

Obrazac 20.
ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Na posl.br. St-973/2019
JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju
Dužice 28, Zagreb
OIB: 57303316329

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

Primici u korist žiro računa (stečajna masa)

R.B.	Pojedinačne stavke prihoda u stečajnom postupku	Naplaćeno
1	Prihod od zakupa nekretnina	20.523,51
2	Prihod od kamata	20,44
3	Prefakturirane režije	3.983,40
4	Unovčenje pokretnina	911,64
5	Naplaćeni parnični troškovi za dobivene sudske postupke	956,93
6	Naplaćena potraživanja	9.788,77
7	Unovčenje nekretnina upisanih u k.o. Jankomir (ukupno 48 nekretnina)	1.659.035,11
8	Povrat PDV-a	10.396,85
9	Unovčenje nekretnine oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1 upisane u zk. ul. 6471, poduložak 36, OGS u Zagrebu, k.o. Centar, garaža oznake PGM 7/1	6.649,48
10	Unovčenje nekretnine oznake 24/10000 dijelova kat.čest. 4765/1 upisane u zk. ul. 6471, poduložak 39, OGS u Zagrebu, k.o. Centar, garaža oznake PGM 10/1	6.533,47
11	Unovčenje nekretnine oznake 32/10000 dijelova kat.čest. 4765/1 upisane u zk. ul. 6471, poduložak 58, OGS u Zagrebu, k.o. Centar, garaža oznake PGM 4/2	8.273,18
12	Unovčenje nekretnine oznake 80/10000 dijelova kat.čest. 4764, upisana u zk. ul. 5645, poduložak 20, OGS u Zagrebu, k.o. Centar, parkiralište PM1	4.913,40
13	Unovčenje nekretnine oznake 286/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 14, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi četverosoban stan, etaža II. kat, oznaka stana S5/2, ukupne površine 119.37 m2	212.356,49
14	Unovčenje nekretnine oznake 102/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 39, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi dvosoban stan, etaža V. kat, oznaka stana S3/5, ukupne površine 42,75 m2	86.269,83
15	Unovčenje nekretnine oznake 210/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 19, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi četverosoban stan, etaža III. kat, oznaka stana S1/3, ukupne površine 88,10 m2	146.007,57

16	Unovčenje nekretnine oznake 290/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 50, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi četverosoban stan, etaža VI. kat, oznaka stana S5/6, ukupne površine 121,75 m ²	119.081,56
17	Unovčenje nekretnine oznake 23/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 90, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garaža u podrumu -2, oznaka garaže G1, ukupne površine 9,56 m ²	3.700,98
18	Unovčenje nekretnine oznake 23/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 92, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garaža u podrumu -2, oznaka garaže G3, ukupne površine 9,56 m ²	7.697,92
19	Unovčenje nekretnine oznake 23/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 93, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garaža u podrumu -2, oznaka garaže G4, ukupne površine 9,56 m ²	3.700,98
20	Unovčenje nekretnine oznake 23/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 94, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garaža u podrumu -2, oznaka garaže G5, ukupne površine 9,56 m ²	7.019,05
21	Unovčenje nekretnine oznake 23/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 100, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garaža u podrumu -2, oznaka garaže G11, ukupne površine 9,56 m ²	3.700,98
22	Unovčenje nekretnine oznake 23/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 101, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garaža u podrumu -2, oznaka garaže G12, ukupne površine 9,56 m ²	3.700,98
23	Unovčenje nekretnine oznake 23/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 103, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garaža u podrumu -2, oznaka garaže G14, ukupne površine 9,56 m ²	3.700,98
24	Unovčenje nekretnine oznake 23/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 104, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garaža u podrumu -2, oznaka garaže G15, ukupne površine 9,56 m ²	3.700,98
25	Unovčenje nekretnine oznake 23/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 105, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garaža u podrumu -2, oznaka garaže G16, ukupne površine 9,56 m ²	3.700,98
26	Unovčenje nekretnine oznake 12/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 114, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garažno-parkirno mjesto u podrumu -1, oznaka parkirališta GP7, ukupne površine 5,00 m ²	2.418,87
27	Unovčenje nekretnine oznake 24/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 122, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garaža u podrumu -2, oznaka parkirališta GP3, ukupne površine 9,85 m ²	4.765,15

28	Unovčenje nekretnine oznake 20/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 123, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garaža u podrumu -2, oznaka parkirališta GP4, ukupne površine 8,50 m2	4.112,15
29	Unovčenje nekretnine oznake 12/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 128, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garažno-parkirno mjesto u podrumu -2, oznaka parkirališta GP9, ukupne površine 5,00 m2	2.418,87
30	Unovčenje nekretnine oznake 5/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 134, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi sprema u podrumu -1, oznaka sprema S1, ukupne površine 2,00 m2	967,55
31	Unovčenje nekretnine oznake 6/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 135, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi sprema u podrumu -1, oznaka sprema S2, ukupne površine 2,43 m2	1.175,66
32	Unovčenje nekretnine oznake 5/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 138, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi sprema u podrumu -2, oznaka sprema S1, ukupne površine 2,00 m2	967,55
33	Unovčenje nekretnine oznake 30/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 120, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garažno-parkirno mjesto u podrumu -2, oznaka parkirališta GP1, ukupne površine 12,80 m2	6.192,18
34	Unovčenje nekretnine oznake 25/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 121, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi garažno-parkirno mjesto u podrumu -2, oznaka parkirališta GP2, ukupne površine 10,28 m2	4.973,12
35	Unovčenje nekretnine oznake kat.čest. 4738/3, upisano u zk. ul. 25542 Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi dvorište površine 579 m2 na adresi Dužice 28, Zagreb	39.120,05
36	Unovčenje nekretnine upisane kod ZK odjela Zagreb u zk.ul. 25301, k.o. Grad Zagreb, etažno vlasništvo E-140, u naravi sprema oznake S3 u podrumu -2 površine 1,96 m2	2.704,22
37	Unovčenje nekretnine upisane kod ZK odjela Zagreb u zk.ul. 25301, k.o. Grad Zagreb, etažno vlasništvo E-141, u naravi sprema oznake S4 u podrumu -2 površine 2,90 m2	2.704,23
Ukupno:		2.408.845,00

Isplaćeno po osnovi troškova stečajnog postupka

R.B.	Pojedinačne stavke troškova stečajnog postupka	Isplaćeno
1	Neto nagrada privremenom stečajnom upravitelju	1.327,23
2	Doprinosi, porez i prirez na neto nagradu privremenom st. upravitelju	1.379,00
3	Trošak nagrade stečajnom upravitelju sukladno rješenju suda od 31.01.2019.g. pod posl.br. St-895/13-110	90.506,18
4	Trošak nagrade stečajnom upravitelju sukladno rješenju suda od 12.12.2022.g. pod posl.br. St-973/2019-252	21.401,55
Ukupno:		114.613,96

Isplaćeno po osnovi ostalih obveza stečajne mase

R.B.	Pojedinačne stavke ostalih obveza stečajne mase	Isplaćeno
1	Naknade banci za platni promet	1.368,16
2	Knjigovodstvene i administrativne usluge	26.984,20
3	HEP-TOPLINARSTVO d.o.o. (toplinska energija)	3.251,68
4	VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o. (voda)	2.217,11
5	HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA d.o.o. (struja)	2.869,47
6	Održavanje imovine	507,66
7	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. (pričuva i drugo)	13.813,01
8	GRAD ZAGREB (konunalna naknada i drugo)	80,37
9	Sudske pristojbe	2.716,23
10	Materijalni troškovi (blagajna)	830,75
11	Uredski materijal	219,07
12	PDV	332.125,39
13	Troškovi javnih bilježnika	386,89
14	Usluge prijevoza poslovne dokumentacije i pokretnina	66,36
15	Trošak arhiviranja poslovne dokumentacije kod ARHIV TREZOR d.o.o.	1.738,49
16	Odvjetnički troškovi	39.587,48
17	Pričuve (ZAGREB ZGRADE)	4.941,99
18	Naknada za šume (završni račun 2015)	6,20
19	Izmjena brava na stanovima	199,08
20	Sudski troškovi u parničnim postupcima (dostava pismena)	15,56
21	Troškovi plina (GRADSKA PLINARA)	3.478,84
22	Troškovi izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekratnina	829,52
23	Naknada FINI za provođenje elektroničkih dražbi	743,25
Ukupno:		438.976,75

Obveze stečajne mase (ukupno):	553.590,71
---------------------------------------	-------------------

Namirenje razlučnih vjerovnika

ARSENIUS d.o.o. iz Zagreba, Jarušića 11, OIB:74301282336 (sukladno rješenu o namirenju od 22.01.2019.g. pod posl.br. St-893/13-105)	831.125,24
METROPROJEKT d.o.o. iz Zagreba, Sobolski put 16, OIB:69013394653 (sukladno rješenu o namirenju od 22.01.2019.g. pod posl.br. St-893/13-105)	373.404,10
CROATIA OSIGURANJE d.d. iz Zagreba, Vatroslava Jagića 33, OIB: 26187994862 (ranije CROATIA LLOYD d.d.) sukladno rješenu o namirenju od 30.11.2022.g. pod posl.br. St-973/2019-209, rješenju o namirenju od 17.02.2022.g. pod posl.br. St-973/2019-219, te rješenju o namirenju od 24.11.2022.g. pod posl.br. St-973/2019-250	625.609,11
Ukupno:	1.830.138,45

Stanje sredstava na računu 27.01.2023.	25.115,84
---	------------------

II. ZAVRŠNA BILANCA

U prilogu donosim bilancu na dan 31.12.2022.g.

III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 7. studenog 2014. godine pod poslovnim brojem St-895/2013 nad trgovačkim društvom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. iz Zagreba, Dužice 28, OIB: 57303316329, otvoren je stečajni postupak.

Stečajni je dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka bio upisan kao vlasnik ukupno 90 nekretnina, sve upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, od toga;

- 49 u zgradi na adresi Samoborska cesta 121, 121A i Štrokinec 3A, upisane u k.o. Jankomir u z.ul. 2099, z.ul. 2057 i z.ul. 715
- 24 na adresi Dane Duića 7, upisane u k.o. Grad Zagreb u z.ul. 25301
- 15 u zgradi Petrova 118 i Petrova 120 u Zagrebu, upisane u k.o. Centar u z.ul. 5645 i k.o. Grad Zagreb u z.ul. 100147
- 2 na adresi Dužice 28 u Zagrebu, upisane u k.o. Grad Zagreb u z.ul. 4744 i z.ul. 25542

Nekretnine u zgradama na adresi Samoborska cesta 121, 121A i Štrokinec 3A, (u naravi stanovi, ostave i vanjska parkirna mjesta), njih ukupno 48, unovčene su u stečajnom postupku po pravilima ovrhe. Jedna nekretnina koja se nalazila na ovoj lokaciji, i to 1/3 kat.čest. 5/517 upisana u z.ul. 715 k.o. Jankomir, u pojedinačnom je ispravnom postupku koji se vodio pred OGS u Zagrebu pod posl.br. Z-27376/15 u međuvremenu uknjižena na ime Grada Zagreba.

Nekretnine koje su se nalazile na adresi Dane Duića 7, njih ukupno 24, unovčene su u Ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl.br. Ovr-6804/18.

Što se tiče nekretnina na adresi Petrova 118 i Petrova 120, na žalost, od njih ukupno 15 koje se nalaze u te dvije zgrade (u naravi parkirna mjesta i ostave), na njih 11 je rješenjem OGS u Zagrebu pod posl.br. Z-66943/17 protuzakonito upisano založno pravo u iznosu od 407.975,11 kn u korist društva KOVČO FAKTOR d.o.o. iz Zagreba, OIB:34995103595, a temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 22.08.2012.g. Obzirom da je ovaj stečajni postupak otvoren Rješenjem suda od 07.11.2014.g., a prijedlog upisa založnog prava podnesen je krajem 2017.g., dakle čak pune tri godine nakon otvaranja stečajnog postupka, jasno je da se radi o protuzakonitom upisu založnog prava. Obzirom da navedeno društvo nije pristalo dobrovoljno brisati svoje založno pravo, a sukladno suglasnosti skupštine vjerovnika od 29.01.2019.g. protiv društva KOVČO FAKTOR d.o.o. pokrenuo sam sudski postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu. Parnica se vodi pod posl.br. P-959/2019 i u istom je dana 25.02.2021.g. pod posl.br. P-959/2019 donesena prvostupanjska presuda u korist ovog stečajnog dužnika kojom je zemljišno knjižnom odjelu naloženo brisanje svih upisanih založnih prava, a tuženiku je naloženo isplatiti tužitelju parnični trošak u iznosu od 21.360,00 kuna.

Također, na navedenih 11 nekretnina protuzakonito je upisano i založno pravo u korist GRADA ZAGREBA radi naplate potraživanja na koje nema pravo, a na koje rješenje o osiguranju novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja, posl.br. Ovr-346/2022 od dana 09.02.2022. sam izjavio žabu te se isti predmet trenutno nalazi na rješavanju pred višim sudom. Također pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. P-854/2022 vodimo postupak radi brisanja protuzakonito upisanog založnog prava.

Ostale 4 nekretnine u ovim zgradama, a koje su predstavljale slobodnu stečajnu masu, unovčene su putem javnog prikupljanja pisanih ponuda pred javnim bilježnikom, a sve sukladno odluci skupštine vjerovnika od 12.12.2018.g.

Na adresi Dužice 28 u Zagrebu nalazile su se ukupno dvije nekretnine. Jedna nekretnina u naravi je predstavlja dvorište ispred zgrade oznake kat.čest. 4738/3, k.o. Grad Zagreb, z.ul. 25542, i ova je nekretnina unovčena putem elektroničkih javnih dražbi, dok sam za drugu nekretninu oznake kat.čest. 4738/2, k.o. Grad Zagreb, z.ul. 4744, poduložak 14, u naravi ostava površine 2,18 m², utvrdio da ne predstavlja stečajnu masu ovog stečajnog dužnika, odnosno da je na istu treća osoba polagala izlučno pravo.

IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

Završni diobni popis od 26.01.2023.g. dostavljen je u spis podneskom od 26.01.2023.g., a na koji završni diobni popis je sud dao suglasnost rješenjem od 26.01.2023.g. pod posl.br. St-973/2019-258.

U Zagrebu, 2. veljače 2023.g.

Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

Prilog:

- bilanca na dan 31.12.2022.g.