

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 27.09.2018. DO 09.12.2019.

Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-1691/2017

Stečajna masa iza ELAG elementi i agregati za građenje d.d. – u stečaju, Zagreb, Britanski trg 10, OIB: 67258802384, zastupano po stečajnoj upraviteljici Anamarie Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB: 26902318451

I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO ZAKLJUČENJA STEČAJNOGA POSTUPKA

Nad stečajnim dužnikom ELAG d.d. u stečaju zaključen je stečajni postupak rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. St-273/00 od 22.04.2013., koje rješenje je postalo pravomoćno dana 15.05.2013.god. Podneskom od 22.03.2017.god. stečajni upravitelj Nikola Jakir obavještava Naslov o novopronađenoj imovini koja čini stečajnu masu, konkretno nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko u zk.ul. 2676, k.o. Jastrebarsko, k.č.br. 674 TRŽNICA – STARA, SA GOSPODARSKOM ZGRADOM NA STROSSMAYEROVOM TRGU, površine 848 m² i k.č.br. 675/1, VOĆNJAK I VRT ISPOD TRŽNICE, površine 266m², navodeći da je nekretnina upisana kao društveno vlasništvo s upisanim pravom korištenja u korist ELAG d.d., Jastrebarsko, Trešnjevka 22, temeljem Ugovora o zajedničkom građenju od 22.10.1993.god. te podnosi prijedlog za nastavak stečajnog postupka nad stečajnom masom iza ELAG d.d. budući su ostvareni uvjeti iz čl. 289 Stečajnog zakona (NN 71/15).

Dana 22.03.2017.god. Trgovački sud u Zagrebu pod posl.br. St-273/2000 donosi rješenje o nastavku stečajnog postupka nad stečajnom masom iza stečajnog dužnika ELAG d.d. u stečaju, Zagreb, Vojina Bakića 10 te određuje upis stečajne mase u sudski registar Naslovnog suda sukladno odredbi članka 289. i 438. Stečajnog zakona (NN 71/15).

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, broj gornji od 27. rujna 2018.god. potvrđeno je imenovanje Anamarie Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB: 26902318451 za stečajnu upraviteljicu stečajnog dužnika stečajna masa iza ELAG d.d. u stečaju, Zagreb, Britanski trg 10, OIB: 67258802384.

Poduzete aktivnosti

Dana 27. rujna 2018.g. rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, pod posl.br.St-1691/17 imenovana sam za novog stečajnog upravitelja te sam poduzela sljedeće aktivnosti:

Po imenovanju za stečajnog upravitelja stupila sam u kontakt s ranijim stečajnim upraviteljem društva gosp. Popović Petrom iz Zagreba, Maksimirska c. 88, OIB: 89375564266, sve radi dostave poslovne dokumentacije i pečata društva te je izvršena primopredaja iste dana 19. listopada 2018.god.

DOKAZ: primopredajni zapisnik od dana 19.10.2018.god. u spisu

Otvoren je račun kod OTP BANKE d.d. Zadar te je predan zahtjev kod IMEX BANKA d.d. za zatvaranje ranijeg otvorenog žiro-računa društva te prijenos eventualnih novčanih sredstava na novootvoreni račun društva.

Kako ne raspolazem nikakvom poslovnom dokumentacijom to sam onemogućena poduzeti sve potrebne aktivnosti oko sređivanja očevidnika knjigovodstvenih podataka stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka.

Od mog imenovanja u tijeku su provjere glede nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koje bi činile stečajnu masu.

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Imovina dužnika koja bi činila stečajnu masu

U poslovnim knjigama dužnika, odnosno u jedinoj dostupnoj Bilanci objavljenoj na Sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu na dan 22.04.2013.god. evidentirana je dugotrajna imovina u prethodnoj godini na ukupni iznos od 12.090.503,00 kn, a odnosi se na materijalnu imovinu, odnosno iznose uplaćene nakon unovčenja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, dok u tekućoj 2013.god. nema evidentirane dugotrajne imovine.

Kratkotrajna imovina evidentirana u Bilanci na dan 22.04.2013.god. za prethodnu godinu iznosi 509.266,00 kn te se odnosi na potraživanja u iznosu 52.416,00 kn, novac u banci i blagajni na iznos od 456.825,00 kn te kratkotrajna financijska imovina na iznos od 25,00 kn. U tekućoj 2013. godini kratkotrajna imovina iznosi 25.473,00 kn koja se odnosi na novac u banci i blagajni.

a) Nekretnine

1. Uvidom u zemljišne knjige utvrđeno je kako je društvo vlasnik nekretnina koje dolaze upisane kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zk odjel Jastrebarsko upisane u zk.ul.br. 2675, k.o. Jastrebarsko kao "zk.č.br. 624 – Tržnica i parkiralište u ul. A. Mihanovića sa izgrađenom tlocrtnom površinom tržnog centra od 2244 m² – ukupne površine 4224 m²", na kojoj je uspostavljeno vlasništvo posebnog djela nekretnine i to:
 - „20. Suvlasnički dio: 3720/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20), 1. Trgovina satova i nakita u prizemlju, od 37,20 m², u nacrtu označena br. 19,
 - 36. Suvlasnički dio: 25850/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36), 1. Prostor-komunikacija na I. katu, od 258,50 m², u nacrtu označen br. 18,
 - 37. Suvlasnički dio: 6565/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37), 1. Stubišni prostor na I. katu, od 65,65 m², u nacrtu označen br. 19,
 - 38. Suvlasnički dio: 3710/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38), 1. Poslovni prostor na I. katu, od 37,10 m², u nacrtu označen br. 20,
 - 39. Suvlasnički dio: 2000/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39), 1. Hodnik na I. katu, od 20,00 m², u nacrtu označen br. 21.“

Na navedenoj nekretnini u listu C na suvlasnički dio: 20 (3720/456911), 36 (25820/456911), 37 (6565/456911), 38 (3710/456911) i 39 (2000/456911) pod 1.1. temeljem Ugovora o založnom pravu od 26. listopada 1995.god., pod posl.br. Z-1883/95 uknjižuje se založno pravo za glavnica od 11.000.000,00 kn sa zateznim kamata za korist ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska 2. Pod 2.1 temeljem Ugovora o založnom pravu od 22. srpnja 1996, pod posl.br. Z-1184/96 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja potraživanja temeljem mjenice u iznosu od 14.500.000,00 kn za korist ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska 2. Pod 3.1 temeljem Ugovora o založnom pravu od 18. studenog 1996., pod posl.br. Z-1839/96 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja potraživanja temeljem mjenice u iznosu od 11.000.000,00 kn spp. za korist bez naznake. Pod 4.1 temeljem sporazuma od 10. listopada 1997., pod pos.br. Z-1821/97 uknjižuje se pravo zaloga na kunsku protuvrijednost od 4.900.000,00 DEM sa kamatom iz Ugovora od 15.07.199. spp. za korist ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska 2. Pod 4.2 zabilježuje se glavna hipoteka u z.k.ul.br. 2612 k.o. Jastrebarsko, a sporedne hipoteke u z.k.ul. 2124 i 2103 (zk izvadak utrnuo) k.o. Cvetković i z.k.ul. 2676 k.o. Jastrebarsko.

Glede navedene imovine u tijeku su usklade stanja obzirom na upisanu hipoteku za korist Zagrebačka banka d.d. Zagreb, radi identifikacije iste kao i mogućnosti prodaje iste u stečajnom postupku

- .
2. za nekretninu upisane kod Općinskog suda u Novom Zagrebu zk.ul.br. 2675, k.o. Jastrebarsko kao "zk.č.br. 624 – Tržnica i parkiralište u ul. A. Mihanovića sa izgrađenom tlocrtnom površinom tržnog centra od 2244 m² – ukupne površine 4224 m²", na kojoj je uspostavljeno vlasništvo posebnog djela nekretnine 49. Suvlasnički dio: 1610/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49), 1. Trgovina u prizemlju, od 16,10 m², u nacrtu označena br. 27 dana 16. travnja 1999. godine zaključen je Ugovor o kupoprodaji 1610/456911 između društva ELAG d.d. iz Jastrebarskog, Trešnjevka 22 kao prodavatelja i g. Iljazi Haki iz Jastrebarskog, Strossmayerov trg bb kao kupca. Budući da kupac do 02. travnja 2008.god. nije uplatio niti dio kupoprodajne cijene tadašnji stečajni upravitelj Miron Markičević je sa kupcem raskinuo Ugovor o kupoprodaji sukladno čl 7 stavak 1. Na sjednici skupštine vjerovnika održanoj 26. rujna 2018.god. predloženo je davanje suglasnosti stečajnom upravitelju za podizanje tužbe protiv Haki Iljaza radi brisanja vlasništva s njegovog imena i upis vlasništva stečajne mase, no RH-MINISTARSTVO je navelo kako imovina dužnika nije utvrđena. Prema saznanju stečajne upraviteljice bio je pokrenut sudski postupak pred Trgovačkim sudu u Zagrebu, posl.br. P-2041/2010, stečajna masa iza ELAG elementi i agregati za građenje d.d. - u stečaju c/a Haki Iljazi, tužba radi pobijanja pravne radnje. Dana 05.12.2018.god. stupila sam u kontakt sa odvjetnikom Brčić Stjepanom iz Zagreba, koji je punomoćnik u gore navedenoj pravnoj stvari te se isti očitovao kako slijedi:

„U ovom predmetu podnio sam tužbu dana 29.03.2010. Temeljem tužbe zatražio sam od Općinskog suda u Jastrebarskom, Zemljišnoknjižni odjel da se stavi zabilježba tužbe u zemljišnim knjigama na spornoj nekretnini. Kako se ovdje radi o pobijanju pravnih radnji gdje je potrebna suglasnost stečajnog suca, parnični sudac nas je pozvao da pribavimo odobrenje stečajnog suca za vođenje parnice. Kako nismo dobili odobrenje stečajnog suca, sud je svojim rešenjem br. P-2041/10 od 18. studenog 2010. donio rješenje kojim se smatra da je tužba povučena. Pretpostavljam da stečajni sudac nije donio odobrenje zbog toga što je stečaj otvoren 14.06.2001., a tužba je pokrenuta tek u godini 2010., dok je ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 16.04.1999., pa su prošli rokovi za pobijanje te pravne radnje. Inače se radi o prostoru na tržnici u Jastrebarskom, površine 16.10 m², a koliko vidim i sada je upisano više hipoteka, pa bi se (u slučaju da je nekretnina ušla u stečajnu masu) radilo najvjerojatnije o razlučnom pravu.“

DOKAZ: preslika dopisa od odvjetničkog ureda Brčić od dana 5.12.2018.god u spisu

3. nekretnina upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko upisana u zk.ul.br. 2676, k.o. Jastrebarsko kao

"zk.č.br. 674 Tržnica – stara, sa gospodarskom zgradom na Strosmyerovom trgu površine 848m² i

"zk.č.br. 675/1 Voćnjak i vrt ispod tržnice površine 266 – ukupno 1114 m²".

U listu B (Vlastovnica) upisano je DRUŠTVENO VLASNIŠTVO 1/1.

U listu B pod 3.1. upisana je zabilježba spora na temelju Tužbe od 23.2.2004. uložene u ovosudnu zbirku isprava pod Z-779/04 i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 15.04.2014. broj P-2658/13, tužitelja Agroteks d.o.o., OIB: 09346591759, Jastrebarsko, Zrinski Frankopanska 12, protiv prvotuženika Elag d.d. - u stečaju, Jastrebarsko, Trešnjevka 22, OIB: 72315030793 i drugotuženika Zagrebačke banke d.d., Zagreb, Paromlinska 2, radi utvrđenja izlučnog prava na čkbr. 674, zavedeno pod broj Z-12848/2016.

U listu B pod 4.1. upisana je zabilježba , prijava u ispravnom postupku, broj Rz- 118/16. zabilježuje se prijava predlagatelja Agroteks d.o.o. Jastrebarsko, Zrinski Frankopanska 12 OIB: 09346591759 radi uknjižbe prava vlasništva na dijelu nekretnina u A, zavedeno pod brojem Z-19146/2016.

U listu C 1.1. temeljem Ugovora o zajedničkom građenju od 22.10.1993. te idejnog projekta uknjižuje se pravo korištenja nekretnina u A radi izgradnje poslovne zgrade s pripadajućim parkiralištem za korist ELAG DD. Jastrebarsko, Trešnjevka 22, zavedeno pod brojem 1185/Z.

U listu C pod. 2.1. Temeljem sporazuma od 10. listopada 1997. godine uknjiženo je pravo zaloga na A za kunsku vrijednost od 4.900.000,00 DEM sa kamatom iz ugovora od 15.7.1997. spp., za korist ZAGREBAČKA BANKA d. d. Zagreb, Paromlinska 2, s napomenom da se zabilježuje da je glavna hipoteka u zkul.br. 2612, k.o. Jastrebarsko, sve zavedeno pod brojem 1821/Z-I-443/97.

U završnom izvještaju ranijeg stečajnog upravitelja Nikole Jakir u stečajnom postupku od dana 31.01.2013 god. naznačeno je da se navedene nekretnine upisane u zk.ul.br. 2676, k.o. Jastrebarsko jednino nisu prodavale u stečajnom postupku kao stečajna masa. Nadalje je istaknuto da je na navedenoj nekretnini izgrađena Poljoprivredna stanica Jastrebarsko te da je tada bila u tijeku parnica koju je Poljoprivredna stanica Jastrebarsko d. d. kao

tužitelj vodi protiv stečajnog dužnika ELAG d.d. i Zagrebačke banke d.d. kao tuženika pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod brojem P-667/04, VPS: 20.000,00 kn, radi utvrđenja izlučnog prava na nekretnini – pravo vlasništva.

U navedenom smjeru u svom prijedlogu odluka raniji stečajni upravitelj Nikola Jakir je predložio da se iznos od 30.000,00 kn položi u depozit Trgovačkog suda u Zagrebu radi eventualnog plaćanja troškova sudskog postupka koji Poljoprivredna stanica Jastrebarsko vodi kao tužitelj u predmetu P-667/04, kao i za pokriće troškova stečajnog postupka do zaključenja. Isti je naknadno radi navedenih nekretnina predao sudu prijedlog radi upisa stečajne mase.

Skreće se pozornost da je postupak koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-667/2004 dobio novi broj P-2658/2013 te da je tužitelj pravni slijednik ranijeg tužitelja odnosno Agroteks d.o.o. iz Jastrebarskog, Z. Frankopana 12, OIB: 09346591759, u kojem postupku je rješenjem suda od dana 15.04.2014. god. utvrđen prekid postupka.

Obzirom na činjenicu da je ELAG d.d. upisan kao nositelj prava korištenja, ali i činjenicu da je u tijeku parnica na tužbu Agroteks d.o.o. Jastrebarsko, radi utvrđenja izlučnog prava iste nekretnine danas nisu podobne za prodaju u stečajnom postupku, dok se ne riješi imovinsko pravno stanje odnosno utvrdi vlasništvo nekretnine.

Ujedno je u zemljišnim knjigama u tijeku i pojedinačni ispravni postupak po prijedlogu Grada Jastrebarskog radi upisa prava vlasništva na ime istog na predmetnim nekretninama, a koji se vodi pod brojem Z-15620/16. U navedenom postupku društvo Agroteks d.o.o. Jastrebarsko se protivilo prijedlogu Grada Jastrebarsko za provedbu istog te je zatražilo upis na ime i vlasništvo Agroteks d.o.o. U navedenom predmetu i stečajna masa iza Elag d.o.o. usprotivila se prijedlogu Grada Jastrebarsko te zatražila upis na ime stečajne mase. Stečajna masa iza Elag d.d. u stečaju također se kao protustranka usprotivila prijedlogu Grada Jastrebarsko, obavijestila o nastavku stečajnog postupka te zatražila upis na ime i vlasništvo stečajne mase.

Unatoč činjenici da je za navedenu nekretninu u tijeku sudski spor glede utvrđenja vlasništva nekretnine kao i ispravni postupak u zemljišnim knjigama od strane ranijeg stečajnog upravitelja Petra Popovića dan je nalog vještaku za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine. U navedenom smjeru nekretnina je procijenjena od strane sudskog vještaka Guszak Davora u 31.05.2018.god. na ukupni iznos od 275.000,00 kn. Na sjednici skupštine vjerovnika održanoj 26. rujna 2018.god. predloženo je davanje suglasnosti za poduzimanje pravnih radnji za upis vlasništva stečajne mase uz zahtjev za odbijanje pojedinačnog ispravnog postupka koji je pokrenuo Grad Jastrebarsko, no ista odluka nije donesena.

Sukladno svemu naprijed iznesenome, u tijeku je pribava dokumentacije i podataka radi rješavanja zemljišnoknjižnog stanja, o čemu ovisi ishod parnice pred Trgovačkim sudom u Zagrebu kao i odluka po prijedlogu za pojedinačni ispravan postupak.

DOKAZ: zk izvadak za nekretnine

vještački nalaz i mišljenje procjena vrijednosti nekretnine sudskog vještaka Davor Guszak od svibnja 2018.god.

b) Novčana sredstva

Na depozitnom računu Trgovačkog suda u Zagrebu utvrđeno je da na dan 13.11.2018.god. stanje na računu iznosi 43.499,31 kn te je u tijeku sravnjivanje kartica kako bi se utvrdio donos novčanih sredstava nalazećih na računu depozita suda, koji iznos je deponiran djelom za troškove postupka kako je naprijed navedeno.

Sudski postupci:

Prema saznanju stečajne upraviteljice u tijeku su sljedeći postupci:

- Općinski sud u Novom Zagrebu, posl.br. Rz-118/16 (Z-15620/16), Grad Jastrebarsko c/a stečajna masa iza ELAG elementi i agregati za građenje d.d. - u stečaju, radi pojedinačnog ispravnog postupka za nekretnine upisane kod Općinskog suda u Novom Zagrebu zk.ul.br. 2676, k.o. Jastrebarsko kao "zk.č.br. 674 Tržnica – stara, sa gospodarskom zgradom na Strossmayerovom trgu površine 848 i zk.č.br. 675/1 Voćnjak i vrt ispod tržnice površine 266 – ukupno 1114 m²
- Trgovački sud u Zagrebu, posl.br. P-2658/2013, Agroteks d.o.o. c/a 1. tuženik stečajna masa iza ELAG elementi i agregati za građenje d.d. - u stečaju, 2. tuženik Zagrebačka banka d.d., radi utvrđenja izlučnog prava na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Novom Zagrebu zk.ul.br. 2676, k.o. Jastrebarsko kao "zk.č.br. 674 Tržnica – stara, sa gospodarskom zgradom na Strossmayerovom trgu površine 848 i zk.č.br. 675/1 Voćnjak i vrt ispod tržnice površine 266 – ukupno 1114 m².

Dana 23. travnja 2019.god. stečajna upraviteljica zaprimila je od strane Agroteks d.o.o. dopis, u potpisu Božo Plazonić prokurist društva, kojim tužitelj u gore rubriciranom predmetu dostavlja informaciju o predmetnom postupku. Naime g. Plazonić navodi kako je 02.10.2001.god. tužitelj podnio zahtjev sa pripadajućom dokumentacijom

prethodnom stečajnom upravitelju ELAG d.d. u stečaju za priznanje izlučnog prava za zemljište i nekretninu budući Poljoprivredna stanica nije mogla upisati svoje vlasništvo jer je na istoj nekretnini upisana hipoteka u korist Zagrebačke banke za kredit stečajnog dužnika ELAG. Predmetni zahtjev nije prihvaćen od strane stečajnog upravitelja te je Poljoprivredna stanica podnijela tužbu protiv prvotuženika ELAG d.d. u stečaju. Ujedno navodi kako je Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 15.04.2014.god. utvrđen prekid postupka budući je prvotuženik brisan iz sudskog registra nakon čega je Agroteks dana 02.07.2018.god. zatražio nastavak sudskog postupka te promjenu prvotuženika u stečajnu masu iza ELAG d.d. u stečaju. Ujedno se naglašava kako Agroteks ne zahtijeva izlučno pravo na cjelokupnom zemljištu i zgradi na istoj lokaciji, nego na polovinu zemljišta koje je dodijeljeno Poljoprivrednoj stanici čiji je pravni sljednik i za dio objekta koji je izgrađen i adaptiran.

Trgovački sud u Zagrebu donio je rješenje pod posl.br. P-2658/2013 dana 13. svibnja 2019.god. kojim se nastavlja predmetni postupak koji je prekinut uslijed brisanja prvotuženika.

U navedenom predmetu do danas nije bilo održanih ročišta.

Troškovi stečajnog postupka

Dospjeli troškovi stečajnog postupka

- trošak procjene sudskog vještaka za nekretninu u Jastrebarskom Tržnica stara s gospodarskom zgradom na Strossmayerovom trgu
- trošak odvjetnički usluga za očitovanje u postupku pojedinačnog knjižnog ispravnog postupka

Pod pretpostavkom trajanja stečajnog postupka u razdoblju od 6 mjeseci, predvidi troškovi otvorenog stečajnog postupka su kako niže slijedi

- po osnovi izdataka stečajnog postupka iznos od 500,00 kn mjesečno (izrada pečata, poštarina, kopiranje, putni troškovi, troškovi javnog bilježnika i ostalo) odnosno ukupno 3.000,00 kn
- po osnovi usluga knjigovodstvenog servisa iznos od 700,00 kn mjesečno, odnosno ukupno 2.100,00 kn
- po osnovi troškova odvjetnika za slučaj zastupanja u sudskim sporovima, sudske pristojbe 10.000,00 kn
- po osnovi naknade banke za vođenje računa iznos od 300,00 kn

Stečajna masa
iza ELAG elementi i agregati za građenje d.d. – u stečaju
Zagreb, Britanski trg 10, OIB: 67258802384
Zastupano po stečajnoj upraviteljici ANAMARII IVANKOVIĆ iz Zagreba, Britanski trg 10
M: 099/505-0000, e-mail: ivanovic@odvjetnica-ivankovic.hr

III. PRIJEDLOG NAKNADNE DIOBE PREMA ZAVRŠNOM POPISU AKO SE PREOSTALA STEČAJNA MASA DIJELI STEČAJNIM VJEROVNICIMA

Obzirom da je u tijeku rješavanje imovinsko pravnih pitanja glede vlasništva nekretnina koje bi činile stečajnu masu to za sada nema prijedloga za naknadnu diobu.

Za stečajna masa ELAG elementi i agregati za građenje d.d.-u stečaju
stečajna upraviteljica

Anamaria Ivanković

U Zagrebu, dana 09.12.2019.g.