

## Obrazac 18.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa: St-2184/2016

Dužnik: SISTEM MONTAŽA d.o.o., Zagreb, Petrinjska 59.

OIB: 13127381691

#### 1. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 8. 3.2022. DO 17. 3.2025.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 4. lipnja 2019. je nad dužnikom Sistem Montaža d.o.o. u stečaju otvoren stečajni postupak. Za stečajnog upravitelja imenovan je Ante Jukić. Rješenjem istog suda je 08.03.2022. za stečajnog upravitelja imenovana Vesna Stančić.

Novoimenovana stečajna upraviteljica je 15.3.2022. u sudski spis dostavila Zapisnik o primopredaji službe stečajnog upravitelja kojega je sastavio dosadašnji stečajni upravitelj Ante Jukić. Prema riječima razriješenog stečajnog upravitelja istoga dana nije bila moguća predaja posjeda nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika obzirom da je za obilazak i pregled svih nekretnina, koje se nalaze na različitim lokacijama, bilo potrebno osigurati više vremena nego što je to bilo na raspolaganju toga dana.

Nakon što je stečajna upraviteljica obišla nekretnine i razgovarala sa osobama koje imaju posjed tih stanova kao i sa susjedima, utvrđeno je da stečajni dužnik nema posjed niti jedne nekretnine u njegovom vlasništvu.

Obavljeni su sastanci sa stanarima na adresi Prevoj i utvrđene činjenice. Podaci o uplatama dobiveni su od CENTAR BANKE d.d. u stečaju. Obavljen je razgovor s Antoniom Obradovićem s adrese A.T. Mimare 45. Posjed stana je dobio od Zlatka Peteka. U srpnju 2023. je utvrđeno da posjed preostala dva stana na adresi A.T. Mimare ima Zlatko Petek, nekada vlasnik i direktor CONICO d.o.o. u stečaju, izvođača radova na izgradnji ovih objekata za Sistem montažu d.o.o. U stečajnom postupku je zamijenjena brava u stanu na adresi Prevoj 97. Nakon par mjeseci, prilikom pregleda nekretnine, je utvrđeno da je brava poslije toga još jedan put zamijenjena.

Dana 17. 1.2024. je održana skupština vjerovnika na kojoj je prihvaćeno izvješće stečajnog upravitelja i do tada poduzete radnje.

Druga skupština, je održana 11. listopada 2024., na kojoj nije prihvaćeno izvješće stečajnog upravitelja.

Nakon održane skupštine je stečajna upraviteljica:

1. Preuzela postupak Ovr-1630/11 i predložila obustavu istog postupka iz više razloga.
2. Podnijela kaznenu prijavu protiv nepoznatog počinitelja radi zamjene brave na stanu na adresi Prevoj 97.

3. Ponovno dostavila procjene u spis i na e-mail adresu Centar banke d.d. u stečaju.
4. Posjednicima stanova na adresi A.T. Mimare 45 poslala opomenu pred utuženje radi naplate troškova režija, naknade za korištenje nekretnina bez valjanog pranog osnova i zahtjev za dobrovoljnu predaju posjeda nekretnina.
5. U sudskom postupku P-2023/2024, protutužbom, zahtijevala isplatu naknade za nezakonito korištenje nekretnine na adresi Prevoj 93.
6. Ugovor o prodaji stana s obitelji Lukinac nije mogla zaključiti jer nekretnine na kojima postoji razlučno pravo prodaje stečajni sud poštujući pravila ovrhe. Pored toga nije predložila prodaju predmetnih nekretnina neposrednom pogodbom zato što nije za to dobivena suglasnost Republike Hrvatske, koja je založni vjerovnik na jednoj od etaža koje su premet prodaje.

### III STANJE STEČAJNE MASE

#### 1. Ulica Ante Topić Mimare 45

Nekretnine su upisane u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Vrapče Novo, z.k.ul. 4562, z.k.č. 4037/13 procijenjene su na 580.480,00 eura ukupno:

Adresa		K.O.		z.k. ul.	z.k.č.
<b>Ante Topić Mimare 45</b>		<b>Vrapče Novo</b>		<b>4562</b>	<b>4037/13</b>
Etaža	U naravi	Površina m <sup>2</sup>	Posjed	Razlučni vjerovnik	Procijenjena vrijednost
E-3	garaža P3	7,05	SLOBODAN	CENTAR BANKA /REPUBLIKA HRVATSKA	€ 17.000,00
E-4	garaža P4	6,2	SLOBODAN		€ 14.900,00
E-5	garaža P5	6,4	SLOBODAN	CENTAR BANKA	€ 15.400,00
E-9	garaža P9	6,2	SLOBODAN	Ovr-95/2023	€ 14.900,00
E-18	podrum SP8	2,2	PETEK		€ 5.140,00
E-19	podrum SP9	2,2	PETEK	CENTAR BANKA	€ 5.140,00
E-22	stan prizemlje S3	44,39	ZLATKO PETEK	CENTAR BANKA	€ 134.000,00
E-27	stan I kat S8	56,83	OBRADOVIĆ	CENTAR BANKA	€ 179.000,00
E-37	stan II kat S18	70,06	ZLATKO PETEK	CENTAR BANKA I OVR-3673/17	€ 195.000,00
					€ 580.480,00

Garaže su otvoreni prostori u podrumu. Pristup spremištu je preko parkirnih mjesta radi čega čine cjelinu.

U etaži E-27 stanuje četveročlana obitelj Obradović, bez valjanog pravnog osnova.

Etaže E-22 i E-37 imaju na vratima upisana prezimena Granić i Breyer. Posjed ima Zlatko Petek.

Antonio Obradović i Zlatko Petek su ranije bili obaviješteni o potrebi da predaju dokumentaciju kojom dokazuju zakonitost posjeda te da ukoliko nije odgovarajuća, trebaju sa stečajnim dužnikom regulirati odnose najma i plaćanje režija i naknada.

Prikupljanje podataka o iznosima neplaćenih troškova režija te kamatama i troškovima je trajalo dulje vrijeme s obzirom da stečajna upraviteljica raspolaže s računima i drugim dokumentima s obračunima tek od 2023. godine, od kada stižu na njenu adresu. Računi za ranija razdoblja nisu bili obuhvaćeni u primopredaji dokumentacije. Podaci o iznosima troškova su bili zatraženi od isporučitelja komunalnih usluga. Dobivene su knjigovodstvene

kartice kao dokazi o nastalim troškovima i dopunjeni su, te uspoređeni sa zaprimljenim ovrhama.

Stečajna upraviteljica je Zlatku Peteku i Antoniju Obradoviću poslala Opomenu pred tužbu kojom se, još jednom, pozivaju da dostave valjanu ispravu iz koje nedvojbeno proizlazi da posjeduju pravni temelj korištenja navedenih nekretnina; prema priloženom obračunu, podmire sve režijske troškove na ime korištenja predmetnih nekretnina, uvećane za trošak ovrhe i kamata, počevši od dana otvaranja stečajnog postupka nadalje; isplate naknadu za nezakonito korištenje predmetnih nekretnina i to za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 30.10.2024.; te da dobrovoljno predaju u posjed predmetnih stanova predajući ključeve predmetnih stanova stečajnom upravitelju.

Troškovi režija iznose ukupno 16.782,64 eura i to:

- a. Za stan označen oznakom S3 – 3.814,39 eura, od čega glavnice 3.091,98 te 722,41 eura troškova i kamata,
- b. Za stan označen oznakom S18 – 5.375,43 od, čega glavnice 4.370,00 eura te 1.005,43 eura troškova i kamata,
- c. Za stan označen oznakom S 8 – 7.592,64 eura, od čega glavnice 6.177,99 te 1.414,65 troškova i kamata.

Gospodin Zlatko Petek je opomenu primio, dok je Antonio Obradović obaviješten ali nije podigao pošiljku. Zlatko Petek i Antonio Obradović do danas nisu predali ključeve niti se obratili stečajnom upravitelju. Dana 20. veljače 2023. godine je Zlatku Peteku i Antoniju Obradoviću poslan obračun za naplatu režija zaključno sa siječnjem 2023. godine. Utvrđeno je da niti jedan, do danas, nije platio zahtijevane iznose.

Stečajna upraviteljica je od Ministarstva unutarnjih poslova zatražila točne podatke o prebivalištu ovih osoba radi podnošenja tužbe.

### **Ovr-95/2023**

U ovršnom postupku broj Ovr-95/2023 prodaje se nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb zk.ul.4562 k.o. Vrapče novo, kčbr 4037/13 i to 9. Suvlasnički dio, etažno vlasništvo 53/10000, garaža u podrumu površine 6,20 m2 označena kao P-9 s procijenjenom vrijednosti od 14.900,00 eura, prema procijeni iz stečajnog postupka. Ovrhovoditelj je AKTER PUBLIC d.o.o.

Prva dražba će završiti 25. veljače 2025. godine. Do danas nije dostavljeno rješenje o dosudi stečajnom dužniku.

### **Zabilježba ovrhe Trgovačkog suda u Zagrebu Ovr-1630/2011**

Na etažama E-4, E-5, E-9, E-18, E-19, E-22, E-27, E-37 postoji upisana zabilježba ovrhe prema rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu Ovr-1630/2011 od 14. 4. 2011. ovrhovoditelja Špina XXI d.o.o.

Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu od 12. studenog 2024. godine je stečajna upraviteljica ovršenika pozvana na preuzimanje postupka, što je učinjeno 14.studenog 2024. Istovremeno je predložena obustava postupka iz više razloga.

Sud je odredio nastavak postupka.

### **Zabilježba privremene mjere R1-469/2009 od 27.siječnja 2011.**

Na etažama E-3, E-4, E-5, E-22, E-27, E-37 još postoji upisana zabilježba temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj R1-469/2009 od 27. siječnja 2011., kada je određena privremena mjera radi osiguranja novčane tražbine predlagatelju osiguranja Gramat d.d., zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti posebne dijelove nekretnine upisane u zk.ul.br. 4562 k.o. Vrapče novo, uz zabilježbu zabrane u zemljišnu knjigu. Stečajna upraviteljica se obraćala Sudu sa zahtjevom za brisanje privremene mjere u ožujku, travnju i listopadu 2024. godine. U studenom se predlagatelj protivio brisanju uz obrazloženje da nije namiren. Obzirom na jasnu odredbu točke II rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj R1-469/2009 o trajanju privremene mjere do pravomoćnog okončanja postupka u kojem će Predlagatelj zahtijevati naplatu. Bez obzira na uspješnost namirenja predlagatelja osiguranja, obustavom ovrhe Ovr-727/2021 na temelju pravomoćnog rješenja, stekli su se uvjeti za brisanje privremene mjere.

### **2. A) Prevoj 93**

Nekretnine su upisane u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Šestine, z.k.ul. 8092, z.k.č. 1786/14, etaža 2 i 6.

Adresa		K.O.	z.k. ul.	z.k.č.	
Prevoj 93		Šestine	8092	1786/14	
Etaža	U naravi	Površina m2	Posjed	Razlučni vjerovnik	
E-2	garaža G2	16,59	ŠTAMBUK	CENTAR BANKA/REPUBLIKA HRVATSKA	€ 11.300,00
E-6	stan + vrt (27M2)	74,12 m2	ŠTAMBUK	CENTAR BANKA/REPUBLIKA HRVATSKA	€ 187.000,00
					€ 198.300,00

Nekretnina u kojoj stanuje obitelj Štambuk procijenjena je na 198.300,00 eura.

Obitelj Štambuk je prema Predugovoru od 28.07.2008. godine uplatila kaparu u ukupnom iznosu od 99.455,00 kn (EUR=13.918,05). Ugovor o kupoprodaji nije zaključen. Uz predugovor, temeljem kojega je plaćena kapara, postoji i potvrda o predaji vlasničkog posjeda od 9. 7. 2010. Cijena iz predugovora iznosi 148.865,00 eura.

Odvjetnica Iva Žuvanić Štambuk je u stečajni spis dostavila podnesak u kojem navodi razloge zbog kojih nije do danas zaključen glavni ugovor, ističući odgovornost Sistem Montaže d.o.o. i predlaže zaključenje glavnog ugovora prema Predugovoru iz 2008. godine. U odgovoru su navedeni razlozi zbog kojih stečajna upraviteljica misli da stečajni dužnik više nema obveze prema tom Predugovoru. Imajući na umu ove razloge je bio dat prijedlog skupštini da se nekretnina proda po procijenjenoj vrijednosti. Pri tom je namjera bila da se cijena umani za uplaćenu kaparu, ukoliko ju kupi obitelj Žuvanić Štambuk.

Iva Žuvanić Štambuk je početkom listopada podnijela tužbu radi zaključenja ugovora prema Predugovoru iz 2008. godine. Kao i u očitovanju na spomenuti podnesak, u predmet P-2023/2024 je podnesen odgovor u kojem su navedeni razlozi zbog kojih nije moguće postupiti prema njenim zahtjevima. U ovom predmetu je podnesena i protutužba kojom se zahtijeva predaja posjeda i uplata naknade za nezakonito korištenje nekretnine. Iva Žuvanić Štambuk je u odgovoru na protutužbu, pored njenog osporavanja, navela i prijedlog za mirno rješenje spora.

Pripremno ročište je zakazano za 25. ožujak 2025. godine.

Na ovoj nekretnini postoji zabilježba rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, Ovr-1630/11 od 14. 4. 2011. godine.

## 2. B) Prevoj 95

Nekretnine su upisane u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Šestine, z.k.ul. 73433, z.k.č. 1786/13. Stečajni dužnik je zemljišnoknjižni vlasnik etaža 1 i 8.

Etaže 1 i 8 u posjedu ima obitelj Lukinac temeljem kupoprodajnog ugovora od 23.4.2010. godine, na osnovi kojega je plaćena kupovna od 121.251,44 eura. Prodajna cijena iz ugovora iznosila je 189.070,00 eura. Neplaćena razlika iznosi 67.815,56 eura.

Centar banka d.d. u stečaju je na skupštini predložila da se stan proda obitelji Lukinac prema zaključenom ugovoru uz uplatu razlike do pune kupoprodajne cijene.

Adresa <b>Prevoj 95</b>		K.O. <b>Šestine</b>	z.k. ul. <b>73433</b>	z.k.č. <b>1786/13</b>	
Etaža	U naravi	Površina m <sup>2</sup>	Posjed	Razlučni vjerovnik	
E-1	garaža G1	16,66	LUKINAC	NOVA HRVBA/CENTARBA/RH	€ 11.300,00
E-8	stan + vrt (155M2)	113,39 m <sup>2</sup>	LUKINAC	CENTAR BANKA	€ 287.000,00
					€ 298.300,00

U zemljišnim knjigama postoji predbilježba vlasništva u korist Lukinac Tine i Ivana od 23.4.2010.

Podatke o uplatama za ovaj stan dostavila je Centarbanka d.d. u stečaju.

Županijskom državnom odvjetništvu je 14. ožujka 2024. poslan zahtjev za davanje suglasnosti na prodaju etaže-1 na zkč 1786/2013, u naravi garaža, neposrednom pogodbom.

Pored toga, na etaži 1. Postoji upisana hipoteka u korist NOVE HRVATSKE BANKE d.d.. Radi se o upisu hipoteke po kupoprodajnom ugovoru za susjedni stan, koja nije izbrisana nakon što je utvrđeno da je upis pogrešan, U veljači 2024. je Hrvatska poštanska banka o tome obaviještena i zamoljena da se izvrši ispravak. Do danas nisu izdali brisovno očitovanje iako im je dostavljena sva dokumentacija koja dokazuje ovu tvrdnju i poslane požurnice. Sudu će se predložiti prodaja ove nekretnine neposrednom pogodbom.

## 2. C) Prevoj 97 – Ovr-78/2021

Nekretnine su upisane u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Šestine, z.k.ul. 73433, z.k.č. 1786/12. Stečajni dužnik je zemljišnoknjižni vlasnik etaža 1,8.

Stan i garaža su prazni. Procijenjeni su na 289.500,00 eura.

Adresa <b>Prevoj 97</b>		K.O. <b>Šestine</b>	z.k. ul. <b>73433</b>	z.k.č. <b>1786/12</b>	
Etaža	U naravi	Površina m <sup>2</sup>	Posjed	Razlučni vjerovnik	
E-1	garaža G1	17		NOVA HRVBA/CENTARBA/RH	€ 11.500,00
E-6	stan + vrt (133,0M2)	114,28		CENTAR BANKA	€ 278.000,00

Nepoznata osoba je zamijenila bravu koju je stavila stečajna upraviteljica.

Stečajna upraviteljica je podnijela kaznenu prijavu protiv nepoznatog počinitelja radi zamjene te brave.

Iz Sporazuma o priznavanju prava vlasništva na zemljištu od 14. 4. 2010 godine potpisanog između Sistem montaže d.o.o. te Lea Vukelića i Ive Matije Bitanga, ovjerenog kod javnog

bilježnika Gordane Jakobović iz Zagreba, poslovni broj OV-2095/10, proizlazi da su samostalni posjednici dijela z.k.č. 1786/12 k.o. Šestine (koja odgovara k.č. 4008/3 k.o. Mikulići) Leo Vukelić i Iva Matija Bitanga u površini od 82,3 m<sup>2</sup>.

## 2. D) Prevoj zemljište

Nekretnine su upisane u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Šestine, z.k.ul. 73229, z.k.č. 1786/15 i 1786/16. Radi se o dvije oranice ukupne površine 143 m<sup>2</sup>, što u naravi predstavlja prilaz zgradama na spomenutim adresama. Procijenjene su na 11.600,00 eura.

Adresa <b>Prevoj</b>		K.O. <b>Šestine</b>	z.k. ul. <b>73229</b>		
z.k.č.	U naravi	Površina m <sup>2</sup>	Posjed	Razlučni vjerovnik	
1786/15	oranica	104		CENTAR BANKA	
1786/16	oranica	39		CENTAR BANKA	€ 11.600,00

Na zemljištu su betonirani pristupi sve tri zgrade i cesta te u dijelu tri parkirna mjesta koja su namijenjena zgradi broj 97. Moguće je da su prilazi i parkirna mjesta djelomično izgrađeni i na k.č. 1786/13, 1786/12 i 1786/14. Koliko točno se nalazi na pojedinoj parceli bi trebao utvrditi geodetski nalaz.

Prema Lokacijskoj dozvoli broj 412/2007 za rekonstrukciju-izgradnju odvojka ulice Prevoj predlagatelja Sistem montaže d.o.o. iz studenog 2007. godine su cijele čestice 1786/15 i 1786/16 izdvojene za koridor ceste. Predlagatelj ovog rješenja je bila Sistem montaža d.o.o. U Gradski ured za prostorno uređenje je poslan upit o valjanosti ove lokacijske dozvole.

Iz Sporazuma o priznavanju prava vlasništva na zemljištu od 14. 4. 2010 godine potpisanog između Sistem montaže d.o.o. te Lea Vukelića i Ive Matije Bitanga, ovjerenog kod javnog bilježnika Gordane Jakobović iz Zagreba, poslovni broj OV-2095/10, proizlazi da su stvarni posjednici dijela z.k.č. 1786/16 k.o. Šestine (koja odgovara k.č. 4008/6 k.o. Mikulići) u površini od 8,3 m<sup>2</sup>.

## 3. Đurkov put 38

Nekretnine su upisane u Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Remete, z.k.ul. 8064, z.k.č. 3943/5. Radi se o zemljištu na kojem se nalazi kuća koja nije legalna.

Očišćen je prilaz kući što je omogućilo da se nekretnina pregleda i izvrši procjena. Nekretnina je procijenjena na 186.100,00 eura.

Naknadno je pronađena građevinska dozvola izdana 27.8.1976. godine za izgradnju privrednog objekta na razdoblje od 10 godina. Dozvola je dopunjena 22.6.1981. kada je usklađena sa stanjem koje je izvedeno na terenu. Arhivu Grada Zagreba je dostavljen upit o eventualnom postojanju dokumenata o legalizaciji, što nije pronađeno.

Od Centar banke d.d. u stečaju je dobijen Prijavni list za katastar, broj RN 746/2004 potvrđen Izvješćem o međama i drugim granicama od 24.12.2012 prema kojem k.č. 2337 k.o. Gračani prema stanju iz katastra ima 1204 m<sup>2</sup>.

Vesna Radić Mraz, posjednica susjedne parcele k.č. 2336 k.o. Gračani je dostavila Prijavni list za katastar broj RN 1569/95 u kojem stoji isti podatak. U ovom prijavnom listu su svi posjednici parcela, nasljednici iste osobe, pristali da Ivan Radić bude samostalni posjednik na k.č. 2337 k.o. Gračani.

### **Pojedinačni ispravni postupak**

Općinski građanski sud u Zagrebu je 14.svibnja 2024., temeljem prijedloga Vesne Radić Mraz, donio rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku broj Z-34814/2023. Rješenje je dostavljeno stečajnoj upraviteljici 29.svibnja 2024. Prigovor na Rješenje o pokretanju i otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka broj Z-34814/23 od 14. svibnja 2024. godine je poštom poslan Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu 6. lipnja 2024 godine. Stečajni dužnik se protivi opisanom prijedlogu u dijelu Prijedloga i Rješenja pod točkom VIII. na način da se oranica zk.č.br 3943/15 od 209 m2 upisana u zk.ul. 8064 k.o. Remete otpiše u novi uložak, pripoji opisanim česticama predlagateljice Vesne Radić Mraz i da se uknjiži pravo vlasništva za njenu korist na novoformiranoj čestici 3943/14. Ova novonastala zkč 3943/14 bi površinom i oblikom odgovarala katastarskoj čestici 2336. Prigovor je podnesen iz više razloga. Do danas nije primljen poziv za ročište u ovom predmetu.

Suvlasnicima nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Remete, zk. ul. 946, k.č.br. 3941/1, u naravi Djurkov put, oranica, Jakovac Ozrenu, Radić Mraz Vesni, Radić Ani i Radić Nenadu, je poslan prijedlog Ugovora o zasnivanju služnosti puta na ovoj nekretnini a u korist zemljišnoknjižne čestice 3943/5. Na z.k.č. 3943/1 postoji upisano pravo služnosti kolnog i pješačkog puta iz 1909. godine u korist više susjednih čestica. Kako je u međuvremenu došlo do parcelacija i stvaranja novih oznaka predloženo je zaključivanje novog ugovora. Ukoliko se ne postigne dogovor, postoji mogućnost sudskog utvrđivanja nužnog prolaza sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Isti ovi suvlasnici su vezani uz nekretnine u spomenutom pojedinačnom ispravnom postupku.

## **6. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Izvješću se prilaže Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije o brisanju stečajne upraviteljice Vesne Stančić s liste stečajnih upravitelja za područje nadležnosti Trgovačkog suda u Zagrebu od 28. siječnja 2025. godine, te se sukladno tome očekuje razrješenje stečajne upraviteljice.

Mjesto i datum  
Zagreb, 17. 3.2025

Stečajni upravitelj