

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-1152/2022

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

TIS - COMMERCE d. o. o. u stečaju, Zagreb (Grad Zagreb), Ulica Alberta Ognjana Štrige 1A, OIB: 09486334904

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 1. srpnja 2025. godine DO 30. rujna 2025. godine.

U prethodnom razdoblju održane su dražbe radi prodaje imovine stečajnog dužnika, koje su obuhvaćale nekretnine i vrijednosne papire, koje su bile zakazane i održane prije skupštine vjerovnika. Tijekom navedenih dražbi nije zaprimljena nijedna ponuda, niti je iskazan bilo kakav interes za kupnju predmetne imovine.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 10. srpnja 2025. godine sazvana je skupština vjerovnika za dan 25. srpnja 2025. godine koja je imala sljedeći dnevni red:

1. Donošenje odluke kojom se ovlašćuje stečajni upravitelj da sklopi nagodbu u predmetu koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem P-2982/2023 i to da na način da stečajnu dužnik dopusti upis služnosti nužnog prolaza na nekretnini upisanoj u k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 40560, kat. čestica 2021/20, 2021/21 i 2021/22, ukupne površine 217 m², za korist suvlasnika nekretnine upisane u k.o. Grad Zagreb u zk. uložak 108271, za jednokratnu naknadu za upis služnosti puta uz trošak vještaka, ukupno 1.500,00 EUR;
2. Donošenje odluke koje se ovlašćuje stečajni upravitelj da proda suvlasnički dio nekretnine stečajnog dužnika upisane pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Remete, broj zk uložka 22731, oznake zemljišta ŠUMA VRANIĆEVO površine 980m², koje je isti suvlasnik u dijelu od 23/133 neposrednom pogodbom za iznos od 10.000,00 EUR i to drugom suvlasniku iste nekretnine Bajto Višnji;
3. Donošenje odluke o prodaji nekretnina upisanih pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu putem elektroničke javne dražbe u skladu s člankom 247. Stečajnog zakona i to:
 - k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 40560, kat. čestica 2021/20, 2021/21 i 2021/22, ukupne površine 217 m², s utvrđenom vrijednošću po procjeni sudskog vještaka;
 - u k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 11022, kat. čestica 2016/5, ukupne površine 93 m², s utvrđenom vrijednošću 60.000,00 EUR
 - u k.o. Remete, zk. ul. br. 2511, kat. čestica 1877/13 i 1877/16, ukupne površine 18m², s utvrđenom vrijednošću 2.360,00 EUR;
 - u k.o. Remete, zk. ul. br. 9097, kat. čestica 1877/11 i 1877/13, ukupne površine 248 m² s utvrđenom vrijednošću 32.600,00 EUR;
 - u k.o. Remete, zk. ul. br. 5797, kat. čestica 1593/3, ukupne površine 14 m², 2. suvlasničkog dijela 20123/25000, s utvrđenom vrijednošću 1.820,00 EUR;
4. Donošenje odluke kojom se ovlašćuje stečajni upravitelj da izda tabularnu ispravu nasljednicima Marice Zubak za nekretninu upisanu u k.o. Grad Zagreb, zk. ul. br.

108271, kat. čestica 2021/19, 15. Suvlasnički dio: 408/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) trosobni stan S 14 na potkrovlju koji se sastoji od: kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, dvije spavaće sobe i hodnika zatvorene korisne površine 52,04 čm sa balkonom korisne površine 8,63 čm i lodjom korisne površine 2,64 čm i pripadkom: garaža G 18 korisne površine 13,77 čm u podrumu, ukupne korisne površine 77,08 čm označene u planu posebnih dijelova zgrade bijelom bojom pod uvjetom da dostave dokaze o podmirenju svih obveza/ režijskih troškova vezanih za nekretninu.

O točkama 1. 2. i 4. dnevnog reda nisu donesene odluke. Naime, vezano za točku 1. vjerovnici su predložili da se još jednom nekretnina ponudi na otkup, te da se dostavi dokumentacija iz spisa P-2982/23, a što se i dostavlja u okviru ovog izvješća (prilog 1.).

Vežano za točku 4. dnevnog reda razlučni vjerovnik CENTAR BANKA d.d. u stečaju dana 24. srpnja 2025. godine dostavio je Trgovačkom sudu u Zagrebu podnesak u kojem traži da se stečajni upravitelj očituje u odnosu na točku 4. dnevnog reda prije donošenja odluke na način da se dostavi i objavi dokumentacija vezana za isplatu kupoprodajne cijene, a što je dostavljeno sudu u zasebnom podnesku.

Vežano za točku 2. dnevnog reda, stečajni vjerovnici istu nisu usvojili već su ovlastili stečajnog upravitelja stečajni odrediti sudskog vještaka radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika upisane pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Remete, br. zk. ul. 22731, oznaka zemljišta Šuma Vraničevo površine 980 m², koje je isti suvlasnik u dijelu od 23/133 dijela. Stečajni upravitelj je angažirao mr. Maria Čuturu dipl. inž. sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, koji je procijenio tržišnu vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine stečajnog dužnika na iznos od 26.130,00 EUR (prilog 2.). Stečajni upravitelj je primljenu procjenu dostavio punomoćnici većinske suvlasnice nekretnine (gđi. Bajto) te je primio potvrdu da je spremna kupiti suvlasnički dio stečajnog dužnika za procijenjeni iznos od 26.130,00 EUR neposrednom pogodbom.

Nadalje, odlučeno je da će se putem elektroničke javne dražbe u skladu s čl. 247. Stečajnog zakona prodati nekretnine stečajnog dužnika upisane pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, i to:

- k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 40560, kat. čestica 2021/20, 2021/21 i 2021/22, ukupne površine 217 m², s utvrđenom vrijednošću po procjeni sudskog vještaka;
- u k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 11022, kat. čestica 2016/5, ukupne površine 93 m², s utvrđenom vrijednošću 60.000,00 EUR;
- k.o. Remete, zk. ul. br. 2511, kat. čestica 1877/13 i 1877/16, ukupne površine 18m². s utvrđenom vrijednošću 2.360,00 EUR;
- k.o. Remete, zk. ul. br. 9097, kat. čestica 1877/11 i 1877/13, ukupne površine 248 m² s utvrđenom vrijednošću 32.600,00 EUR;
- k.o. Remete, zk. ul. br. 5797, kat. čestica 1593/3, ukupne površine 14 m², 2. suvlasničkog dijela 20123/25000, s utvrđenom vrijednošću 1.820,00 EUR.

Sukladno odluci skupštine vjerovnike, za nekretnine za koje su sačinjene procjene vrijednosti su predani su zahtjevi za prodaju putem elektroničke javne dražbe.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Na početku postupka utvrđeno je da se stečajna masa sastoji od:

- nekretnina upisanih pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu i to:

- u k.o. Vrapče Novo, zk.ul.br. 110987, kat. čestica 5555/3 i 5555/4, 82. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-82), lokal br. 2 u prizemlju, površine 33,32 m², koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi u zgradi na adresi Haendelova 2. Prema procjeni sudskog vještaka ova nekretnina ima tržišnu vrijednost 47.000,00 EUR, no prodana je nakon oglasa za prodaju za iznos od 40.311,00 EUR.
- u k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 40560, kat. čestica 2021/20, 2021/21 i 2021/22, ukupne površine 217 m². Prema procjeni sudskog vještaka ova nekretnina ima tržišnu vrijednost 99.000,00 EUR. Bile su oglašene dvije prodaje na www.sudacka-mreza.hr i nije bilo zaprimljenih ponuda za kupnju. Kako je vezano za ovu nekretninu pokrenut parnični postupak radi utvrđenja prava nužnog prolaza na nekretnini, nisu objavljivane daljnje prodaje.
- u k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 11022, kat. čestica 2016/5, ukupne površine 93 m². Prema procjeni sudskog vještaka ova nekretnina ima tržišnu vrijednost 60.000,00 EUR te se po istoj oglašavana prodaja na www.sudacka-mreza.hr. Stečajni upravitelj je Financijskoj agenciji dostavio Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku te se čeka održavanje elektroničke javne dražbe;
- u k.o. Remete, zk. ul. br. 2511, kat. čestica 1877/13 i 1877/16, ukupne površine 18m². Prema procjeni sudskog vještaka ova nekretnina ima tržišnu vrijednost 2.360,00 EUR te se po istoj oglašavana prodaja na www.sudacka-mreza.hr. Stečajni upravitelj je Financijskoj agenciji dostavio Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku te se čeka održavanje elektroničke javne dražbe;
- u k.o. Remete, zk. ul. br. 9097, kat. čestica 1877/11 i 1877/13, ukupne površine 248 m². Prema procjeni sudskog vještaka ova nekretnina ima tržišnu vrijednost 32.600,00 EUR te se po istoj oglašavana prodaja na www.sudacka-mreza.hr. Stečajni upravitelj je Financijskoj agenciji dostavio Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku te se čeka održavanje elektroničke javne dražbe;
- u k.o. Remete, zk. ul. br. 5797, kat. čestica 1593/3, ukupne površine 14 m², kao vlasnik 2. suvlasničkog dijela 20123/25000. Prema procjeni sudskog vještaka ova nekretnina ima tržišnu vrijednost 1.820,00 EUR te se po istoj oglašavana prodaja na www.sudacka-mreza.hr. Stečajni upravitelj je Financijskoj agenciji dostavio Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku te se čeka održavanje elektroničke javne dražbe;
- u k.o. Grad Zagreb, zk. ul. br. 108271, kat. čestica 2021/19, 15. Suvlasnički dio: 408/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) trosobni stan S 14 na potkrovlju koji se sastoji od: kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, dvije spavaće sobe i hodnika zatvorene korisne površine 52,04 čm sa balkonom korisne površine 8,63 čm i lodjom korisne površine 2,64 čm i pripatkom: garaža G 18 korisne površine 13,77 čm u

podrumu, ukupne korisne površine 77,08 čm označene u planu posebnih dijelova zgrade bijelom bojom. Na opisanoj nekretnini je upisano založno pravo za korist CENTAR BANKE D.D. u stečaju za iznos od 120.000,00 EUR te je upisana zabilježba spora – tužbe radi izdavanja brisovnog očitovanja. Stečajni upravitelj nije u posjedu ove nekretnine te je vezano za istu zaprimljena obavijest o izlučnom pravu Marice Zubak koja je preminula, no stečajni upravitelj je u kontaktu s Jurom Zubakom koji traži izdavanje tabularne isprave jer je nekretnina isplaćena.

- u k.o. Remete, zk. ul. br. 22731, kat. čestica 2523/2, ukupne površine 980 m², kao vlasnik 4. suvlasničkog dijela 23/133. Izrađena je procjena procjena tržišne vrijednosti suvlasničkog dijela navedene nekretnine prema kojoj je ista iznosi 26.130,00 EUR. Kako je prethodno navedeno, stečajni upravitelj je kontaktiran od strane punomoćnice suvlasnice navedene nekretnine te je ista ponudila kupiti suvlasnički dio stečajnog dužnika za procijenjeni iznos od 26.130,00 EUR neposrednom pogodbom.
- Vrijednosnih papira – oznake RHMJ-A-A Ministarstva regionalnog razvoja, količine 34.181,00, nominalnog iznosa 34.181,00 HRK. Ovim vrijednosnim papirima se ne trguje na uređenom tržištu i objavljen je oglas za prikupljanje pisanih ponuda na www.sudacka-mreza.hr s nominalnom vrijednošću kao početnom cijenom. Za ovu imovinu je objavljeno dvanaest oglasa radi prikupljanja ponuda, u skladu s odlukom skupštine vjerovnika, i trenutačno se oglašava prodaja po cijeni od 1.438,01 EUR.
- Pokretnine – vozilo – L1, marke HONGYI HY50 QT-3, godina proizvodnje 2005., broj šasije LNGTGBDL65C001410, reg. oznake ZG9188DO, datum odjave 24.07.2017. Vozilo je evidentirano pri Ministarstvu unutarnjih poslova te je za isto upisana mjera ograničenog raspolaganja vozilom od 26. lipnja 2014. godine temeljem rješenja – ovrhe – Porezne uprave Zagreb, klasa: UP/I-415-02/2014-01/02143. Bivši zakonski zastupnik je obavijestio stečajnog upravitelja kako je ovo vozilo davno otpisano i predano na otpad. S obzirom na starost vozila (18 godina) stečajni upravitelj smatra da nije izgledno da isto i dalje postoji i da je u voznom stanju, odnosno da se može unovčiti.

Nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika, a u prethodnom razdoblju su namireni troškovi vođenja računa (25,65 EUR). Također, plaćen je i dio računa broj 108-1-1 u iznosu od 1.244,27 EUR, odvjetnice Teute Palčić koji predstavlja ostale obveze stečajne mase (tražbine odvjetnika za pružene usluge tijekom posljednjih šest mjeseci prije otvaranja stečajnog postupka u svezi sa zaštitom i ostvarenjem prava dužnika koja ulaze u stečajnu masu).

Trenutačno je na računu stečajnog dužnika 32.135,53 EUR.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju očekuje se održavanje skupštine vjerovnika radi razmatranja tema dnevnog reda koje su ostale otvorene na prethodnoj skupštini vjerovnika.

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

U Zagrebu, 30. rujna 2025. godine

Josipa Jurčić

Popis priloga:

1. Spis P-2982/2023 Trgovačkog suda u Zagrebu
2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
3. Dokumentacija vezana za otplatu kupoprodajne cijene Marice Zubak
4. Promet po računu do 30.09.2025.