

IVA PINJUH STJEPOVIĆ
Preradovićeve ulica 25, Zagreb
privremena stečajna upraviteljica za
AGRAM COMMUNITAS d.o.o.
Ulica Otona Kučere 38, Zagreb, OIB: 58244424157

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Na posl.br. St-1970/2025

U Zagrebu, 17. ožujka 2026.g.

IZVJEŠĆE PRIVREMENE STEČAJNE UPRAVITELJICE

UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu od 13. veljače 2026. godine pod poslovnim brojem St-1970/2025-20 imenovana sam za privremenu stečajnu upraviteljicu nad dužnikom AGRAM COMMUNITAS d.o.o., Ulica Otona Kučere 38, Zagreb, OIB: 58244424157.

Po preuzimanju rješenja, stupila sam u kontakt putem e-maila sa zakonskim zastupnikom društva g. Josipom Reljićem koji je izjavio da je poziciju direktora obnašao samo iz usluge g. Željku Jajčaninu koji je bio vlasnik/osnivač društva te da je dao ostavku na mjesto direktora još 17. svibnja 2024.g., ali isto nije provedeno u sudskom registru, a g. Jajčanin je u međuvremenu preminuo. Također, naveo je da nije upoznat s poslovanjem društva te da nije u posjedu nikakve poslovne dokumentacije.

POSLOVANJE

Osnovna djelatnost društva prema NKD-u je građenje stambenih i nestambenih zgrada. Uvidom u internetske stranice Financijske agencije za javnu objavu utvrdila sam da dužnik nije predao godišnji financijski izvještaj za 2024.g., dok je prema godišnjem financijskom izvještaju za 2023. godinu društvo ostvarilo dobit u iznosu od 28.273,10 EUR te je imalo materijalnu imovinu knjigovodstvene vrijednosti 343.281,00 EUR i zaliha robe knjigovodstvene vrijednosti 623.230,00 EUR, no zbog činjenice da mi nije dostavljena nikakva dokumentacija nisam u mogućnosti utvrditi o kakvoj točno se imovini radi, u kakvom je stanju te je li ista u međuvremenu rashodovana (od 31.12.2023.g. do danas).

NEKRETNINE

Prema uvjerenju Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 09.03.2026.g., KLASA: 938-08/26-04/5085, URBROJ: 251-12-02-3-26-2, dužnik je evidentiran kao vlasnik sljedećih nekretnina;

1. nekretnina upisana kod Općinskog suda u Zlataru, ZK odjel Zabok u z.ul. 3849, kat.čest. 841/2, k.o. Vrtnjakovec površine 212 m², oznake MOC, PUT, **7. suvlasnički dio 1/4**
2. nekretnine upisane kod Općinskog suda u Zlataru, ZK odjel Zabok u z.ul. 3953, kat.čest. 841/1, 841/3, 842/1, 842/2, 843/2, 843/3, 844/1, 844/2, 845/1, 845/2, 846/1, 846/2, 849/1 i 849/2, sve k.o. Vrtnjakovec ukupne površine 23.409 m², **2. vlasnički dio 1/1**

Na predmetnim nekretninama upisano je razlučno pravo u korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 52634238587 pod brojem Z-11654/2025 od 22.08.2025.g. za iznos od 17.055,67 EUR.

S obzirom da se radi o ne građevinskom zemljištu (šuma), predmnijevam da će se nekretnine unovčiti za iznos od cca 5.000,00 EUR.

POKRETNINE

Prema uvjerenju Stanice za tehnički pregled vozila Baotić d.d., KLASA: 034-03/26-01/226, URBROJ: 251-762-026/163-26-2 od 09.03.2026.g., dužnik je evidentiran kao vlasnik sljedećih vozila;

1. N1, marka KIA K2500, godina proizvodnje 2007., broj šasijske H04693000K1097ZPP, reg. oznaka ZG7454EO, **datum objave 17.01.2026.g.**
2. N1, marka TOYOTA DYNA 100, godina proizvodnje 1990., broj šasijske JT1P0LH8009110117, reg. oznaka ZG9311O, **datum objave 12.01.2012.g.**
3. N1, marka RENAULT KANGOO 1.2 16V, godina proizvodnje 2002., broj šasijske VF1FC0WAF26755505, reg. oznaka ZG2483BI, **datum objave 15.04.2014.g.**
4. N1, marka RENAULT KANGOO EXPRESS 1.4 RN, godina proizvodnje 2001., broj šasijske VF1FC0HAF24433900, reg. oznaka ZG6216BH, **datum objave 20.10.2015.g.**
5. N1, marka RENAULT KANGOO EXPRESS RL 1.9D, godina proizvodnje 2001., broj šasijske VF1FC0NAF23943971, reg. oznaka ZG6209BH, **datum objave 13.03.2012.g.**
6. N1, marka OPEL ASTRA 1.7 TD, godina proizvodnje 1999., broj šasijske W0L0TGF70Y8004993, reg. oznaka ZG7802BC, **datum objave 06.04.2017.g.**
7. L1, marka GILERA RUNNER SP 50 SPECIAL, godina proizvodnje 2013., broj šasijske ZAPC4610000060960, reg. oznaka ZG1881FB, **datum objave 28.09.2019.g.**
8. N1, marka RENAULT TRAFIC 1.6 DCI, godina proizvodnje 2015., broj šasijske VF12FL11854245936, reg. oznaka ZG3419IG, **datum objave 26.01.2026.g.**
9. N1, marka DACIA DOKKER 1,5 DCI, godina proizvodnje 2016., broj šasijske UU18SDN4455875824, reg. oznaka ZG3174GB

S obzirom da je trenutni zakonski zastupnik dužnika izjavio da nije upoznat s poslovanjem društva, nisam u mogućnosti utvrditi gdje se navedena vozila nalaze, u kakvom su stanju, koje su vrijednosti te jesu li u međuvremenu otuđena. S obzirom da su vozila od rednog broja 1. do 8. objavljena u prethodnim godinama, predmnijevam da ista fizički više ne postoje te da su rashodovana kao auto otpad. Za jedino vozilo koje nije objavljeno (r.br. 9.) predmnijevam da bi njegova vrijednost iznosila cca 3.000,00 EUR (ovo zaključujem jer se na javnim internetskim oglasnicima vozila iste marke, tipa i starosti prodaju za cijene od 2.500,00 do 3.000,00 EUR), pod uvjetom da fizički postoji i da je u voznom stanju.

FINANCIJSKA IMOVINA

Prema godišnjem financijskom izvještaju na dan 31.12.2023.g., dužnik je imao evidentirana potraživanja u ukupnom iznosu od 162.134,00 EUR, no zbog činjenice da mi nije dostavljena nikakva knjigovodstvena dokumentacija (bruto bilanca, analitičke financijske kartice, bankovni izvodi i dr.), nisam u mogućnosti utvrditi jesu li navedena potraživanja naplativa, odnosno jesu li u međuvremenu zastarjela ili su eventualno naplaćena.

Ovdje posebno naglašavam da nenaplaćene tražbine prema trećima predstavljaju tek potencijalnu imovinu koju prethodno treba naplatiti, a u slučaju osporavanja i utužiti pa se ne radi o imovini iz koje bi se mogli namiriti troškovi postupka.

SUDSKI POSTUPCI

Prema do sada dostupnim informacijama, dužnik ne vodi parnice niti druge sudske ili upravne postupke radi imovine koja ulazi u stečajnu masu.

POSLOVNI RAČUNI

Na današnji dan dužnik ima otvoren bankovni račun u Erste & Steiermarkische bank d.d. broj HR6924020061100917164.

STEČAJNI RAZLOZI

Iz potvrde Financijske agencije o blokadi računa, KLASA: 034-011/26-07/101, URBROJ: 118-08-2801-26-6 od 10.03.2026.g. proizlazi da dužnik na dan 10.03.2026.g. ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u iznosu od **225.679,83 EUR**, a račun mu je u neprekidnoj blokadi **490 dana**.

Sukladno članku 6. Stečajnog zakona, **dužnik je nesposoban za plaćanje**.

TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

Za slučaj otvaranja stečajnog postupka, troškovi stečajnog postupka iznosili bi ukupno **4.500,00 EUR** i to kako slijedi:

- po osnovi nagrade privremenom stečajnom upravitelju iznos od 500,00 EUR
- po osnovi nagrade stečajnom upravitelju za vođenje stečajnog postupka iznos od 2.000,00 EUR
- po osnovi troškova vođenja knjigovodstva iznos od 2.000,00 EUR (6 mjeseci po 200,00 EUR plus 800,00 EUR za izradu dva godišnja financijska izvješća)

ZAKLJUČAK

S obzirom da je stečajni dužnik vlasnik nekretnina, potvrđujem da je imovina stečajnog dužnika dostatna za namirenje troškova stečajnog postupka.

Slijedom iznesenog, sudu predlažem donijeti rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom AGRAM COMMUNITAS d.o.o., Ulica Otona Kučere 38, Zagreb, OIB: 58244424157.

Također, konstatiram da ne postoje uvjeti za nastavak poslovanja stečajnog dužnika.

S poštovanjem,
privremena stečajna upraviteljica
Iva Pinjuh Stjepović

Prilozi:

- uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 09.03.2026.g., KLASA: 938-08/26-04/5085, URBROJ: 251-12-02-3-26-2
- zemljišno-knjižni izvadak Općinskog suda u Zlataru, ZK odjel Zabok, z.ul. 3849
- zemljišno-knjižni izvadak Općinskog suda u Zlataru, ZK odjel Zabok, z.ul. 3953
- uvjerenje Stanice za tehnički pregled vozila Baotić d.d., KLASA: 034-03/26-01/226, URBROJ: 251-762-026/163-26-2 od 09.03.2026.g.
- potvrda Financijske agencije o blokadi računa, KLASA: 034-011/26-07/101, URBROJ: 118-08-2801-26-6 od 10.03.2026.g.