

## Obrazac 20.

### ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA-S IZMJENOM

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa: St-4489/2016

Dužnik: CROATEH d.o.o. u stečaju

Zagreb, Draškovićeve 47a

OIB:43573088763

#### I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

U stečajnom postupku unovčena je sva imovina stečajnog dužnika. Unovčenjem je ostvaren priliv od 2.725.395,00 kuna ili 361.722,08 eura. Prodajom nekretnina je ostvarena stečajna masa od 2.679.750,00 kuna ili 355.663,95 eura, dok je od zakupa prostora ostvareno 45.645,00 kuna ili 6.058,13 eura.

U vezi s unovčenjem imovine su nastali troškovi od 450.227,43 kune ili 59.755,45 eura. Na ime troškova stečajnog postupka potrošeno je 314.405,17 kuna ili 41.728,74 eura, a na ime ostalih obveza stečajne mase utrošeno je 135.822,26 kuna ili 18.026,71 eur.

U tablici Ostvareni prihodi i rashodi navedene su pojedinačno sve stavke ostvarenih prihoda i rashoda, kronološki, prateći priliv i odliv novčanih sredstava. U drugoj tablici vidimo koliko od ovih prihoda je ostvareno prodajom pojedinih nekretnina, koliko iznose potrošena sredstva i za koje namjene su utrošena. Tako je poslovni prostor u Karlovcu unovčen za iznos od 332.250,00 kuna (44.097,15 eura) a na ime prodaje potrošeno je 123.899,01 kuna ili 16.444,22 eura. Na ime provedbe vlasništva, procjene vrijednosti i ostale troškove unovčenja te osobito režija utrošeno je 84.069,10 kuna ili 11.157,89 kuna kao što je prikazano u tablici.

Poslovni prostor u Rijeci je unovčen za 972.500,00 kuna ili 129.072,93 eura, dok su troškovi unovčenja i režija iznosili 25.832,40 kuna ili 3.428,55 eura.

Prostor u Splitu je uvećao stečajnu masu za 1.420.645,00 kuna ili 188.551,99 eura dok su troškovi unovčenja iznosili 21.132,74 kuna ili 2.804,80 eura.

Troškovi stečajnog postupka koje čine putni troškovi i nagrada stečajnog upravitelja te troškovi računovodstva i zbrinjavanja arhive podijeljeni su na pojedine poslovne prostore proporcionalno učešću njegovog prihoda u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi. Potrošeno je 314.405,17 kuna ili 41.728,74 eura.

Po namirenju rashoda preostaje iznos od 301.966,63 eura koji je, po odbitku poreza na dobit u iznosu od 122.088,00 kuna ili 16.213,86 eura, namijenjen za isplatu tražbina stečajnih vjerovnika viših isplatnih redova i to prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 246.361,97 eura ili 1.856.214,27 kuna, te djelomično za namirenje tražbina drugog višeg isplatnog reda. Tražbine vjerovnika ovog isplatnog reda iznose 49.517,72 eura ili 373.091,29 kuna. Raspoloživa sredstva za njihovo namirenje iznose 296.865,30 kuna ili 39.400,80 eura, odnosno 79,57%.

U nastavku se nalaze dvije tablice prihoda i rashoda. U prvoj tablici su kronološki prikazani prihodi i rashodi prateći financijski tijek. Druga tablica prikazuje financijski rezultat po pojedinim nekretninama sa vrijednostima u kunama pojedinačno i zbirno u eurima.

## Ostvareni prihodi (prilivi) i rashodi (odlivi) - kronološki prikaz

OSTVARENI PRIHODI/RASHODI	2019	2020	2021	2022	2023	Ukupno KN	Ukupno EUR
						0%	
<b>Prihodi/prilivi ukupno</b>						<b>2.725.395,25 kn</b>	<b>€ 361.722,08</b>
Prodaja nekretnine					<b>2.679.750,00 kn</b>	<b>2.679.750,00 kn</b>	<b>€ 355.663,95</b>
Zakup nekretnina	7.000,00 kn	10.000,00 kn	21.645,25 kn	7.000,00 kn		<b>45.645,25 kn</b>	<b>€ 6.058,17</b>
<b>OBVEZE STEČAJNE MASE UKUPNO</b>						<b>450.227,43 kn</b>	<b>€ 59.755,45</b>
<b>TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA</b>	<b>- kn</b>	<b>3.000,00 kn</b>	<b>- kn</b>	<b>- kn</b>	<b>311.405,17 kn</b>	<b>314.405,17 kn</b>	<b>€ 41.728,74</b>
Putni troškovi stečajnog upravitelja-neto					5.386,00 kn	<b>5.386,00 kn</b>	<b>€ 714,85</b>
Putni troškovi stečajnog upravitelja-doprinosi i porez					2.655,59 kn	<b>2.655,59 kn</b>	<b>€ 352,46</b>
Nagrada stečajnog upravitelja - ukupan trošak					237.335,97 kn	<b>237.335,97 kn</b>	<b>€ 31.499,90</b>
bruto					220.777,65 kn	<b>220.777,65 kn</b>	<b>€ 29.302,23</b>
neto					158.959,91 kn	<b>158.959,91 kn</b>	<b>€ 21.097,61</b>
porez					39.739,98 kn	<b>39.739,98 kn</b>	<b>€ 5.274,40</b>
doprinosi iz nagrade					22.077,77 kn	<b>22.077,77 kn</b>	<b>€ 2.930,22</b>
doprinosi na nagrađu					16.558,32 kn	<b>16.558,32 kn</b>	<b>€ 2.197,67</b>
Zbrinjavanje arhive Monument d.o.o.					9.750,00 kn	<b>9.750,00 kn</b>	<b>€ 1.294,05</b>
Računovodstvene usluge sređivanje knjigovodstva i obračun potraživanja radnika prije stečaja					11.250,00 kn	<b>11.250,00 kn</b>	<b>€ 1.493,13</b>
Računovodstvene usluge u stečaju		3.000,00 kn			45.027,60 kn	<b>48.027,60 kn</b>	<b>€ 6.374,36</b>
<b>OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE</b>	<b>1.749,47 kn</b>	<b>12.250,53 kn</b>	<b>21.600,00 kn</b>	<b>7.903,03 kn</b>	<b>90.819,23 kn</b>	<b>135.822,26 kn</b>	<b>€ 18.026,71</b>
Trošak elektronske dražbe					4.400,00 kn	<b>4.400,00 kn</b>	<b>€ 583,98</b>
Uredski materijal, pošta, pečat i sl					1.491,27 kn	<b>1.491,27 kn</b>	<b>€ 197,93</b>
Naknada bankarskih usluga	349,55 kn	769,50 kn	1.003,44 kn	862,66 kn	195,00 kn	<b>3.180,15 kn</b>	<b>€ 422,08</b>
Komunalna naknada i NUV	1.399,92 kn	2.813,80 kn	5.954,06 kn	2.694,65 kn	8.460,42 kn	<b>21.322,85 kn</b>	<b>€ 2.830,03</b>
Obvezna pričuva i čistoća					18.858,80 kn	<b>18.858,80 kn</b>	<b>€ 2.502,99</b>
Trošak Gradske Toplane Karlovac		8.667,23 kn	3.000,00 kn		33.427,50 kn	<b>45.094,73 kn</b>	<b>€ 5.985,10</b>
Utrošak vode Karlovac			500,00 kn		2.119,23 kn	<b>2.619,23 kn</b>	<b>€ 347,63</b>
Ovrv-1272, HEP Elektra, Rijeka					1.317,71 kn	<b>1.317,71 kn</b>	<b>€ 174,89</b>
Zamjena brava				490,00 kn	- kn	<b>490,00 kn</b>	<b>€ 65,03</b>
Zbrinjavanje otpada (papir i namještaj)				3.227,82 kn	- kn	<b>3.227,82 kn</b>	<b>€ 428,41</b>
Troškovi oglasa Njukalo				627,90 kn	337,00 kn	<b>964,90 kn</b>	<b>€ 128,06</b>
Troškovi procjene i geodetskih vještačenja			9.750,00 kn		4.687,50 kn	<b>14.437,50 kn</b>	<b>€ 1.916,19</b>
Pravno mišljenje o provedbi vlasništva i provjera dokumentacije					14.576,05 kn	<b>14.576,05 kn</b>	<b>€ 1.934,57</b>
Troškovi ovjere i sklapanja sporazuma nastali radi upisa vlasništva u zemljišnim knjigama Isto d.d.			1.392,50 kn		948,75 kn	<b>2.341,25 kn</b>	<b>€ 310,74</b>
Rezervacija za troškove do kraja stečaja						<b>1.500,00 kn</b>	<b>€ 199,08</b>
<b>RAZLIKA PRIHODA (PRILIVA) I RASHODA (ODLIVA)</b>						<b>2.275.167,57 kn</b>	<b>€ 301.966,63</b>
<b>OBRAČUNATI POREZ NA DOBIT</b>						<b>122.088,00 kn</b>	<b>€ 16.203,86</b>
<b>IZNOS NAMIJENJEN ZA DIOBU VJEROVNICIMA I I II VIRA</b>						<b>2.153.079,57 kn</b>	<b>€ 285.762,77</b>

# Ostvareni prihodi (prilivi) i rashodi (odlivi) – po pojedinim nekretninama

OSTVARENI PRIHODI/RASHODI	Karlovac	Pula	Rijeka	Split	Ukupno KN	Ukupno EUR
	12,19%	0	35,68%	52,13%	100%	
<b>Prihodi/prilivi ukupno</b>	<b>332.250,00 kn</b>	<b>- kn</b>	<b>972.500,00 kn</b>	<b>1.420.645,00 kn</b>	<b>2.725.395,00 kn</b>	<b>€ 361.722,08</b>
Prodaja nekretnine	332.250,00 kn	- kn	972.500,00 kn	1.375.000,00 kn	2.679.750,00 kn	€ 355.663,95
Zakup nekretnina				45.645,00 kn	45.645,00 kn	€ 6.058,13
<b>OBVEZE STEČAJNE MASE UKUPNO</b>	<b>123.899,01 kn</b>	<b>5.603,23 kn</b>	<b>135.151,81 kn</b>	<b>185.573,38 kn</b>	<b>450.227,43 kn</b>	<b>€ 59.755,45</b>
<b>TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA</b>	<b>39.829,91 kn</b>	<b>815,21 kn</b>	<b>109.319,41 kn</b>	<b>164.440,64 kn</b>	<b>314.405,17 kn</b>	<b>€ 41.728,74</b>
Putni troškovi stečajnog upravitelja-neto	1.662,00 kn	546,00 kn		3.178,00 kn	5.386,00 kn	€ 714,85
Putni troškovi stečajnog upravitelja-doprinosi i porez	819,46 kn	269,21 kn	- kn	1.566,93 kn	2.655,59 kn	€ 352,46
Nagrada stečajnog upravitelja - ukupan trošak	28.933,38 kn	- kn	84.688,36 kn	123.714,24 kn	237.335,97 kn	€ 31.499,90
bruto	26.914,77 kn	- kn	78.779,87 kn	115.083,01 kn	220.777,65 kn	€ 29.302,23
neto	19.378,63 kn	- kn	56.721,51 kn	82.859,77 kn	158.959,91 kn	€ 21.097,61
porez	4.844,66 kn	- kn	14.180,38 kn	20.714,94 kn	39.739,98 kn	€ 5.274,40
doprinosi iz nagrade	2.691,48 kn	- kn	7.877,99 kn	11.508,30 kn	22.077,77 kn	€ 2.930,22
doprinosi na nagradu	2.018,61 kn	- kn	5.908,49 kn	8.631,23 kn	16.558,32 kn	€ 2.197,67
Zbrinjavanje arhive Monument d.o.o.	1.188,61 kn	- kn	3.479,08 kn	5.082,31 kn	9.750,00 kn	€ 1.294,05
Računovodstvene usluge sređivanje knjigovodstva i obračun potraživanja radnika prije stečaja	1.371,48 kn	- kn	4.014,33 kn	5.864,20 kn	11.250,00 kn	€ 1.493,13
Računovodstvene usluge u stečaju	5.854,99 kn	- kn	17.137,64 kn	25.034,97 kn	48.027,60 kn	€ 6.374,36
<b>OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE</b>	<b>84.069,10 kn</b>	<b>4.788,02 kn</b>	<b>25.832,40 kn</b>	<b>21.132,74 kn</b>	<b>135.822,26 kn</b>	<b>€ 18.026,71</b>
Trošak elektronske dražbe	536,40 kn	- kn	1.570,05 kn	2.293,55 kn	4.400,00 kn	€ 583,98
Uredski materijal, pošta, pečat i sl	181,80 kn	- kn	532,13 kn	777,34 kn	1.491,27 kn	€ 197,93
Naknada bankarskih usluga	387,69 kn	- kn	1.134,77 kn	1.657,69 kn	3.180,15 kn	€ 422,08
Komunalna naknada i NUV	14.919,43 kn		6.403,42 kn		21.322,85 kn	€ 2.830,03
Obvezna pričuva i čistoća	12.510,00 kn		6.348,80 kn		18.858,80 kn	€ 2.502,99
Trošak Gradske Toplane Karlovac	45.094,73 kn				45.094,73 kn	€ 5.985,10
Utrošak vode Karlovac	2.619,23 kn				2.619,23 kn	€ 347,63
Ovrv-1272, HEP Elektra, Rijeka			1.317,71 kn		1.317,71 kn	€ 174,89
Zamjena brava	- kn		490,00 kn	- kn	490,00 kn	€ 65,03
Zbrinjavanje otpada (papir i namještaj)	3.227,82 kn				3.227,82 kn	€ 428,41
Troškovi oglasa Njukalo	337,00 kn		- kn	627,90 kn	964,90 kn	€ 128,06
Troškovi procjene i geodetskih vještačenja	2.250,00 kn		3.125,00 kn	9.062,50 kn	14.437,50 kn	€ 1.916,19
Pravno mišljenje o provedbi vlasništva i provjera dokumentacije		4.788,02 kn	4.788,02 kn	5.000,00 kn	14.576,05 kn	€ 1.934,57
Troškovi ovjere i sklapanja sporazuma nastali radi upisa vlasništva u zemljišnim knjigama Isto d.d.	2.005,00 kn		122,50 kn	213,75 kn	2.341,25 kn	€ 310,74
Rezervacija za troškove do kraja stečaja				1.500,00 kn	1.500,00 kn	€ 199,08
<b>RAZLIKA PRILIVA I ODLIVA NOVCA</b>					<b>2.275.167,57 kn</b>	<b>€ 301.966,63</b>
<b>OBRACUNATI POREZ NA DOBIT</b>					<b>122.088,00 kn</b>	<b>€ 16.203,86</b>
<b>IZNOS NAMIJENJEN ZA DIOBU STEČAJNIM VJEROVNICIMA I I II VIR</b>					<b>2.153.079,57 kn</b>	<b>€ 285.762,77</b>

## II. ZAVRŠNA BILANCA

Nekretnine unovčene u ovom stečajnom postupku nisu imale upisanih založnih prava.

U tablici Popis predmeta stečajne mase prikazana je usporedba procijenjenih vrijednosti stečajne mase na početku stečaja i ostvarenih vrijednosti kod unovčenja za pojedine nekretnine.

Ukupno, poslovni prostori bili su procijenjeni na iznos od 2.723.000,00 kuna a prodani za 2.679.750,00 kuna ili 355.663,95 eura.

Popis predmeta stečajne mase					
Rbr	Predmeti stečajne mase/ opis	Površina u m2	Procijenjena vrijednost	Ostvarena vrijednost unovčenjem u eurima	Ostvarena vrijednost unovčenjem u kunama
1	Poslovni prostor u Splitu - razzemlje	212	1.010.000,00 kn	€ 182.493,86	1.375.000,00 kn
2	Poslovni prostor u Karlovcu I kat	86,8	443.000,00 kn	€ 44.097,15	332.250,00 kn
3	Poslovni prostor u Rijeci III kat	141,34	1.270.000,00 kn	€ 129.072,93	972.500,00 kn
4	Poslovni prostor u Puli II kat- potkrovlje	169			- kn
<b>U K U P N O</b>			2.723.000,00 kn	€ 355.663,95	2.679.750,00 kn

U tablici Pregled imovine i obveza uspoređena je ukupna imovina stečajnog dužnika sa namirenim obvezama.

I M O V I N A				O B V E Z E		
Rbr	Predmeti stečajne mase/ opis	Vrijednost predmeta stečajne mase u kunama	Vrijednost predmeta stečajne mase u eurima	Rbr	Obveze/ opis	Iznos obveze u eurima
1	Nekretnine	2.679.750,00 kn	€ 355.663,95	1	Troškovi stečajnog postupka	314.405,17 kn
2	Prihod od zakupa	45.645,00 kn	€ 6.058,13	2	Ostale obveze stečajne mase	257.910,26 kn
3	Pokretnine	- kn	€ -	3	Stečajni vjerovnici I viši isplatni red	1.856.214,27 kn
4	Potraživanje	- kn	€ -	4	Stečajni vjerovnici II viši isplatni red -	296.865,30 kn
				5	Preostalo za niže isplatne redove	- kn
<b>U K U P N O</b>		<b>2.725.395,00 kn</b>	<b>€ 361.722,08</b>	<b>U K U P N O</b>		<b>2.725.395,00 kn</b>

Nenamirena tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda iznose 10.116,93 eura.

### III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu poslovnog broja St-4489/2016 je nad dužnikom CROATEH d.o.o. otvoren stečajni postupak.

CROATEH d.o.o. za savjetovanje i inženjering usluge osnivanja i razvoja poslovnih pothvata i poduzeća osnovano je Ugovorom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću u ožujku 1991. godine. Osnovali su ga Hrvatski fond za razvoj (kasnije Hrvatski fond za privatizaciju), Privredna komora Hrvatske i Poslovna zajednica za razvoj i poslovanje udruženih poduzeća Zagreb. Temeljni kapital društva iznosio je 37.861.813,00 dinara uložen u novcu i stvarima. Među stvarima su se nalazila 4 poslovna prostora.

Na dan otvaranja stečaja kod dužnika su bila zaposlena dva zaposlenika kojima je istog dana otkazan ugovor o radu. Radi se o direktoru Vedranu Kraljici i rukovodiocu poslovnog centra Karlovac Darku Matakoviću. Agencija za radnička potraživanja doznala je na poseban račun dužnika iznos od 24.131,38 kuna na ime dijela plaće za tri mjeseca koja prethode stečaju i dijela otpremnine za Darka Matakovića, koji je isplaćen radniku.

Kako bi se prikupilo dovoljno dokumenata za provedbu vlasništva nad prostorima koji su na dan otvaranja stečaja bili u vanknjižnom vlasništvu, od Ministarstva državne imovine zatražena je potvrda činjenica o osnivanju Croateh d.o.o. kao i raspoložive dokumentacije dužnika. Obzirom da nije bilo nadležno, Ministarstvo državne imovine je naš zahtjev proslijedilo Centru za restrukturiranje i prodaju Republike Hrvatske koji je, kao pravni slijednik osnivača dužnika, Hrvatskog fonda za privatizaciju potvrdio činjenično stanje navedeno u zahtjevu koje se odnosi na osnivanje društva CROATEH d.o.o.. CERP nije bio u mogućnosti niti se smatrao nadležnim potvrditi činjenično stanje koje se odnosi na nekretnine i u tom dijelu nas je uputio na nadležni sud. Tada smo već imali dokumente iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu sa podacima o nekretninama unesenim kao osnivački ulog u društvo.

Temeljem ove dokumentacije je proveden upis vlasništva prostora u Rijeci i Karlovcu. Prostor u Splitu nije bilo moguće uknjižiti kao vlasništvo Croateh d.o.o. u stečaju radi neriješenog zemljišnoknjižnog statusa cijele zgrade u kojoj se nalazi i pripadajućeg zemljišta.

#### Ad. 1. Poslovni prostor u Splitu.

Radi se o poslovnom prostoru koji se nalazi na adresi Šižgorićeva 20, površine 212 m<sup>2</sup>, od čega je oko 80 m<sup>2</sup> s lica zgrade i ima prozore, dok je ostali dio u unutrašnjosti i predstavlja skladište. Prostor je u niskom prizemlju. Postoji kupoprodajni ugovor između CENTAR, Poslovne zajednice za malu privredu i Stambene zadruge PREDVODNIK iz Splita o kupovini ovog prostora.

U prostoru je kod otvaranja stečaja zatečen zakupnik HALOFON d.o.o. koji je plaćao režije osim komunalne naknade i zakupninu.

Dio uredskog i skladišnog prostora koristio je PLESNI STUDIO DNF SPLIT, s kojim je bio zaključen ugovor o zakupu na određeno vrijeme u skladu sa ovlaštenjima stečajnog upravitelja. Obzirom da je prostor koristio Plesni studio koji je sportska udruga, Grad Split, Odjel za komunalno gospodarstvo, redarstvo i mjesnu samoupravu je sa danom 01. travnja 2019. riješio da za CROATEH d.o.o. prestaje obveza plaćanja komunalne naknade i naknade za uređenje voda.

Krajem siječnja 2021. godine Udruga za prevenciju bolesti i unaprjeđenje zdravlja PREVENT iz Splita iskazala potrebu za manjim uredskim prostorom od 20 m<sup>2</sup>. Ponuđen joj je ugovor po istim uvjetima kao i drugom zakupcu. Zakupnik Halofon d.o.o. je 31.8.21. prestao koristiti prostor.

#### Zemljišno knjižno stanje zgrade, zemljišta i poslovnog prostora

Utvrđeno je da u zemljišnim knjigama ne postoji formirana čestica za navedeni prostor.

Informacije o mogućnostima knjiženja vlasništva nad prostorom u zemljišnim knjigama koje sam prikupila nisu ukazivale na mogućnost jednostavnog rješenja iz više razloga.

Stoga sam zamolila odvjetnika Mislava Penjaka iz Splita da vidi koje su nam mogućnosti na raspolaganju. Zapreke kod rješavanja zemljišnoknjižnog stanja su:

1. Prostor se, prema kupoprodajnom ugovoru, nalazi na dvije zemljišnoknjižne čestice k.č. 9970/81 i k.č. 9970/82. Taj podatak je naveden jedino u Ugovoru o kupoprodaji između Poslovne zajednice za malu privredu CENTAR i Stambene zadruge PREDVODNIK iz Splita. Ovaj ugovor, međutim, nema tabularnu izjavu.
2. Cijela zgrada u kojoj je dozidan ovaj prostor je knjižena na 3 zemljišnoknjižne čestice, nije usklađeno zemljišno knjižno stanje sa stanjem u katastru niti proveden postupak povezivanja zemljišne knjige sa knjigom položenih ugovora. Sukladno tome, zgrada nije niti etažirana.

Prema stanju u zemljišnim knjigama u zgradi postoji 13 stanova i dva poslovna prostora.

Da bi se točno utvrdilo koji dio prostora leži na pojedinoj katastarskoj čestici angažiran je stručnjak geodetske struke ( Reljef d.o.o., direktor Martin Buljubašić) čiji nalaz je pokazao da da se cijeli prostor u vanknjižnom vlasništvu CROATEH d.o.o. nalazi na jednoj katastarskoj čestici i to K.O. Split, kat.č.zem 13667/79 (z.k.č.zem. 9970/81).

Po dobivanju ovog elaborata angažiran je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina ( Supervision d.o.o., procijenitelj Žarko Čuvalo). Prostor je procijenjen na 135.312,87 eur, odnosno 1.010.000,00 kuna.

Svi predloženi postupci za provedbu vlasništva u zemljišnim knjigama bi bili dugotrajni i sa neizvjesnim ishodom te je stoga prostor prodan kao vanknjižno vlasništvo.

#### Ad.2. Poslovni prostor u Karlovcu

Radi se o poslovnom prostoru od 86 m<sup>2</sup>, na prvom katu, ulaz sa terase uz posebno stepenište. Adresa je Maksimilijana Vrhovca 15.

Natječaj za zakup prostora bio je objavljen na Njuškalu 28. listopada 2019. godine u trajanju od 45 dana. Nije bilo niti jednog upita za zakup. Obzirom da interesa za zakup nije bilo upućeni su dopisi na adrese Vodovoda i kanalizacije d.o.o. radi zatvaranja priključka za vodu i Gradske toplane d.o.o. Karlovac radi izdvajanja iz zajedničkog toplinskog sustava. Tada su ove službe zamoljene i da poštu ubuduće dostavljaju na adresu stečajne upraviteljice kako bi ona imala saznanja o visini troškova. Za izlazak iz sustava Gradske Toplane d.o.o. preduvjet je bio izvođenje radova ( uklanjanje radijatora) na samoj instalaciji centralnog grijanja od strane ovlaštenih izvođača za što nije bilo novca. Pored toga se tražila i suglasnost svih stanara. Konačno i nakon eventualnog izdvajanja prostora iz zajedničkog toplinskog sustava

dužnik bi i dalje bio dužan plaćati sve troškove osim troškova toplinske energije za svoju samostalnu uporabnu cjelinu.

Radi provedbe vlasništva u zemljišnim knjigama prikupljena je potrebna dokumentacija o vlasništvu. Tabularnu izjavu - sporazum bilo je potrebno nabaviti od strane pravnih slijednika Industrogradnje koji su ISTO Grupa d.d., ISTO d.d. u stečaju i Industrogradnja d.d. Varaždin.

Uz ove pribavljeni su i drugi dokumenti potrebni za uknjižbu poslovnog prostora u zemljišne knjige a to su Uvjerenje o vlasništvu od strane Upravitelja zgrade i Potvrda o lokaciji zgrade i kućnom broju od strane RH Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Karlovac.

Nakon provedenog pojedinačnog ispravnog postupka proveden je upis vlasništva.

### Ad.3. Poslovni prostor u Rijeci

Radi se o poslovnom prostoru od 134 m<sup>2</sup> na trećem katu zgrade na adresi Pomerio 22 u centru Rijeke. Također postoji ugovor o kupoprodaji stana od strane CENTRA.

Kada je otvoren stečaj, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci je bio upisan na k.č. 1016/4, k.o. Rijeka kao vlasništvo Republike Hrvatske temeljem rješenja Z-12020/14 koje je doneseno sukladno prijedlogu ODO-a Rijeka na osnovi potvrda sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu iz kojih proizlazi da je Centar Poslovna zajednica za malu privredu Hrvatske u konačnici postao Centar d.o.o. nad kojim je pokrenut i proveden postupak likvidacije. Nakon brisanja iz sudskog registra Republika Hrvatska je postala vlasnikom prema članku 84.st.4. Zakona o sudskom registru. Likvidacijski postupak je otvoren stoga što društvo nije provelo usklađivanje sa Zakonom o trgovačkim društvima. Tada je ostatak likvidacijske mase bio prihod državnog proračuna.

U listopadu 2020. je Županijskom državnom odvjetništvu u Rijeci upućen dopis sa zahtjevom da se ispravi pogrešno zemljišnoknjižno stanje te je 17.lipnja 2021. potpisana nagodba sa Republikom Hrvatskom, a stan predan u posjed stečajnom dužniku 14.07.2021.

### **Ad.1. Ad.2. i Ad.3. Prodaja imovine elektronskom dražbom**

Povodom zahtjeva za prodaju ovog suda, FINA je 7.2.2022. objavila Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi. Nadmetanje je održano od 20.4. do 4.5. 2022. godine. Prodani su poslovni prostor u Karlovcu za 332.250,00 kuna i poslovni prostor u Rijeci za 972.500,00 kuna. Prostor u Splitu je prodan na trećoj elektroničkoj dražbi u listopadu 2022. godine za 1.350.000,00 kuna.

### Ad. 4. Poslovni prostor u Puli

Prostor koji je CENTAR, Poslovna zajednica kupio od Zanatske zadruge Zanatoprema Rijeka godine 1988. se nalazi u potkrovlju zgrade u Puli, Amfiteatarska 2, prazan je i vidjelo se da je uništen u požaru. Prostor je unesen u temeljni kapital CROATEH d.o.o.. Takvo stanje utvrđeno je odmah nakon otvaranja stečaja.

**Zgrada u kojoj se nalazi taj prostor upisana je u Zemljišnoknjižnom odjelu Pula u k.o. Pula na k.č. 515/1 na 4 etaže. Zgrada je u trenutku otvaranja stečaja bila u vlasništvu je TRP d.o.o. iz Pule. Dana 12. veljače 2020. godine uknjiženo je pravo vlasništva u korist Tamare Florinčić ( E-1 i E-4) i Giuseppea Lupieri ( E-2 i E-3).**

Pregledom povijesnog vlasničkog lista i dobivene dokumentacije iz zbirke isprava utvrđeno je da je etažiranje zgrade provedeno 09. siječnja 1986. godine pod Z-54/1986, kada je utvrđeno da se zgrada dijeli na 4 posebna dijela, dva u prizemlju i dva na prvom katu. U rješenju o potvrdi plana posebnih dijelova zgrade SRH Općine Pula od 27.06.1985. godine, u točki 3. stoji da prostorije u potkrovlju koje, između ostalih koristi Zanatoprema Pula, spadaju u zajedničke dijelove zgrade. Kada je CENTAR, Poslovna zajednica kupila ovaj prostor u potkrovlju radilo se o zajedničkim dijelovima zgrade. U kupoprodajnom ugovoru od 25.03.1988. stoji da se radi o „izdvojenom poslovnom prostoru, polovica ukupnog halla i polovica kotlovnice što ukupno iznosi 169 m<sup>2</sup>“. Da se radi o prostoru u potkrovlju vidimo iz Projekta unutarnjeg uređenja od 14.02.1988. godine kojeg potpisuje ing. Anton Barac.

Dokumentacija dužnika sadrži dokaze o požaru u potkrovlju ove zgrade koji se dogodio 06.05.1998. godine. U kontekstu podjele troškova za sanaciju šteta od požara nalaze se dokumenti u kojima se CROATEH smatra suvlasnikom zgrade sukladno kupoprodajnom ugovoru. Postoji i plan posebnih dijelova zgrade naslovljen na Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Puli koji zgradu dijeli na 7 posebnih dijelova, od kojih dva bi bila u vlasništvu CENTRA Poslovne zajednice. Zabilježba o zaprimanju ili provedbi dokumenta u zemljišnim knjigama nije pronađena u povijesnom zemljišnoknjižnom izvratku.

### **Zabilježbe sudskih postupaka**

U zemljišnim knjigama postojala je zabilježba otvaranja postupka predstečajne nagodbe nad TRP d.o.o. od 26.03.2014. koja je brisana nakon dvije godine, upis pod brojem Ovr-1379/2006 gdje se vodi postupak osiguranja privremenom mjerom zabrane otuđenja i opterećenja, zatim upis zabilježbe spora P-1753/2006 a odnosi se na parnični predmet koji se kasnije vodio pod brojem P-1551/2011 u kojem je 08.01.2019. utvrđen prekid postupka. U ovom predmetu tužitelj je Grad Pula a tuženici su Zanatoprema i Sava Osiguranje.

Temeljem rješenja o dosudi iz ovršnog postupka Ovr-2172/2013 pod brojem Z-2211/2020 od 12.02.2020. kao vlasnici ove nekretnine knjiženi su ponovno Tamara Florinčić i Giuseppe Lupieri, svaki po dvije etaže. U ovršnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Puli vodio pod ovim poslovnim brojem prvi puta su Tamara Florinčić i Giuseppe Lupieri bili upisani kao vlasnici ove nekretnine pod Z-17171/2018, dana 28.05.2018. godine. Međutim, tada je upis bio poništen nakon čega je u cijelosti vraćeno zemljišnoknjižno stanje prije provedbe ovog rješenja o dosudi, kakvo je bilo zatečeno kod otvaranja stečaja. Stečajni dužnik nije bio stranka u ovim postupcima jer ne postoji upisan u zemljišnim knjigama kao suvlasnik.

Osnovni problem bio je taj što prednik stečajnog dužnika nikada izvršio obvezu iz kupoprodajnog ugovora da se, sukladno tom ugovoru, stvori poseban dio zgrade u vlasništvu Croateh d.o.o. Zbog navedenog propusta kao i zbog provedenih zabilježbi iz kojih se vidjelo da je zgrada više puta promijenila vlasnike radi čega su se vodili sudski postupci, nije izgledalo realno da bi se pokretanjem sudskih postupaka sada, nakon 35 godina, uspjelo dokazati vlasništvo.

### **IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS**

Stečajna masa preostala nakon namirenja svih troškova i poreza na dobit iznosi 285.762,77 eura i namijenjena je za podjelu vjerovnicima viših isplatnih redova prema slijedećim diobenim popisima.



## ZAVRŠNI DIOBENI POPIS TRAŽBINA PRVOG VIŠEG ISPLATNOG REDA

IZNOS NAMIJENJEN ZA DIOBU

1.856.214,27 kn

100% €

246.361,97

Tečaj konverzije

7,5345

Redni broj prijavljene tražbine	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Iznos priznate tražbine	Iznos za diobu u kunama	Iznos za diobu u eurima
1	Zdravko Parnica	85731624819	1.083.359,21 kn	1.083.359,21 kn	€ 143.786,48
2	Darko Mataković	52229285683	332.498,57 kn	332.498,57 kn	€ 44.130,14
3	Agencija za osiguranje radničkih tražbina	04323472109	24.131,38 kn	24.131,38 kn	€ 3.202,78
4	Vedran Kraljeta	54631179027	416.225,11 kn	416.225,11 kn	€ 55.242,57
	<b>UKUPNO</b>		<b>1.856.214,27 kn</b>	<b>1.856.214,27 kn</b>	<b>€ 246.361,97</b>

## ZAVRŠNI DIOBENI POPIS VJEROVNIKA DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA

IZNOS NAMIJENJEN ZA DIOBU

296.865,30 kn

79,57% € 39.400,80

Tečaj konverzije

7,5345

Redni broj prijavljene tražbine	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Iznos priznate tražbine u kunama	Iznos priznate tražbine u eurima	Iznos za diobu u kunama	Iznos za diobu u eurima	Nenamireni dio tražbina vjerovnika II VIR
1	GRAD KARLOVAC	25654647153	5.679,82 kn	€ 753,84	4.519,38 kn	€ 599,82	€ 154,02
2	HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA	68419124305	2.947,28 kn	€ 391,17	2.345,12 kn	€ 311,25	€ 79,92
3	GRAD ZAGREB	61817894937	3.257,87 kn	€ 432,39	2.592,26 kn	€ 344,05	€ 88,34
4	GRAD SPLIT	78755598868	204.140,08 kn	€ 27.094,04	162.432,38 kn	€ 21.558,48	€ 5.535,56
5	GRAD RIJEKA	54382731928	60.011,53 kn	€ 7.964,90	47.750,62 kn	€ 6.337,60	€ 1.627,30
6	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb	18683136487	76.560,20 kn	€ 10.161,28	60.918,25 kn	€ 8.085,24	€ 2.076,04
7	HRVATSKE VODE Vodnogospodarski odjel za srednju i donju Savu	28921383001	8.323,59 kn	€ 1.104,73	6.623,00 kn	€ 879,02	€ 225,71
8	FINANCIJSKA AGENCIJA	85821130368	3.066,74 kn	€ 407,03	2.440,18 kn	€ 323,87	€ 83,16
10	HEP ELEKTRA	43965974818	9.104,18 kn	€ 1.208,33	7.244,11 kn	€ 961,46	€ 246,87
	<b>UKUPNO</b>		<b>373.091,29 kn</b>	<b>€ 49.517,72</b>	<b>296.865,30 kn</b>	<b>€ 39.400,80</b>	<b>€ 10.116,93</b>

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

Rijeka, 25.4.2023.