

85. St- 6176/16  
Nalaz sudskog vještaka 24.7.18. 199

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ**  
**dr.sc. MIRJANA RADMAN-FUNARIĆ**

**vl. Experta obrta za financijske**  
**i knjigovodstvene usluge**

**OIB 51551299595**

**E. KVATERNIKA 56**

**SLAVONSKI BROD**

**091/490 9999**

**radmanfunaric@vup.hr**

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**St-6176/16**  
**SUDAC: mr.sc. Ivana Koštarić Feges**

## **N A L A Z**

**o provedenom financijsko-knjigovodstvenom vještačenju**  
**u pravnoj stvari**

**SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. u stečaju**  
**zastupan po Stečajnoj upraviteljici Nadi Reljić iz Slavonskog Broda**

**radi utvrđivanja izlučnog prava**

**srpanj 2018.**

## **N A L A Z**

o provedenom finansijsko-knjigovodstvenom vještačenju u pravnoj stvari SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. u stečaju, zastupan po Stečajnoj upraviteljici Nadi Reljić iz Slavonskog Broda, radi utvrđivanja izlučnog prava na stanovima etaže br. 10 i etaže br. 11 za STJEPANA VOKIĆ OIB: 36155508807, Trg Stjepana Konzula br. 4, Zagreb, u stečajnom postupku St -6176/16 koji se vodi pri Trgovačkom sudu u Zagrebu.

### **TEMELJ VJEŠTAČENJA**

Financijsko-knjigovodstveno vještačenje provedeno je temeljem narudžbe Nade Reljić radi izrade izvještaja skupštini vjerovnika SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. u stečaju, koji se vodi pri Trgovačkom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem St-6176/16.

### **CILJ I ZADATAK VJEŠTAČENJA**

Pregledom dokumentacije dostavljenih iz spisa St-6176/16 od strane naručitelja, te relevantnih zakonski odredbi, potrebno je utvrditi pripada li stečajnom vjerovniku VOKIĆ STJEPANU OIB: 36155508807, Trg Stjepana Konzula br. 4, Zagreb izlučno pravo iz stečajne mase nad stanovima etaže br. 10 i etaže br. 11 na adresi Trg Stjepana Konzula br. 4 u Zagrebu.

### **PREDMET VJEŠTAČENJA**

Predmet vještačenja je prijava tražbine u stečaju s **utvrđivanjem izlučnog prava Vokić Stjepana iz stečajne mase.**

### **MJESTO VJEŠTAČENJA**

Slavonski Brod, naselje A. Hebrang 7/9, u uredu tvrtke Istina j.d.o.o. ovlaštene za sudska vještačenja po vještaku Nadi Reljić.

### **NAČIN, VRIJEME I MJESTO VJEŠTAČENJA**

Vještačenjem je obuhvaćeno:

1. Prijava tražbine St-6176/16 stečajnog vjerovnika Vokić Stjepana
2. Pravna dokumentacija vezana za prijavljeno izlučno pravo
3. Financijska dokumentacija vezana za prijavljeno izlučno pravo
4. ostali dokumenti vezani za prijavljeno izlučno pravo
5. Knjigovodstvena dokumentacija vezana za prijavljeno izlučno pravo - odnos STANOGRAD stambeno-graditeljske zadruge (ili SZ STANOGRAD ili SGZ STANOGRAD), Zagreb i SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. za usluge i graditeljstvo, Zagreb.

Vještačenje je provedeno u vremenskom razdoblju od 10. do 22. srpnja 2018. godine.

Prilikom vještačenja i izrade Nalaza izvršen je uvid u sljedeću dokumentaciju:

1. Odluka Skupštine STANOGRAD stambeno-graditeljske zadruge, Zagreb od 27. ožujka 2009. godine
2. Izjava društva SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. o preuzimanju Odluke od 27. ožujka 2009. godine
3. Povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. pod MBS: 080659314, OIB: 13905195964



4. Povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. pod MBS: 080684301, OIB: 58548238071
5. Odluka Skupštine STANOGRAD stambeno-graditeljske zadruge, Zagreb od 29. svibnja 2009. godine
6. Potvrda javnog bilježnika Vesne Pučar od 26. ožujka 2009. godine
7. Izvadak iz zemljišne knjige broj ZK uložka: 16008
8. Ugovor o kupoprodaji između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog, Zagreb i SZ STANOGRAD od 11. veljače 2001. godine (dalje: Ugovor)
9. Aneks ugovoru o kupoprodaji između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog, Zagreb i SZ STANOGRAD od 4. prosinca 2001. godine (dalje: Aneks)
10. Ugovor o kupoprodaji nekretnine 10. etaža 253/10000 između SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. za usluge i graditeljstvo i Stjepana Vokić od 2. travnja 2013. godine
11. Predugovor o kupoprodaji nekretnine 10. etaža 253/10000 od 26. lipnja 2012. godine
12. Ugovor o kupoprodaji nekretnine 11. etaža 486/10000 između SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. za usluge i graditeljstvo i Stjepana Vokić od 2. travnja 2013. godine
13. Predugovor o kupoprodaji nekretnine 11. etaža 486/10000 od 26. lipnja 2012. godine
14. Ugovor o unosu nekretnine u Društvo, između SGZ STANOGRAD MBS: 080419998 i SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. MBS: 080659314 od 7. srpnja 2008. godine
15. Mišljenje u pogledu vrijednosti uličnog lokala na lokaciji projekta Vrbik i relacije te vrijednosti u odnosu na veličinu stana na lokaciji projekta Sesvetska – Svetice 22.

### **UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE**

**1. Uvidom u prijavu tražbine** St-6176/16 stečajnog vjerovnika Vokić Stjepana utvrđeno je da vjerovnik Vokić Stjepan traži izlučno pravo nad stanovima obilježenim kao 10. etaža 253/10000 i 11. etaža 486/10000.

**2. Uvid u pravnu dokumentaciju** vezanu za prijavljeno izlučno pravo:

- 10. etaža 253/10000 – dvosobni stan oznake B1 površine 42,39 m<sup>2</sup>, spremište u prizemlju površine 2,90 m<sup>2</sup> te parkirno mjesto oznake PM 19 u podrumu, površine 16,35 m<sup>2</sup>
- 11. etaža, 486/1000 – troiposoban stan na I. katu oznake C1 površine 88,96 m<sup>2</sup>, spremište u prizemlju površine 2,90 m<sup>2</sup> te parkirno mjesto na parceli oznake PM2 površine 12,50 m<sup>2</sup>.

#### **10. etaža 253/10000:**

Dana 2. travnja 2013. godine između SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. za usluge i graditeljstvo i Stjepana Vokić OIB: 36155508807, Trg Stjepana Konzula br. 4, Zagreb, potpisan je Ugovor o kupovini nekretnina upisanu u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk.ul.br. 5385, k.č br. 5250/1 poduložak 10 k.o. Grad Zagreb, u naravi stambeno poslovna zgrada u Ulici grada Mainza 14 i 14/1 kuća i dvorište ukupne površine 1147 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom posebnog dijela stana i parkirnog mjesta u podrumu i to za:

Dvosobni stan oznake B1 na I. katu, sastavljen od kupaonice, sobe i dnevnog boravka sa blagovanjem i kuhinjom, površine zatvorenog prostora 33,83 m<sup>2</sup>, te loggie površine 8,56 m<sup>2</sup>, ukupne površine 42,39 m<sup>2</sup>, spremišta oznake S8 u prizemlju površine 2,90 m<sup>2</sup>, te parkirnog mjesta oznake PM19 u podrumu, površine 16,35 m<sup>2</sup>, u nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom. Kupoprodajna cijena ugovorena je u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 87.145,00 EUR prema srednjem tečaju HNB na dan isplate.



Sklapanju ugovora prethodilo je sklapanje predugovora dana 25. lipnja 2012. kojeg su odredbe identično prenesene u ugovor.

Prodavatelj i kupac sporazumno utvrđuju da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti u roku i na način kako je to utvrđeno Odlukom skupštine prodavatelja od 26. lipnja 2012. godine, u kojoj je rečeno da je iznos kupoprodajne cijene podmiren na temelju Aneksa potpisanog između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog i SGZ STANOGRAD od 4. prosinca 2001. godine te odluke Skupštine SGZ STANOGRAD od 29. svibnja 2009. godine.

U posjed kupljene nekretnine kupac je stupio na dan isplate cjelokupne ugovorene kupoprodajne cijene, dakle, na dan potpisa ugovora. Prema čl. 6. Ugovora prodavatelj ovlašćuje kupca da temeljem ovog ugovora bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja ishodi uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz Ugovora.

### **11. etaža 486/10000**

Dana 2. travnja 2013. godine između SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. za usluge i graditeljstvo i Stjepana Vokić OIB: 36155508807, Trg Stjepana Konzula br. 4, Zagreb, potpisan je Ugovor o kupovini nekretnina upisanu u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk.ul.br. 5385, k.č br. 5250/1 poduložak 10 k.o. Grad Zagreb, u naravi stambeno poslovna zgrada u Ulici grada Mainza 14 i 14/1 kuća i dvorište ukupne površine 1147 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom posebnog dijela stana i parkirnog mjesta u podrumu i to za:

Troiposobni stan oznake C1 na I. katu, ukupne površine 88,96 m<sup>2</sup>, sastavljen od hodnika, tri sobe, wc, kuhinje, hodnika, kupaonice i dnevnog boravka sa blagovanjem, površine zatvorenog prostora 83,47 m<sup>2</sup>, te loggie površine 5,49 m<sup>2</sup>, ukupne površine 88,96 m<sup>2</sup> te spremišta oznake S8 u prizemlju površine 2,90 m<sup>2</sup> i parkirnog mjesta oznake PM2 od 12,50 m<sup>2</sup>. Kupoprodajna cijena utvrđena je u iznosu od 178.391,50 EUR plativa u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

Sklapanju ugovora prethodilo je sklapanje predugovora dana 25. lipnja 2012. godine kojeg su odredbe identično prenesene u ugovor.

Prodavatelj i kupac sporazumno utvrđuju da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti u roku i na način kako je to utvrđeno Odlukom skupštine prodavatelja od 26. lipnja 2012. godine (op.p. u kojoj je rečeno da je iznos kupoprodajne cijene podmiren na temelju aneksa potpisanog između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog i SGZ STANOGRAD od 4. prosinca 2001. godine te odluke Skupštine SGZ STANOGRAD od 29. svibnja 2009. godine.

U posjed kupljene nekretnine kupac je stupio na dan isplate cjelokupne ugovorene kupoprodajne cijene (dakle na dan potpisa ugovora). Prema čl. 6. Ugovora prodavatelj ovlašćuje kupca da temeljem ovog ugovora bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja ishodi uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz ugovora.

**PRILOG:** Ugovori od 2. travnja 2013. godine za etažu 10. i etažu 11. s predugovorima od 26. lipnja 2012. godine.



### 3. Uvid u financijsku dokumentaciju

Način plaćanja predmetnih stanova utvrđen je:

1. Ugovorom između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog i SZ STANOGRAD od 11. veljače 2001. godine i Aneksom ugovoru o kupoprodaji od 4. prosinca 2001. godine
2. Odlukom skupštine SGZ STANOGRAD stambeno graditeljska zadruga, Ilica 109, Zagreb, od 26. lipnja 2012. godine.

ad 1) Ugovorom između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog i SGZ STANOGRAD od 11. veljače 2001. godine kupac SGZ STANOGRAD kupuje, a Provincijalna uprava Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog prodaje nekretninu upisane u ZK 3760 k.o. Trnje k.č. 4614/1 i k.č. 4614/3 ukupne površine 3147 m<sup>2</sup> u naravi oranice.

UGOVORENA CIJENA je 540.000 DEM plativa u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja u rokovima 28. veljače 2002 godine 270.000 DEM i 31. ožujka 2002. godine 270.000 DEM.

Aneksom potpisanim između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog i SGZ STANOGRAD od 4. prosinca 2001. godine ugovorne strane dopunjuju ugovor odredbom čl. 2. da Prodavatelj vrijednost dijela kupoprodajne cijene, koja nije navedena u Ugovoru o kupoprodaji, daruje, a kupac SGZ STANOGRAD se obavezuje prenijeti na Stjepana Vokića iz Zagreba, Trg Stjepana Konzula br. 4. JMBG 2211971330099 u zgradi koju će sagraditi na nekretnini koja je predmet ugovora o kupoprodaji poslovni prostor 100 m<sup>2</sup>.

Aneksom je SGZ STANOGRAD preuzeo obavezu da Stjepanu Vokiću po završetku zgrade izda intabulacionu ispravu za uknjižbu vlasništva na navedeni poslovni prostor.

Odnos između Stjepana Vokića i Provincijalne uprave Zagreb nije utvrđen Aneksom ugovora o kupoprodaji između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog i SZ STANOGRAD, no to ne utječe na obavezu SGZ STANOGRAD. Anex je potpisan 4. prosinca 2001. godine kod javnog bilježnika Nikole Tadić iz Zagreba.

Budući da SGZ STANOGRAD nije bila u mogućnosti izvršiti obveze preuzete navedenim Ugovorom i Aneksom ugovora o kupoprodaji, **Odlukom od 29. svibnja 2009. godine** skupština SGZ STANOGRAD odobrila je sklapanje predugovora o kupoprodaji nekretnine sa Stjepanom Vokićem za stan br. 56 na VI. katu površine 128,30 m<sup>2</sup> i stan br. 57 na VI. katu u površini 42,45 m<sup>2</sup>, garažu br. 1 od 18,15 m<sup>2</sup> i garažu br. 2 od 18,15 m<sup>2</sup> u Sesevskoj ulici, II. FAZA Svetice i to u vrijednosti od 3.457.697,25 kuna: za stanove ukupno 170,75 m<sup>2</sup> po jediničnoj cijeni od 18.375 kn/m<sup>2</sup> što iznosi ukupno 3.137.531,25 kn i garaže od ukupno 36,30 m<sup>2</sup> po jediničnoj cijeni od 8.820,00 kn/m<sup>2</sup> što iznosi ukupno 320.166,00 kn.

ad 2) Budući da SGZ STANOGRAD nije bila u mogućnosti izvršiti obveze preuzete navedenim Odlukom od 29. svibnja 2009. godine, **Odlukom Skupštine SGZ STANOGRAD od 26. lipnja 2012. godine** verificira se raskid predugovora o kupoprodaji nekretnine sa Stjepanom Vokićem na adresi u Sesevskoj ulici II. faza Svetice i **odobrava se sklapanje Ugovora sa Stjepanom Vokićem** za troiposobni stan na I. katu naznake C1 ukupno 88,96 m<sup>2</sup> te spremište oznake S8 u prizemlju površine 2,90 m<sup>2</sup> i parkirno mjesto PM2 površine 12,5 m<sup>2</sup>, u ukupnom iznosu od 178.391,50 EUR te dvosobni stan oznake B1 na I. katu ukupne površine 42,39 m<sup>2</sup> te spremište



209

oznake S8 u prizemlju površine 2,90 m<sup>2</sup> i parkirno mjesto u podrumu oznake PM19 površine 16,35 m<sup>2</sup> ukupne vrijednosti 87.145,00 EUR na adresi Ulica grada Mainza 14 i 14/1. odnosno ukupno 265.536,50 EUR ili 1.960.812,06 kuna na dan 2. travnja 2013

**Vještačenjem je utvrđeno da se iznos kupoprodajne cijene podmiruje na temelju Aneksa potpisanog između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog i SGZ STANOGRAD od 4. prosinca 2001. godine.**

#### **PRILOG:**

Ugovor o kupoprodaji između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog, Zagreb i SZ STANOGRAD od 11. veljače 2001. godine

Aneks ugovoru o kupoprodaji između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog, Zagreb i SZ STANOGRAD od 4. prosinca 2001. godine

Odluka Skupštine SGZ STANOGRAD od 29. svibnja 2009. godine

Odluka Skupštine SGZ STANOGRAD od 26. lipnja 2012. godine

#### **4. Uvid u ostale dokumente vezane za prijavljeno izlučno pravo**

##### **UTVRĐIVANJE CIJENA ZA UGOVORE**

Prema mišljenju Filko Cezner dipl.ing arhitekture i Kreši Winkler dipl.ing građevine od 25. svibnja 2009. godine u zaključku-mišljenju u pogledu vrijednosti uličnog lokala na lokaciji projekta „Vrbik“ i relacije te vrijednosti u odnosu na veličinu stana na lokaciji Sesvetska ulica – Svetice 22 prihvaćeno je da vrijednost uličnog lokala na lokaciji „Vrbik“ u odnosu na vrijednost stambenog prostora na lokaciji Sesvetska – Svetice 22 bi se trebala i mogla kretati u odnosu od 1:1,5 do 1:1,8, što znači da bi se cca 100 m<sup>2</sup> uličnog lokala na lokaciji „Vrbik“ moglo kompenzirati sa vrijednošću oko 150 do 180 m<sup>2</sup> prosječno opremljenog stambenog prostora na lokaciji Sesvetska - Svetice 22.

Stoga je Skupština prihvatila prijedlog da se umjesto 100 m<sup>2</sup> lokala na lokaciji „Vrbik“, sa Stjepanom Vokićem sklopi predugovor o kupovini 170,75 m<sup>2</sup> na lokaciji u Sesvetskoj ulici - Svetice. No kako gradnja na ovoj lokaciji nije odobrena, po odluci Skupštine od 26. lipnja 2012. godine ovi predugovori zamijenjeni su za predugovore, a potom ugovore za kupovinu stanova na lokaciji ukupne površine 131,35 m<sup>2</sup> i spremišno garažne površine 31,75 m<sup>2</sup> sveukupne vrijednosti 265.536,50 EUR. Dakle, vještačenjem je utvrđeno da je za plaćenih 100 m<sup>2</sup> lokala na lokaciji „Vrbik“ Stjepan Vokić primio 131,35 m<sup>2</sup> stana u Ulici grada Mainza i 31,75 m<sup>2</sup> garažno spremišnog prostora.

#### **PRILOG:**

Mišljenje Filka Ceznera dipl.ing. arhitekture i Kreše Winklera dipl.ing. u pogledu vrijednosti uličnog lokala na lokaciji projekta Vrbik i relacije te vrijednosti u odnosu na veličinu stana na lokaciji projekta Sesvetska – Svetice 22.

#### **5. Odnos STANOGRAD stambeno-graditeljske zadruge, Zagreb i SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. za usluge i graditeljstvo, Zagreb**

Izjavom 26. svibnja 2008. godine, osnovano je društvo SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. za usluge i graditeljstvo, Zagreb, Ilica 109, pod MBS: 080659314, OIB: 13905195964. Osnivač društva je STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga, MBS: 080419998, OIB 48821947982 koja je osnovana 20. prosinca 2001. godine. Osnivači kapital iznosio je 20.000,00 kn.



205

Ovo društvo pripaja se društvu SG GRADA MAINZA d.o.o. za usluge i graditeljstvo, sa sjedištem u Zagrebu, Ilica 109, upisanom u registru Trgovačkog suda u Zagrebu s matičnim brojem subjekta upisa MBS 080684301, OIB 58548238071 temeljem Ugovora o pripajanju od 26. ožujka 2009. godine i odluke Skupštine ovog društva i društva preuzimatelja od 26. ožujka 2009. godine. Pripajanje je evidentirano u Trgovačkom sudu u Zagrebu 3. lipnja 2009. godine. Dana 3. lipnja 2009. godine provedeno je brisanje društva SG Črnomerec MBS: 080659314 i OIB: 13905195964, a društvo SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. (koje je pripojeno s SG GRADA MAINZA) nastavlja posloovati pod MBS 080684301 i OIB-om 58548238071.

Odlukom o povećanju temeljnog kapitala društva od 25. veljače 2009. godine povećan je temeljni kapital sa 20.000,00 kn za 3.703.800,00 kn na 3.723.800,00 kn unosom nekretnina u društvo. Kao jedini član društva SG Črnomerec 1978 d.o.o., STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga (MBS: 080419998, upisan kod: Trgovački sud u Zagrebu, OIB: 48821947982 Zagreb, Ilica 109), dokapitalizirao je SG Črnomerec 1978 d.o.o.

Vještačenjem je utvrđeno da pri pripajanju SG Črnomerec 1878 d.o.o. društvu SG GRADA MAINZA d.o.o., dana 3. lipnja 2009. godine novo nastalo društvo pod nazivom SG Črnomerec 1878 d.o.o. OIB 58548238071 postalo je pravni slijednik brisanog poduzeća SG Črnomerec 1878 d.o.o. OIB 13905195964 o čemu je javni bilježnik Vesna Pučar iz Zagreba, Miramarska 24, dana 6. ožujka 2009. godine izdala Potvrdu br. OU-118/69-6 u kojoj se na zahtjev društva SG GRADA MAINZA d.o.o. OIB 58548238071 (sada SG Črnomerec 1978 d.o.o.) uvidom u spise sudskog registra izdala potvrda kojom se potvrđuje da tekst izjave koji je priložen uz prijavu za upis pripajanja i promjenu tvrtke društva od 25. veljače 2009. godine u potpunosti odgovara neizmijenjenim odredbama izjave o osnivanju društva od 25. veljače 2009. godine sastavljene u obliku javnobilježničke isprave br. pod OU-11B/09-3 od 26. ožujka 2009. godine.

Temeljni kapital društva SG Črnomerec 1878 d.o.o. OIB 13905195964 iznosi 3.723.800,00 kuna, a sastoji se od dijela vrijednosti unesenih nekretnina uknjiženih u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb k.o. Grad Zagreb, kojima Društvo može slobodno raspolagati

- 1) ZK uložak broj 16008 k.o. Grad Zagreb k.č. 5250/2 u naravi oranica površine 548 m<sup>2</sup> i
- 2) ZK uložak broj 5385 k.o. Grad Zagreb k.č. broj 5250/1 dvorišna stambena zgrada u ulici Ive Lole Ribara br. 14, površine 618 m<sup>2</sup>, koja je ispravom Z-40822/11 i temeljem prijavnog lista R.N. 1932/2013 ispravljena tako da je k.č.br. 5250/1 stambeno poslovna zgrada br. 14. i 14/I. (599 m<sup>2</sup>) i dvorište (548 m<sup>2</sup>), Ulica grada Mainza, površine 1147 m<sup>2</sup>.

Sve navedene promjene objavljene su na web stranicama sudskog registra te se iste zbog opsežnosti ne prilažu uz ovaj Nalaz, a dostaviti će se po potrebi na zahtjev Suda ili kojeg od vjerovnika stečajja.

Ova promjena izvršena je temeljem Ugovora o unosu nekretnine u Društvo od 7. srpnja 2008. godine sačinjenog između SGZ STANOGRAD i SG Črnomerec 1978 d.o.o.

Kako je tim Ugovorom i, temeljem istog, donesene Odluke od 27. ožujka 2009. godine STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga na SG Črnomerec 1978 d.o.o. prenio imovinu ukupne vrijednosti 16.481.413,40 kn, od čega kao osnivački kapital iznos od 3.703.800,00, to je istom odlukom obavezao SG Črnomerec 1978 d.o.o. da umjesto njega ispuni obaveze u novcu ili stvarima prema njegovim vjerovnicima ili isporuči stanove njegovim kupcima do vrijednosti od 12.777.613,40 kn.



206

Navedene obaveze SG Črnomerec 1978 d.o.o. je preuzeo izjavom danom 27. ožujka 2009. godine. Time je SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. postao bezuvjetni dužnik STANOGRAD stambeno-graditeljske zadruge, odnosno obveznik izvršitelja izmirenja obaveza za potraživanja trećih osoba od STANOGRAD stambeno-graditeljske zadruge, Zagreb.

**Prilog:**

Ugovor od 7. srpnja 2008. godine,

Odluka SGZ STANOGRAD od 27. ožujka 2009. godine

Izjava SG Črnomerec 1978 d.o.o. o prihvatanju odluke od 27. ožujka 2009. godine

Potvrda bilježnik Vesna Pučar iz Zagreba

**Obaveza SGZ STANOGRAD i SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. prema VOKIĆ STJEPANU**

Obaveza SGZ STANOGRAD prema ugovorima sačinjenim između SGZ ČRNOMEREC i Vokić Stjepana OIB: 36155508807, Trg Stjepana Konzula br. 4, Zagreb, proizišla je temeljem Ugovora o kupoprodaji između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog, Zagreb i SZ STANOGRAD i Aneksa ugovoru o kupoprodaji od 4. prosinca 2001. godine te temeljem istog donesenih odluka skupštine 29. svibnja 2009. i 26. lipnja 2012. godine.

**Vještačenjem je utvrđeno da obaveza SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. prema VOKIĆ STJEPANU proizlazi iz:**

1. sklopljenih ugovora o prodaji stanova
2. iz prihvaćene odluke Skupštine SGZ STANOGRAD od 27. ožujka 2009. godine

SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. ugovorom s Vokić Stjepanom obavezao se da kupcu Vokić Stjepanu predati u posjed i vlasništvo:

- dvosobni stan, **etaža 10**, 253/10000 oznake **B1** na I. katu, koji se sastoji od kupaonice, sobe i dnevnog boravka sa blagovanjem i kuhinjom, površine zatvorenog prostora 33,83 m<sup>2</sup>, te loggie površine 8,56 m<sup>2</sup>, ukupne površine 42,39 m<sup>2</sup>, spremišta oznake S8 u prizemlju površine 2,90 m<sup>2</sup>, te parkirnog mjesta oznake PM19 u podrumu, površine 16,35 m<sup>2</sup> ugovorene vrijednosti od 87.145,00 EUR plativa u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja te

- troiposobni stan na **etaži 11**, 486/10000 oznake **C1** na 1. katu, sastavljen od hodnika, tri sobe, wc. kuhinje, hodnika, kupaonice i dnevnog boravka sa blagovanjem, površine zatvorenog prostora 83,47 m<sup>2</sup>, te loggie površine 5,49 m<sup>2</sup>, ukupne površine 88,96 m<sup>2</sup>, spremišta oznake S8 u prizemlju površine 2,90 m<sup>2</sup> te parkirnog mjesta oznake PM2 od 12,50 m<sup>2</sup>. Kupoprodajna cijena utvrđena je u iznosu od 178.391,50 EUR plativa u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

**Sveukupna vrijednost stanova iznosi 265.536,50 EUR što na dan potpisivanja ugovara 2. travnja 2013. godine iznosi 1.960.812,06 kn.**



## MIŠLJENJE

### Plaćanje stanova B1 - etaža 10. i C1 - etaža 11.

Plaćanje po Ugovorima o kupoprodaji stanova B1 - etaža 10. i C1 - etaža 11. potpisanih 2. travnja 2013. godine (odnosno predugovora od 25. lipnja 2012. godine) između SGZ ČRNOMEREC 1978 d.o.o. za usluge i graditeljstvo i Vokić Stjepana, isporuka stanova u vrijednosti 265.536,50 EURA bila je obaveza SGZ STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruge prema Vokić Stjepanu, nastala temeljem Ugovora između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog i SGZ STANOGRAD od 11. veljače 2001. godine i Aneksa ugovora o kupoprodaji od 4. prosinca 2001. godine. Kupac SGZ STANOGRAD od 11. veljače 2001. godine kupuje, a Provincijalna uprava Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog prodaje nekretninu upisane u ZK 3760 KO Trnje k.č. 4614/1 i k.č. 4614/3 ukupne površine 3147 m<sup>2</sup> u naravi oranice. Ugovorena cijena bila je 540.000 DM plativa u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja 270.000 DM 28. veljače 2002. godine i 270.000 DM na dan 31. ožujka 2002. godine. Aneksom potpisanim između Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog i SGZ STANOGRAD od 4. prosinca 2001. godine, ugovorne strane dopunjuju ugovor odredbom čl. 2, da Prodavatelj vrijednosti dijela kupoprodajne cijene koja nije navedena u Ugovoru o kupoprodaji daruje, a kupac se obavezuje prenijeti na Stjepana Vokića iz Zagreba Trg Stjepana Konzula br.4. JMBG 2211971330099 u zgradi koju će sagraditi na nekretnini koja je predmet ugovora o kupoprodaji, poslovni prostor 100 m<sup>2</sup>.

Prema potvrdi od 3. travnja 2013. godine izdanoj od strane SGZ ČRNOMEREC 1978 d.o.o. potvrđeno je da je Stjepan Vokić na ime po kupoprodajnim ugovorima od 15. rujna 2012. godine na ime kupnje stana C1 i B1 na 1. katu u stambeno poslovnoj zgradi u Ulici grada Mainza podmirio svoje obaveze u cijelosti, sukladno odluci skupštine SGZ STANOGRADA od 29. svibnja 2009. godine te odluci skupštine od 26. lipnja 2012. godine.

Prodajna cijena stanova iznosi 265.536,50 EUR što na dan 2. travnja 2013. godine, prema tečaju HNB 1 EUR = 7,384341 kn, iznosi 1.960.812,06 kn. Za navedeni iznos od 1.960.812,06 kn smanjena je obaveza SG Črnomerec 1978 d.o.o. prema SGZ STANOGRAD koju je SG Črnomerec 1978 d.o.o. prema izjavi od 27. ožujka 2009. godine preuzeo u ukupnom iznosu od 12.777.613,40.

STANOGRAD stambeno graditeljska zadruga Zagreb, Ilica 109, naplatu tih stanova izvršila je 11. veljače 2001. godine sklapanjem ugovora sa Provincijalna uprava Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog, odnosno sklapanjem Aneksa tog ugovora od 4. prosinca 2001. godine kojim ugovorne strane dopunjuju ugovor kojim je suštinski ugovorena cijena od 540.000 DEM za kupovinu zemljišta od Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka povećana za vrijednost 100 m<sup>2</sup> poslovnog prostora koji se planirao graditi na toj nekretnini, a koje prodavatelj Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog, daruje, a kupac SGZ STANOGRAD stambeno graditeljska zadruga se obavezuje prenijeti na Stjepana Vokića iz Zagreba, Trg Stjepana Konzula br. 4., JMBG 2211971330099 u zgradi koju će sagraditi na nekretnini koja je predmet ugovora o kupoprodaji, poslovni prostor 100 m<sup>2</sup>.

SGZ STANOGRAD je prihvatio odredbu navedenog Anaksa imajući u vidu da kupljena nekretnina od Provincijalne uprave Zagreb Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog Trnje k.č. 4614/1 i k.č. 4614/3 ukupne površine 3147 m<sup>2</sup> vrijedi znatno više od ugovorenih 540.000 DM plus poslovni prostor od 100 m<sup>2</sup> (za 1 EUR = 1,95583 DEM 540.000 DEM iznosi



208

276.097,62 EUR, što prema tečaju 1 EUR = 7,384341 kn iznosi 2.038.798,98 kn na dan 4.12.2001. godine plus poslovni prostor 100 m<sup>2</sup>, po 27.562,50 kn/m<sup>2</sup> ukupno za 100 m<sup>2</sup> je 275.625,00 kn, što ukupno iznosi 2.314.423,98 kn). Dakle, nakon sklapanja Aneksa ugovora ukupna prodajna cijena nekretnine Trnje k.č. 4614/1 i k.č. 4614/3 ukupne površine 3147 m<sup>2</sup> iznosila je 2.314.423,98 kn. što je znatno manje od nekretnine procijenjene tržišne vrijednosti od 16.481.413,40 kn koje je SGZ STANOGRAD, Ugovorom o unosu nekretnine u Društvo od 7. srpnja 2008. godine, u cijelosti prenio na društvo SG Črnomerec 1978 d.o.o. Iz kojeg je razloga Družba sestara milosrdnica Sv. Vinka uvjetovala kao dio prodajne cijene darovanje 100 m<sup>2</sup> poslovnog prostora gosp. Stjepanu Vokiću, nije vidljivo iz dokumenata, niti je to predmet zadatka ovog nalaza.

**Stanove 10. etaža 253/10000 i 11. etaža 486/10000 koje je SG Črnomerec 1978 d.o.o. prodao, a Vokić Stjepan kupio, prodavatelj je naplatio na način da je za iznos vrijednosti tih stanova od 1.960.812,06 kn smanjio svoje obaveze prema SGZ STANOGRAD, koje su nastale iz činjenice da je SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. primio nekretnine od SGZ STANOGRAD u vrijednosti od 12.777.613,40 kn iznad iznosa koji je SGZ STANOGRAD unio kao osnivački kapital u SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o.**

Iz analiziranih dokumenata neosporno je da kupac stanova, B1 - etaža 10. i C1 - etaža 11. na adresi Ulica grada Mainza, Vokić Stjepan OIB: 36155508807, Trg Stjepana Konzula br. 4, Zagreb ima izlučno pravo budući da su stanovi plaćeni. **Stanove je platio na način da je SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o. isporukom tih stanova kupcu izvršio obvezu prema Ugovoru i Aneksu i odlukama SGZ STANOGRAD te smanjio svoju obvezu plaćanja prema SGZ STANOGRADU, kojemu je bio u obavezi izmiriti plaćanja vjerovnika u iznosu od 12.777.613,40 za primljene nekretnine uknjiženih u ZK Grad Zagreb i to ZK uložak broj 16008 kč 5250/2 u naravi oranica površine 548 m<sup>2</sup> i ZK uložak broj 5385 KO Zagreb k.č. broj 5250/1 dvorišna stambena zgrada u prvotno u ulici Ive Lole Ribara br .14, površine 618 m<sup>2</sup>, sada u Ulici grada Mainza.**

**Vrijednost nekretnina utvrđena je u iznosu 16.481.413,40 kn i u ZK upisana kao vlasništvo SG ČRNOMEREC 1978 d.o.o.**

U iznosu od 12.777.613,40 kn sadržana je i obaveza isporuke stanova prema Vokić Stjepanu, stoga sam uvjerenja da Vokić Stjepan ima izlučno pravo iz stečajne mase na stanove B1 - etaža 10. i C1 - etaža 11. na adresi Ulica grada Mainza, Zagreb.

#### **Uvid u knjigovodstvenu dokumentaciju vezanu za prijavljeno izlučno pravo:**

- 1200-12 kupac VOKIĆ STJEPAN stanje salda na dan otvaranja stečaja 23. veljače 2018. Godine D-0,00 kn. P-0,00

#### **promet kartica 2013. godine**

- Knjiženja promjena temeljnicom br 16 od 2. travnja 2013. godine sačinjenoj na temelju ugovora o prodaji stanova i Aneksa Ugovora Provincijalne uprave Zagreb 4. prosinca 2001. godine te odluka skupštine SGZ STANOGRAD i Izjave SG Črnomerec 1978 d.o.o. o prihvatanju odluke SGZ STANOGRAD



# KNJIGOVODSTVENI DIO NALAZA – KNJIŽENJA U SG ČRNOMERAC 1978 d.o.o.

U knjigovodstvu na financijskim karticama vezanim za ovaj predmet na kontima  
1200-12 kupac VOKIĆ STJEPAN stanje salda na dan otvaranja stečaja 23. veljače 2018

D-0,00 kn. P-0,00

## promet kartica 2013 godine

Knjiženja pomjena temeljnicom br 16- 2.4.2013 sačinjenoj na temelju ugovora o prodaji stanova i Aneksa Ugovora Provincijalne uprave Zagreb 4.12.2001 ,te odluka skupštine SGZ Stanogradnja i izjave SG Črnomerac 1978 o prihvaćanju odluke SGZ Stanogradnja

1200-12 kupac VOKIĆ STJEPAN D-1939.395,79 kn osnov za knjiž Ugovori E-10 i E-11

P-KTO 7500 Prihod od prodanih stanova P- 1939.395,79 osnov za knjiž Ugovori E-10 i E-11

P-KTO 7703 Prihodi od tečajnih razlika P- 21.416,27 osnov za knjiž .obračunati troškovi

D-KTO 7000 Trošak prodanih stanova i posl prost D-1939.395,79 osnov za knjiž .obračunati troškovi

P-KTO 63000 Završeni stanovi i posl prostori P-1.960.812,06 kn osnov za knjiž .obračunati troškovi

D -KTO 2002 Obaveze za zajmove prema povezanim društvima D-1939.395,79 potvrda o plaćanju

P-1200-12 kupac VOKIĆ STJEPAN P -1939.395,79

## KNJIŽENJE UGOVORA OD 07.srpanj 2008. UNOSU NEKRETNINA U DRUŠTVO

SG Črnomerac 1978 I SGZ STANOGRAD, stambeno graditeljska zadruga

P -KTO 2002 12.777.613,40

P-917 Osnivački kapital 3723.800,00

D-000 Zemlišta 16.501.413,40

U Slavonskom Brodu, 22. srpnja 2018.

**EXPERTA**  
za financije i knjigovodstvene usluge  
vl. dr.sc. Mirjana Radman-Funarić  
Slav. Brod, Eugena Kvaternika 56

*Dr.*

