

Primljeno neposredno – preko pošte (obično – preporučeno) 10.1.17. 2017. god. 1.  
primljeno se .....  
Primljeno putem elektroničke pošte – s ostecim .....  
Predano na dostavu .....  
Nedostaje pristojba ..... Potpis službenika

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa St-200/15

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

**GRAMAS-VISOKOGRADNJA d.o.o. -u stečaju**, Zagreb, Barutanski jarak 141, OIB:  
13834791702

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 09.07.2015. DO 09.01.2017.g.

I.1. Poduzete radnje

Vođenje poslovnih knjiga povjerila sam ovlaštenom knjigovodstvenom servisu te je izrađen završni račun od 01.01.2015. god. do otvaranja stečajnog postupka odnosno do 09.07.2015. god, završni račun za 2015.g. Ujedno je izrađena i početna bilanca stečajnog dužnika zajedno sa cjelokupnom pratećom dokumentacijom.

Ovjerila sam i pohranila potpis u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

Kako je iz pribavljenih isprava izdanih od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, proizlazilo da je stečajni dužnik navodno vlasnik određenog broja nekretnina, a koje su prodane daleko prije otvaranja stečajnog postupka, ali ih novi vlasnici nisu nikada prenijeli na sebe poreznoj upravi je postavljen upit da li su novi kupci dostavili Ugovore o kupoprodaji radi razreza poreza za sljedeće nekretnine:

- 1. Etaža: 201/1000 katastarske čestice 475/1 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu Črešnjevci br. 29k i dvorište, ukupne površine 974 m<sup>2</sup>, povezano s trosobnim stanom S7 u površini 110,85 čm u podrumu, pripadajućeg predvrtu S7 u površini 32,02 čm u podrumu pripadajućeg vanjskog stubišta S7 u površini 3,94 čm u podrumu, pripadajućeg spremišta S7 u površini 1,20 čm u prizemlju i pripadajućeg parkinga br. 7 u površini 3,06 čm na terenu u etažnom nacrtu označeno tirkiznom bojom, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 10522, poduložak 1, k.o. Remete.

Predmetna nekretnina prodana je dana 24.07.2007.g. g. Cvetković Zvezdanu, Sedlo br. 13. Zagreb, OIB: 60652121218, Ugovorom o kupoprodaji ovjerenim kod javnog bilježnika Burec Mladena iz Zagreba, Trg Stjepana Konzula 1, dana 24.07.2007.g., posl.br. OV-21422/07. Nadalje, zapisnikom o preuzimanju stambenog prostora od dana 17.09.2007.g. potvrđeno je da je isplaćena cjelokupna kupoprodajna cijena, te da je s danom 08.08.2007.g. kupac stupio u posjed nekretnine. Međutim, do dana izrade izvješća kupac se nije uknjižio, a prema odluci skupštine vjerovnika tabularna isprava se može izdati samo ako je ugovor o kupoprodaji podnesen Poreznoj upravi na razrez poreza.

- 2. Etaža: 153/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s trosobnim stanom S2 u prizemlju koji se sastoji od hodnika, wc-a, kupaoalice, kuhinje, dnevnog boravka s



26c

blagovaonicom, izbe i dvije sobe ukupne korisne površine 71,50 m<sup>2</sup> zatvorenog prostora, te balkona tlocrtne površine 14,40 m<sup>2</sup>, pripadajućeg vrta tlocrtne površine 79,15 m<sup>2</sup> na terenu i pripadajuće ostave br. 2. U podrumu tlocrtne površine 3,00 m<sup>2</sup> (u etažnom nacrtu sve označeno plavom bojom), upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete.

*Predmetna nekretnina je prodana dana 20.01.2009.g. g Balaško Hrvoju, V Barutanski ogranak br. 19, Zagreb, JMBG: 0305963330087, Ugovorom o kupoprodaji ovjerenim kod javnog bilježnika Alemke Gajski, dana 20.01.2009.g., posl.br. OV-888/2009.*

*Međutim, do dana izrade izvješća kupac se nije uknjižio, a prema odluci skupštine vjerovnika tabularna isprava se može izdati samo ako je ugovor o kupoprodaji podnesen Poreznoj upravi na razrez poreza.*

- 8. Etaža: 21/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s garažom br. 2 u podrumu ukupne tlocrtne površine 17,40 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete.

*Predmetna nekretnina je prodana dana 20.01.2009.g. g Balaško Hrvoju, V Barutanski ogranak br. 19, Zagreb, JMBG: 0305963330087, Ugovorom o kupoprodaji ovjerenim kod javnog bilježnika Alemke Gajski, dana 20.01.2009.g., posl.br. OV-888/2009.*

*Međutim, do dana izrade izvješća kupac se nije uknjižio, a prema odluci skupštine vjerovnika tabularna isprava se može izdati samo ako je ugovor o kupoprodaji podnesen Poreznoj upravi na razrez poreza.*

- 16. Etaža: 5/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s parking mjestom br. 6. na terenu ukupne tlocrtne površine 12,50 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete.

*Predmetna nekretnina je prodana dana 20.01.2009.g. g Balaško Hrvoju, V Barutanski ogranak br. 19, Zagreb, JMBG: 0305963330087, Ugovorom o kupoprodaji ovjerenim kod javnog bilježnika Alemke Gajski, dana 20.01.2009.g., posl.br. OV-888/2009.*

*Međutim, do dana izrade izvješća kupac se nije uknjižio, a prema odluci skupštine vjerovnika tabularna isprava se može izdati samo ako je ugovor o kupoprodaji podnesen Poreznoj upravi na razrez poreza.*

- 17. Etaža: 5/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s parking mjestom br. 7. na terenu ukupne tlocrtne površine 12,50 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete.

*Predmetna nekretnina je prodana dana 01.06.2009.g. g Dragišić Darku, Hrastov Gaj 26, Zagreb. Međutim, do dana izrade izvješća kupac se nije uknjižio, a prema odluci skupštine vjerovnika tabularna isprava se može izdati samo ako je ugovor o kupoprodaji podnesen Poreznoj upravi na razrez poreza.*

Dana 22. prosinca 2015.g. od strane Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostave za poreze građana, dostavljeni su podaci o prodaji gore navedenih nekretnina Cvjetković Zoranu i Balaško Hrvoju, međutim, za posljednju gore navedenu nekretninu i to

- 17. Etaža: 5/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s parking mjestom br. 7. na terenu ukupne tlocrtne površine 12,50 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog



građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete nema podataka da je bila predmetom kupoprodaje u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina.

Navedeni kupci su kontaktirani radi eventualnog izdavanja tabularne isprave, ali do dana izrade izvješća nisu dostavili tražene podatke, niti su poduzeli bilo kakve daljnje korake radi eventualnog pokušaja uknjižbe prava vlasništva. Međutim, čak i da im se izda tabularna isprava ne mogu se uknjižiti dok traju ovršni postupci.

Na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika i to:

- 10. Etaža: 153/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s spremištem u podrumu ukupne korisne površine 96,30 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete, prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti su sljedeći ovršni postupci:

- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-487/10 od 15. srpnja 2010.g.
  - temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-5239/10 od 08. studenog 2010.g.
  - temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-516/2011 od 28. veljače 2011.g.
  - temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-3401/2012 od 07. prosinca 2012.g.
- (doneseno rješenje o prekidu postupka kojim se sud oglašava stvarno nenadležnim, te će se predmet ustupiti Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom sudu);
- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-642/2013 od 15. svibnja 2013.g.

- katastarska čestica 475/2 koja u naravi predstavlja voćnjak ukupne površine 64 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 2910, k.o. Remete, prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti su sljedeći ovršni postupci

- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-3401/2012 od 07. prosinca 2012.g.

*Predmetna nekretnina je dio parcele rezerviran za proširenje prometnice, dakle, dio koji će u budućnosti otkupiti Grad Zagreb, tako da trenutno nema realnu tržišnu vrijednost. Međutim, budući da nije izvjesno kada će se to dogoditi, niti koja će biti vrijednost koju će ponuditi Grad Zagreb, u ovom trenutku je napravljena procjena od strane ovlaštenog sudskog vještaka Hrvoje Balije iz Zagreba te je utvrđena vrijednosti u iznosu od 42.000,00 kn.*

Nakon održanog ispitnog ročišta 30. rujna 2015. god., a u roku određenom odredbama čl. 176. Stečajnog zakona, zaprimila sam naknadne prijave tražbina vjerovnika II višeg isplatnog reda koje su ispitane na posebnom ispitnom ročištu održanom dana 12.02.2016.g. Ukupan zbroj priznatih tražbina II višeg isplatnog reda iznosi 6.451.675,95 kn.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### II.1. Utvrđena vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika na kojima razlučno pravo:

- 10. Etaža: 153/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s spremištem u podrumu ukupne korisne površine 96,30 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete.



Za opisanu nekretninu od strane stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske iz Zagreba sačinjena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina a prema stanju i tržišnim vrijednostima u ožujku 2016.godine, prema kojoj je utvrđena vrijednost u iznosu od 331.000,00 kn

Kako su prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti sljedeći ovršni postupci:

- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-487/10 od 15. srpnja 2010.g.
- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-5239/10 od 08. studenog 2010.g.
- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-516/2011 od 28. veljače 2011.g.
- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-3401/2012 od 07. prosinca 2012.g.

(doneseno rješenje o prekidu postupka kojim se sud oglašava stvarno nenadležnim, te će se predmet ustupiti Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom sudu);

- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-642/2013 od 15. svibnja 2013.g.

čeka se da sud zakaže ročište za prodaju, što unatoč požurnicama nije do dana izrade izvješća učinjeno.

- katastarska čestica 475/2 koja u naravi predstavlja voćnjak ukupne površine 64 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 2910, k.o. Remete, prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti su sljedeći ovršni postupci

*Predmetna nekretnina je dio parcele rezerviran za proširenje prometnice, dakle, dio koji će u budućnosti otkupiti Grad Zagreb, tako da trenutno nema realnu tržišnu vrijednost. Međutim, budući da nije izvjesno kada će se to dogoditi, niti koja će biti vrijednost koju će ponuditi Grad Zagreb, u ovom trenutku je napravljena procjena od strane ovlaštenog sudskog vještaka Hrvoja Balijske iz Zagreba te je utvrđena vrijednosti u iznosu od 42.000,00 kn.*

Prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti su sljedeći ovršni postupci

- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-3401/2012 od 07. prosinca 2012.g.

## II.2. Pregled prihoda i rashoda

### a) Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 0 kn

Nema nikakve naznake da će biti ostvareni prihodi, osim eventualnog prihoda od prodaje nekretnina.

### b) Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika

Na dan sastava ovog izvješća stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 0 kn.

### c) Dospjeli namireni troškovi stečajnog postupka iznose 10.843,00 kn i to:

- po osnovi troškova vođenja žiro-računa 666,00 kn,
- po osnovi materijalnih troškova stečajnog upravitelja iznos od 247,75 kn (trošak javnog bilježnika, fine, izrade pečata, statistika)
- po osnovi troškova knjigovodstva iznos od 8.400,00 kn
- putni nalozi za putne troškove za pristup ročištu održanom pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu sve u ukupnom iznosu od neto 750,00 kn tj bruto ukupno 1.529,25 kn, sukladno niže naznačenoj specifikaciji.

Doprinosi na putne troškove terete troškove stečajnog postupka.

- dana 08.07.2015. god.-ispitivanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka (Zagreb – Karlovac – Zagreb = 107,00 km x 2,00 kn/km = 214,00 kn, uvećano



za troškove cestarine iznos od 36,00 kn, odnosno ukupno 250,00 kn neto – 509,75 kn bruto.

- dana 30.09.2015. god.- ispitno i izvještajno ročište (Zagreb – Karlovac – Zagreb = 107,00 km x 2,00 kn/km = 214,00 kn, uvećano za troškove cestarine iznos od 36,00 kn, odnosno ukupno 250,00 kn neto – 509,75 kn bruto.

-dana 10.02.2016. god.- posebno ispitno ročište (Zagreb – Karlovac – Zagreb = 107,00 km x 2,00 kn/km = 214,00 kn, uvećano za troškove cestarine iznos od 36,00 kn, odnosno ukupno 250,00 kn neto – 509,75 kn bruto.

**d) Budući troškovi stečajnog postupka za iduća tri mjeseca**

Utvrđujem da su troškovi stečajnog postupka nužni za vođenje istog u iduća tri mjeseca kako slijedi:

- po osnovi sudskih troškova stečajnog postupka iznos od 1.500,00 kn,
- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od 1.800,00 kn,
- po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od 150,00 kn,
- po osnovi stvarnih troškova stečajnog upravitelja iznos od 1.000,00 kn (troškovi uredskog materijala, fotokopiranja, telefonske usluge, poštarine, putnih troškova),

odnosno **ukupno 4.450,00 kn.**

Napominje se da u navedene troškove nije uračunata nagrada stečajnog upravitelja

**III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 09.01.2016.g. do 09.04.2017.g.**

U narednom razdoblju se očekuje zakazivanje ročišta u ranije pokrenutim ovršnim postupcima, za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravom.

Mjesto i datum

Zagreb, 09.01.2017.g.

Stečajni upravitelj

Alma Klepac

GRAMAS-VISOKOGRADNJA d.o.o.  
U STEČAJU  
OIB: 13834791702  
ZAGREB