;</p> <p>- <b>25. Suvlasnički dio:</b> 48 /1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25), posebni dio zgrade označen T2 i plavom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 81,24 m2;</p> <p>- <b>26. Suvlasnički dio:</b> 53/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), posebni dio zgrade označen T3</p>		<p><b>(E-6)-136.100 €</b> <b>(E-24) 76.000 €</b> <b>(E-25) 73.000 €</b> <b>(E-26) 81.000 €</b></p>

<sup>1</sup> Knjigovodstvena vrijednost izražena je u ukupnom iznosu za sve apartmane na Braču bez uračunavanja akumulirane amortizacije. Amortizacija iznosi 504.606,85 eura te je knjigovodstvena vrijednost umanjena za taj iznos.

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb

GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

	i ciglastom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 89,96 m <sup>2</sup>		
3.	<p>Nekretnine upisane u zk.ul.881, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br.161/11, zgrada, dvorište, ukupne površine 600 m<sup>2</sup> i to:</p> <p>- <b>2. Suvlasnički dio:</b> 1603/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poduložak 96, posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 2 i NARANČASTOM bojom, ukupne površine 54,85 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom;</p> <p>- <b>3. Suvlasnički dio:</b> 1703/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), poduložak 97, posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 3 i ZELENOM bojom, ukupne površine 58,25 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom;</p> <p>- <b>4. Suvlasnički dio:</b> 1603/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), poduložak 98, posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 4 i PLAVOM bojom, ukupne površine 54,85 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom</p>		<p><b>(E-2) 144.000 €</b> <b>(E-3) 153.000 €</b> <b>(E-4) 141.000 €</b></p>
4.	<p>Nekretnine upisane u zk.ul. 895 k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 161/4, zgrada, dvorište, ukupne površine 400 m<sup>2</sup> i to:</p> <p>- <b>1. Suvlasnički dio:</b> 1313/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), poduložak 88, posebni dio nekretnine- stan u etaži prizemlja, označen brojem 1 i CRVENOM bojom, ukupne površine 51,03 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom;</p> <p>- <b>2. Suvlasnički dio:</b> 1399/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poduložak 89, posebni dio nekretnine- stan u etaži prizemlja, označen brojem 2 i ŽUTOM bojom, ukupne površine 54,40 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom;</p> <p>- <b>3. Suvlasnički dio:</b> 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), poduložak 90, posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 3 i ZELENOM bojom, ukupne površine 55,16 m<sup>2</sup> koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom;</p> <p>- <b>4. Suvlasnički dio:</b> 1413/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), poduložak 91, posebni dio nekretnine- stan u etaži I.kata, označen brojem 4 i SMEĐOM bojom, ukupne površine 54,92 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom;</p> <p>- <b>5. Suvlasnički dio:</b> 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), poduložak 92, posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 5 i</p>		<p><b>(E-1) 128.000 €</b> <b>(E-2) 136.000 €</b> <b>(E-3) 145.000 €</b> <b>(E-4) 144.000 €</b> <b>(E-5) 142.000 €</b></p>

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb

GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

	NARANČASTOM bojom, ukupne površine 55,16 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom		
5.	Nekretnine upisane u zk.ul. 894, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 161/10, zgrada, dvorište, ukupne površine 400 m2 i to: - <b>5. Suvlasnički dio:</b> 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), poduložak 85, posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 5 i NARANČASTOM bojom, ukupne površine 55,16 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom; - <b>6. Suvlasnički dio:</b> 1413/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), poduložak 86, posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 6 i PLAVOM bojom, ukupne površine 54,92 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavonicom i terasom	1.150.161,74 € (za svih 14 apartmana na Braču)	<b>(E-5) 142.000 €</b> <b>(E-6) 141.000 €</b>
6.	Nekretnine upisane u zk.ul.25819, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/366 livada, zkč. br. 7793/393 livada, zkč. br. 7793/394 livada, zkč. br. 7793/395 livada, ukupne površine 752 m2	627.244,87€ (za sva zemljišta u Jurjoj vesi u Zagrebu)	<b>139.000,00 €</b>
7.	Nekretnine upisane u zk.ul.107967, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/373 livada, zkč. br. 7793/396 livada, zkč. br. 7793/397 livada, ukupne površine 665 m2		<b>123.000,00 €</b>
8.	Nekretnine upisane u zk.ul.107968, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/374 livada, zkč. br. 7793/398 livada, ukupne površine 740 m2		<b>205.000,00 €</b>
9.	Nekretnine upisane u zk.ul.107969, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/375 Jurja ves uređeno zemljište, zkč. br. 7793/399 oranica, ukupne površine 47 m2		<b>8.680,00 €</b>
10.	Nekretnine upisane u zk.ul.73219, k.o. 335258 Šestine kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 1464/5 voćnjak, ukupne površine 28 m2		<b>6.380,00 €</b>
<b>UKUPNO:</b>		1.883.550,36 €	<b>2.421.960,00 €</b>

Radi procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, stečajna upraviteljica pribavila je procjembene elaborate od strane ovlaštenih sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

**ZAKUPNI ODNOSI:**

Na sastanku održanom dana 06.05.2024.g. sa bivšim zakonskim zastupnikom stečajnog dužnika te njegovim punomoćnicima, stečajnoj upraviteljici dostavljeni su Ugovori o zakupu od dana 02.01.2024.g. Predmetnim ugovorima o zakupu stečajni dužnik dao je u zakup 10 apartmana na Braču (apartmani upisani u zk.ul.881, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br.161/11 – etaže E-2, E-3 i E4, apartmani upisani u zk.ul. 895 k.o. 301639 Mirca

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb

GSM: + 385 (0) 98 190 8991      e-mail:mamulanina7@gmail.com

---

kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 161/4 – etaže E-1, E-2, E-3, E-4, E-5, te apartmane upisane u zk.ul. 894, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 161/10 – etaže E-5 i E-6) te poslovne prostore u Sesvetama (upisani u zk.ul.2294, k.o. 325422 Sesvete kod Os Sesvete, zk. odjel Sesvete, zkč.br.12/1 – etaže E-4, E-5 i E-51) zakupnicima Gromela centar d.o.o., Sesvete, Kašinska 9, OIB: 58036470997 te Otok Gromela Dalmacija d.o.o., Supetar, Mirca 150, OIB: 70978709098.

Nekretnine na Braču dane su u zakup zakupniku Otok Gromela Dalmacija d.o.o. na vrijeme od 5 godina, a poslovni prostori u Sesvetama zakupniku Gromela centar d.o.o. na vrijeme od 3 godine.

Visina zakupnine za apartmane na Braču određena je u iznosu od 268,00 eura / mjesečno za svih 10 apartmana na Braču, te 100,00 eura mjesečno za sva tri poslovna prostora u Sesvetama.

Nadalje, sastavni dio predmetnih ugovora je i odredba kojom je ugovoreno: „ u slučaju otkaza ugovora o zakupu od strane zakupodavca, a protivno volji zakupnika, zakupodavac je dužan isplatiti po realnoj cijeni vrijednost namještaja i opreme u predmetnim apartmanima“, a koji namještaj i oprema je prema ugovoru o zakupu vlasništvo zakupnika.

Obzirom da su ugovori o zakupu sklopljeni dana 02.01.2024., dakle u vrijeme dok rješenje o obustavi predstečajnog postupka nije bilo pravomoćno, stečajna upraviteljica smatra da je za sklapanje istih bila potrebna suglasnost povjerenika u predstečajnom postupku, a čije odobrenje nije zatraženo.

Nadalje, kako su predmetni ugovori sklopljeni na vrijeme od 5 odnosno 3 godine, po bagatelnom iznosu zakupnine u visini od 268,00 eura / mjesečno za svih 10 apartmana na Braču, te 100,00 eura mjesečno za sva tri poslovna prostora u Sesvetama i to u periodu kada je bilo prilično izvjesno otvaranje stečajnog postupka, razvidno je da su isti sklopljeni na štetu vjerovnika sa ciljem opstruiranja stečajnog postupka na način da se stečajnog upravitelja onemoguću u preuzimanju predmetnih nekretnina u posjed kao i radi ostvarivanja prihoda zakupnika, a sve na štetu vjerovnika i stečajne mase.

Namjera prijevarnog postupanja na štetu vjerovnika razvidna je i iz činjenice da je sklopljen ugovor o zakupu poštanskog sandučića kojim je Gromela centar d.o.o. dala u zakup stečajnom dužniku poštanski sandučić te ugovorila visinu zakupnine u iznosu od 15,00 eura mjesečno. Dakle, usporedbe radi, poštanski sandučić je dan u zakup stečajnom dužniku za iznos od 15,00 eura mjesečno, a stečajni dužnik je dao u zakup 3 poslovna prostora Gromela centru d.o.o. za iznos od 100,00 eura mjesečno, te 10 apartmana na Braču za iznos od 268,00 eura mjesečno Otoku Gromela Dalmacija d.o.o.

Zbog svega navedenog, stečajna upraviteljica smatra da su isti ništetni, odnosno bez pravnog učinka.

Nastavno, stečajna upraviteljica ističe da je pokušala revidirati iznose zakupnina na način da je predložila visinu zakupnine u iznosu od 4.000,00 eura po apartmanu na Braču za 3 mjeseca te 1.500,00 eura mjesečno za sva tri poslovna prostora u Sesvetama, te sklapanje novih valjanih ugovora o zakupu. Međutim nije uspjela postići dogovor sa zakupnicima. Također, zakupnici nisu predložili visinu zakupnine koja bi im bila prihvatljiva nego su predložili da visinu zakupnine odredi vještak nakon održanog ispitnog i izvještajnog ročišta.

Nadalje, napominje se da apartmani na Braču (upisani u zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13- etaže E-6, E-24, E-25 i E-26) nisu predmet ugovora o zakupu od 02.01.2024., stoga je iste stečajna upraviteljica pokušala preuzeti u posjed na način da je zatražila od bivšeg zakonskog zastupnika predaju ključeva kao i određivanje termina za razgledavanje istih. Međutim, punomoćnici zakupnika očitovali su se da 4 apartmana

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

koja nisu predmet zakupnog odnosa, nije reprezentativno niti pogodno za iznajmljivanje, ali su zainteresirani za zakup istih.

Nastavno, stečajna upraviteljica je dana 27.06.2024. razgledala apartmane u Mirci na Braču te je utvrdila da je deset apartmana koji su predmet ugovora o zakupu pripremljeno za iznajmljivanje tijekom turističke sezone, ali trenutno u apartmanima se nitko ne nalazi, odnosno nisu iznajmljeni turistima. Od preostala četiri apartmana koja nisu predmet ugovora o zakupu utvrdila je da je apartman u prizemlju ( upisan u zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, etaža E-6) u posjedu kćeri bivšeg zakonskog zastupnika gđe. Marine Kukić, gdje ista boravi, a preostala tri apartmana koja su tavanski prostori ( etaže E-24, E-25 i E-26 nisu pripremljeni za iznajmljivanje obzirom da su potrebna dodatna ulaganja u iste kako bi bili pogodni za iznajmljivanje. U njima se također nitko ne nalazi. Prilikom razgledavanja apartmana od gđe. Marine Kukić, stečajna upraviteljica zatražila je predaju ključeva tavanskih prostora obzirom da isti nisu predmet zakupnog odnosa te obzirom da u istima nitko ne boravi. Gđa. Kukić odbila je predati ključeve te je izjavila da je zainteresirana i za zakup tavanskih prostora, ali da visinu zakupnine trenutno ne može definirati.

Slijedom svega, stečajna upraviteljica do dana pisanja ovog izvješća nije uspjela preuzeti u posjed niti apartmane na Braču niti poslovne prostore u Sesvetama, kao ni riješiti pitanje zakupnog odnosa istih.

**b) POTRAŽIVANJA:**

Prema knjigovodstvenim podacima pribavljenim od stečajnog dužnika stečajna upraviteljica utvrdila je kako imovinu stečajnog dužnika čine i potraživanja kako slijedi:

<b>Redni broj:</b>	<b>Imovina (potraživanja):</b>	<b>Knjigovodstvena vrijednost:</b>
1.	Pozajmica Mate Pranjčić	59.725,26 €
2.	Pozajmica Robert Ljutić	2.654,46 €
3.	Potraživanja od kupaca	1.472,00 €
4.	Potraživanja za kamate	26.275,91 €
5.	Potraživanja iz odštetnih zahtjeva	263.807,89 €
6.	Ostala potraživanja od države	2.323.312,76 €
<b>UKUPNO:</b>		<b>2.677.248,28 €</b>

S obzirom da do podnošenja ovog Izvješća još uvijek nije otvoren poslovni račun Stečajnog dužnika, stečajna upraviteljica nije bila u mogućnosti gore navedene dužnike pozvati na podmirenje njihovih obveza te će isto učiniti kada za to budu ispunjeni uvjeti.

**VI OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA**

Obveze stečajnog dužnika stečajna upraviteljica utvrdila je temeljem prijavljenih tražbina vjerovnika stečajnog dužnika te je iste priznala u iznosima kako slijedi:

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

Tražbine prvog višeg isplatnog reda:	/
Tražbine drugog višeg isplatnog reda	<b>2.531.046,95 EUR</b>
<b>Ukupno:</b>	<b>2.531.046,95 EUR</b>

**RAZLUČNA PRAVA:**

**A) H-ABDUCO d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb, OIB: 13667298928 ima založno pravo upisano na sljedećim nekretninama upisanim u:**

I. zk.ul.2294, k.o. 325422 Sesvete kod Os Sesvete, zk. odjel Sesvete, zkč.br.12/1, kuća br. 7, kuća br. 7a, kuća br. 9 Kašinska cesta, dvorište Kašinska cesta, ukupne površine 3458 m2 i to:

- 4. Suvlasnički dio: 0,32/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) povezano s vlasništvom ureda br. 4 na 3. katu poslovne diletacije, površine 29,50 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,65/100 dijela;

- 5. Suvlasnički dio: 0,26/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) povezano s vlasništvom ureda br. 5 na 3. katu poslovne diletacije, površine 24,55 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,54/100 dijela;

-51. Suvlasnički dio: 0,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-51) povezano s vlasništvom ureda br. 2 u trećem katu poslovne diletacije, površine 75,62 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 1,66/100 dijela.

II. zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, dvor, kuća, ukupne površine 1577 m2 i to:

- 24. Suvlasnički dio: 49/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), posebni dio zgrade označen T1 i crvenom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 84,08 m2;

- 25. Suvlasnički dio: 48 /1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25), posebni dio zgrade označen T2 i plavom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 81,24 m2;

- 26. Suvlasnički dio: 53/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), posebni dio zgrade označen T3 i ciglastom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 89,96 m2;

III. zk.ul.881, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br.161/11, zgrada, dvorište, ukupne površine 600 m2 i to:

- 2. Suvlasnički dio: 1603/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poduložak 96, posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 2 i NARANČASTOM bojom, ukupne površine 54,85 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom;

- 3. Suvlasnički dio: 1703/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), poduložak 97, posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 3 i ZELENOM bojom, ukupne površine 58,25 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom;

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

---

- 4. Suvlasnički dio: 1603/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), poduložak 98, posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 4 i PLAVOM bojom, ukupne površine 54,85 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom;

IV. zk.ul. 895 k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 161/4, zgrada, dvorište, ukupne površine 400 m<sup>2</sup> i to:

- 1. Suvlasnički dio: 1313/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), poduložak 88, posebni dio nekretnine- stan u etaži prizemlja, označen brojem 1 i CRVENOM bojom, ukupne površine 51,03 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom;

- 2. Suvlasnički dio: 1399/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poduložak 89, posebni dio nekretnine- stan u etaži prizemlja, označen brojem 2 i ŽUTOM bojom, ukupne površine 54,40 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom;

- 3. Suvlasnički dio: 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), poduložak 90, posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 3 i ZELENOM bojom, ukupne površine 55,16 m<sup>2</sup> koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom;

- 4. Suvlasnički dio: 1413/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), poduložak 91, posebni dio nekretnine- stan u etaži I.kata, označen brojem 4 i SMEĐOM bojom, ukupne površine 54,92 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom;

- 5. Suvlasnički dio: 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), poduložak 92, posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 5 i NARANČASTOM bojom, ukupne površine 55,16 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom;

V. zk.ul. 894, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 161/10, zgrada, dvorište, ukupne površine 400 m<sup>2</sup> i to:

- 5. Suvlasnički dio: 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), poduložak 85, posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 5 i NARANČASTOM bojom, ukupne površine 55,16 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom;

- 6. Suvlasnički dio: 1413/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), poduložak 86, posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 6 i PLAVOM bojom, ukupne površine 54,92 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavonicom i terasom.

Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom su: Ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj:011-69000362 sa sporazumom za osiguranje novčane tražbine od 23.07.2009., OV-10841/2009 sa Aneksom broj 1 od 29.03.2012., OV-4140/2012 i Aneksom broj 2 od 30.05.2012, OV-7908/2012, Sporazum o osiguranju novčane tražbine od 02.04.2012., OV-4181/2012 i Ugovori o kreditu uz Ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 19-011-69000362, 12-011-69000362, 18-011-69000362, 17-011-69000362, 16-011-69000362, 15-011-69000362, 14-011-69000362, 5-011-69000362 sa pripadajućim Aneksima, te Ugovor o kreditu br. 011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine OV-1664/2009 i Aneksima broj 1-3.

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom je **1.847.718,66 EUR.**

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

**B) *RAIFFEISEN LEASING D.O.O., Magazinska cesta 69, Zagreb, OIB: 75346450537***  
*ima založno pravo upisano na sljedećoj nekretnini upisanoj u:*

I. zk.ul. 780, k.o. 301639 Mirca kod Os Split, zk odjel Supetar, zkč.br. 175/13, dvor, kuća, ukupne površine 1577 m<sup>2</sup> i to:

- 6. Suvlasnički dio: 43/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), posebni dio zgrade označen Fp i plavom bojom - u naravi trosobni stan u prizemlju zgrade lijevo ukupne netto korisne površine 70,85 m<sup>2</sup>, te pridruženi kućni vrt u prizemlju - označen brojem 7 - kao sporedni dio naraskidivo vezan uz navedeni posebni dio - površine 2,78 m<sup>2</sup>, a što sveukupno iznosi 73,63 m<sup>2</sup>.

Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom su: Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27.02.2005 (OU-427/06 od 02.03.2006.), te Rješenje o ovrsi OS Supetar Ovr-283/13 od 17.10.2013. (sada Ovr-8728/15 OS Split, SS Supetar).

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom je **160.838,81 EUR.**

**C) *MEŠIĆ COM d.o.o., Strojarska cesta 22, Zagreba, OIB: 16308837296***  
*ima založno pravo upisano na sljedećim nekretninama upisanim u:*

I. zk.ul.25819, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/366 livada, zkč. br. 7793/393 livada, zkč. br. 7793/394 livada, zkč. br. 7793/395 livada, ukupne površine 752 m<sup>2</sup>;

II. zk.ul.107967, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/373 livada, zkč. br. 7793/396 livada, zkč. br. 7793/397 livada, ukupne površine 665 m<sup>2</sup>;

III. zk.ul.107968, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/374 livada, zkč. br. 7793/398 livada, ukupne površine 740 m<sup>2</sup>;

IV. zk.ul.107969, k.o. 999901 Grad Zagreb kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 7793/375 Jurja ves uređeno zemljište, zkč. br. 7793/399 oranica, ukupne površine 47 m<sup>2</sup>.

Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom su: Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 25.11.2009, OV-230/09 te Ugovor o ustupu i prijenosu tražbine od 28.09.2023. br. 378/22, prijenos hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod posl. Z-58962/21 ozn Z-60406/2009 u iznosu od 820.000,00 EUR, sa dosadašnjeg vjerovnika Lcl Securities I S.A R.L na MEŠIĆ COM d.o.o.

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom je 820.000,00 EUR.

*Napominje se da razlučni vjerovnik nije prijavio tražbinu kao stečajni vjerovnik.*

**D) *VOLKSBANK d.d., Varšavka 9, Zagreb (sada HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., Jurišičeva 4, Zagreb, OIB: 87939104217)***  
*ima založno pravo upisano na sljedećoj nekretnini upisanoj u:*

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

---

I: zk.ul.73219, k.o. 335258 Šestine kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 1464/5 voćnjak, ukupne površine 28m<sup>2</sup>.

Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom je Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 29.12.2006,(OU-1255/2006) te Ugovor o kreditu br 500715.

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom je **411.440,70 EUR**.

*Napominje se da razlučni vjerovnik nije prijavio tražbinu kao stečajni vjerovnik.*

### **IZLUČNA PRAVA:**

**A)** Izlučni vjerovnik **Vedran Kljajić** iz Zagreba, Bulinačka 22, OIB: 42525023146 obavijestio je stečajnog upravitelja o svom izlučnom pravu na nekretnini upisanoj u zk.ul. 24601, k.o. 335541 Resnik kod OGS, zk odjel Zagreb, zkč.br. 3615/150: Stambena zgrada Zagreb, Bulinačka 22 i dvorište, ukupne površine 506m<sup>2</sup> i to: 1.Suvlasnički dio 1000/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), dvosobni stan oznake S1 u prizemlju, u planu obojeno crvenom bojom, ukupne površine 41,26m<sup>2</sup>, sporedni dio-parkirno mjesto oznake P4 u dvorištu, površine 12,10 m<sup>2</sup>, u planu obojeno žuto. Predmetnu nekretninu, stan u Bulinačkoj 22, izlučni vjerovnik stekao je temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine br. 6/2010 od 02.09.2010. Naime, stečajni dužnik prodao je predmetnu nekretninu izlučnom vjerovniku g. Kljajiću, međutim stečajni dužnik nije izdao izlučnom vjerovniku tabularnu ispravu temeljem koje bi izlučni vjerovnik ishodio upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Radi kupnje predmetne nekretnine izlučni vjerovnik sklopio je Ugovor o kreditu broj 066-53026645 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 13.10.2010, OV-14753/2010.

**B)** Izlučni vjerovnik **Nada Lucić** iz Zagreba, Bulinačka 22, OIB: 9763757313, obavijestila je stečajnog upravitelja o svom izlučnom pravu na nekretnini upisanoj u zk.ul. 24601, k.o. 335541 Resnik kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb, zkč.br. 3615/150: Stambena zgrada Zagreb, Bulinačka 22 i dvorište, ukupne površine 506m<sup>2</sup> i to: 5. Suvlasnički dio:1091/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), dvosobni stan oznake S5 na katu, u planu obojeno zelenom bojom, ukupne površine 46,42 m<sup>2</sup>, sporedni dio parkirno mjesto oznake P5 u dvorištu površine 11,15 m<sup>2</sup>, u planu obojeno zeleno. Predmetnu nekretninu, stan u Bulinačkoj 22, izlučni vjerovnik stekao je temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine br. 02/11 od 22.09.2011. Stečajni dužnik prodao je predmetnu nekretninu izlučnom vjerovniku gđi. Lucić, međutim izlučni vjerovnik nije upisao svoje pravo vlasništva u zemljišnim knjigama.

**C)** Izlučni vjerovnici **Višnja Kopunović** iz Zagreba, Jurja ves 109, OIB: 06784550441, **Barica Mikac** iz Zagreba, Jurja ves 101, OIB: 40885548933 i **Dragutin Stunković** iz Zagreba, Jurja ves 89, OIB: 06295394530 obavijestili su stečajnog upravitelja o svom izlučnom pravu - pravu stvarne služnosti kolnog prolaza preko sredine kat. čestice 5139/3 k.o. Maksimir koja odgovara dijelu zkč.br. 7793/366 k.o. Grad Zagreb, kat. čestice 5139/5 k.o. Maksimir koja odgovara z.k. čest. 7793/373 k.o. Grad Zagreb i kat. čestice 5139/6 k.o. Maksimir koja odgovara z.k. čest. 7793/374 k.o. Grad Zagreb u širini od 5 metara u smjeru sjeverozapad - jugoistok za korist kat. čestice 1162 k.o. Maksimir koja odgovara z.k. čest 7793/109 k.o. Grad Zagreb, kat. čestice 1163 k.o. Maksimir koja odgovara z.k. čest. 7793/110 k.o. Grad Zagreb,

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991      e-mail:mamulanina7@gmail.com

---

kat. čestice 1164 k.o. Maksimir koja odgovara z.k. čest. 7793/111 k.o. Grad Zagreb, kat. čestice 1168 k.o. Maksimir koja odgovara z.k. čest 7793/115 k.o. Grad Zagreb, kat. čestice 1169 k. o Maksimir koja odgovara z.k. čest. 7793/116 k.o. Grad Zagreb, kat. čestice 1170 k.o. Maksimir koja odgovara z.k. čest. 7793/117 k.o. Grad Zagreb, kat. čestice 1174/1 k.o. Maksimir koja odgovara z.k. čest. 7793/121 k.o. Grad Zagreb. Iz obavijesti o izlučnom pravu proizlazi da je pravo stvarne služnosti kolnog prolaze stečeno dosjelošću. Međutim, izlučni vjerovnici nisu priložili nikakvu ispravu iz koje bi bilo razvidno stjecanje prava stvarne služnosti dosjelošću. Također, služnost kolnog prolaza nije upisana u zemljišnim knjigama. Nadalje, uz obavijest o izlučnom pravu priložen je primjerak tužbe iz koje je razvidno postojanje parnice koja se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl.br. Psp-69/2020 (ranije Pp-35/2010) radi smetanja posjeda prava stvarne služnosti, međutim da sada u predmetnom sudskom postupku nije donesena prvostupanjska presuda. Slijedom navedenog, stečajna upraviteljica ne priznaje izlučno pravo na predmetnoj nekretnini.

## **VII PREDVIDIVI TROŠKOVI**

Predvidive troškove stečajnog postupka za razdoblje od 10.04.2024. do 10.10.2024. stečajna upraviteljica je procijenila u iznosu **30.317,72 EUR**.

## **VIII POSLOVANJE STEČAJNOG DUŽNIKA**

Stečajni dužnik ne obavlja nikakvo poslovanje, uslijed čega nema niti uvjeta na nastavak poslovanja.

## **IX RADNICI**

Prema podacima pribavljenim od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, u trenutku otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik nije imao niti jednog zaposlenog radnika.

## **X POSTUPCI U TIJEKU**

Stečajni dužnik je stranka u slijedećim sudskim postupcima:

1. **Sripea d.o.o. c/a Gresmat projekt d.o.o.**, OGS ZG , posl. br. Ovr-92384/2023., ovrha na novčanim sredstvima temeljem vjerodostojne isprave, prijedlog za ovrhu od 01.12.2023., javni bilježnik Jasna Štefčić nije donio rješenje o ovrsi;
2. **Financijska agencija c/a Gresmat projekt d.o.o.**, TS Zagreb, posl.br. P-2880/2023, spor radi utvrđenja osnovanosti osporene tražbine u predstečajnom postupku, u tijeku prvostupanjski postupak, podnesen odgovor na tužbu;
3. **Gresmat projekt d.o.o. c/a Republika Hrvatska, i umješač na strani tuženika Grad Zagreb**, TS Zagreb, posl.br. P-809/2023 (ranije P-2171/2015, P-494/2022).

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

---

U parničnom postupku pokrenutom 10.09.2015., a radi naknade štete u iznosu od 17.505.000,00 HRK / 2.323.312,76 EUR, a koju štetu tužitelj potražuje s osnova izravno pretrpljene štete (trošak zemljišta, projektiranja i istražnih radova, troškovi izvedenih radova, troškovi zaposlenika i posredni troškovi, kamate, odvjetnički troškovi) i izmakle dobiti koju bi isti po redovitom tijeku stvari očekivano ostvario da je isti izgradio i prodao nekretnine koje je namjeravao graditi na kč.br. 7793/373 upisanoj u zk.ul. 107967, k.o. Grad Zagreb, kč.br. 7793/366 upisanoj u zk.ul. 25819, k.o. Grad Zagreb, kč.br. 7793/374 upisanoj u zk.ul. 107968, k.o. Grad Zagreb i kč.br. 7793/319 upisanoj u zk.ul. 108039, k.o.o. Grad Zagreb.

Naime, tužitelj je radi razvoja projekta i izgradnje urbanih vila kupio gore navedena zemljišta te za potrebe realizacije ovog projekta ishodio građevinsku dozvolu (pravomoćna od 06.12.2007.), a prije toga je ishodio i 4 pravomoćne lokacijske dozvole.

Problem oko realizacije ovog projekta je nastao kada je Državno odvjetništvo 22.03.2010. u ime i za račun tuženika Republike Hrvatske podnijelo Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu prijedlog radi zabilježbe postupka utvrđenja javnog vodnog dobra na gore navedenim zemljištima i to na kč.br. 7793/373 upisanoj u zk.ul. 107967, k.o. Grad Zagreb te na kč.br. 7793/366 upisanoj u zk.ul. 25819, k.o. Grad Zagreb, a kojim postupanjem je onemogućen tužitelj u realizaciji ovog projekta. Naime, tužitelj smatra kako mu je predmetna šteta nastala zbog propusta (pasivnosti) tuženika da u razdoblju prije nego je isti stekao vlasništvo gore navedenih nekretnina te prije ishoda građevinske dozvole pokrene postupak utvrđivanja javnog vodnog dobra na predmetnim nekretninama (nije upisano niti danas). Isto tako, tužitelj smatra kako je cjelokupno postupanje tuženika u konkretnom slučaju nezakonito jer su i Hrvatske vode prethodno svojim stručnim mišljenjima ukazivale kako na predmetnim nekretninama ne postoji pravni osnov za utvrđivanje granica vodnog dobra u smislu odredbi Zakona o vodama. Neovisno o tome, tuženik je inzistirao na ovom postupku utvrđivanja javnog dobra te ista nije bila voljna brisati zabilježbu u zemljišnim knjigama, a čime je tužitelj i dodatno onemogućen u eventualnom provođenju parcelacije predmetnih zemljišta i time ishoda novog projektne dokumentacije za izgradnju dva ili tri objekta, umjesto prvotno planiranih četiri objekta.

Vezano uz ovaj parnični postupak, smatram bitnim ukazati na činjenicu da je nakon pokretanja ovog parničnog postupka radi naknade štete, Presudom Upravnog suda u Zagrebu, poslovni broj: Usl-4302/2014 od 16.02.2018. odbijen tužbeni zahtjev tužitelja Gresmat projekt d.o.o. (ranije Gromela-ing d.o.o.) usmjeren na poništenje Rješenja Ministarstva poljoprivrede Republike Hrvatske, Uprave vodnog gospodarstva, Klasa: UP/I-034-01/10-01/50 od 18.11.2014., a kojim Rješenjem je utvrđeno da dijelovi kč.br. 7793/373 upisana u zk.ul. 107967, k.o. Grad Zagreb te kč.br. 7793/366 upisana u zk.ul. 25819, k.o. Grad Zagreb, pripadaju javnom vodnom dobru. Ova Presuda Upravnog suda u Zagrebu potvrđena je drugostupanjskom Presudom Visokog upravnog suda Republike Hrvatske, poslovni broj: Usž-2539/2017 od 09.11.2017.

Neovisno o činjenici što je gore navedenim pravomoćnim i konačnim Rješenjem Ministarstva poljoprivrede Republike Hrvatske, Uprave vodnog gospodarstva, Klasa: UP/I-034-01/10-01/50 od 18.11.2014. utvrđeno da se radi o česticama koje predstavljaju javno vodno dobro, tužitelj u ovom parničnom postupku ustraje kod tužbe i tužbenog zahtjeva jer isti smatra kako je pasivnošću i neodgovornim postupanjem tuženika koje za posljedicu ima pravnu nesigurnost, tužitelju prouzročena šteta.

U ovom parničnom postupku, izveden je veći dio predloženih personalnih dokaza te je u nastavku istog potrebno pristupiti građevinsko-financijskom vještačenju radi dokazivanja visine pretrpljene štete.

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

---

Trgovački sud u Zagrebu je svojim Rješenjem, poslovni broj: P-809/2023-7 od 25.04.2024. odredio prekid ovog parničnog postupka uslijed činjenice da je nad tužiteljem otvoren stečajni postupak.

4. **Vedran Kljajić c/a Gresmat projekt d.o.o.**, OGS ZG, posl. br. P-13364/2019, parnica radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u odnosu na nekretninu (stan) u Bulinačkoj 22, Zagreb, donesena prvostupanjska presuda i rješenje, izjavljena žalba, predmet je na Županijskom sudu u Zadru od 08.05.2023, posl.br. Gž-407/2023;
5. **Vedran Kljajić c/a Gresmat projekt d.o.o.**, OGS ZG, posl. br. P-2717/2022, parnica radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u odnosu na nekretninu (stan) u Bulinačkoj 22, Zagreb, podnesen odgovor na tužbu, rješenje o prekidu postupka zbog otvaranja stečajnog postupka;
6. **Nada Lucić c/a Gresmat projekt d.o.o.**, OGS ZG, posl. br. P-2453/2022, parnica radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u odnosu na nekretninu (stan) u Bulinačkoj 22, Zagreb, odbačena tužba, izjavljena žalba, predmet na Županijskom sudu u Varaždinu od 22.04.2024, posl.br. Gž-562/2024;
7. **Nada Lucić c/a Gresmat projekt d.o.o.**, OGS ZG, posl. br. P-13314/2019, parnica radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u odnosu na nekretninu (stan) u Bulinačkoj 22, Zagreb, postupak u tijeku, još nije donesena prvostupanjska presuda;
8. **Raiffeisen Leasing d.o.o. c/a Gresmat projekt d.o.o.**, OS Split, posl.br Pu Ovr-8728/2015 (ranije Ovr-283/2013), ovrha na nekretnini, rješenje o prekidu postupka zbog otvaranja stečajnog postupka;
9. **1. Ading Projekt d.o.o., 2. Mešić com d.o.o. c/a Gresmat projekt d.o.o.**, OGS ZG, posl.br. Ovrj-2341/2012, ovrha na nekretnini, rješenje o prekidu postupka zbog otvaranja stečajnog postupka;
10. **Kopunović, Mikac, Mikac, Stunković i dr. c/a Gresmat projekt d.o.o.**, OGS ZG, posl.br. Psp-69/2020 (ranije Pp-35/2010), tužba radi smetanja posjeda prava stvarne služnosti, prvostupanjski postupak u tijeku, nije donesena presuda.

## **XI ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI**

Ovim Izvješćem o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima, stečajna upraviteljica nastoji stečajnim vjerovnicima prikazati stanje stečajne mase te uzroke nastanka opisanog stanja i položaja stečajnog dužnika te stoga ista predlaže da stečajni vjerovnici na izvještajnom ročištu usvoje sljedeće zaključke:

- Prihvaća se Izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima,
- Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice,
- Utvrđuje se da na strani stečajnog dužnika ne postoje uvjeti za nastavak poslovanja,
- Odobrava se izbor angažiranih sudskih vještaka radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina,

**STEČAJNA UPRAVITELJICA  
NINA MAMULA**

Ulica grada Vukovara 226b, Zagreb  
GSM: + 385 (0) 98 190 8991 e-mail:mamulanina7@gmail.com

- 
- Prihvaćaju se procjembeni elaborati od 5.2024. izrađeni od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivana Lulića kojim je utvrđena tržišna vrijednost nekretnina,
  - Prihvaća se procjembeni elaborat od 21. 06. 2024. izrađeni od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Slavena Runje kojim je utvrđena vrijednost nekretnina,
  - Prihvaća se procjembeni elaborat od 22.06.2024. izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Sanje Loina Matančević kojim je utvrđena vrijednost nekretnina,
  - Daje se odobrenje stečajnoj upraviteljici za otkaz ugovora o zakupu poštanskog sandučića te odobrenje za promjenu poslovne adrese stečajnog dužnika,
  - Donošenje odluke o načinu prodaje nekretnina u stečajnom postupku (prodaja pojedinih dijelova imovine stečajnog dužnika ili prodaja imovine dužnika kao cjeline), a u skladu sa utvrđenim vrijednostima nekretnina od strane ovlaštenih sudskih vještaka,
  - Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da opunomoci odvjetnika za nastavak vođenja parnice koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. P-809/2023 (ranije P-494/2022, P-2006/2020, P-2171/2015), a koji postupak se vodi povodom tužbe Gresmat projekt d.o.o. u stečaju protiv Republike Hrvatske, i umješaća na strani tuženika Grada Zagreb, radi naknade štete,
  - Vežano za aktualne ugovore o zakupu od 02.01.2024., stečajna upraviteljica smatra da se radi o pravnim radnjama na štetu vjerovnika, stoga predlaže da se pristupi pokretanju postupaka radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji. Ukoliko skupština vjerovnika prihvati ovaj stav stečajne upraviteljice predlaže se donošenje daljnjih odluka kako slijedi:
    1. daje se odobrenje stečajnoj upraviteljici da pokrene postupak radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji u odnosu na ugovore o zakupu od 02.01.2024.,
    2. daje se odobrenje stečajnoj upraviteljici da opunomoci odvjetnika za zastupanje u gore navedenom postupku.

Stečajna upraviteljica

Nina Mamula mag. iur.

***Prilozi:***

1. *Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava*
2. *Popis vjerovnika*
3. *Pregled imovine i obveza*
4. *Pregled procjene troškova stečajnog postupka za razdoblje od 10.04.2024. do 10.10.2024.*
5. *Procjembeni elaborati*
6. *Ugovori o zakupu*