

Izvešće za stečajnog dužnika Stečajna masa iza DIMONT-GRADNJA
d.o.o. u stečaju

Trgovački sud u Zagrebu
Stalna služba Karlovac
Posl. br.: St-1029/2019

Sadržaj:

1. Uvod	2
2. Opći podaci o stečajnom dužniku	3
3. Stanje stečajne mase	3
4. Sudski, upravni i drugi postupci	5
4.1. Parnični postupak- P-620/18	5
4.2. Ovršni postupak-Ovr-614/2019	6
5. Zaključak i radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju	6

1. Uvod

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-1170/2017 (*u daljnjem tekstu: „Rješenje“*) postavljen sam za stečajnog upravitelja dužnika DIMONT-GRADNJA d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Zagrebu, Lipovečka 17, OIB: 60595094914.

Istim rješenjem otvoren je i istovremeno zaključen stečajni postupak nad dužnikom DIMONT GRADNJA d.o.o. u likvidaciji, Zagreb, Lipovečka 17, OIB: 60595094914, a sukladno odredbama čl. 132. Stečajnog zakona.

Nadalje, rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-1170/2017-60 od 16. studenog 2018. određen je upis Stečajne mase iza DIMONT GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Lipovečka 17, u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba Karlovac, od dana 24.04.2019. godine, posl. broj: St-1170/17, određen je nastavak stečajnog postupka nad Dužnikom radi naknadne diobe.

U Zagrebu, dana 21.07.2025. godine.

2. Opći podaci o stečajnom dužniku

Dužnik je Stečajna masa iza DIMONT GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za građenje, arhitektonske i inženjerske djelatnosti, ranije upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod nazivom DIMONT-GRADNJA d.o.o. u likvidaciji, Lipovečka 14, Zagreb, OIB: 60595094914.

Opći podaci o Dužniku prikazani su u Tablici br. 1 u nastavku ovog Izvješća.

Tablica 1 – Opći podaci o Dužniku

Skraćena tvrtka	DIMONT GRADNJA d.o.o. u stečaju
Sjedište	Zagreb
Pravni oblik	društvo s ograničenom odgovornošću
Temeljni kapital	2.947.600,00 HRK
Članovi društva	Ivan Dominković, OIB: 16186239010, Zagreb, Pantovčak 72
Osobe ovlaštene za zastupanje	Ivan Dominković, OIB: 16186239010, Zagreb, Pantovčak 72
Podružnice	nema upisanih podružnica
Osnovna djelatnost	Prema dostupnim informacijama i dokumentaciji osnovna djelatnost i poslovanje Dužnika se odnosi na proizvodnju, trgovinu i usluge

3. Poduzete radnje stečajnog upravitelja

Nakon preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja temeljem Rješenja poduzeo sam sljedeće radnje:

- Poslana je pisana obavijest članovima društva kojim tražim dostavljanje poslovne dokumentacije i informacija o imovini Dužnika;
- Prijavljena promjena podataka obveznika doprinosa Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje.
- Poslana obavijest Državnom zavodu za statistiku te je Dužnik razvrstan po obavijesti;
- Izrađen je novi pečat Dužnika s oznakom „Stečajna masa iza DIMONT-GRADNJA d.o.o. u stečaju“;
- Otvoren novi račun u banci za Dužnika;
- Izvršen uvid u na adresi registriranog sjedišta Dužnika;
- Izvršen pregled nekretnine i pokretnina u vlasništvu Dužnika;
- Izvršena provjera imovine u vlasništvu Dužnika koja se upisuje u javne registre;
- Podnesen je prijedlog radi nastavka stečajnog postupka;
- Dana 24.04.2019. godine nastavljen je stečajni postupak radi naknade diobe;
- Dana je suglasnost stečajnom upravitelju za sklapanje odgovarajućih dodataka Ugovora o kupoprodaji;
- Sklopljeni su Dodaci ugovora o kupoprodaji s ukupno 35 izvanknjižnih vlasnika;
- Poslan je veći broj dopisa suvlasnicima kojim se pozivaju na sklapanje Dodataka ugovora o kupoprodaji;
- Održani su sastanci predstavnikom suvlasnika.

3. Stanje stečajne mase

Uvidom u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u ZAGREBU utvrdio sam da je Dužnik upisan kao vlasnik posebnih dijelova nekretnine opisane kao z.kč.br. 2832/2 ZGRADA BR. 2A I 4 ZGRADE LASTOVSKA (POV. 859 ČHV ILI 3091 M2) I DVORIŠTE (POV. 170 ČHV ILI 610 M2), upisana u zk.ul.br. 15884, k.o. Trnje i to:

- 25. Suvlasnički dio: 215/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) koji u naravi predstavlja 1. poslovni prostor - skladište oznake S112 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 112,00 m² („**Nekretnina 1^a**“);
- 27. Suvlasnički dio: 42/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) koji u naravi predstavlja 1. poslovni prostor lokal oznake S7 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 22,10 m² (dalje u tekstu: „**Nekretnina 2^a**“); - *Napomena: Dodatak sklopljen, nije proveden upis u zemljišne knjige*
- 28. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) koji u naravi predstavlja 1. poslovni prostor - lokal oznake S10 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 9,90 m² (dalje u tekstu: „**Nekretnina 3^a**“); - *Napomena: Dodatak sklopljen, nije proveden upis u zemljišne knjige*
- 29. Suvlasnički dio: 58/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) koji u naravi predstavlja 1. poslovni prostor - lokal oznake L75 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 30,10 m² (dalje u tekstu: „**Nekretnina 4^a**“); - *Napomena: Dodatak sklopljen, nije proveden upis u zemljišne knjige*
- 62. Suvlasnički dio: 27/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62) koji u naravi predstavlja 1. poslovni prostor - lokal oznake L104 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 14,35 m² (dalje u tekstu: „**Nekretnina 13^a**“);
- 152. Suvlasnički dio: 61/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-152) koji u naravi predstavlja 1. poslovni prostor - lokal oznake L71 na 1. katu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 32,10 m² (dalje u tekstu: „**Nekretnina 34^a**“); - *Napomena: Dodatak sklopljen, nije proveden upis u zemljišne knjige*
- 175. Suvlasnički dio: 30/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-175) koji u naravi predstavlja 1. poslovni prostor - lokal oznake L142 na 2. katu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 15,90 m² (dalje u tekstu: „**Nekretnina 42^a**“).

Ističem da sam kao stečajni upravitelj upoznat s okolnostima da su Nekretnine ranije prodane trećim osobama, ali prijenos prava vlasništva nije izvršen u zemljišnim knjigama. Prema dobivenim informacijama kupoprodajne cijene su u cijelosti isplaćene, ali isprave nisu podobne za upis prijenosa prava vlasništva uslijed formalnih nedostataka u ugovorima. S obzirom na navedena saznanja sam dana 04.02.2019. godine podnio Trgovačkom sudu u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, prijedlog radi nastavka postupka i naknadne diobe, a sve sa ciljem usklađenja zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem prava vlasništva nad Nekretninama.

Stečajni upravitelj zatražio je izradu procjene vrijednosti Nekretnina označenih kao 1, 2, 3, 4, 13, 24 (*Napomena: vlasnik Papić Mile se upisao tek dana 07.04.2025. godine (Z-18359/2025), temeljem dodatka ugovora o kupoprodaji sklopljenog dana 07.06.2023. godine*), 34 i 42 koje čine stečajnu masu. Procjembenim elaboratom je utvrđena tržišna vrijednost predmetnih Nekretnina u iznosu od 194.000,00 EUR-a.

Dana 15.01.2025. godine održana je skupština vjerovnika na kojoj je odlukom vjerovnika stečajnom upravitelju dana suglasnost da oglasi prodaju Nekretnine 1, 2, 3, 4, 13, 24, 34 i 42, a sve sukladno izrađenoj procjeni vrijednosti od strane ovlaštenog vještaka i prijedlogu stečajnog upravitelja. Istom suglasnosti određeno je da u slučaju ako prodaja ne bude uspješna, svaki sljedeći put se minimalna cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati umanjuje za 10% u odnosu na početnu cijenu iz prethodne prodaje.

Međutim, a kao što je već prethodno i navedeno, Papić Mile se dana 07.04.2025. godine upisao kao vlasnik Nekretnine 24 temeljem sklopljenog dodatka Ugovora o kupoprodaji.

S tim u vezi, stečajni upravitelj ima saznanja kako su za Nekretnine 2, 3, 4 i 34 sklopljeni dodaci ugovoru o kupoprodaji, ali se izvanknjižni vlasnici još uvijek nisu upisali u zemljišne knjige.

Shodno tome, navedene Nekretnine 2, 3, 4, 34 i 24 će biti izuzete iz oglasa za prodaju u stečajnom postupku.

Stečajni upravitelj je dana 29.04.2025. godine obišao Nekretnine 1, 13 i 42 za koje je utvrdio kako ne postoji prepreka da se iste prodaju u stečajnom postupku pa je shodno tome na temelju odluke skupštine vjerovnika od dana 15.01.2025. godine, Hrvatskoj gospodarskoj komori i Sudačkoj mreži dostavio poziv za prikupljanje ponuda koji će biti objavljen na njihovim stranicama.

Do dana sastavljanja ovog izvješća objavljena su tri javna poziva za prikupljanje ponuda. Međutim, na nije pristigla niti jedna ponuda.

4. Sudski, upravni i drugi postupci

Za potrebe izrade ovog Izvješća mi nisu dostavljeni podaci o sudskim, izvansudskim i/ili upravnim postupcima niti podaci o statusu predmetnih ovršnih postupaka. Međutim, iz javno dostupnih podataka proizlazi da je Dužnik stranka postupaka koji su navedeni u nastavku.

4.1. Parnični postupak- P-620/18

Nadležni sud / tijelo:	Općinski sud u Zadru
KLASA:	P-620/18 (sada P-401/2021)
Tužitelj:	I. ALOJZ MILANOVIĆ sa prebivalištem u Velikoj Gorici, S. Tepanića 4, OIB: 34273752033 II. IVA MILATOVIĆ sa prebivalištem u Velikoj Gorici, S. Tepanića 4, OIB: 28372325128
Opis i tijek postupka:	<p>Parnični postupak je započeo podnošenjem tužbe tužitelja kao postupak radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Osim zahtjeva za proglašenje ovrhe nedopuštenom, tužitelji su u tijeku postupka postavili i zahtjev na utvrđenje da su stekli pravo vlasništva na 264/10000 dijela nekretnine sagrađene na zk.č.br. 5062 stambena zgrada, stambeni paviljon, dvor površine 1796 m² i to: apartmanski prostor oznake A5 na drugom katu stambene zgrade-paviljona ukupne površine 34 m²u upisano kao 28. suvlasnički dio 264/10000 etažno vlasništvo (E-28) iz zk.ul. 1714, k.o. Stari Grad.</p> <p>Prvostupanjskom presudom od dana 24.01.2019. godine usvojen je tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti.</p> <p>Po žalbi Gramat d.d., Županijski sud u Osijeku pod poslovnim brojem Gž-522/2019 donio je 28. siječnja 2021. g. presudu i rješenje. Presudom je potvrdio prvostupanjsku presudu u dijelu kojim je utvrđeno da su tužitelji suvlasnici, svaki u 1/2 dijela na posebnom dijelu nekretnine kao i suvlasnici 264/10000 dijela nekretnine opisane u točki I. izreke.</p> <p>Time je prvostupanjska presuda Općinskog suda u Zadru broj P-620/2018 od 24. siječnja 2019. g. u dijelu koji se odnosi na utvrđenje da su Alojz i Iva Milatović stekli pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini, postala pravomoćna i ovršna.</p> <p>U ostalom dijelu, koji se odnosi na dužnost trpljenja uknjižbe i proglašenja ovrhe nedopuštenom, drugostupanjski sud rješenjem je ukinuo prvostupanjsku presudu i vratio predmet na ponovno suđenje.</p>

	<p>Radi ukidnog dijela, pred Općinskim sudom u Zadru pod poslovnim brojem P-401/2021 ponovno je proveden postupak, te je dana 16. srpnja 2021. g. ponovno donesena presuda protiv Gramat d.d. i Stečajne mase iza Dimont gradnja d.o.o. u stečaju, kojom je usvojen tužbeni zahtjev u cijelosti.</p> <p>Presuda je u ovom dijelu nepravomoćna, jer je prvotужnik Gramat ponovno podnio žalbu, te se žalbeni postupak po žalbi Gramata vodi na Županijskom sudu u Osijeku pod poslovnim brojem GŽ-2116/2021.</p>
--	---

4.2. Ovršni postupak-Ovr-614/2019

Nadležni sud / tijelo:	Općinski sud u Zadru
Posl.broj:	Ovr-614/2019
Ovrhovoditelj:	GRAMAT d.d. Zagreb, Radnička cesta 198, OIB: 27564553094
Opis i tijek postupka:	<p>Sud je rješenjem od 23.04.2018. godine odredio prekid postupka zbog stečaja ovršenika. Podneskom od 23.07.2018. godine stečajni upravitelj ovršenika obavijestio je sud kako preuzima predmetni postupak. Dana 22.07.2019. godine naslovni sud donio je rješenje kojim se predmetni postupak nastavlja. Dana 31.07.2020. godine naslovni sud donio je rješenje kojim se utvrđuje prekid postupka jer je ovršenik brisanjem iz sudskog registra prestao postojati kao pravna osoba (rješenje je postalo pravomoćno 19.08.2020. godine).</p>

5. Zaključak i radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U narednom razdoblju, Stečajni upravitelj će nastaviti s objavom poziva za prikupljanje ponuda u cilju prodaje nekretnina koje čine stečaju masu.

S poštovanjem,

Goran Jujnović Lučić, stečajni upravitelj