

Nadležni trgovački sud : TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa: St-1060/2014

N/o Stečajni sudac Nikola Ribarić, KAPITAL d.o.o. u stečaju OIB: 502641134361 MBS 080139717, ZAGREB, Savska cesta 41, stečajna upraviteljica Biserka Jakić, ZAGREB, Marijana Haberlea 10

OBRAZAC 20

ZAVRŠNO IZVIJEŠĆE STEČAJNE UPRAVITELJICE

RAČUN PRIHODA I RASHODA

- A) OSTVARE
B) NI PRILJEVI NOVČANIH SREDSTAVA

Red.br	Vrsta primitka	Iznos kn
1.	Priliv sa depozitnog računa TSZ (ovrha MICROLAB) Ovr-6446/15	803.660,57 kn
5.	Priliv sa TSZ prethodni postupak	11.600,00 kn
3.	Priliv od prodaje nekretnina ZAGREPČANKA poslovni toranj	3.759.436,00 kn
4.	Priliv od prodaje pokretnina - vozila	21.127,00 kn
5.	Priliv od pripisa kamata	432,84 kn
6.	Povrat sredstava iz blagajne	3.171,05 kn
7.	Prodaja nekretnine Bogovićeve 1b	2.003.106,00 kn
8.	Prodaja nekretnine Dežmanova 5 Ovr-12006/16	1.333.296,67 kn
	Ukupno:	7.935.830,13 kn

I Nekretnine

Dužnik je vlasnik nekretnina:

1. Trosobni stan sa spremištem na adresi Dežmanova 5, III. Kat, površine 103,71 m² i Sp 2 spremište

-Sagrađen na z.k.č. 422/2, a upisan u zk.ul. 25574, poduložak 43, k.o. Grad Zagreb.

Na navedenoj nekretnini upisano je razlučno pravo vjerovnika CROATIA OSIGURANJE d. Zagreb, Vatroslava Jagića 33 i dr. kao suvlasnici poslovnog tornja „Zagrepčanka „ zastupanog po upravitelju ZAGREPČANKA-POSLOVNI OBJEKTI d.d. Zagreb u iznosu od 2.281.794,87 kn.

Za navedenu nekretninu doneseno je rješenje o dosudi i o namirenju razlučnog vjerovnika u iznosu od 1.141.885,07 kn.

Od navedenog iznosa odbijeni su troškovi koji terete nekretninu u cijelosti i u srazmjernom dijelu.

Za napomenuti je da je pored gornjeg rješenja o namirenju od 05.02.2021.g. po žalbi ŽDO-a pravomoćno odbijen prijedlog nagrade ranijoj stečajnoj upraviteljici, te je dana 14.09.2021.g. doneseno rješenje o daljnjem namirenju razlučnog vjerovnika CROATIA OSIGURANJE d.d. Zagreb, Vatroslava Jagića 33 i dr. kao suvlasnici poslovnog tornja „Zagrepčanka „ zastupanog po upravitelju ZAGREPČANKA-POSLOVNI OBJEKTI d.d. Zagreb čime bi razlučni vjerovnik bio još daljnje namiren s 100.357,92 kn što bi ukupno dalo iznos od 1.242.242,99 kn. (no s tim za sada treba pričekati do odluke VS RH po uloženoj reviziji te je detaljno obrazloženje ove situacije dano je pod B) toč.4. ovog izvješća).

2. Dvosobni stan u prizemlju na adresi Bogovićeve 1 B, prizemlje, površine 102,64 m².

- stan u prizemlju, koji se sastoji od dvije i pol sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 102.64 m², sagrađen na z.k.č. 3234/3, a upisan u zk.ul. 14360, KP poduložak 18326, k.o. Grad Zagreb.

Na istom nije bilo razlučnog prava.

Temeljem odluke Skupštine vjerovnika održane dana 29.06.2020. godine, stečajna upraviteljica objavila je 4 oglasa za prodaju imovine: stana upisanog u Knjigu položenih ugovora: Grad Zagreb, Broj poduloška: **18326**, zk. uložak: **14360**, u listu A kao Stambena zgrada BOGOVIĆEVA 1/B, ZAGREB sagrađena na čest. br. 3234/3, po novoj izmjeri čest. br. 2281 k.o. CENTAR, stan u prizemlju, koji se sastoji od dvije i pol sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 102.64 čm. Tijekom postupka prodaje nekretnine došlo je do Upisa usklađenja podataka zemljišne knjige i katastra za k.o Centar, slijedom čega je temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj: Z-1168/2021 došlo do utruća poduloška : 18326, zk. uložak: 14360, k.o. Grad Zagreb te je istim rješenjem predmetna nekretnina upisana u **zk.ul.br. 7673**, k.o. Centar, ETAJNO VLASNIŠTVO (E-8). Navedena nekretnina je prodana za iznos od **2.003.106,00 kn**.

3. Nekretnine u vanknjižnom vlasništvu

Poslovni prostori i na adresi Savska cesta 41, 10000 Zagreb, zgrada „ZAGREPČANKA“

Poslovni prostor u poslovnom objektu „ZAGREPČANKA“ u prizemlju

1. POSLOVNI PROSTOR I GARAŽNA MJESTA na adresi Savska cesta 41, **Prizemlje**, površine **165,51 m²** i **2** garažnih mjesta
 - Poslovni prostor površine 165,51 m²
 - *Poslovni prostor u prizemlju oznake B (jugozapad) neto korisne površine 165,51 m², prodan je na sedmom oglasu jedinom ponudiocu na sedmom oglasu IVAN ČEGETEKU, te je sa istim zaključen Ugovor o kupoprodaji. Cijena nekretnine iznosila je 362.536,00 kn.*

Poslovni prostori u poslovnom objektu „ZAGREPČANKA“ na IX katu, na XIII katu, na XV katu, te parkirna mjesta u garaži na etaži -1 i -2

2. POSLOVNI PROSTOR I GARAŽNA MJESTA na adresi Savska cesta 41, **IX. Kat**, površine **215,33 m²** i **6** garažnih mjesta
 - Poslovni prostor oznake **F** površine 215 m²
 - Garažna mjesta oznake **18, 20, 22, 24 i 26 na -1 etaži** površine (5 x 11,65 m²)
 - Garažna mjesta oznake **48 i 50 na -1 etaži** površine (2 x 11,65 m²)
 -

3. POSLOVNI PROSTOR i GARAŽE na adresi Savska cesta 41, **XIII.** Kat, površine **334,69 m²** i **6** garažnih mjesta
 - Poslovni prostor površine 334,69 m²
 - Garažna mjesta oznake **69, 71, 73, 75, 77 i 79** površine (6 x 11,65 m²)
4. POSLOVNI PROSTORI na adresi Savska cesta 41, **XV.** Kat, ukupne površine **210,90 m²**.
 - Kancelarijski prostor, hodnik, 2 sanitarna čvora, i 2 čajne kuhinje
 - Prostor označen u diobnom elaboratu oznake E površine 210,90 m²
5. PARKIRNA MJESTA na adresi Savska cesta 41, **II podrumška etaža**, **6** parkirnih mjesta
 - Parkirna mjesta oznake **129, 131, 133, 135, 137 i 139** površine (6 x 11,65 m²)
6. GARAŽNO MJESTO na adresi Savska cesta 41, **II podrumška etaža 1** garažno mjesto
 - Garažno mjesto oznake **136, na -2 etaži** površine (11,65 m²)
 - Garažna mjesta oznake 81,83 i 85 površine (3 x 11,65 m²)
 -

Stečajni upravitelj je dosada objavio osam oglasa za prodaju poslovnih prostora i parkirnih mjesta u garažama i to objavom na stranicama Sudačke mreže i Hrvatske gospodarske komore, s početnim cijenama sukladno odluci Skupštine vjerovnika koja je održana dana 15.12.2015. godine na Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Na prvih šest oglasa s rokom za dostavu ponuda do 18.02.2016. nije bilo zainteresiranih kupaca, na sedmom oglasu prodan je prostor u prizemlju, a na osmom oglasu prodane su ostale nekretnine koje su bile predmet oglašavanja na osmom oglasu i to:

- Poslovni prostor na IX katu oznake F (sjeverozapad) neto korisne površine 215 m²
- Poslovni prostor na XIII katu oznake F i A (sjeverozapad) neto korisne površine 334,69 m²
- Poslovni prostor na XV katu oznake E (jugozapad) neto korisne površine 210,90 m²
- Parkirna mjesta u garaži na etaži -1 oznake 18, 20, 22, 24, 26, 48, 50, 69, 71, 73, 75, 77 i 79
- Parkirna mjesta u garaži na etaži -2 oznake 81,83, 85, 129, 131, 133, 135, 137, 136 i 139
-

Na osmi oglas je u roku prispjelo šest ponuda ponuđača te je izvršeno javno otvaranje ponuda dana 25.02.2016. godine o čemu je sastavljen zapisnik. Prodavatelj je kao najpovoljniju ponudu prihvatio ponudu ponuđača i to kako slijedi:

- za poslovni prostor na IX katu oznake F (sjeverozapad) neto korisne površine 215,33 m² pod rednim brojem 1. osmog oglasa najpovoljnija je ponuda ponuđača GRADITELJ SVRATIŠTA d.o.o. u iznosu od 452.000,00 kn
- za poslovni prostor na XIII katu oznake F i A (sjeverozapad) neto korisne površine 334,69 m² pod rednim brojem 2. osmog oglasa najpovoljnija je bila ponuda ponuđača GRADITELJ SVRATIŠTA d.o.o. u iznosu od 772.000,00 kn
- za poslovni prostor na XV katu oznake E (jugozapad) neto korisne površine 210,90 m² iznos pod rednim brojem 3. osmog oglasa najpovoljnija je bila ponuda ponuđača GRADITELJ SVRATIŠTA d.o.o. u iznosu od 490.000,00 kn
- za parkirna mjesta u garaži na etaži -1 oznake 18, 20, 22, 24, 26, 48, 50, 69, 71, 73, 75, 77 i 79 najpovoljnija je ponuda ponuđača GRADITELJ SVRATIŠTA d.o.o. za sveukupnu cijenu od 310.800,00 kn.
- za parkirna mjesta u garaži na etaži -2 oznake 81,83, 85, 129, 131, 133, 135, 137, 136 i 139 najpovoljnija je ponuda ponuđača GRADITELJ SVRATIŠTA d.o.o. za sveukupnu cijenu od 225.400,00 kn.

Utvrđeno da ponuda ponuđača GRADITELJ SVRATIŠTA d.o.o. udovoljava svim uvjetima iz objavljenog osmog oglasa, te je ista prihvaćena. Sa ponuđačem su sastavljeni Ugovori o kupoprodaji nekretnina u vanknjižnom vlasništvu dana 17.03.2016. godine Ponuđačima čija ponuda nije prihvaćena vraćene su jamčevine. Kupac je po Ugovorima uplatio ostatak kupovnine te su mu nekretnine predane dana 01.04.2016. godine.

Poslovni prostori u poslovnom objektu „ZAGREPČANKA“ na XVI.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika koja je održana dana 15.12.2015. godine na Trgovačkom sudu u Zagrebu nekretnine su oglašene na 7. oglasa. O prvih pet oglasa je već izvješteno, a u ovom izvještajnom razdoblju objavljen je šesti oglas o prodaji nekretnina u vanknjižnom vlasništvu na stranicama sudačke mreže i HGK godine s početnom cijenom 70 % manjom u odnosu na utvrđenu vrijednost nekretnine. Rok za dostavu ponuda prema 8. točki šestog oglasa bio je 22.01.2016. godine, za predmet ponude kako slijedi:

1. Poslovni prostor na XVI katu oznake E i F neto korisne površine 302,99 m²
2. Poslovni prostor na XVI katu oznake A neto korisne površine 116,71 m²
3. Poslovni prostor na XVI katu oznake B1 neto korisne površine 95,36 m²

U roku su prispjele tri ponude ponuđača na šesti oglas te je izvršeno javno otvaranje ponuda dana 29.01.2016. godine o čemu je sastavljen zapisnik.

Prodavatelj je kao najpovoljniju ponudu prihvatio ponudu društva GRADITELJ SVRATIŠTA d.o.o. za poslovni prostor u na XVI katu oznake E i F neto korisne površine 302,99 m² u iznosu od 672.600,00 kn i za poslovni prostor oznake A neto korisne površine 116,71 m² u iznosu od 259.100,00 kn istog ponuđača.

Utvrđeno da predmetna ponuda udovoljava svim uvjetima iz objavljenog šestog oglasa, te je ista prihvaćena. Sa najboljim ponuđačem sa šestog oglasa o prodaji nekretnina u vanknjižnom vlasništvu sastavljeni su Ugovori o kupoprodaji nekretnina dana 19.02.2016. godine sa najboljim ponuđačem sa šestog oglasa o prodaji nekretnina u vanknjižnom vlasništvu.

Ponuđačima čija ponuda nije prihvaćena vraćene su jamčevine.

Kupac je isplatio ostatak kupovnine u cijelosti prema Ugovoru od 19.02.2016. godine, te mu je izdan račun i tabularna isprava, a prostori su mu predani dana 23.02.2016., o čemu je sastavljen zapisnik o primopredaji nekretnine.

Stečajni upravitelj je nastavio oglašavanje za neprodanu nekretninu na šestom oglasu i to poslovni prostor na XVI katu oznake B1 neto korisne površine 95,36 m², te je oglasio 7. oglas s rokom za dostavu ponuda do 15.04.2016. godine na stranicama sudačke mreže i Hrvatske gospodarske komore te je isti i prodan.

Navedene vanknjižne nekretnine prodane su za ukupnu cijenu od 3.759.436,00 kn

II Pokretnine

Od prodaje pokretnina i ostalih priljeva sa depozitnog računa i kta ostvaren je priljev od 839.991,46 kuna.

Svi navedeni priljevi od nekretnina, pokretnina i depozita te dr., daju ukupan iznos naveden pod A) RAČINA PRIHODA I RASHODA ovog izvješća od 7.935.830,13 kuna.

C) OSTVARENI TROŠKOVI POSTUPKA

1.

Redni broj	Vrsta rashoda	Iznos u kn
1.	Povrat uplaćenog predujma Zagrepčanka poslovni objekti	22.100,00
2.	Plaće za 04.,05.,06.2015. – 1 radnik, otkazni rok članak 87. SZ	9.522,16
3.	Odvjetnik Matija Pečatnik zastupanje 6 mj. Prije otvaranja članak 87. SZ	9.375,00
4.	Odvjetnik Mate Matić zastupanje 6 mj. Prije otvaranja članak 87. SZ	6.400,00
5.	Popis nekretnina i bravarske usluge	2.500,00
6.	Administrativne usluge suradnik stečajnog upravitelja	111.200,00
7.	Pričuva Zagrepčanka poslovni toranj	927.162,49
8.	Komunalna Grad Zagreb	92.310,97
9.	Identifikacija brojila i odvajanje struje radi prodaje poslovnih prostora	850,00
10.	Rezervni dijelovi za vozila	9.600,00
11.	Pokazivanje nekretnina na oglasu, obilazak i predaja istih kupcima	1.300,00
12.	Režijski troškovi nekretnina plin, struja, pričuva, čistoća, voda i telefon	175.509,57
13.	Knjigovodstvene usluge za razdoblje od 10.04.2015 do 30.09.2021	117.000,00
14.	Najam ureda stečajnog upravitelja	60.312,50
15.	Procjena pokretnina	1.250,00
16.	Procjena nekretnina	33.500,00
17.	Nagrada stečajnom upravitelju Miroslav Borš	373.130,65
18.	Nagrada stečajnom upravitelju za predhodni postupak Miroslav Borš	14.184,40
19.	Nagrada stečajnoj upraviteljici Biserki Jakić	32.250,00
20.	Uredski materijal	5.140,64
21.	Javnobilježničke usluge	1.349,50
22.	Narodne novine Oglas	1.447,29
23.	Pravne usluge temeljem Ugovora o dijelu	10.195,04
24.	Osiguranje nekretnina i vozila EUROHERC	27.310,62
25.	Naknada za vođenje računa PBZ	6.018,34
26.	Ostali troškovi Konto 2200 razni dobavljači	4.173,24
26.	Materijalni troškovi (poštarina, kopiranje i ostalo)	17.747,51
28.	Odvjetničke usluge Gordana Knezović	187.425,00
29.	Pristojba SUD i Ovrhe	2.919,69
30.	Parnica P-791/19	2.650,00
31.	Parnica P-1559/15-55	1.680,00
31.	Suvlasnici stamb.zgrade Bogovićeve- pričuva Ovrva-38715/ 2019	2.087,53
33.	Arhiviranje dokumentacije	7.463,55
35.	Rezervacija za zatvaranje računa i trošak dovršetka stečaja	2.500,00
	Ukupno troškovi:	2.279.565,69

Radi preglednosti daje se i tabela troškova nastalih od 01.03.2021.g. tj. preuzimanja dužnosti od strane nove stečajne upraviteljice a koji se prikazani i u naprijed navedenoj tablici s ukupnim troškovima ovog stečajnog postupka.

Tablica troškova od 01.03.2021.g.

Knjigovodstvene usluge za razdoblje od 01.03.-30.09.2021 Uključuje i završna izvješća	11.250,00 kn
Trošak platnog prometa	338,10 kn
Materijalni troškovi (poštarina, kopiranje i ostalo)	622,50 kn
Nagrada stečajnoj upraviteljici Biserki Jakić	32.250,00 kn
Arhiviranje dokumentacije	7.463,55 kn
Rezervacija za zatvaranje računa i trošak dovršetka stečaja	2.500,00 kn
Ukupno:	54.424,15 kn

2.

Ukupno iskazani troškovi koji iznose 2.279.565,69 kuna i obuhvaćaju troškove koji su nastali a bili su potrebni u ovom stečajnom postupku. Radi se o uslugama procjene nekretnina, knjigovodstveni troškovi, režijski troškovi za nekretnine, troškovi pričuve, nagrada prvom stečajnom upravitelju kao i javno bilježnički i odvjetnički troškovi i sl. koji su bili neophodni u ovom stečajnom postupku.

3.

-na nekretnini stečajnog dužnika u Dežmanovoj ulici na kojoj je bilo upisano razlučno pravo prodana je u ovisi Ovr-12006/16 za iznos od 1.333.296,67 kuna od čega je djelomično namiren razlučni vjerovnik CROATIA OSIGURANJE d.d. Zagreb, Vatroslava Jagića 33 i dr. kao suvlasnici poslovnog tornja „Zagrepčanka „ zastupanog po upravitelju ZAGREPČANKA-POSLOVNI OBJEKTI d.d. Zagreb i to za iznos od 1.141.885,07 kn. po rješenju stečajnog suca od 05.02.2021.g. „Tim rješenjem su troškovi nekretnine i alikvotni dio nagrade ranijoj stečajnoj upraviteljici određeni u iznosu od 191.411.60 kuna, od čega je na nagradu stečajnoj upraviteljici proizlazio iznos od 113.248,25 kn.

Na tako utvrđenu nagradu žalbu je uložilo ŽDO RH te je Visoki trgovački sud svojim rješenjem od 17.06.2021.g. riješio da se odbija zahtjev ranije stečajne upraviteljice za isplatom nagrade. Na takvo rješenje reviziju u roku je uložila ranija stečajna upraviteljica .

Zbog navedenog smatram da ukupan iznos nagrade ranijoj stečajnoj upraviteljici treba u ovom stečajnom postupku rezervirati i to do donošenja revizijske odluke.

Potrebno je rezervirati iznos nagrade od ukupno 283.333,12 kn. Od toga treba rezervirati dio troškova koji otpada na razlučnog vjerovnika s osnova nagrade u iznosu od 113.248,25 kn, te dio iznosa nagrade za unovčenje stana u Bogovićevoj ul. u iznosu od 170.084,87 kn.

4.

Za sada je ponavljam, razlučnom vjerovniku CROATIA OSIGURANJE d.d. Zagreb, Vatroslava Jagića 33 i dr. kao suvlasnici poslovnog tornja „Zagrepčanka „ zastupanog po upravitelju ZAGREPČANKA-POSLOVNI OBJEKTI d.d. Zagreb namiren iznos od 1.141.885,07 kn.

Pored navedenih troškova, rezervacije po uloženoj reviziji, i isplate razlučnom vjerovniku, u ovom stečajnom postupku izvršena je i I djelomična dioba sa iznosom od 2.500.000,00 kuna .

Iz iznesenog je vidljivo da je u ovom stečajnom postupku iz naprijed navedenih troškova te isplata i rezervacija od 1-5, do sada namireno (i troškovi stečajnog postupka, splaćeno razlučnom vjerovniku, kroz djelomičnu diobu i rezervirano)ukupno 6.204.782,88 kn.

D) RASPOLOŽIVA OPĆA STEČAJNA MASA ZA POKRIĆE TROŠKOVA

Ovdje je prije svega potrebno naglasiti da je ovaj stečajni postupak trajao sedam godina i da su se promijenila tri stečajna upravitelja te je ovim završnim izvješćem obuhvaćeno koliko je to bilo u mogućnosti cjelokupno razdoblje stečajnog postupka sa svim priljevima i odljevima.

Iz priliva sa depozitarnog računa TSZ , prihoda od pripisa kamata, prodaje pokretne i nepokretne imovine vidljivo je da je ostvaren ukupni prihod 7.935.830,13 kuna.

-Od navedenog iznosa isplaćena je I djelomična dioba u iznosu od 2.500.000,00 kune.

U istoj su namireni vjerovnici I višeg isplatnog reda sa 100% utvrđene tražbine u cijelosti i to za iznos od 292.167,65 kn.

U I djelomičnoj diobi namireni su djelomično i vjerovnici II višeg isplatnog reda u postotnom iznosu od 24,95347% za iznos od 2.207.832,45 kn što daje za I i II viši isplatni red navedeni iznos od 2.500.000,00 kn.

-Za nekretninu u Dežmanovoj ulici na kojoj je bilo razlučno pravo i koja je prodana u ovisi Ovr-12006/16 za iznos od 1.333.296,67 kuna ponovno je potrebno naglasiti da je djelomično namiren razlučni vjerovnik CROATIA OSIGURANJE d.d. Zagreb, Vatroslava Jagića 33 i dr. kao suvlasnici poslovnog tornja „Zagrepčanka „ zastupanog po upravitelju ZAGREPČANKA-POSLOVNI OBJEKTI d.d. Zagreb i to za iznos od 1.141.885,07. kn.

Po drugom rješenju stečajnog suca o daljnjem namirenju razlučnog vjerovnika za iznos od 100.357,92 kn a nakon donesenog rješenja da ranija stečajna upraviteljica nema pravo na nagradu, ista je nakon odluke VTS-a po žalbi ŽDO-a i uvažavanju te žalbe podnijela reviziju VS RH te je za ukupni iznos njezine nagrade od 283.333,12 kn izvršena rezervacija a kako je i naprijed navedeno.

Rekapitulacija

1. Namireni su troškovi stečajnog postupka u iznosu od 2.279.565,69 kn
2. Izvršena je rezervacija za 283.333,12, kn za isplatu potencijalne nagrade ranije stečajne upraviteljice.
3. Isplata po I-oj djelomičnoj diobi 2.500.000,00 kn
4. Isplata razlučnom vjerovniku u iznosu od 1.141.885,07

Nakon naprijed navedenih namirenja i rezervacije u iznosu od 6.204.783,88 kn, prema naprijed navedenom prikazu preostalo je 1.731.046,25 kn za završnu diobu.

Na žiro računu s danom 20.09.2021.g. izvod br. 17. nalazi se još 2.079.165,42 kn s tim da su u ovom stečajnom postupku došli svi priljevi stečajne mase pri pisanju ovog izvješća.

Ostaje za namiriti još po računima iznos od 30.036,05 kn. izvršiti rezervaciju za nagradu ranijoj stečajnoj upraviteljici od 283.333,12 kn rezervirati za zatvaranje računa i sl. 2.500,00 kn te nagradu stečajnoj upraviteljici Biserki Jakić u bruto iznosu od 32.250,00 kn što je ukupno za namiriti i rezervirati 348.119,17 kn .

Od prodaje nekretnina, pokretnina i ostalih priljeva sa depozitnog računa i kta ostvaren je priljev od ukupno 7.935.830,13 kn.

Troškovi ovog stečajnog postupka, isplata po djelomičnoj diobi, isplata razlučnom vjerovniku i rezervacija po sudskom postupku, iznose 6.204.783,88 kn.

Shodno navedenom a sukladno iskaznim pozicijama u točki I izvještaja proizlazi slijedeći odnos raspoložive opće stečajne mase za pokriće troškova i završnu diobu 2.079.165,45

Prema raspoloživoj općoj stečajnoj masi vidljivo je da su u ovom stečajnom postupku namireni svi troškovi stečajnog postupka te da je preostao iznos opće stečajne mase za završnu diobu a sve kako je navedeno u prikazanoj tablici i to:

Raspoloživa opća stečajna masa	7.935.830,13
Troškovi stečajnog postupka s bruto nagradom stečajnoj upraviteljici i rezervacijom pri zaključenju stečaja	2.279.565,69
Isplata razlučnom vjerovniku	1.141.885,07
Rezervacija do donošenja revizijske odluke	283.333,12
I djelomična dioba	2.500.000,00
Raspoloživa stečajna masa za završnu diobu	1.731.046,25

Vidljivo da stečajni dužnik ima sredstava za završnu diobu u kojoj će se djelomično namiriti vjerovnici II višeg isplatnog reda u postotnom iznosu od 31,4845603 %srazmjerno utvrđenoj tražbini, a što ću nastavno prikazati pod toč B) OBVEZE.

II ZAVRŠNA BILANCA

A) IMOVINA

Strukturu ostvarene stečajne mase od unovčenja imovine i aktivnosti tijekom stečaja čine:

Vrsta imovine / aktivnost u stečaju	Način unovčenja / procjena	Iznos očekivane vrijednosti	Ostvarena visina stečajne mase
Posl.obj. ZAGREPČANKA PP oznake B u prizemlju		1.690.000,00	362.536,00
Posl.obj. ZAGREPČANKA PP oznake F IX kat		1.542.000,00	452.000,00
Posl.obj. ZAGREPČANKA PP oznake F i A XIII ka		2.547.000,00	772.000,00

Posl.obj. ZAGREPČANKA PP oznake E, XV kat		1.506.000,00	490.000,00
Posl.obj. ZAGREPČANKA PP oznake E i F XVI kat		1.991.000,00	672.600,00
Posl.obj. ZAGREPČANKA PP oznake A, XVI kat		765.000,00	259.100,00
Posl.obj. ZAGREPČANKA PP oznake B1 XVI kat		626.000,00	215.000,00
Posl.obj. ZAGREPČANKA parkirna mjesta u garaži 23 kom		1.380.000,00	536.200,00
Stan u Zagrebu, Bogovićeve u ukupnoj površini od 102.64 m ² , sagrađen na z.k.č. 3234/3, a upisan u zk.ul. 14360, KP poduložak 18326, k.o. Grad Zagreb.		2.218.400,00	2.003.106,00
Stan u Zagrebu, Dežmanova - Sagrađen na z.k.č. 422/2, a upisan u zk.ul. 25574, poduložak 43, k.o. Grad Zagreb.		1.600.256,00	1.333.296,67
Prodaja -sobna vozila		16.000,00	21.127,00
Priliv sa depozitnog računa TSZ (ovrha MICROLAB) Ovr-6446/15			803.660,57
Priliv sa TSZ prethodni postupak			11.600,00
Priliv od pripisa kamata			3.603,89
			7.935.830,13

B) OBVEZE

Struktura prijavljenih, utvrđenih i osporenih tražbina po Isplatnim redovima :

Realizirano razlučno pravo i iznos namirenja tražbine vjerovnika osigurane razlučnim pravom:

Struktura prijavljenih, utvrđenih i osporenih tražbina po Isplatnim redovima :

Isplatni red	Prijavljeno	Priznato na ispitnom ročištu	Osporeno na isp.roč.	Isplaćeno u I djelom. Diobi	NAMIRENJE razlučnog vjerovnika u Ovr-12006/16	Stanje utvrđ. Tražbina u tren. završ. Rač.
I	292.167,65	292.167,65	0,00	292.167,65		-
II	8 847 797,32	8.847.797,32	0,00	2.207.832,35	1.141.885,07	5.498.079,90
Ukupno I i II	9.139.964,97	9.139.964,97		2.500.000,00	1.141.885,07	5.498.079,90

Realizirano razlučno pravo i iznos namirenja tražbine vjerovnika osigurane razlučnim pravom koji je i osobni vjerovnik stečajnog dužnika:

Vjerovnik	Predmet razlučnog prava	Iznos namirenja

CROATIA OSIGURANJE d.d. Zagreb, Vatroslava Jagića 33 i dr. kao suvlasnici poslovnog tornja „Zagrepčanka „ zastupanog po upravitelju ZAGREPČANKA-POSLOVNI OBJEKTI d.d. Zagreb	Nekretnina upisana u z.k.ul.	1.141.885,07 kn
--	------------------------------	-----------------

Nakon provedbe dosadašnjih namirenja u ovom stečajnom postupku iznos ukupno utvrđenih a nenamirenih tražbina po isplatnim redovima prije završne diobe je slijedeći:

Isplatni red	
Prvi viši isplatni red	0,00
Drugi viši isplatni red	5.498.079,90
Ukupno	5.498.079,90

III ZAVRŠNO IZVJEŠĆE STEČAJNE UPRAVITELJICE

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom otvoren je 10.4.2015.g. kada je za stečajnog upravitelja imenovan Miroslav Borš. Po otvaranju stečajnog postupka obavljene su sve potrebne radnje otvoren žiro račun uređen očevidnik knjigovodstva te se knjigovodstvo uredno vodilo od ovlaštenog servisa. Za zaposlenog jednog radnika za vrijeme otkaznog roka, isplaćene su plaće.

Za sudske postupke u tijeku angažirani su odvjetnici.

Nakon prvog stečajnog upravitelja koji je razriješen, dana 20.06.2017.g. za stečajnog upravitelja imenovana je Iva Petanjek koja je unovčila nekretninu u Bogovićevoj ul. u Zagrebu, te je za vrijeme dok je ona bila stečajni upravitelj unovčena i nekretnina u Zagrebu, Dežmanova ul. i to u ovrsi Ovr-12006/16-82 za iznos od 1.333.546,67 kn te je nakon odbitka troškova ovršnog postupka za diobu i torškove preostao iznos od 1.333.296,67 kn. Iva Petanjek razriješena je dužnosti stečajnog upravitelja s 01.03.2021. kada sam za stečajnu upraviteljicu ja imenovana.

Za sve vrijeme stečajnog postupka tj. nakon prispjeća sredstava od unovčenja imovine, uredno su plaćani svi režijski troškovi za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika kao i drugi nastali potrebni troškovi u ovom stečajnom postupku.

Izvršena je i procjena nekretnina stečajnog dužnika a pored ovog završnog računa, kompletan prikaz priljeva i odljeva sredstava od otvaranja stečajnog postupka do mog imenovanja dala sam u izvješću od 11.04.2021.g. do 05.05.2021.g. Također sam dala i izvješće o priljevu i odljevu sredstava od mog imenovanja do pisanja navedenog izvješća.

Vezano uz imovinu stečajnog dužnika napominjem da sam detaljno izvješće o nekretninama stečajnog dužnika u vanknjižnom vlasništvu pojasnila u ovom završnom izvješću pod A I toč 3. ovog izvješća pa navedeno nije potrebno ponavljati.

Ovdje smatram još potrebnim pojasniti situaciju i događanja do prodane dvije nekretnine koje su bile upisane u zemljišnu knjigu, vlasništvo stečajnog dužnika od kojih je na jednoj i to u Zagrebu, Dežmanova ulica bilo upisano razlučno pravo i to kako slijedi.

Dužnik je bio vlasnik nekretnina:

1. Trosobni stan sa spremištem na adresi Dežmanova 5, III. Kat, površine 103,71 m² i Sp 2 spremište

- Sagrađen na z.k.č. 422/2, a upisan u zk.ul. 25574, poduložak 43, k.o. Grad Zagreb

Upis pod r.b. 2.1 u vlasničkom listu B od dana 27.12.2012. broj Z-61977/12

Temeljem rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovrj-6056/12 od 21. prosinca 2012. zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Marinka Pezer i dr., iz novčanog iznosa dobivenog prodajom

Upis pod r.b. 4.1. u vlasničkom listu B od dana 09.12.2013. broj Z-55416/13

Na temelju rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovrj-2728/2013 od 25. studenog 2013. godine, zabilježena se ovrha.

Stan je u posjedu vlasnika društva KAPITAL d.o.o., Saše BOROMISA te je izvršena primopredaja stana u posjed stečajnog upravitelja.

Dana 24.11.2014. godine sklopljen je Predugovor o kupoprodaji nekretnine između KAPITAL d.o.o. zastupan po direktoru Draganu Crljeniću i STJEPAN MILKOVIĆ kao kupac za iznos kupoprodajne cijene od 150.000,00 €. U čl. 3. istog Predugovora stoji da je prodavatelj od kupca primio kaparu od 10.000,00 €. Predgovor je ovjeren kod javnog bilježnika Iva Živković iz Zagreba, Gajeva 2 dana 25.11.2014. godine broj OV-8208/14.

Kupac je dana 24.06.2015. godine dostavio pisani prijedlog stečajnom upravitelju za ispunjenje navedenog Predugovora, odnosno zaključenje kupoprodajnog Ugovora na način da bi cjelokupno plaćanje kupovnine koja je definirana Predugovorom izvršio najkasnije 30 dana od dana donošenja odluke. Osim toga u svome prijedlogu navodi da je pokrenuo postupak kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim bojem P-1559/15 radi ispunjenja predugovora, odnosno sklapanja Ugovora i plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti te predaje navedenog stana u vlasništvo i posjed. U svom prijedlogu predlaže da stečajni upravitelj dozvoli prijenos prava i obveza iz Predugovora na drugu pravnu ili fizičku osobu radi izvršenja plaćanja u predloženom roku od 30 dana od dana donošenja odluke. Donošenjem odluke povukao bi tužbu u navedenom parničnom postupku pri Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovrj-6056/12 od dana 21.12.2012. donesenim na prijedlog I. Ovrhovoditelja određena je ovrha na nekretnini ovršenika koja se sastoji od 4.81/100 dijela k.č.br. 422/2 stambeno-poslovna zgrada broj 5 te dvorište u Dežmanovoj ulici, površine 955 m², povezano s vlasništvom trosobnog stana, oznake S 5, na III. Katu sa spremištem u podrumu Sp 2, bojan plavom bojom korisne vrijednosti 103,71 čm, upisanoj u zk.ul. 25574 (E-43), k.o. Grad Zagreb. Rješenjem istog suda donesenim na prijedlog II. Ovrhovoditelja poslovni broj Ovrj-2728/13 od 25.11.2013. godine određena je ovrha na istoj nekretnini, te je određeno da će se ovrha određena u postupku Ovrj-2728/13 provesti u ovršnom postupku Ovrj-6056/12.

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovrj-6056/12 od dana 23.10.2015. godine utvrđen je prekid postupka u ovoj pravnoj stvari, Općinski građanski sud u Zagrebu oglasio se nenadležnim je predmet ustupito Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarnom nadležnom sudu. Trgovački sud je dopisom od 17.05.2016. izazvao sukob nadležnosti smatrajući da je za odlučivanje u ovom predmetu temeljem odredbe čl. 441. st.1 SZ. nadležan Općinski građanski sud u Zagrebu. Vrhovni sud Republike Hrvatske poslovni broj Grl 269/16-2 riješio je da je u ovom predmetu nadležan Općinski građanski sud u Zagrebu

Nekretnina je unovčena pod poslovnim brojem: 23 Ovr-12006/16-82 za iznos od **1.333.546,67 kn** te je nakon odbitka troškova ovršnog postupka za diobu preostao je iznos od **1.333.296,67 kn** i to za nekretninu sagrađena na z.k.č. 422/2 i upisanu pod rednim brojem 43. Suvlasnički dio:

4,81/100 ETAJNO VLASNIŠTVO (E-43), Trosobni stan, oznake S 5, na III (trećem) katu sa spremištem u podrumu Sp 2, bojan plavom bojom korisne vrijednosti 103,71 čm, a upisanu u zk.ul. 25574, k.o. Grad Zagreb.

Za navedenu nekretninu doneseno je rješenje o dosudi i o namirenju razlučnog vjerovnika a sve vezano nakon toga te namirenje razlučnog vjerovnika i troškova kao i ostalog vezanog uz navedeni stan dala sam detaljno naprijed navedeno u ovom izvješću

2. Dvosobni stan u prizemlju na adresi Bogovićeve 1 B, prizemlje, površine 102,64 m².

- stan u prizemlju, koji se sastoji od dvije i pol sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 102.64 m², sagrađen na z.k.č. 3234/3, a upisan u zk.ul. 14360, KP poduložak 18326, k.o. Grad Zagreb

Upis pod r.b. 4.1. u vlasničkom listu B od dana 12.02.2015. broj Z-6279/15

Temeljem Prijedloga radi određivanja sudske ovrhe podnesen kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 12.veljače 2015. zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka

Upis pod r.b. 5.1. u vlasničkom listu B od dana 26.03.2015. broj Z-13733/15

Zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Carić Milana za upis zabilježbe postojanja predugovora o kupoprodaji nekretnine.

Upis pod rednim brojem 6.1. od dana 03.04.2015. broj Z-14926/15

Temeljem tužbe podnesene Općinskom građanskom sudu u Zagrebu dana 03. travnja 2015. godine zabilježuje se spor.

Gore navedena nekretnina bila je predmet zakupa temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 03.10.2005. godine, Aneksa Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 27.11.2006. godine, te Zapisnika o primopredaji prostora u Bogovićevoj 1B, u Zagrebu od 17.10.2005. godine, koji je sklopljen između KAPITAL d.o.o., Međimurska 17, kao zakupodavca i EBAY d.o.o. iz Zagreba, Frane Petrića 5, OIB:67955923513 kao zakupnika (Trgovački sud u zagrebu je brisao subjekt EBAY d.o.o. iz sudskog registra dana 03.03.2015. godine Rješenjem Tt-14/2296-15)

Stečajni upravitelj je preuzeo nekretninu u posjed dana 09.06.2015. godine od bivše direktorice EBAY d.o.o. Željke Zwicker dana 09.06.2015. godine o čemu je sastavljen zapisnik.

Dana 19.12.2014. godine sklopljen je Predugovor o kupoprodaji nekretnine između KAPITAL d.o.o. zastupan po direktoru Draganu Crljeniću i MILANU CARIĆU kao kupac za iznos kupoprodajne cijene od 1.076.000,00 kn. U čl. 3. st.2. istog Predugovora stoji da je prodavatelj od kupca primio kaparu od 76.000,00 kn. Predgovor je ovjeren kod javnog bilježnika Iva Živković iz Zagreba, Gajeva 2 dana 19.12.2014. godine broj OV-9037/14.

Kupac je dana 24.06.2015. godine dostavio pisani prijedlog stečajnom upravitelju za ispunjenje navedenog Predugovora, odnosno zaključenje kupoprodajnog Ugovora na način da bi cjelokupno plaćanje kupovnine koja je definirana Predugovorom platio u 6 jednakih obroka i stupio u posjed predmetne nekretnine nakon isplate cjelokupne cijene i izdavanja tabularne isprave. Osim toga u svome prijedlogu navodi da je pokrenuo postupak kod Općinskog suda u Zagrebu – Stalna služba u Sesvetama pod poslovnim bojem P-2692/15 radi ispunjenja predugovora, odnosno sklapanja Ugovora i plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti te predaje navedenog stana u vlasništvo i posjed. Također navodi i predlaže ukoliko se donese odluka da bi povukao navedenu tužbu kod Općinskog suda u Sesvetama.

Dana 27.04.2015. u ZOU Mate Matić, Nikola Mandić i Ivan Stanić stečajni upravitelj je primio dokumentaciju, a među ostalim i izjave Saše Boromise u svojstvu vlasnika društva (temeljem nasljeđivanja) od 27.04.04.2015. u kojima jednoj od izjava poriče da nije nikada opunomoćio ili ovlastio Dragan Crljenića da bude direktor društva ni nikoga drugoga, a samim time ovlastio ni opunomoćio da prodaje stanove u Bogovićevoj i Dežamonovoj ulici naprijed opisanih.

U drugoj izjavi potvrđuje da nikad nije potpisano nalog i specijalnu punomoć od 14.11.2014. godine odvjetniku Tomislavu Soldi iz Zagreb, a radi poduzimanja opisanih radnji navedenih u Nalogu i specijalnoj punomoći, te nikada nije bio u uredu javnog bilježnika Velimira Čerića iz Zagreba, Hrvatskog proljeća 65 i da nikada nije tamo potpisao nikakvo pismo.

Vrijednost nekretnine utvrđena je po procjeni sudskog vještaka za graditeljstvo Zvonka Benjaka dipl.ing.građ. broj elaborata: 90-2015 od 11.08.2015 na iznos od 2.218.400,00 kuna.

Preostale detalje oko prodaje detaljno sam opisala u ovom izvješću pod A I toč 2.

U ovom stečajnom postupku obavljene su sve potrebne radnje i unovčena je sva imovina stečajnog Dužnika. Namiruju se svi nastali troškovi stečajnog dužnika do zaključenja stečajnog postupka te je preostalo opće stečajne mase za završnu diobu u iznosu od 1.731.046,25 kn ili 31,4845603 %. Napominjem da će se rezervirana sredstva isplatiti ranijoj stečajnoj upraviteljici ili dijeliti u naknadnoj Diobi a nakon zaključenja ovog stečajnog postupka.

Po završnom izvješću molim zakazati ročište radi izjašnjavanja vjerovnika o završnom računu, isplati po završnoj diobi te zaključenju ovog stečajnog postupka jer su sve radnje obavljene.

IV ZAVRŠNI DIOBNI POPIS

II viši isplatni red-utvrđene tražbine

BR. PRIJAVE	VJEROVNIK	Utvrđena tražbina	1 DIOBA 24,95347%	NAMIRENJE razlučnog vjerovnika u Ovr-12006/16	2 DIOBA 31,4845603 %	OSTAJE NENAMIRENO
1	GRADSKA PLINARA ZAGREB - OPSKRBA d.o.o., OIB: 74364571096 Zagreb, Radnička cesta 1	152.547,94	38.066,00	-	36.044,13	78.437,80
2	SUVLASNICI POSLOVNOG TORNJA "ZAGREPČANKA" zastupani po ZAGREPČANKA - POSLOVNI OBJEKTI d.d. OIB: 38911589285 zastupan po odv. društvo Matijević, Jakirčević i Malkoč j.t.d. Zagreb, Savska cesta 41	7.664.788,30	1.912.630,65	1.141.885,07	1.451.524,05	3.158.748,53
3	REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487 zastupana po ŽDO ZAGREB	5.770,86	1.440,03	-	1.363,54	2.967,29
4	HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA d.o.o., OIB: 46830600751	2.119,19	528,81	-	500,72	1.089,65
5	HRVATSKE VODE, VODNOGOSPODARSKI ODJEL ZA GORNJU SAVU Zagreb, Ul. grada Vukovara 271/VIII	34.092,79	8.507,33	-	8.055,47	17.529,99
6	SUVLASNICI ZGRADE zastupani po Gradsko- stambeno komunalno poduzeće, OIB: 03744272526 agreb, Ivana Dežmana 5	43.927,19	10.961,36	-	10.379,15	22.586,68
7	SUVLASNICI ZGRADE zastupani po Gradsko- stambeno komunalno poduzeće, OIB: 03744272526 Zagreb, Bogovićeve 1B	36.060,82	8.998,43	-	8.520,48	18.541,92
8	GRAD ZAGREB, STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA, OIB: 61817894937 ZAGREB	718.403,98	179.266,72	-	169.745,00	369.392,26
9	GRAD ZAGREB, STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA, OIB: 61817894937 ZAGREB	69.813,43	17.420,87	-	16.495,57	35.896,99
10	ZAGREBAČKI HOLDING PODRUŽNICA ČISTOČA, OIB: 85584865987 Zagreb, Radnička cesta 82	27.991,57	6.984,87	-	6.613,87	14.392,83

11	Odvj. MATIJA PEČATNIK OIB: 45240039306 Zagreb, Savska 41/III	92.281,25	23.027,37	-	21.804,28	47.449,60
		8.847.797,32	2.207.832,35	1.141.885,07	1.731.046,25	3.767.033,65

U ovoj završnoj diobi dijeli se vjerovnicima II višeg isplatnog reda iznos od 1.731.046,25 kn ili 31.4845603% % od utvrđenog i priznatog iznosa opće stečajne mase koja se dijeli kroz završnu diobu u ovom stečajnom postupku.

Zagreb, 22.09.2021.g.

KAPITAL d.o.o. u stečaju
stečajna upraviteljica
Biserka Jakić

