

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: St-469/2025

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

Stečajna masa iza VALI, d. o. o. u stečaju, OIB: 81811722836 Kruga 9, Zagreb

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. St-595/2017 od 16. siječnja 2018. otvoren je i istovremeno zaključen stečajni postupak nad dužnikom VALI d.o.o., Dramalj, Gajevo šetalište 44/a, OIB: 93006370724. Radi naknadno pronađene imovine, rješenjem naslovnog suda posl.br. St-469/2025-2 od 24. studenoga 2025. određeno je nastavljanje postupka radi naknadne diobe stečajne mase te su vjerovnici pozvani na prijavu tražbina.

Na ispitnom i izvještajnom ročištu održanom 14. siječnja 2026. utvrđene su tražbine vjerovnika Republike Hrvatske u iznosu od 1.857,86 eura u prvom višem isplatnom redu te u iznosu od 3.985,56 eura u drugom višem isplatnom redu. Skupština vjerovnika prihvatila je izvješće stečajne upraviteljice i odobrila poduzete radnje, utvrdila da se poslovanje dužnika neće nastavljati te prihvatila predračun troškova za razdoblje od 6 mjeseci.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu 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. (trećem) katu, netto površine 54,68 m², u naravi u zgradi na adresi Zagreb, Lazinska ulica 40.

U postupku posl.br. Z-35811/2022 koji se vodio pred Zemljišnoknjižnim odjelom Općinskog građanskog suda u Zagrebu, odbijen je prijedlog Privredne banke Zagreb d.d. (dalje: PBZ) za brisanje predbilježbe prava vlasništva te je utvrđeno da je stečajni dužnik vlasnik nekretnine, odnosno da je upisan kao fiducijarni dužnik, dok je PBZ, kao pravni slijednik Veneto banke d.d., odnosno ranije Gospodarsko-kreditne banke d.d., upisan kao fiducijarni vjerovnik. Zbog toga se ovaj postupak radi naknadno

pronađene imovine i vodi. Otvaranje stečajnog postupka zabilježeno je u zemljišnoj knjizi pod brojem Z-60692/2025.

Odnos s PBZ d.d.

PBZ je e-mailom od 25. studenoga 2025. obavijestio stečajnu upraviteljicu da nema tražbinu prema stečajnom dužniku. Unatoč tome, na zahtjeve stečajne upraviteljice od 3. prosinca 2025., 10. prosinca 2025. i 29. siječnja 2026. PBZ nije izdao brisovno očitovanje radi brisanja fiducijarnog prava, niti se očitovao postoji li i u kojem iznosu tražbina osigurana fiducijarnim pravom prema pravnim prednicima stečajnog dužnika ili prethodnim vlasnicima nekretnine.

E-mailom od 29. siječnja 2026. PBZ-u je ostavljen rok do 6. veljače 2026. uz upozorenje da će se stečajna upraviteljica, u nedostatku drugih mogućnosti, obratiti Županijskom državnom odvjetništvu radi sumnje u nezakonito postupanje te regulatornim tijelima banke. Posljednjeg dana roka punomoćnik PBZ-a, odvjetnik Zoran Puljiz, obavijestio je stečajnu upraviteljicu da će banka odgovoriti tijekom sljedećeg tjedna, budući da je od upisa fiducije u korist pravnog prednika banke, Gospodarsko-kreditne banke d.d., proteklo više od 20 godina te je banka u fazi prikupljanja potrebne dokumentacije.

Banka se u najavljenom roku nije očitovala. Stečajna upraviteljica je punomoćniku banke, uz znanje PBZ-a, uputila podsjetnike 2. ožujka 2026. i 1. travnja 2026., pri čemu je uz potonji dostavila i dokumentaciju zaprimljenu od korisnice stana, ali odgovor do dana podnošenja ovog izvješća nije zaprimljen. Dakle, više od osam mjeseci nakon što je najavljen odgovor banke, PBZ se nije očitovao o postojanju i visini fiducijarnog prava niti je izdao brisovno očitovanje, iako je prethodno sam izjavio da nema tražbinu prema stečajnom dužniku. E-mailom od 7. listopada 2026. PBZ je obaviješten da će se stečajna upraviteljica zbog njegova nepostupanja obratiti nadležnim tijelima.

Korisnica stana

Obilaskom nekretnine utvrđeno je da stan koristi gđa Snježana Panić Modrić. Njezina punomoćnica, odvjetnica Ivana Dunger Dalbello, prijavila je 14. siječnja 2026. pravo prvokupa na nekretnini, a 30. ožujka 2026. dostavila je Anex 6. Ugovora o najmu stana od 1. prosinca 2018. i Ugovor o namjenski oročenim sredstvima za ozbiljnost ponude kupnje nekretnine od 26. studenoga 2021.

Iz dostavljenih isprava proizlazi da je stan dan u najam ugovorom koji je s korisnicom stana 29. studenoga 2013. sklopila Veneto banka d.d. te da je do 2017. sklopljeno pet anexa tog ugovora. PBZ je kao pravni slijednik Veneto banke d.d. 1. prosinca 2018. sklopio Anex 6., kojim je ugovorena mjesečna najamnina od 100,00 eura, plativa na račun PBZ-a, i trajanje najma do 1. prosinca 2021. PBZ je zatim 26. studenoga 2021. s korisnicom stana sklopio ugovor kojim je ona kod PBZ-a oročila iznos od 210.000,00

kuna kao dokaz ozbiljnosti svoje ponude za kupnju upravo tog stana od PBZ-a kao prodavatelja. Osnovni ugovor o najmu, prethodni anexi i dokazi o plaćanju najamnine nisu dostavljeni. Iako su mu navedene isprave dostavljene 1. travnja 2026., PBZ se o njima nije očitovao. Stečajna masa od korištenja stana ne ostvaruje nikakav prihod.

Bez očitovanja PBZ-a nije moguće utvrditi postoji li razlučno pravo i u kojem iznosu, kao ni pravni položaj osobe koja koristi stan, zbog čega se do sada nije moglo pristupiti unovčenju nekretnine.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. Stečajna upraviteljica organizirat će procjenu tržišne vrijednosti nekretnine po ovlaštenom procjenitelju, radi pripreme unovčenja nekretnine. Korisnica stana bit će pozvana omogućiti pristup nekretnini radi očevida. Nalaz o procjeni vrijednosti nekretnine bit će dostavljen sudu.
2. Zbog dugotrajnog nepostupanja i sumnje u zakonitost postupanja PBZ-a i korisnice stana, stečajna upraviteljica podnijet će prijavu nadležnom državnom odvjetništvu, a u odnosu na PBZ i Hrvatskoj narodnoj banci kao tijelu nadležnom za nadzor nad poslovanjem kreditnih institucija.
3. Nakon izrade procjene, a ovisno o očitovanju PBZ-a i ishodu podnesenih prijava, stečajna upraviteljica predložit će prodaju nekretnine u stečajnom postupku te poduzeti radnje radi preuzimanja nekretnine u posjed stečajne mase. O poduzetim radnjama izvijestit će sud.

U Zagrebu, 07.10.2026.

Marina
Mamić

Digitalno potpisao:
Marina Mamić
Datum: 2026.10.07
Stočina, upraviteljica
+02'00'