

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U  
RAZDOBLJU od 01.10.2022. do 24.02.2023.

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa St-1007/2020

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

Stečajna masa iza Filton gradnja d.o.o.- u stečaju, Kninski trg 13, Zagreb, OIB: 18284157782

I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO  
ZAKLJUČENJA STEČAJNOGA POSTUPKA

Imovina stečajnog dužnika su nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete novo:

Rd.br	Opis nekretnine	Procijenjena vrijednost (EUR/ kn)	Iznos unovčenja HRK/KN
1.	-zk.ul. 115, k.č.br. 1814/13, Budimska ulica 31; 5. Suvlasnički dio: 2491/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) povezano s vlasništvom posebnog dijela – četverosobni stan ozn. S2 na 1. katu ukupne podne površine 60,45 m <sup>2</sup> i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa ozn. 8 ukupne podne površine 6,00 m <sup>2</sup> i lođa ozn. 9 ukupne podne površine 3,80 m <sup>2</sup> s pripadajućim dijelom: parkirno mjesto na parceli ozn. PM2 ukupne podne površine 10,30 m <sup>2</sup> ,	70.798,87 EUR / 533.434,06 kn	95.836,60 EUR / 722.080,86 HRK
2.	-zk.ul. 115, k.č.br. 1814/13, Budimska ulica 31; 6. Suvlasnički dio: 2490/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) povezano s vlasništvom posebnog dijela – četverosobni stan ozn. S3 na 2. katu ukupne podne površine 60,05 m <sup>2</sup> i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa ozn. 8 ukupne podne površine 6,15 m <sup>2</sup> i lođa ozn. 9 ukupne podne površine 4,00 m <sup>2</sup> , s pripadajućim dijelom:	70.861,74 EUR / 533.907,80 kn	Privremena obustava unovčenja  Posjed Marčinković

	parkirno mjesto na parceli ozn. PM3 ukupne podne površine 11,10 m <sup>2</sup>		
3.	- <b>zk.ul. 116, k.č.br. 1814/3, Budimska ulica 31/a</b> ; 5. Suvlasnički dio: 2493/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), povezano s vlasništvom posebnog dijela – četverosobni <b>stan ozn. S2 na 1. katu</b> ukupne podne površine 60,90 m <sup>2</sup> i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa ozn. 8 ukupne podne površine 6,10 m <sup>2</sup> i lođa ozn. 9 ukupne podne površine 4,00 m <sup>2</sup> s pripadajućim dijelom: parkirno mjesto na parceli ozn. PM2 ukupne podne površine 8,60 m <sup>2</sup>	71.050,37 EUR / 535.329,03 kn	<b>92.574,38</b> EUR / 697.501,67 HRK
4.	- <b>zk.ul. 116, k.č.br. 1814/3, Budimska ulica 31/a</b> ; 7. Suvlasnički dio: 2516/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), povezano s vlasništvom posebnog dijela – četverosobni <b>stan ozn. S4 u potkrovlju</b> ukupne podne površine 61,05 m <sup>2</sup> i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa ozn. 8 ukupne podne površine 6,10 m <sup>2</sup> i lođa ozn. 9 ukupne podne površine 4,05 m <sup>2</sup> s pripadajućim dijelom: parkirno mjesto na parceli ozn. PM4 ukupne podne površine 11,00 m <sup>2</sup>	63.227,18 EUR / 476.385,19 kn	662.628,04 HRK/ <b>87.945,85</b> EUR
5.	- <b>zk.ul. 117, k.č.br. 1814/11, Budimska ulica 27</b> ; 5. Suvlasnički dio: 2479/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), povezano s vlasništvom posebnog dijela – četverosobni <b>stan ozn. S2 na 1. katu</b> ukupne podne površine 59,00 m <sup>2</sup> i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa ozn. 8 ukupne podne površine 6,05 m <sup>2</sup> i lođa ozn. 9 ukupne podne površine 3,90 m <sup>2</sup> s pripadajućim dijelom: parkirno mjesto na parceli ozn. PM3 ukupne površine 9,60 m <sup>2</sup> i parkirno mjesto na parceli ozn. PM6 ukupne površine 7,90 m <sup>2</sup>	71.264,15 EUR / 536.939,75 kn	<b>88.487,51</b> EUR / 666.709,14 HRK*
6.	<b>zk.ul. 118, k.č.br. 1814/14, Budimska ulica 29</b> ; 5. Suvlasnički dio: 2447/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), povezano s vlasništvom posebnog dijela – četverosobni <b>stan ozn. S2 na 1. katu</b> ukupne podne površine 59,40 m <sup>2</sup> i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa ozn. 8 ukupne podne površine 6,00 m <sup>2</sup> i lođa ozn. 9 ukupne podne površine 3,85 m <sup>2</sup> s	524.053,95 kn/ 69.553,91 EUR	<b>99.150,08</b> EUR / 747.046,28 HRK

	pripadajućim dijelom: parkirno mjesto na parceli ozn. PM3 ukupne podne površine 9,40 m <sup>2</sup>		
7.	<b>zk.ul. 118, k.č.br. 1814/14, Budimska ulica 29, 6.</b> Suvlasnički dio: 2534/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) povezano s vlasništvom posebnog dijela – četverosobni <b>stan ozn. S3 na 2. katu</b> ukupne podne površine 66,45 m <sup>2</sup> i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa ozn. 9 ukupne podne površine 3,80 m <sup>2</sup> i s pripadajućim dijelom: parkirno mjesto na parceli ozn. PM4 ukupne podne površine 8,90 m <sup>2</sup>	71.955,79 eur / 542.150,92 kn	Privremena obustava unovčenja Posjed Lončar
8.	<b>zk.ul. 118, k.č.br. 1814/14, Budimska ulica 29, 7.</b> Suvlasnički dio: 2505/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), povezano s vlasništvom posebnog dijela – četverosobni <b>stan ozn. S4 u potkrovlju</b> ukupne podne površine 60,90 m <sup>2</sup> i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa ozn. 8 ukupne podne površine 6,30 m <sup>2</sup> i lođa ozn. 9 ukupne podne površine 3,90 m <sup>2</sup> s pripadajućim dijelom: parkirno mjesto na parceli ozn. PM5 ukupne podne površine 8,65 m <sup>2</sup>	62.607,41 EUR / 471.715,56 kn	669.093,08 kuna / <b>88.803,91</b> <b>EUR</b>
	<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>551.319,43</b> <b>EUR /</b> <b>4.153.916,26</b> kuna	<b>Unovčeno:</b> <b>176.749,76</b> <b>eur /</b> <b>1.331.721,12</b> <b>kuna ;</b> <b>Očekivano</b> <b>unovčenje:</b> <b>376.048,57</b> <b>EUR</b>

(dalje: Nekretnine).

U odnosu na nekretnine rd.br. 4 i 8. (osjenčano zeleno) iste su unovčene na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi putem Financijske agencije i to nekretnina rd.br. 4 za iznos od 662.628,04 HRK/ 87.945,85 EUR, a nekretnina br. 8 je unovčena za iznos od 669.093,08 kuna / 88.803,91 EUR.

Sveukupno obje nekretnine su unovčene za iznos od 176.749,76 EUR.

Rješenjem o prodaji, posl.br. St-1007/2020 od 19.07.2022. sud je odredio prodaju nekretnina broj 1,2,3,5,6,7.

Zaključcima o prodaji od 23.09.2022. godine sud je odredio uvjete prodaje nekretnina na elektroničkoj javnoj dražbi koja će se održati pred FINA-om.

Nakon objave poziva za elektroničku javnu dražbu stečajni upravitelj je na temelju prigovora trećih osoba Marčinković i Lončar i očevidom na licu mjesta utvrdio da nekretnine rd.br. 2 i 7. nisu slobodne od osoba i stvari te je predložio sudu naložiti Financijskoj agenciji privremenu obustavu prodaje istih do drugačije odluke.

Zaključkom suda od 05.01.2023. godine naloženo je FINA-i prekid i obustava provođenja prve elektroničke javne dražbe ID nadmetanja 40538 za nekretninu rd.br. 2 i prekid i obustavu provođenja prve elektroničke javne dražbe ID nadmetanja 40530 za nekretninu rd.br. 7. (osjenčano crveno) te FINA u odnosu na ove nekretnine obustavila prodaju.

Upravitelj je zaprimio pisani prigovor treće osobe gdina Miro Lončar te usmeni prigovor gdina Marčinković sa tvrdnjama da su stekli pravo vlasništva na kritičnim stanovima. Oba prigovora upravitelj smatra u ovom trenutku neosnovanim o čemu se upravitelj očitovao podneskom od 05.01.2023. godine objavljen na e-oglasnoj ploči.

Nekretnine rd.br. 1, 3, 5 i 6. (osjenčane narančasto) prodane su na javnoj dražbi putem FINA okončane dana 30.01.2023. godine prema ponuđenim iznosima kao označeno u gornjoj tablici.

U nastavku postupka sud će ako utvrdi da su ispunjene sve pretpostavke donijeti rješenja o dosudi.

U k.o. SESVETE NOVO, zk.ul.br. 115, 116, 117 i 118, Općinski sud u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete proveo je upis uknjižbe brisanja založnog prava na predmetnim nekretninama koje je bilo upisano u korist RAIFFEISENBANK ST. STEFANJAGERBERG- WOLFSBERG EGEN, OIB: 11609308792, 8083 St. Stefan im Rosental, Murecker Stra. 23, Austrija. Upis je proveden dana 30. siječnja 2023. godine, pod brojem Z-765/2023.

### **Financijsko izvješće:**

#### **1. Priljev na račun od 25.02.2022 do 24.02.2023.**

- prihod od zakupnine nekretnine

zk.ul. 118, k.č.br. 1814/14, Budimska ulica 29,

zakupnik Brankica Mataus  
- pasivna kamata

265,45 eur/ 2.000,00 kn  
0,01 eur / 0,08 kn

**PRILJEV UKUPNO:**

**265,46 eur / 2.000,08 kn**

**Odljev sa računa od 25.02.2022 do 24.02.2023.**

- Fina predujam za javnu dražbu,  
za nekretnine rd.br. 4 i 8. 477,80 eur /3.600,00 kn
- Fina predujam za javnu dražbu  
za nekretnine rd.br. 1,2 3, 5, 6 i 7. 902,52 eur / 6.800,00 kn
- državni proračun uplata PDV-a. 328,33 eur / 2.473,79 kn
- bankarske naknade 119,40 eur / 899,60 kn

**ODLJEV UKUPNO:**

**1.828,04 eur / 13.773,39 kn**

**2. Dospjeli nepodmireni troškovi od otvaranja naknadne diobe do 24.02.2023.**

Vrsta	Mjesečno	Mjeseci/ko m.	Ukupno eur/ kn
FBS d.o.o. Zagreb - računovodstvene usluge - izrada početne bilance	jednokrat no		265,44 eur/ 2.000,00 kn
FBS d.o.o. Zagreb - računovodstvene usluge -8mj 2020 do 2.mj 2023.	500,00 kn + pdv= 625,00	31	2.571,50 eur / 19.375,00 kn
Procjena nekretnina (8 nekretnina x 2.000,00 kn)	-	-	2.123,56 eur / 16.000,00 kn
UKUPNO:			<b>4.960,51 eur / 37.375,00 kn</b>

**Stanje na računu stečajnog dužnika na dan 24.02.2023. godine iznosi 156,13 EUR.**

**3. Predračun troškova za naredno šestomjesečno razdoblje do 24.08.2023.**

U skladu sa čl.89. SZ predračun troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje koje slijedi iznosi:

Vrsta:	Mjesečno(eur/ kn)	mjeseci	Ukupno (eur/ kn)
Troškovi računovodstva	82,95 EUR / 625 kn	6	497,70 eur/

			3.750,00 kn
Bankarski troškovi	13,27 EUR/ 100,00 kn	6	79,62 eur /600,00 kn
Bruto nagrada stečajnog upravitelja*			-
UKUPNO:			<b>577,32</b>

\*Napomena:

U predračunu nije sadržana bruto nagrada stečajnog upravitelja, koja će ovisiti o vrijednosti unovčene stečajne mase, te eventualni porez na dobit odnosno porez na dodanu vrijednost ukoliko će teretiti stečajnu masu.

Upravitelj će tražiti od FINA djelomični povrat sredstava uplaćenih na ime predujma za provođenje javne dražbe za nekretnine rd.br. 4 i 8. s obzirom da su nekretnine unovčene na prvoj javnoj dražbi a predujam je plaćen za 4 dražbe.

Također upravitelj će tražiti od FINA djelomični povrat sredstava uplaćenih na ime predujma za provođenje javne dražbe za nekretnine rd. br. 1,2 3, 5, 6 i 7. s obzirom da su unovčene nekretnine na prvoj javnoj dražbi, a predujam je plaćen za 4 dražbe.

## II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Nakon okončanih javnih dražbi kao gore opisano te pod pretpostavkom uplate kupovnina upravitelj će sastaviti obračun troškova unovčenja.

U odnosu na nekretnine koje su u posjedu trećih osoba upravitelj predlaže sudu da sazove skupštinu vjerovnika na kojem se predlaže da vjerovnici donesu slijedeću

odluku:

- 1.) daje se suglasnost stečajnom upravitelju da protiv Miro Lončar iz Sesveta, Selnička ulica 20, OIB: 47676939499 i svih trećih osoba koje se zateknu pokrene ovršni ili parnični postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed stečajnom dužniku nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete novo, zk.ul. 118, k.č.br. 1814/14, Budimska ulica 29, 6. Suvlasnički dio: 2534/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), povezano s vlasništvom posebnog dijela – četverosobni stan ozn. S3 na 2. katu ukupne podne površine 66,45 m<sup>2</sup> i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa ozn. 9 ukupne podne površine 3,80 m<sup>2</sup> i s pripadajućim dijelom: parkirno mjesto na parceli ozn. PM4 ukupne podne površine 8,90 m<sup>2</sup>, i

- 2.) daje se suglasnost stečajnom upravitelju da protiv Tomo Marčinković iz Sesveta, (ostali podaci nepoznati) i svih trećih osoba koje se zateknu pokrene ovršni ili parnični postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed stečajnom dužniku nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete novo, -zk.ul. 115, k.č.br. 1814/13, Budimska ulica 31; 6. Suvlasnički dio: 2490/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) povezano s vlasništvom posebnog dijela – četverosobni stan ozn. S3 na 2. katu ukupne podne površine 60,05 m<sup>2</sup> i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa ozn. 8 ukupne podne površine 6,15 m<sup>2</sup> i lođa ozn. 9 ukupne podne površine 4,00 m<sup>2</sup>, s pripadajućim dijelom: parkirno mjesto na parceli ozn. PM3 ukupne podne površine 11,10 m<sup>2</sup>

Ukoliko vjerovnici ne donesu gore predložene odluke, upravitelju jedino preostaje predložiti nastavak unovčenja nekretnina koje nisu slobodne od osoba i stvari i za koje je postupak unovčenja trenutno privremeno obustavljen. Upravitelj nema zakonske uvjete koristiti institut samopomoći te samostalno preuzeti posjed nekretnina.

### Obrazloženje

Ad 1.) Očevidom na licu mjesta na temelju prigovora treće osobe gđina Miro Lončar iz Sesveta, Selnička ulica 20, OIB: 47676939499 utvrdio sam da se isti nalazi u posjedu nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete novo, zk.ul. 118, k.č.br. 1814/14, Budimska ulica 29, Etaža 6. u naravi četverosobni stan ozn. S3 na 2. katu.

S obzirom da je ista nekretnina u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo ovog stečajnog dužnika ista ulazi u stečajnu masu stoga je radi unovčenja iste slobodne od osoba i stvari potrebno preuzeti posjed nekretnine kojeg u ovom trenutku stečajni upravitelj nema niti ga navedeni posjednik misli dobrovoljno predati stoga je potrebno upravitelju dati suglasnost za pokretanje sudskog postupka radi iseljenja i predaje u posjed.

Upravitelj ovdje ponovno ponavlja da je pregledom dokumentacije koju je gđin Lončar dostavio u sudski spis, prvenstveno Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen dana 08.07.2010. godine i Sporazum uz ugovor o kupoprodaji nekretnine i Dodatak istom od 13.09.2018. godine koji sadrži tabularnu izjavu kojom Prodavatelj, pravni prednik ovdje stečajnog dužnika dopušta uknjižbu prava vlasništva u korist kupca Ivan Lončar iz Trogira, OIB: 39221880948 (prednik treće osobe Miro Lončar) vidljivo je da je plaćanje kupoprodajne cijene ugovoreno na način da se ista plaća kompenzacijom.

Skraćeni stečajni postupak koji je prethodio ovom postupku naknadne diobe pokrenut je zahtjevom FINA- e dana 22.02.2018.

Trgovački sud u Zagrebu je rješenjem posl.br. St-532/2018 od dana 24.08.2018. pokrenuo skraćeni stečajni postupak s obrazloženjem da je iz potvrde FINA-e vidljivo

da dužnik ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekidnom razdoblju od 3290 dana (op.a. dakle više od devet godina!).

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, St-532/2018 od 09.11.2018. godine je otvoren i zaključen skraćeni stečajni postupak.

Dakle, iz gornjeg je vidljivo da su svi sporazumi ugovori i slično „sklapani“ u uvjetima blokade društva Filton gradnja d.o.o. koja je počela 2009 godine pa nadalje, a Sporazum uz ugovor o kupoprodaji nekretnine i Dodatak istom od 13.09.2018. godine koji sadrži tabularnu izjavu sklapala je bivša uprava stečajnog dužnika nakon što je već Trgovački sud u Zagrebu, posl.br. St-532/2018 od dana 24.08.2018. godine pokrenuo skraćeni stečajni postupak. S obzirom da se pravo vlasništva na temelju pravnog posla stječe upisom uknjižbe prava vlasništva, a stečajni dužnik je upisan kao vlasnik nekretnine stava sam da je izlučni zahtjev neosnovan. Dodatno za napomenuti da gđin Lončar do današnjeg dana nikada nije pokušao upisati svoje pravo vlasništva u zemljišne knjige niti je pokrenuo bilo kakav sudski postupak radi priznanja svog izlučnog prava.

Ad2.) Očevidom na licu mjesta na temelju poziva izvjesnog gđina Tomo Marčinković utvrdio sam da se isti sa svoj obitelji nalazi u nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete novo, -zk.ul. 115, k.č.br. 1814/13, Budimska ulica 31, Etaža 6. koja je u naravi četverosobni stan ozn. S3 na 2. katu. S obzirom da je ista nekretnina u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo ovog stečajnog dužnika ista ulazi u stečajnu masu stoga je radi unovčenja iste slobodne od osoba i stvari potrebno preuzeti posjed nekretnine kojeg u ovom trenutku stečajni upravitelj nema niti ga navedeni posjednik misli dobrovoljno predati stoga je potrebno upravitelju dati suglasnost za pokretanje sudskog postupka radi iseljenja i predaje u posjed. Navedena osoba nema ugovor u kupoprodaji niti bilo koji drugi dokument kojim bi polagao pravo na vlasništvo nekretnine.

Po odobrenju skupštine, upravitelj će sam pokrenuti postupke bez angažmana odvjetnika (osim ako skupština izričito ne naloži drugačije) dok će stečajnu masu teretiti sudske pristojbe na prijedlog i odluku u sudskom postupku za što će stečajna masa imati sredstava.

### III. PRIJEDLOG NAKNADNE DIOBE PREMA ZAVRŠNOM POPISU AKO SE PREOSTALA STEČAJNA MASA DIJELI STEČAJNIM VJEROVNICIMA

Trenutno nema uvjeta za diobu.

Mjesto i datum

Zagreb, 24.02.2023.

Stečajni upravitelj

Hrvoje Kraljičković