

**Obrazac 19.**  
**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I**  
**STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-4694/2016

Dužnik (ime i prezime/tvrtkaili naziv, OIB, adresa/sjedište):

CENTAR - KROVORAD d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jurja Žerjavića 6 II, OIB: 56685578444

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 25.01.2021.g. DO**  
**26.04.2021.g.**

Na Skupštini vjerovnika održanoj 20. siječnja 2021. jednoglasno je donijeta odluku kojom se imenuje za stečajnog upravitelja Antonia Selak.

Stoga je Naslovni sud Rješenjem pod gornjim brojem od 21. siječnja 2021.g. potvrdio imenovanje Antonie Selak za stečajnu upraviteljicu dužniku CENTAR - KROVORAD d.o.o. u stečaju.

Nakon što sam imenovana stečajnom upraviteljicom, kontaktirala sam bivšeg stečajnog upravitelja Stjepana Kuglera radi primopredaje dužnosti stečajnog upravitelja, te je ista obavljena dana 25. siječnja 2021.g. na način da mi je bivši stečajni upravitelj poštom preporučeno dostavio poslovnu dokumentaciju dužnika, koja je navedena u Zapisniku u privitku.

Nakon izvršene primopredaje dužnosti u OTP banci d.d., u kojoj stečajni dužnik ima otvoren račun, zatražila sam promjenu ovlaštenika po računu.

Nadalje, kako su se ključevi od nekretnine (skladište u Gornjem Stupniku) koja spada u stečajnu masu nalazili kod zakonskog zastupnika dužnika prije otvaranja stečajnog postupka (gosp. Željko Rudara), dotičnog sam kontaktirala i preuzela ključeve od njega i pregledala nekretninu i pokretnine (uredski namještaj), koje se nalaze u skladištu. Prilikom pregleda skladišta utvrdila sam da na jednom dijelu po cijeloj vertikalni curi voda, te se u prizemlju objekta skuplja voda.

U objektu sam zatekla uredski namještaj, i to tri uredska stola i dva ugradbena ormara, te znatnu količinu poslovne dokumentacije od dužnika u vidu par stotina registratora. Prodaju uredskog namještaja sam oglasila putem [www.sudackamreza.hr](http://www.sudackamreza.hr), sukladno odluci skupštine vjerovnika od 17. travnja 2019.g. po početnoj cijeni njihove nabavne vrijednosti umanjeno za 50%, odnosno po početnoj cijeni od 17.320,00 kn (PDV uključen). Kako je prvi oglas jučer istekao bez da je pristigla bilo kakva ponuda za kupnju, ponovno ću oglasiti prodaju uz umanjenje cijene sukladno navedenoj odluci skupštine vjerovnika odnosno za 15%.

Nadalje, odmah po imenovanju sam kontaktirala sam knjigovodstveni servis ESEDRA d.o.o., koji je vodio računovodstveno-knjigovodstveno poslovanje dužnika.

Kako se navedeni knjigovodstveni servis nalazi u Splitu, zbog praktičnosti i dostupnosti sam angažirala knjigovodstveni servis sa sjedištem u Zagrebu.

Po primitku knjigovodstvene dokumentacije i pečata dužnika od društva ESEDRA d.o.o., sam utvrdila da je obzirom na količinu posla dogovorena neprimjerena naknada za pružene knjigovodstvene usluge.

Stoga sam iznijela prigovore na ispostavljene račune, te je u konačnici mjesečni iznos naknade smanjen sa 1.000,00 kna na 750,00 kn mjesečno (PDV uključen).

Nadalje, jedan dio stečajne mase je u izvanknjižnom vlasništvu dužnika, i to suvlasnički dio od 628/951 nekretnine označene kao kat.čest. 4507/4, upisana u zk.ul. 5773, k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 951m<sup>2</sup>, koja u naravi predstavlja stambenu zgradu, put i dvorište na adresi u Zagrebu, Tratinska 26.

Navedeni suvlasnički dio je kupljen od društva Pismoreklam d.d. u stečaju, koje društvo je prestalo postojati, te je još uvijek upisano kao suvlasnik nekretnine, a glede preostalog suvlasničkog dijela je upisan Grad Zagreb vlasništva.

Dokumentaciju u svezi navedene nekretnine je knjigovodstveni servis ESEDRA d.o.o. predao odvjetniku Berislavu Klemenčiću u 2020.g., ali kako dotični nije pokrenuo nikakav postupak radi rješavanja uknjižbe prava vlasništva, preuzela sam cjelokupnu dokumentaciju od njega.

Obzirom na kompleksnost situacije, te na potrebu za utvrđivanjem dodatnih pravnorelevantnih činjenica, zasada još nije moguće odrediti način na koji bi se uspješno riješio upis prava vlasništva na dužnika glede predmetne nekretnine.

Kako mi za predmetni objekt nisu predani ključevi, isti sam samo izvana pregledala, te zaključila da se radi o nekorištenoj građevini.

Preuzela sam ovršni postupak koji se vodi glede prodaje šest nekretnina stečajnog dužnika (koje u naravi predstavljaju skladište i 5 zemljišta), po prijedlogu razlučnih vjerovnika – SARA ULAGANJA d.o.o., BORIS BENIĆ, vl. Vodoinstalaterskog obrta "Benić" i OTIS DIZALA d.o.o., pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem Ovr-2659/2019. Pregledom spisa navedenog ovršnog predmeta utvrdila sam da je raniji stečajni upravitelj tražio odgodu druge javne dražbe zakazane u tom predmetu za dan 24.01.2020.g., te je ista odgođena.

Isto tako je podnio zahtjev za izuzeće suca Miroslava Sutona odnosno više sudske savjetnice koja vodi taj predmet, te ga je sud odbio sa tim zahtjevom.

Navedeno postupanje ranijeg stečajnog upravitelja je u najmanju ruku doprinijelo dugotrajnosti ovršnog postupka.

U odnosu na nekretnine koje su predmet naveden ovrhe proveden je postupak nove izmjere te su iste otpisane iz zk.ul.br. 1759, k.o. Stupnik, koji zk. uložak je utrnut, time da predmetne nekretnine sada imaju nove oznake i upisane su u nove zk. uloške.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

### **II.1. NEKRETNINE**

A) Nekretnina upisana kod Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinski građanski sud u Zagrebu, i to:

suvlasnički dio od 628/951 nekretnine označene kao kat.čest. 4507/4, upisana u zk.ul. 5773, k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 951m<sup>2</sup>, koja u naravi predstavlja stambenu zgradu, put i dvorište na adresi u Zagrebu, Tratinska 26.

Glede navedene nekretnine u zemljišnoj knjizi su upisane hipoteke, kojima upis datira iz razdoblja prije dana 25. prosinca 1958, koje se prema Zakonu o zemljišnim knjigama smatraju

starim hipotekama, te se kao takve brišu se u posebnom postupku amortizacije i brisanja starih hipotekarnih tražbina po sili zakona.

Stoga je zapravo predmetna nekretnina slobodna od razlučnih prava.

**B) Nekretnine upisane kod Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, Općinski sud u Novom Zagrebu, k.o. Stupnik Novi, i to:**

**a) z.k.č.br. 4370/1, KRČEVINA, ORANICA, površine 2967 m<sup>2</sup> , upisana u zk.ul.br. 1277.**

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-443/13 od 05.04.2013.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Rješenja o ovrsi broj Ovrj-188/14 od 03.02.2014.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-188/14 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha, prvenstveni red upisa.

**b) z.k.č.br. 4373/1, KRČEVINA, PUT, površine 248 m<sup>2</sup> , upisana u zk.ul.br. 3491.**

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-3711/12 od 19.07.2012.g. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.
- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-443/13 od 05.04.2013.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Rješenja o ovrsi broj Ovrj-188/14 od 03.02.2014.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-188/14 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha, prvenstveni red upisa.

**c) z.k.č.br. 4372, KRČEVINA, ORANICA, površine 1459 m<sup>2</sup> , upisana u zk.ul.br. 5858.**

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-3711/12 od 19.07.2012.g. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.
- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-443/13 od 05.04.2013.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-188/14 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha, prvenstveni red upisa.
- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 296.316,00 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovr-4090/17 od 15.05.2017.g. za korist TRIGLAV OSIGURANJA d.d.

**d) z.k.č.br. 4360/2, GORNJOSTUPNIČKA ULICA, ORANICA, površine 2091 m<sup>2</sup> , upisana u zk.ul.br. 4884.**

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 613.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine broj OV-28890/2007 od 13.12.2007.g. za korist Maria Lovričića.
- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 200.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 111-69000345 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08.07.2009.g. za korist Maria Lovričića.
- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 684.875,85 kuna uvećano za kamate temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 08.06.2010.g. broj OV-9831/2010 za korist Maria Lovričića.
- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-3711/12 od 19.07.2012.g. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.
- na temelju Rješenja o ovrsi broj Ovrj-923/13 od 13.01.2014.g. zabilježena je ovrha u prvenstvenom redu zabilježbe .
- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-8334/17 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha.

**e) z.k.č.br. 4360/1, PODSTRUGE, ORANICA, površine 5000 m<sup>2</sup> , upisana u zk.ul.br. 4885.**

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 613.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine broj OV-28890/2007 od 13.12.2007.g. za korist Maria Lovričića.
- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 200.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 111-69000345 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08.07.2009.g. za korist Maria Lovričića.
- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 684.875,85 kuna uvećano za kamate temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 08.06.2010.g. broj OV-9831/2010 za korist Maria Lovričića.
- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-3711/12 od 19.07.2012.g. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.
- na temelju Rješenja o ovrsi broj Ovrj-923/13 od 13.01.2014.g. zabilježena je ovrha u prvenstvenom redu zabilježbe .

- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-8334/17 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha.

**f) z.k.č.br. 4371, KRČEVINA, LIVADA, površine 1153 m<sup>2</sup> , upisana u zk.ul.br. 3490.**

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-3711/12 od 19.07.2012.g. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.
- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-443/13 od 05.04.2013.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Rješenja o ovrsi broj Ovrj-188/14 od 03.02.2014.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-188/14 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha, prvenstveni red upisa.

## **II. 2. POKRETNINE**

**A) Uredski namještaj:**

- tri uredska stola
- dva ugradbena ormara

### **3. Prihodi i troškovi stečajnog postupka**

**Prihodi**

**Povrat poreza**

600,00 kn

**Kamata**

0,02 kn

**Troškovi stečajnog postupka (dospjeli i podmireni)**

Troškovi vođenja žiro računa

30,90 kn

**Troškovi stečajnog postupka (dospjeli i nepodmireni)**

Trošak knjigovodstvenih usluga (01/21-03/21)

2.250,00 kn

Trošak knjigovodstvenih usluga (do 12/20)

17.750,00 kn

Poštarina

12,30 kn

**Stanje sredstava na računu stečajnog dužnika**

Na dan sastava ovog izvješća stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 832,08 kn.

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

U narednom tromjesečnom razdoblju stečajna upraviteljica će nastaviti ispunjavati sve potrebne obveze za stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 27.04.2021.g.

Stečajna upraviteljica

Antonia Selak