

Obrazac 20

ZAVARŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nadležni Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa: 2 **St-522/10**

Dužnik: **ASTRA-AGRIMEX d.o.o. u stečaju, Karlovačka 46, Sesvete, OIB:62855411199**

I.RAČUN PRIHODA I RASHODA

Prihodi:

EUR

1.Prihod od zakupa nekretnine	35.871,47
2.Nekretnine – unovčenje	212.046,12
3.Troškovi stečajnog postupka – unovčenje razlučnog prava	61.708,92
4.Prihod od prodaje pokretnina – robe	3.415,91
5.GRAD ZAGREB – povrat	1.984,07
6.Zagvaranje ranijeg računa	705,77
7.Parnični postupak P-6614/12 – naplata troškova	331,81
8.Prihod od OVR-992/02	32.711,70
9.HZMO – ustega	1.820,18
10.HEP – povrat	646,89
11.Odvjetnica Burić – povrat	66,36
12.Prodaja udjela	2.654,46
13.Banka – pasivna kamata	1.116,89
Ukupno	354.916,38

Rashodi:

1.Trošak Banke	834,15
2.Sudske pristojbe	3.157,65
3.HEP	5.250,94
4.Putni nalozi	1.334,14
5.Čistoća d.o.o.	349,37
6.Trošak telefona	758,38
7.Održavanje kompjutora	361,33
8.Porez na tvrtku	138,03
9.Uredski materijal	72,67
10.Izrada pečata	20,90
11.Pregled vatrogasnih aparata	101,38
12.Potrošnja plina	1.388,56
13.PDV	3.498,48
14.Knjigovodstvene usluge	20.668,06
15.Materijalni troškovi	362,01
16.Plaća po presudi V. Krajnović	14.519,84
17.Arhiviranje stečajni građe	23.057,25

18.Odvjetničke usluge	12.406,77
19.FINA- prisilna naplata	44,86
20.Vještak-građevinske struke	4.892,87
21.Vještak-financijske struke	326,50
22.Parnični trošak	3.342,50
23.Bruto nagrada-prethodni postupak	1.843,39
24.Tehnički radovi	49,77
25.Plaćanje robe	259,80
26.Vodoprivreda d.o.o.	2.420,77
27.Unija papir d.o.o.-odvoz papira	430,60
28.Plaće radnika-otkazni rok	4.185,10
29.Studentski centar	280,71
30.Povrat VAL.SOL d.o.o.	23,23
31.KN i NUV	23.808,86
32.TS ZG –objava oglasa	39,82
33.Limarski radovi-Rab	199,08
34.Usluga zaštite imovine	1.277,46
35.ELEKTRO PRIMORJE d.o.o.	383,12
36.NN – oglas	80,92
37.Troškovi osiguranja od odgovornosti stečajnog upravitelja	958,26
38.Djelomična dioba I. viši isplatni red	146.318,21
Ukupno	279.439,73

Saldo na žiro računu iznosi na dan 31.03.2025 godine iznosi Eur 75.476,65, a biti će utrošen za isplatu stečajnim vjerovnicima II. višeg isplatnog reda po završnoj diobi, za isplatu nagrade stečajnom upravitelju, te za pokriće troškova ostalih obveza stečajne mase do brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra.

II. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni postupak otvoren je 02. lipnja 2011.god., a prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnio je raniji radnik stečajnog dužnika. Postupak se vodio po starom Stečajnom zakonu (NN 44/96-133/12).

Nakon provedena dva ispitna ročišta stanje utvrđenih tražbina je slijedeće:

	Kn	Eur
I red	3.960.023,49	525.585,44
II red	28.615.333,67	3.797.907,45
Ukupno	32.575.357,16	4.323.492,89

Na ispitnom ročištu stečajni upravitelj je osporio tražbine vjerovnika:

Prvi viši isplatni red

1. VELIMIR KRAJNOVIĆ, Zagreb, u iznosu od 364.665,66 kn s osnova plaće i kamata.

U sudskom sporu vjerovnik je uspio, te je izvršen ispravak Rješenja o utvrđenim tražbinama.

Drugi viši isplatni red

1. LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana, u iznosu od 3.782.593,51 kn s osnova ugovora o garanciji. Vjerovnik je upućen u parnicu radi utvrđivanja osporene tražbine, međutim nije pokrenuo parnicu.

2. Odvjetnik MIRO DRAGOVIĆ, Zagreb, u iznosu od 76.237,99 kn s osnova naplate odvjetničkih usluga. Vjerovnik je upućen u parnicu radi utvrđivanja osporene tražbine, međutim nije pokrenuo parnicu.

3. GRAD ZAGREB, Stručna služba gradonačelnika, Zagreb, u iznosu od 1.051.505,73 kn s osnova komunalne naknade. Budući da vjerovnik posjeduje ovršnu ispravu u parnicu je upućen stečajni upravitelj. Obzirom da stečajni upravitelj nije pokrenuo parnicu, izvršen je ispravak Rješenja o utvrđenim tražbinama.

4. GRAD ZAGREB, Stručna služba gradonačelnika, Zagreb, u iznosu od 267.969,31 kn s osnova neplaćene zakupnine. Budući da vjerovnik posjeduje ovršnu ispravu u parnicu je upućen stečajni upravitelj. Obzirom da stečajni upravitelj nije pokrenuo parnicu, izvršen je ispravak Rješenja o utvrđenim tražbinama.

5. RH, MF, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, u iznosu od 179.984,02 kn s osnova doprinosa i poreza na plaće, a koje su prijavljene i priznate zaposlenicima u prvom višem isplatnom redu. Vjerovnik nije pokrenuo parnicu radi utvrđivanja osporene tražbine.

6. GRAD SPLIT, u iznosu od 7.464,69 kn s osnova naknade za parkirno mjesto. Vjerovnik nije pokrenuo parnicu radi utvrđivanja osporene tražbine.

7. GRAD ZAGREB, u iznosu od 451.429,24 kn s osnova naknade za korištenje poslovnog prostora. Vjerovnik nije nastavio raniji sudski postupak.

Temeljem pravomoćne presude Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj P-17990/91 od 23.09.1999.god., prije otvaranja stečajnog postupka, stečajni dužnik kao ovrhovoditelj protiv ovršenika AGROKOMERC d.d. iz Velike Kladuše (BH) namirio se u iznosu od 11.340.131,62 kn, za dio potraživanja po navedenoj presudi, na slijedeći način:

1. Isplatom iznosa od 1.000.135,00 kn na ime dijela dospjele kamate i iznosa od 70.865,00 kn na ime troškova ovršnog postupka, isplaćenog punomoćnicima ovrhovoditelja, te zadržavanjem iznosa od 45.000,00 kn na računu sudskog depozita na ime troškova postupka.

2. Dosudom ovrhovoditelju, kao kupcu, poslovnih prostora u Zagrebu, Savska c. 41 u zgradi poslovnog tornja Zagrepčanka za iznos od 9.195.681,62 kn. Ovaj poslovni prostor je u međuvremenu prodan.

Dosudom ovrhovoditelju, kao kupcu, poslovnih prostora ukupne površine 104 m², koji se nalaze u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u Splitu, Šibenksa 55-57 za ukupan iznos od 1.028.450,00 kn.

Nakon donošenja nekoliko rješenja, zadnjim rješenjem od 27. travnja 2012.god., Agencija za upravljanje državnom imovinom (AUDIO) utvrdila je da su njezino vlasništvo gore navedeni poslovni prostori u Splitu, Šibenska 55-57, te se traži predaja posjeda nekretnina. Rješenje AUDIO-a temelji se na zaključku da ostvareno potraživanje od AGROKOMERC-a d.d., Velika Kladuša nije procijenjeno u Elaboratu društvenog poduzeća ASTRA-AGRIMEX d.d. iz Sesveta.

U tom prostoru nalazi se i brojilo električne energije koje glasi na stečajnog dužnika, međutim Elektra je i dalje slala račune i naplaćivala ih ovrhama. Naime, uvjet za otkazivanje usluge električne energije bio je da se brojilo očita i plate svi zaostali računi. Bivši zakupoprimalac nije bio dostupan i brojilo se nije moglo očitati. Nakon dugotrajnih pregovora sa ELKTROM u Splitu dogovoren je način otkazivanja brojila.

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka kod dužnika su bila zaposlena tri djelatnika. Ugovori o radu su im otkazani sa otkaznim rokom od mjesec dana. Istim radnicima isplaćene su plaće za rad u otkaznom roku u bruto iznosu od 31.532,61 kn/4.185,10 Eur.

Na Skupštini vjerovnika, nakon općeg ispitnog ročišta, održanoj 16. veljače 2012.god. određeno je da će se nekretnine i pokretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, koje nisu opterećene razlučnim pravom sukladno čl. 158. SZ-a, prodavati prikupljanjem ponuda.

Sukladno navedenom stečajni upravitelj je više puta objavljivao pozive za prikupljanje ponuda, ali nije bilo zainteresiranih kupaca.

Nakon toga dobio sam ponude za prodaju putem neposredne nagodbe, te sam iste ponude prezentirao Skupštini vjerovnika, koja je održana 22. siječnja 2014.god. Po odobrenju skupštine vjerovnika nekretnine sam prodao kako slijedi:

Apartmani na Rabu upisani u z.k.ul.br. 2905 k.o. Rab-Mundanije:

- poduložak 2-stan oznake B u prizemlju, površine 52,13 m² za iznos od 325.301,62kn/ 43.174,94 Eur ,
- poduložak 3-stan oznake C na prvom katu, površine 52,00 m² za iznos od 194.789,21 kn/ 25.852,97 Eur,
- poduložak 4-stan oznake D na prvom katu, površine 52,13 m² za iznos od 195.276,17 kn/ 25.917,60 Eur,
- poduložak 6-stan oznake F na drugom katu, površine 75,36 m² za iznos od 282.294,47 kn/ 37.466,91 Eur.

Poslovni prostori u Novigradu upisani u z.k.ul.br. 3418 k.o. Novigrad:

- poduložak 2-prostor oznake B u prizemlju, površine 64,40 m² sa dvorištem površine 170 m² i parkirnim mjestom površine 12,50 m² za iznos od 300.000,00 kn/39.816,84 Eur.
- poduložak 3-prostor oznake C u prizemlju, površine 64,40 m² sa dvorištem površine 189,00 m² i parkirnim mjestom površine 12,50 m² za iznos od 300.000,00 kn/39.816,84 Eur.

Na poslovnom prostoru u Sesvetama upisanom u z.k.ul.br. 5337, k.č.br. 112/1 k.o. Sesvete u naravi 4 zgrade i dvorište (poslovna zgrada, sanitarna zgrada i dvije skladišne zgrade) ukupne površine 1425 čhv bilo je uknjiženo dobrovoljno založno pravo za korist KARLOVAČKA BANKA d.d., Karlovac. U skladu sa člankom 164. st. 1 SZ-a navedenu nekretninu unovčio je Općinski sud u Sesvetama, pod poslovnim brojem Ovrn-433/08, za iznos od 5.711.160,00 kn/758.001,19 Eur. Kupac nekretnine je razlučni vjerovnik koji je oslobođen plaćanja kupovnine, te je u stečajnu masu uplatio 464.945,88 kn/61.708,92 Eur ,i to:

- a) troškovi utvrđenja tražbine (članak 170.st.1. SZ-a) paušalno 5% u iznosu od 285.558,00 kn/ 37.900,05 Eur.
- b) troškovi unovčenja (članak 170.st.2. SZ-a) na ime stvarnih troškova komunalne naknade za proteklih 12 mjeseci od otvaranja stečajnog postupka u iznosu od po 14.948,99 kn što iznosi 179.387,88 kn /23.808,86 Eur.

Zalihe trgovačke robe prema knjigovodstvenoj evidenciji iznosile su 237.849,47 kn/31.568,05 Eur. Objavom prodaje prikupljanjem ponuda prodajna cijena smanjena je na 150.000,00 kn/19.908,42 Eur i na 100.000,00 kn/13.272,28 Eur ali nije bilo zainteresiranih kupaca. Nakon prodaje skladišta u Sesvetama, zaliha robe pohranjena je u skladištu tvornice TOZ-PENKALA Tvornica olovaka d.d. u stečaju, Zagreb. U kolovozu 2013.god. izvršena je provala u skladište i dio robe je otuđen, što je prijavljeno Policijskoj postaji Črnomerec.

Drugi dio robe je razbačen po skladištu i oštećen. Obzirom na starost zalihe i njezinu kvalitetu upućen je zahtjev Ispostavi porezne uprave u Sesvetama za otpis zalihe. Nakon dobivene suglasnosti otpis je izvršen.

Za iznos od 20.000,00 kn/ 2.654,46 Eur unovčen je 100%-tni poslovni udio stečajnog dužnika u trovačkom društvu ASTRA-SPED d.o.o. iz Sesveta.

Na dužinu trajanja ovog stečajnog postupka najviše je utjecalo dugotrajno trajanje sudskog postupka za stupanje u posjed nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisane u z.k.ul.br. 4777 k.o. , k.č.br. 1231/3 k.o. Primošten.

Tvrtka ASTRA-AGRIMEX d.o.o. iz Sesveta prodala je prije otvaranja stečajnog postupka nekretninu upisanu u z.k.ul.br. 4777 k.o. Primošten, a koja je u naravi predstavljala poslovni prostor u objektu Yachting luka-marina Kremik u Primoštenu, ukupne površine od 100 m².

Kako kupac nije platio kupovninu, to je presudom Županijskog suda u Šibeniku preinačena presuda Općinskog suda u Šibeniku broj P-1438/07 od 22. travnja 2008.god. i naloženo tuženiku (kupcu) da iseli iz poslovnog objekta i preda ga tužitelju (sada stečajnom dužniku). Upisano je pravo vlasništva u korist stečajnog dužnika, međutim nikada nije ostvaren posjed nekretnine, pa se na Općinskom sudu u Šibeniku vodio postupak radi iseljenja P-236/2017.

Presudom Općinskog suda u Šibeniku broj P-236/2017 od 30. studenog 2020.god. odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev kojim tužitelj (ovdje stečajni dužnik) traži od tuženika (Marina Kremik, Primošten) iseljenje i predaju u posjed nekretnine označene kao čestica zgr. 1231/3, z.k.ul.br. 4777 k.o. Primošten u naravi poslovni objekt, površine 100 m², slobodne od osoba i stvari.

Punomoćnik tužitelja (stečajnog dužnika) izjavio je žalbu na prvostupanjsko rješenje, međutim presudom VTS-a RH broj Pž-6372021 od 18. listopada 2022.god. žalba je odbijena kao neosnovana. Drugostupanjski sud u obrazloženju svoje presude navodi da tužitelj nije aktivno legitimiran u navedenoj pravnoj stvari, unatoč činjenici da je kao vlasnik upisan u zemljišne knjige.

Nakon toga tužitelj podnosi VRHVNOM SUDU RH prijedlog za dopuštenje revizije.

Rješenjem VRHOVNOG SUDA RH broj Revid 810/2023 od 28. ožujka 2023.god. prijedlog za dopuštenje revizije se odbija.

Dopisom od 30. rujna 2022.god., ŽDO u Šibeniku, Građansko-pravni odjel , podnosi stečajnom upravitelju zahtjev za mirno rješenje spora. U Zahtjevu se navodi da je stečajni dužnik nezakonito upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik ranije navedene nekretnine unatoč pravomoćnoj presudi kojom se dokazuje vlasništvo. Republika Hrvatska pokrenula je postupak za mirno rješenje spora za ispravak upisa prava vlasništva koji se pod brojem Z-9053/2020 vodi pred Općinskim sudom u Šibeniku, Stalna služba u Kninu (isto je u pisano u zk ulošku) uz tvrdnju da ASTRA-AGRIMEX d.o.o. u stečaju nezakonitim upisom ne može biti vlasnik predmetne nekretnine, niti predmetna nekretnina može biti dio stečajne mase stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj je zatražio zastoj postupka dok se ne riješi pitanje revizije. Nakon što je VRHOVNI SUD RH odbio prijedlog za dopuštenje revizije i uskratio stečajnom dužniku aktivnu legitimaciju u predmetnom sporu smatram da stečajni dužnik ne može niti sudjelovati u mirnom rješavanju spora pogrešnog upisa nekretnine u zemljišnim knjigama.

Na traženje Trgovačkog suda, stečajni upravitelj se o istome očitovao u podnesku od 07. siječnja 2025.god.

III.ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

PRVI VIŠI ISPLATNI RED

RED BR.	VJEROVNIK	UTVRĐENO		NAMIRENO EUR	ZA NAMIRENJE EUR	ZAVRŠNA DIOBA EUR 4,10 %	OSTAJE EUR
		KN	EUR				
1.	KRISTINA MEDAR VILENDEČIĆ, Zagreb	87.589,45	11.625,12	3.487,54	8.137,58	476,63	7.660,95
2.	TOMISLAV ŠARIĆ, Zagreb	87.706,12	11.640,60	3.492,15	8.148,45	477,26	7.671,29
3.	PAVA MILAKOVIĆ Zagreb	115.839,40	15.374,53	4.612,36	10.762,17	630,36	10.131,81
4.	MARKO PAVLOVIĆ, Zagreb	18.159,63	2.410,20	723,06	1.687,14	98,82	1.588,32
5.	VIDA PLANINIĆ, Zagreb	24.961,85	3.313,01	993,90	2.319,11	135,83	2.183,28
6.	SNJEŽANA LOKAS, Šibenik	41.877,92	5.558,16	1.667,75	3.890,41	227,88	3.662,53
7.	ŽELIMIR KRALJIĆ, Zagreb	1.225.246,26	162.618,10	48.785,43	113.832,68	6.667,33	107.165,35
8.	SLAVICA BULAT, Zagreb	536.114,15	71.154,58	23.718,19	47.436,39	2.917,34	44.519,05
9.	PAMELA VUČKOVIĆ, Zagreb	178.704,72	23.718,19	7.906,06	15.812,13	972,45	12.839,68
10.	VLADIMIR RAJKOVIĆ, Suhopolje	52.739,86	6.998,78	2.099,93	4.899,85	286,99	4.612,86
11.	ZLATA BORZIĆ, Zagreb	325.624,35	43.217,78	12.965,33	30.252,45	1.771,93	28.480,52
12.	DIANA ŽUNIĆ, Zagreb	324.592,80	43.080,87	12.924,26	30.156,61	1.766,32	28.390,29
13.	DARKO GABRIĆ, Zagreb	319.804,93	42.445,41	12.733,62	29.711,79	1.740,26	27.971,53
14.	SONJA GABRIĆ, Zagreb	256.396,39	34.029,65	10.208,90	23.820,75	1.395,22	22.425,53
15.	VELIMIR KRAJNOVIĆ, Zagreb	364.665,66	48.399,45	14.519,84	33.879,61	1.984,38	46.415,07
	UKUPNO	3.960.023,49	525.585,44	160.838,34	364.747,11	21.549,00	343.198,11

DRUGI VIŠI ISPLATNI RED

	VJEROVNIK	UTVRĐENO		NAMIRENO EUR	ZA NAMIRENJE EUR	ZAVRŠNA DIOBA EUR 4,10%	OSTAJE EUR
		KN	EUR				
1.	ODVJETNICI JOŠKO PALINIČ- ČULIN I DRAŽEN DRAGOVIĆ, Zagreb, Tratinska 68/1	581.302,12	77.152,05		77.152,05		77.152,05
2.	LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana, Trg Republike 3, Slovenija	2.710.710,15	359.773,06		359.773,06		359.773,06
3.	HRVATSKI TELEKOM d.d., Zagreb, Savska 32	21.797,60	2.893,04		2.893,04		2.893,04
4.	KARLOVAČKA BANKA d.d., Karlovac, I.G.Kovačića 1	7.250.688,71	962.331,77	758.001,19	204.330,58		204.330,58
5.	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, -spomenička renta	314.689,17	41.766,43		41.766,43		41.766,43
6.	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, -komunalna naknada	2.697.519,92	358.022,42		358.022,42		358.022,42
7.	PIK VRBOVEC-MESNA INDUSTRIJA d.d., Vrbovec, Zagrebačka 104	115.689,34	15.354,61		15.354,61		15.354,61
8.	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, -zakupnina	1.398.047,21	185.552,75		185.552,75		185.552,75
9.	RH,MF, POREZNA UPRAVA, Područni ured Zagreb	673.649,10	89.408,60		89.408,60		89.408,60
10.	ODVJETNIK TOMISLAV KOŠČAK, Dugo Selo, D. Domjanića 33	172.819,52	22.937,09		22.937,09		22.937,09
11.	HRVATSKE VODE, Slivno područje Grada Zagreba, Ul.grada Vukovara 220	475.471,58	63.105,92		63.105,92		63.105,92
12.	COGNIS GmbH, Monheim am Rhein, Rheinpromenade 1	355.384,51	47.167,63		47.167,63		47.167,63
13.	HYPO ALPE-ADRIA BANK d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6	532.721,79	70.704,33		70.704,33		70.704,33
14.	CROATIA OSIGURANJE d.d., Zagreb, Trg bana J. Jelačića 13	352.282,68	46.755,95		46.755,95		46.755,95
15.	VAL-SOL d.o.o., Sesvete, Karlovačka 46	527.522,44	70.014,26		70.014,26		70.014,26
16.	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Zagreb, Ul. grada Vukovara 41	158.837,16	21.081,31		21.081,31		21.081,31
17.	IVAN KRŠEK, Zagreb, Karašička 4 i KIBIS d.o.o., Zagreb, Avenija Dubrava 256	71.881,43	9.540,31		9.540,31		9.540,31
18.	ALLIANZ ZAGREB d.d.,Zagreb, Heinzelova 70, p.p. OD Hanzeković&Paratneri	8.502,62	1.128,49		1.128,49		1.128,49
19.	AGENCIJA ZA UPRAVLJANJE DRŽAVNOM IMOVINOM, Zagreb,Ivana Lučića 6	10.195.816,62	1.353.217,42		1.353.217,42		1.353.217,42
	UKUPNO	28.615.333,67	3.797.907,45	758.001,19	3.039.906,26		3.039.906,26