

**Obrazac 20.**  
**ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA**  
**UPRAVITELJA**

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa **St-443/2020**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): **Stečajna masa iza PASSAGE - GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB:71010751713, Zagreb (Grad Zagreb), Đorđićeva ulica 3B**

**I. RAČUN PRIHODA I RASHODA**

**Prihodi:**

<u>Opis stavke</u>	<u>Iznos u kunama</u>	<u>Iznos u eurima</u>
Početno stanje	0,00 kn	0,00 EUR
Prihod s osnova unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 8357 k.o. Trnje, E-114, na kojoj postoji razlučno pravo	7.810,11 kn	1.036,58 EUR
Prihod s osnova unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 8357 k.o. Trnje, E-116, na kojoj postoji razlučno pravo	4.686,08 kn	621,95 EUR
Prihod s osnova unovčenja nekretnine upisane u zk.ul. 8357 k.o. Trnje, E-162, bez upisanih založnih/razlučnih prava	85.234,00 kn	11.312,50 EUR
ukupno	97.730,19 kn	12.971,03 EUR

**Rashodi:**

**Isplaćeno po osnovi troškova stečajnog postupka:**

<u>Redn i broj</u>	<u>Opis stavke</u>	<u>Iznos u kunama</u>	<u>Iznos u eurima</u>
1.	Bruto nagrada stečajnom upravitelju	15.636,80 kn	2.075,36 EUR
2.	Doprinos za zdravstveno	1.172,74 kn	155,65 EUR
3.	FBS PROMET d.o.o. - trošak knjigovodstva za razdoblje od 11/2021 -	11.500,00 kn	1.526,34 EUR

	09/2023		
	<b>Ukupno =</b>	<b>28.309,54 kn</b>	<b>3.757,32 EUR</b>

**Isplaćeno po osnovi ostalih obveza stečajne mase:**

1.	bankarske naknade - 11/2022 do 09/2023	476,33 kn	63,22 EUR
2.	Poštanski troškovi	15,60 kn	2,07 EUR
3.	Troškovi kopiranja sudskog spisa - Ovr-680/2013 – TS Zagreb	34,00 kn	4,51 EUR
4.	Ovjera ugovora o kupoprodaji za nekretninu broj 3	47,50 kn	6,30 EUR
5.	Sudska pristojba za uknjižbu brisanja zabilježbe ovrhe na nekretninama	25,56 kn	3,39 EUR
6.	FINA - upis podataka u očevidnik nekretnina i pokretnina	50,00 kn	6,64 EUR
7.	FINA - troškovi prodaje elektroničkom javnom dražbom	900,00 kn	119,45 EUR
	<b>UKUPNO</b>	<b>1.548,99 kn</b>	<b>205,59 EUR</b>

**OBVEZE STEČAJNE MASE - ukupno = 29.858,54 kn / 3.962,91 EUR**

**Namirenje razlučnih vjerovnika**

1.	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB:18683136487, - Rješenje o namirenju od 31.07.2023. godine	6.907,63 kn	916,80 EUR
	<b>ukupno =</b>	<b>6.907,63 kn</b>	<b>916,80 EUR</b>

Stanje sredstava na računu stečajne na dan 15.10.2023. = 8.095,71 EUR

## **Predviđene isplate do zaključenja stečajnog postupka**

1.	bankarske naknade za 10/23, 11/23 i 12/23 i zatvaranje transakcijskog računa	500,00 kn	66,36 EUR
2.	FBS PROMET d.o.o. - trošak knjigovodstva za razdoblje od 10/2023 - 12/2023	1.200,00 kn	159,27 EUR
3.	Paušalna sudska pristojba	1.230,83 kn	163,36 EUR
	<b>Predviđeno za isplatu završnom diobom</b>	<b>58.033,20 kn</b>	<b>7.702,33 EUR</b>

## **II. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA**

Rješenjem, Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-462/14-23 od 18. svibnja 2015. godine otvoren je i zaključen stečajni postupak nad stečajnim dužnikom PASSAGGE GRADNJA d.o.o.

Vjerovnik, Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava Zagreb podnio je dana 03. listopada 2019. godine Prijedlog za nastavak postupka radi naknadne diobe, Rješenjem Suda, posl.br. St-462/14 od 11. studenog 2019. godine određen je upis stečajne mase u sudski registar te je za stečajnog upravitelja imenovan Vatroslav Plejić.

Rješenjem Suda od 07. siječnja 2020. godine nastavljen je postupak nad dužnikom Stečajna masa iza Passage gradnja d.o.o.

U tijeku stečajnog postupka ispitane su i utvrđene tražbine vjerovnika te je utvrđeno da stečajnu masu stečajnog dužnika čine nekretnine: upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 8357 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3695/1 i to 114. Suvlasnički dio: 5/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E 114), 116. Suvlasnički dio: 3/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E 116) i 162. Suvlasnički dio: 11/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E 162) te nekretnina upisana u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označena kao kč.br. 3694 u naravi VOĆNJAK TRNJANSKA C.površine 43 m2.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-443/2020 od 02. studenog 2021. imenovana sam za stečajnog upravitelja Stečajne mase iza PASSAGE - GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB:71010751713, Zagreb (Grad Zagreb), Đorđićeva ulica 3B.

U razdoblju od stupanja na dužnost stečajnog upravitelja izvršene su sljedeće radnje:

1. Izrada potrebnih izvještaja i bilanci kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika povjereni su knjigovodstvenom servisu.

2. Kod Hrvatske poštanske banke d.d. otvoren je račun stečajnog dužnika HR7423900011101357006.

3. Od Ministarstva financija, Porezne uprave, Službe za naplatu i ovrhu ishođeni su podaci o prosječnim tržišnim vrijednostima spremišta i parkirališta u mjesnoj zajednici Trnje.

4. Izvršen je obilazak nekretnina koje čine stečajnu masu.

5. Sudu je dostavljeno Očitovanje stečajnog upravitelja o stečajnoj masi, Prijedlog za zakazivanjem ročišta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina koje su opterećene razlučnim pravom te Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o utvrđivanju vrijednosti nekretnine koja nije opterećena razlučnim pravom i odluke o načinu unovčenja iste nekretnine.

6. Dana 13. rujna 2022. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina koje su opterećene razlučnim pravom, na kojem je razlučni vjerovnik izjavio suglasnost sa predloženim procjenama tržište vrijednosti.

7. Sud je Zaključkom o prodaji od 14. rujna 2022. godine odredio prodaju nekretnina upisanih kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 8357 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3695/1 u naravi: STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 59 I 59A, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 61 I 61A, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE TRNJANSKA CESTA površine 3539 m<sup>2</sup>, i to:

114. Suvlasnički dio: 5/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114);

spremište oznake S5 u podrumu, površine 5,00čm, korisne vrijednosti 2,50 čm,

- u ½ dijela -

116. Suvlasnički dio: 3/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-116);

spremište oznake S7 u podrumu, površine 3,00čm, korisne vrijednosti 1,50 čm,

- u ½ dijela -

i to prodajom putem elektroničke javne dražbe.

8. Stečajni upravitelj je FINI dostavio Zahtjeve za prodaju gore opisanih nekretnina u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom te je ishodio Zaključak Suda kojim je utvrđeno da stečajni upravitelj nije dužan platiti predujam za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom, prije nego što su unovčeni predmeti prodaje, kako bi FINA nastavila sa provedbom prodaje.

9. Dana 13. rujna 2022. godine održana je skupština vjerovnika na kojoj je donijeta odluka o utvrđenju vrijednosti nekretnine koja nije opterećena razlučnim pravom te je donijeta odluka o načinu unovčenja iste nekretnine i to nekretnine: upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 8357 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3695/1 u naravi: STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 59 I 59A, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 61 I 61A, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE TRNJANSKA CESTA površine 3539 m<sup>2</sup>, i to:

162. Suvlasnički dio: 11/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-162)

parkiralište oznake P5 u prizemlju, površine 11,75čm, korisne vrijednosti 5,88čm

- u cijelosti -

Sukladno navedenim odlukama, stečajni upravitelj je zatražio objavu Oglasa za prvu prodaju nekretnine stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda na Sudačkoj mreži i na stranicama FINE, Očevidnik nekretnina i pokretnina.

10. Na nekretninama koje čine stečajnu masu ishođeno je brisanje zabilježbe upisane pod posl.br. Z-58982/2013, sadržaja: „Na temelju naloga posl.br.Ovr-1607/13-5 od 18. prosinca 2013.g. i isprave uložene u zbirku ovog suda pod posl.br.Z-28171/13 zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak na dijelu PASSAGE GRADNJA d.o.o.“

11. Sa zainteresiranim ponuditeljima izvršeni su obilasci nekretnine.

12. Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 13. rujna 2022. godine, o načinu i uvjetima unovčenja nekretnine - upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 8357 k.o. Trnje, kč.br. 3695/1 oznaka zemljišta Stambeno-poslovna zgrada br.59 i 59A, stambeno-poslovna zgrada br. 61 i 61A, podzemna garaža i dvorište Trnjanska cesta, površine 3539m<sup>2</sup>, i to: 162. Suvlasnički dio: 11/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-162), parkiralište oznake P5 u prizemlju, površine 11,75 čm, korisne vrijednosti 5,88 čm, proveden je postupak prodaje navedene nekretnine koja čini stečajnu masu stečajnog dužnika i to oglašavanjem na Sudačkoj mreži, prikupljanjem pisanih ponuda te je predmetna nekretnina prodana najpovoljnijem ponuditelju - kupcu Tomislav Rosić, OIB:50124849450, Zagreb, Vugrinka 34, za iznos od 85.234,00 kn.

13. Kupac je izvršio isplatu kupoprodajne cijene na račun Stečajne mase iza PASSAGE - GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge u stečaju te je dana 21. prosinca 2022. godine sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine, na kojem je potpis prodavatelja ovjeren kod javnog bilježnika Jasne Žitko iz Zagreba, istog dana, pod posl.br. Ov-1875/2022.

14. Rješenjem, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Z-68401/2022 od 22. prosinca 2022. uknjiženo je pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini, za korist kupca Tomislav Rosić.

15. Zaključkom Suda od 16. siječnja 2023 godine određeno je brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka upisane pod brojem Z-31211/2020.

16. Dana 28. listopada 2022. godine Financijska agencija objavila je Pozive za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi - prva elektronička javna dražba počinje dana 28.10.2022.godine, a završava dana 01.02.2023.godine.

Ponude na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi prikupljane su elektroničkim putem od 18.01.2023.godine do 01.02.2023.godine.

Obje nekretnine prodane su na prvoj elektroničkoj dražbi.

17. U tijeku ovog stečajnog postupka ishodila sam od Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb Tlocrt prostora nekretnina koje čine stečajnu masu te sam izvršila uvid u isprave predane u Zbirku isprava, kod upisa stambene zgrade u Zagrebu, Trnjanska cesta 61 i 61A.

18. Uvidom u navedene isprave te ponovnim obilaskom nekretnina utvrđeno je da je na nekretnini koja je utvrđena kao stečajna masa, i to nekretnini upisanoj kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOĆNJAK TRNJANSKA C. površine 43 m<sup>2</sup>, izgrađena transformatorska stanica TS 800 Trnjanska 57, a koja zemljišno knjižna čestica odgovara kč.br. 3694/1 k.o. Trnje i dijelu kč.br. 3695/1 k.o. Trnje.

O istome sam zatražila očitovanje HEP d.d.

U svom Očitovanju od 08.12.2022. godine, HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. obavještava o svom izlučnom pravu na nekretnini upisanoj kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOĆNJAK TRNJANSKA C. površine 43 m<sup>2</sup>, - u ½ dijela,.

te predlažu da se prizna izlučno pravo HEP-ODS d.o.o. i zaključi Sporazum kojim bi se predmetna nekretnina, bez naknade, prenijela izlučnom vjerovniku.

19. Sukladno navedenom podnesen je Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika radi obavijesti vjerovnicima o zaprimljenom zahtjevu za izlučnim pravom i donošenju odluke o davanju suglasnosti stečajnom upravitelju za sklapanje i potpisivanje Sporazuma sa HEP-ODS d.o.o. temeljem kojeg bi se nekretnina upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOĆNJAK TRNJANSKA C.površine 43 m<sup>2</sup>, - ½ dijela - prenijela, bez naknade, u vlasništvo izlučnog vjerovnika.

Skupština vjerovnika održana je dana 17. siječnja 2023. godine.

20. Na temelju dokumentacije dostavljene od HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. priznat je zahtjev za izlučnim pravom te će se pristupiti sklapanju gore navedenog Sporazuma.

Stečajni upravitelj će sa HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. potpisati Sporazum temeljem kojeg stečajni dužnik prenosi na istoga u vlasništvu nekretninu upisanu kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOĆNJAK TRNJANSKA C.površine 43 m<sup>2</sup>, - ½ dijela -, bez naknade -nakon što HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. ishodi brisanje tereta na opisanoj nekretnini.

21. Sastavljen je Obračun troškova unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo i prijedlog za namirenje razlučnog vjerovnika i Prijedlog za određivanje nagrade stečajnog upravitelja i naknade stvarnih troškova.

22. Dana 31. srpnja 2023. godine doneseno je Rješenje o namirenju kojim je određena i nagrada stečajnog upravitelja.

Dana 01. rujna 2023. godine Financijska agencija je izvršila sve isplate sukladno navedenom Rješenju o namirenju.

23. Dana 21. rujna 2023. godine izvršene su isplate troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase.

### **III. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS**

Budući je okončano unovčenje stečajne mase, stečajni upravitelj predlaže sukladno čl. 282. Stečajnog zakona pristupiti završnoj diobi.

#### **Viši isplatni redovi**

##### **I. viši isplatni red**

Redni broj	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	Priznate tražbine kn / EUR	Namirenje razlučnog vjerovnika	Završna dioba 0,8692%	Preostali iznos tražbine nakon namirenja kn / EUR
1	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB:18683136487	6.586.727,51 kn	6.907,63 kn	57.257,60 kn	6.522.562,28 kn
		874.208,97EUR	916,80 EUR	7.599,39 EUR	865.692,78EUR
2	Agencija za osiguranje radničkih tražbina OIB 04323472109 Zagreb, Frankopanska 11	89.222,75 kn		775,60kn	88.447,15 kn
		11.841,89 EUR		102,94 EUR	11.738,95 EUR
	Ukupno kuna	6.675.950,26 kn	6.907,63 kn	58.033,20 kn	6.611.009,43 kn
	Ukupno EUR	886.050,86EUR	916,80 EUR	7.702,33 EUR	877.431,74 EUR

##### **II. viši isplatni red**

Redni broj	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	Priznate tražbine kn / EUR	Namireno po završnoj diobi 0,00 %	Završni popis kn / EUR
1.	Zagrebački holding d.o.o., OIB 85584865987, Zagreb, Ul. grada Vukovara 41, Podružnica Čistoća	14.576,85 kn / 1.934,68 EUR	/	14.576,85 kn / 1.934,68 EUR
2.	Zagrebački holding d.o.o., OIB 85584865987, Zagreb, Ul. grada Vukovara 41, Podružnica Zagrebparking	583,79 kn / 77,48 EUR	/	583,79 kn / 77,48 EUR
3.	Hrvatske vode – pravna osoba za upravljanje vodama, OIB 28921383001, Zagreb, Ul. grada Vukovara 271, Vodnogospodarski odjel za gornju Savu	5.131,51 kn / 681,07 EUR	/	5.131,51 kn / 681,07 EUR

4.	Erste&Steiermärkische Bank d.d. OIB 23057039320, Rijeka, Jadranski trg 3A,	20.323.925,46 kn / 2.697,448,40 EUR	/	20.323.925,46 kn / 2.697,448,40 EUR
5.	Grad Zagreb OIB 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1	21.208,98 kn / 2.814,91 EUR	/	21.208,98 kn / 2.814,91 EUR
6.	Hrvatske vode – pravna osoba za upravljanje vodama, OIB 28921383001, Zagreb, Ul. grada Vukovara 271, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana	11.200,49 kn / 1.486,56 EUR	/	11.200,49 kn / 1.486,56 EUR
7.	Financijska agencija OIB 85821130368, Zagreb, Ulica Grada Vukovara 70	2.107,15 kn / 279,67 EUR	/	2.107,15 kn / 279,67 EUR
8.	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB 18683136487, Zagreb, Avenija Dubrovnik 32	3.852.400,63 kn / 511.301,42 EUR	/	3.852.400,63 kn / 511.301,42 EUR
9.	Hrvatske šume d.o.o. OIB 69693144506, Zagreb, Ulica kneza Branimira 1	387.683,27 kn / 51.454,41 EUR	/	387.683,27 kn / 51.454,41 EUR
Ukupno:				24.618.817,28 kn / 3.267.478,60 EUR

Za vjerovnike II. višeg isplatnog reda nije bilo sredstava za namirenje i tražbine II višeg isplatnog reda ostaju nenamirene.

#### **IV. PRIJEDLOG ODLUKA ZA ZAVRŠNO ROČIŠTE VJEROVNIKA:**

1. Prihvaća se završno izvješće i završni račun stečajnog upravitelja.
2. Zaključuje se stečajni postupak.

Mjesto i datum

Zagreb, 24.10.2023.

Stečajni upravitelj

\_\_\_\_\_