

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
AMRUŠEVA 2/II
ZAGREB

**IZVJEŠĆE
STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

POSLOVNI BROJ: **St-888/2017**

DUŽNIK: **GRAMDIN d.o.o. u stečaju**, OIB 74796994154, Zagreb, Omiška 20

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 20.07.2025. do 01.11.2025.

Na skupštini vjerovnika održanoj dana 2. travnja 2019. u Trgovačkom sudu u Zagrebu vjerovnici su većinom glasova prihvatili izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase i dali suglasnost stečajnom upravitelju za povlačenje tužbe u parničnom postupku P-82/18 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu. Stečajni upravitelj je podneskom dana 9. travnja povukao tužbu P-82/18, sukladno odluci skupštine vjerovnika. Rješenjem od 9. svibnja 2019. Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da je tužitelj Gramdin d.o.o. u stečaju povukao tužbu pod poslovnim brojem P-82/2018.

Dana 12. srpnja 2021. stečajni upravitelj primio je obavijest o **prodaji i ustupu potraživanja razlučnog vjerovnika** Nova Ljubljanska Banka d.d. na novog vjerovnika Tomislava Oreškovića iz Zagreba, Poljana Z. Dražića 3, OIB 56658289107, a temeljem Ugovora o cesiji sklopljenog 27. prosinca 2018. Navedeno potraživanje osigurano je zasnivanjem založnog prava na nekretninama stečajnog dužnika.

Promjena vjerovnika provedena je u glavnom ulošku (ZKU 35661, k.o. Gornji Stenjevec) prijenosom hipotekarne tražbine osigurane založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-67032/07. Nekretnine koje osiguravaju istu hipotekarnu tražbinu (sporedni ulošci) su:

- ZKU 19892, k.o. Grad Zagreb
- ZKU 24536, k.o. Grad Zagreb
- ZKU 100299, k.o. Gornji Stenjevec

II. Stanje stečajne mase

1. Pregled predmeta stečajne mase

Dužnik je bio vlasnik ukupno **6 nekretnina** u Zagrebu, kako slijedi:

a) k.č.br. 85/6, k.o. Gornji Stenjevec, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, upisana u zk.ul.br. 35661, u naravi stambena zgrada **Teškovec br.6** (pov.162 m²), i dvorište (pov. 652 m²), ukupno 814 m², i to podulošci broj:

- **E- 9**, suvlasnički dio 393/10000, Etaža 9, u naravi **1.garaža oznake 2**, neto korisne površine 9,83 m² u podrumu objekta, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom,
- **E- 10**, suvlasnički dio 1636/10000, Etaža 10, u naravi **1.dvosobni stan oznake S3**, neto korisne površine 40,79 m² u potkrovlju objekta, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P2, netko korisne površine 3,13 m² u nivou ulice, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom,

b) k.č.br. 85/8, k.o. Gornji Stenjevec, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, upisana u zk.ul.br. 100299, u naravi stambena zgrada **Teškovec br.8** (pov.162 m²), i dvorište (pov. 653m²), ukupno 815 m², i to podulošci broj:

- **E- 9**, suvlasnički dio 386/10000, Etaža 9, u naravi **1.garaža oznake 2**, neto korisne površine 9,83 m² u podrumu objekta, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom,

c) k.č.br. 739/144, k.o. Grad Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, upisana u zk.ul.br. 24536, u naravi kuća br.22 i dvorište u ulici **Vinogradi odvojak**, ukupno 352 čhv to jest 1266 m², i to podulošci broj:

- **E- 13**, suvlasnički dio 80/1000, Etaža 13, u naravi **1.stan B4** na prvom katu površine 69,28 čm s balkonom površine 5,79 čm i balkonom površine 2,65 čm, ukupne površine 77,72 čm u nacrtu označeno plavom bojom
- **E- 14**, suvlasnički dio 5/1000, Etaža 14, u naravi **1.spremište B4** u visokom prizemlju površine 4,65 čm u nacrtu označeno plavom bojom

d) k.č.br. 8663/71, k.o. Grad Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, upisana u zk.ul.br. 19892, u naravi

- **dvorište** površine 9 m²

Nekretnine u vlasništvu dužnika obišao sam tijekom travnja 2018. godine a ključeve nekretnina nisam preuzeo, jer me bivši direktor dužnika izvijestio da su sve nekretnine prodane, te da su u posjedu kupaca istih i da on ne raspolaže sa ključevima.

Sve nekretnine su opterećene založnim pravima.

Dana 31.03.2022. na snagu je stupio **Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona** (NN broj: 36/2022), čijim je člankom 68. izmijenjen članak 169. st. 6. Stečajnog zakona. Novo uređenje članka 169. SZ propisuje kako se postupci ovrhe i osiguranja, koje su pokrenuli razlučni vjerovnici, a koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka, prekidaju, bez obzira na to kada je ovršni postupak pokrenut, osim ako u ovršnom postupku već nije **doneseno rješenje o namirenju** razlučnog vjerovnika.

Kako u oba ispod naznačena ovršna postupka još nije doneseno rješenje o namirenju, stečajni upravitelj predložio je da **postupke ovrhe nastavi sud koji vodi stečajni postupak** primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.

Na svim nekretninama stečajnog dužnika zabilježene su ovrhe, i to:

1. **Ovr-243/2022 kod Trgovačkog suda u Zagrebu** (temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-199/2015 od 25. veljače 2015).
2. **Ovr-166/2022 kod Trgovačkog suda u Zagrebu** (temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-200/2015 od 2. veljače 2015., ranije Ovr-1532/2015 kod Općinskog suda u Novom Zagrebu).

Detaljan pregled ovršnih postupaka

1. **Ovr-243/2022 (ranije Ovr-199/2015)**

Predmet ovog postupka su sljedeće nekretnine:

- Garaža oznake 2 na adresi Teškovec 6
- Dvosobni stan oznake S3 na adresi Teškovec 6
- Garaža oznake 2 na adresi Teškovec 8
- Dvorište površine 9 m²

Općinski građanski sud u Zagrebu je dana 07.12.2020. donio rješenje u predmetu Ovr-199/2015 kojim se dopušta promjena u osobi ovrhovoditelja na način da na mjesto ovrhovoditelja Nova Ljubljanska Banka d.d., Ljubljana, Republika Slovenija stupa Tomislav Orešković, OIB 56658289107 iz Zagreba, Poljana Z. Dračića 3. Općinski građanski sud u Zagrebu rješenjem od 24.05.2021. (preuzeto 07.06.2021.) nastavlja ovrhu na iznad naznačenim nekretninama stečajnog dužnika/ovršenika te nalaže ovršeniku nadoknaditi trošak ovršnog postupka u iznosu od 75.875,00 kn. Na rješenje o trošku stečajni upravitelj podnosi žalbu dana 14.06.2021.

Stečajni upravitelj dostavlja u ovršni predmet Ovr-199/2015 podnesak kojim kao stečajni upravitelj ovršenika daje **suglasnost za prodaju** nekretnina ovršenika /stečajnog dužnika **putem elektroničke javne dražbe** koju provodi Financijska agencija.

Dana 02.01.2023. stečajni upravitelj dostavlja u ovaj ovršni predmet podnesak kojim preuzima postupak, a na poziv suda.

Istog dana, 02.01.2023., stečajni upravitelj dostavlja ovršnom sudu podnesak kojim predlaže nastaviti postupak utvrđenjem tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet ovog ovršnog postupka.

Trgovački sud u Zagrebu dana 24.05.2023. donosi Zaključak o prodaji. Sud po službenoj dužnosti dostavlja Financijskoj agenciji rješenje o ovrsi, izvadak iz zemljišnih knjiga i zaključak o prodaji.

Sukladno nalogu iz zaključka o prodaji, stečajni upravitelj 29.06.2023. dostavlja Financijskoj agenciji zahtjeve za prodaju nekretnina elektroničkom javnom dražbom, sa podacima sukladno zaključku o prodaji.

Financijska agencija objavila je prodaju nekretnina, sa početkom nadmetanja 09.01.2024. i završetkom nadmetanja 23.01.2024.

Stečajni upravitelj je svim zainteresiranim dostavio procjenu nekretnina sačinjenu po sudskom vještaku i omogućio uvid u vanjski izgled i položaj nekretnina koje su predmet ovog ovršnog postupka.

Po provedenoj prodaji nekretnina Financijska agencija 24.01.2024. dostavlja sudu 4 izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi.

Trgovački sud u Zagrebu dana 09.02.2024. donosi 4 rješenja o dosudi nekretnina koje su predmet ovog ovršnog postupka.

Stečajni upravitelj dostavlja u ovršni i stečajni predmet obračun troškova koji terete navedeno unovčenje nekretnina stečajnog dužnika.

2. Ovr-166/2022 (ranije Ovr-1532/2015)

Predmet ovog postupka su sljedeće nekretnine:

- Stan oznake B4 na adresi Vinogradi odvojak 22
- Spremište B4 na adresi Vinogradi odvojak 22

U ovršnom postupku pred **Općinskim sudom u Novom Zagrebu** pod brojem Ovr-1532/2015 održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina, i to dana 22.04.2021. a čija ukupna vrijednost je utvrđena u visini od **851.666,79 kn** temeljem procjene dipl.ing. Daria Šerera, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo. Procjena dostavljena u prilogu proših izvješća. Na ročištu održanom 09.06.2021. ovrhovoditelj predlaže prodaju neposrednom pogodbom. Stečajni upravitelj na ročištu ističe kako je za takvu odluku neophodno da:

- ovrhovoditelj dostavi prijedlog Sporazuma o prodaji neposrednom pogodbom i uvjete te prodaje (minimalni iznos, mjesta objave, rokovi i sl.)
- skupština vjerovnika da suglasnost na takav način prodaje i na prijedlog Sporazuma o prodaji neposrednom pogodbom.

Ovrhovoditelj odustaje od prodaje neposrednom pogodbom.

Stečajni upravitelj dostavlja u ovršni predmet Ovr-1532/2015 podnesak kojim kao stečajni upravitelj ovršenika daje **suglasnost za prodaju** nekretnina ovršenika /stečajnog dužnika **putem elektroničke javne dražbe** koju provodi Financijska agencija.

Općinski sud u Novom Zagrebu dana 15.03.2022. donosi **Zaključak o prodaji** kojim u Ovr-1532/2015 određuje prodaju sljedećih nekretnina ovršenika Gramdin d.o.o. u stečaju:

- Stan oznake B4 na adresi Vinogradi odvojak 22 po utvrđenoj vrijednosti od **826.929,14 kn**,
- Spremište B4 na adresi Vinogradi odvojak 22 po utvrđenoj vrijednosti od **24.737,65 kn**.

Nekretnine se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne mogu prodati za manje od 4/5 utvrđene vrijednosti.

Financijska agencija dana 04.04.2022. objavljuje pozive za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (koje dostavljam priložene ovom izvješću), pri čemu se:

- Ponude za stan oznake B4 na adresi Vinogradi odvojak 22 prikupljaju elektroničkim putem od 14.06.2022. s početkom u 10.00 sati
- Ponude za spremište B4 na adresi Vinogradi odvojak 22 prikupljaju elektroničkim putem od 14.06.2022. s početkom u 11.00 sati.

Po provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi Općinski sud u Novom Zagrebu dana 08. srpnja 2022. r i j e š i o j e:

I./ Nekretnina u vlasništvu ovršenika GRAMDIN d.o.o. u stečaju, upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk. ul. br. 24536 k.o. Grad Zagreb etažno vlasništvo E-13 suvlasnički dio 80/1000 **stan B4** na prvom katu površine 69,28 čm s balkonom površine 5,79 čm i balkonom površine 2,65 čm, ukupne površine 77,72 čm u nacrtu označeno plavom bojom s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva nekretnine kčbr. 739/144 u naravi kuća br. 22 i dvorište u Ulici Vinogradi odvojak površine 1266 m2 **dosuđuju se kupcu/razlučnom vjerovniku Tomislavu Oreškoviću, za iznos od 1.287.543,31 kn.**

II./ Nekretnina u vlasništvu ovršenika GRAMDIN d.o.o. u stečaju, upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb upisana u zk. ul. 24536 k.o. Grad Zagreb etažno vlasništvo E-14 suvlasnički dio 5/1000 **spremište B4** u visokom prizemlju površine 4,65 čm u nacrtu označeno plavom bojom, s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva nekretnine kčbr. 739/144 u naravi kuća br. 22 i dvorište u Ulici Vinogradi odvojak površine 1266 m2 **dosuđuje se kupcu/razlučnom vjerovniku Tomislavu Oreškoviću, za iznos od 43.290,12 kn.**

Stečajni upravitelj **dostavlja 22.07.2022. Općinskom sudu u Novom Zagrebu obračun stvarno nastalih troškova unovčenja nekretnina stečajnog dužnika**, ovdje ovršenika, po provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (čl.254.st.3. Stečajnog zakona, NN 71/15, 104/17, 36/22) **u ukupnom iznosu od 148.332,50 kn.** Navedeni troškovi obračunati su na dan 20.07.2022.

Stečajni upravitelj je podneskom od 14.11.2022. preuzeo ovršni predmet Ovr-166/2022. kod Trgovačkog suda u Zagrebu.

Trgovački sud u Zagrebu u predmetu Ovr-166/2022 zakazuje **ročište za diobu kupovnine** za dan 04.07.2023. Ročište nije održano zbog štrajka.

Stečajni upravitelj još jednom, a radi opreza, dostavlja obračun troškova u Ovr-166/2022, u nepromijenjenom iznosu od 19.687,84 Eur / 148.332,50 kn, i to dana 19.06.2023.

Dana 03.10.2023. održano je ročište za diobu kupovnine na Trgovačkom sudu u Zagrebu. Rješenje o namirenju uslijedit će pisanim putem.

Rješenjem od 18.10.2023. **predmetni spis se dostavlja stečajnom sucu**, radi donošenja rješenja o namirenju.

Trgovački sud u Zagrebu u predmetu Ovr-166/2022 **dana 13.06.2024. donosi rješenje kojim utvrđuje dovršetak ovrhe.**

2. Nekretnine stečajnog dužnika dosuđene su **razlučnom vjerovniku** Tomislavu Oreškoviću, za ukupan iznos od **1.330.833,43 kn** (stan B4 po 1.287.543,31 kn i spremište B4 po 43.290,12 kn) sukladno rješenju o dosudi Općinskog suda u Novom Zagrebu od 08.07.2022.
3. Ostali predmeti stečajne mase nisu unovčeni jer su u tijeku ovršni postupci na nekretninama stečajnog dužnika, a radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja.
4. Razlučno pravo vjerovnika Tomislava Oreškovića, ovrhovoditelja i razlučnog vjerovnika iznosi: 627.769,79 EUR odnosno 4.831.939,68 kn prema srednjem tečaju HNB važećem na dan 22.01.2015., uvećano za zateznu kamatu tekuću od 17.04.2012. do isplate i redovnu kamatu u iznosu od 14.553,25 EUR u kunsnoj protuvrijednosti na dan 22.01.2015. što iznosi 112.016,26 kn ostvareno je prijebojem sa iznosom kupovnine od 1.330.833,43 kn.
5. Izlučno pravo je ostvareno izdavanjem tabularnih izjava izlučnim vjerovnicima Rajki Muhić i Leonardi Obradović sukladno njihovim obavijestima o izlučnim pravima i prema odluci skupštine vjerovnika od dana 10.07.2018.
6. Vjerovnici stečajne mase su obrt za izradu pečata, knjigovodstveni servis (500,00 kn mjesečno neto), stečajni upravitelj i poslovna banka, namirenja nije bilo.
7. Stečajni dužnik nije nastavio sa radom.
8. Namirenja stečajnih vjerovnika nije bilo.

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 01.11.2025. do 01.02.2026.

Stečajni upravitelj je **podneskom od 12.02.2024.** u predmetu St-888/2017 predložio sudu sljedeće:

1. U odnosu na Ovr-166/2022

Nekretnine koje su predmet ovog ovršnog postupka **dosuđene su razlučnom vjerovniku/kupcu** Tomislavu Oreškoviću, OIB: 56658289107, Poljana Zvonimira Dračića 3, Zagreb za ukupan iznos kupovnine od 176.631,95 Eur/1.330.833,43 kn (stan B4 po 1.287.543,31 kn i spremište B4 po 43.290,12 kn) sukladno rješenju o dosudi Općinskog suda u Novom Zagrebu od 08.07.2022. **Ovrhovoditelj Tomislav Orešković je kao kupac bio oslobođen plaćanja kupovnine, u cijelosti. Uplaćena jamčevina vraćena je kupcu/ovrhovoditelju Tomislavu Oreškoviću, u cijelosti.**

Kako razmjerni dio troškova koji terete unovčenje u Ovr-166/2022 iznosi **18.757,46 Eur**, predlažem da sud pozove kupca nekretnina stečajnog dužnika (ovrhovoditelja/razlučnog vjerovnika) Tomislava Oreškovića, OIB: 56658289107, Poljana Zvonimira Dračića 3, Zagreb na uplatu iznosa od **18.757,46 Eur** na račun stečajnog dužnika GRAMDIN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Omiška 20, OIB 74796994154.

2. U odnosu na Ovr-243/2022

Predlažem naložiti Financijskoj agenciji da ukupan iznos od 13.690,00 Eur uplaćene jamčevine koju je uplatio ovrhovoditelj/ razlučni vjerovnik Tomislav Orešković prenese na račun stečajnog dužnika GRAMDIN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Omiška 20, OIB 74796994154.

Kako razmjerni dio troškova koji terete unovčenje u Ovr-243/2022 iznosi **14.559,52 Eur**, **predlažem da sud** u slučaju kupnje navedenih nekretnina od strane ovrhovoditelja/ razlučnog vjerovnika, **pozove ovrhovoditelja/ razlučnog vjerovnika Tomislava Oreškovića OIB: 56658289107, Poljana Zvonimira Dračića 3, Zagreb na uplatu dodatnog iznosa od 869,52 Eur** (14.559,52 Eur troškova - 13.690,00 Eur jamčevine) na račun stečajnog dužnika GRAMDIN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Omiška 20, OIB 74796994154.

Stečajni upravitelj je 23.12.2024. dostavio sudu **izvješće o nastalim i nepodmirenim stvarnim troškovima stečajnog postupka**, te izvješće o predvidivim troškovima stečajnog postupka za narednih 6 mjeseci, a koje će izvješće dopuniti sa troškovima komunalne naknade i priključka na električnu energiju.

Stečajni upravitelj dostavlja stečajnom sudu 26.03.2025. **prijedlog za donošenje rješenja o namirenju troškova unovčenja predmeta razlučnog prava** iz čl.254. st.3. SZ-a, jer u ovršnim postupcima (Ovr-166/2022 i Ovr-243/2022) u kojima su unovčene nekretnine stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo, ovršni sud (Trgovački sud u Zagrebu) iz unovčenja nekretnina stečajnog dužnika nije namirio troškove unovčenja predmeta razlučnog prava propisane čl.254.st.3. SZ-a, opravdavajući otklanjanje odlučivanja o ovim troškovima stavom kako u slučaju kada je u ovršnom postupku prodana nekretnina stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo, **u ovršnom se postupku namiruju samo oni troškovi koji su propisani Ovršnim zakonom (članak 113. OZ), dok troškove propisane SZ-om utvrđuje i njihovu naplatu nalaže stečajni sud.**

U Zagrebu, 02.11.2025.

Stečajni upravitelj
Tomislav Čoga