

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE

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 Anamariei Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB: 26902318451

I. STANJE STEČAJNE MASE OD POSLJEDNJEG TROMJESEČNOG IZVJEŠĆA

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

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Imovina dužnika koja bi činila stečajnu masu

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.“

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

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 glavnicu od 11.000.000,00 kn sa zateznim kamatama 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 zalog na kunsu 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. 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 zalog 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 Jastrebarskog 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 Jastrebarskog te zatražila upis na ime stečajne mase. Stečajna masa iza Elag d.d. u stečaju također se kao protustranka usprotivila prijedlogu Grada Jastrebarskog, 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 ispravni postupak.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika izdana je punomoć za uknjižbu prava vlasništva na ime i za korist stečajnog dužnika Vladimiru Rađenović, odvjetniku iz Jastrebarskog, a temeljem presude zbog ogluhe Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Jastrebarskom, posl.br. P-842/2019 od dana 12.08.2020. god. u pravnoj stvari tužitelja Stečajna masa iza ELAG elementi i agregati za građenje d.d. - u stečaju protiv tuženika Haki Iljazi iz Sjeverne Makedonije, Bogovinje, ul 101 0, OIB: 47908859577. Citirano presudom radi odluke točkom I. utvrđeno je da je raskinut ugovor o kupoprodaji od 16.04.1999.god. sklopljen između prednika tužitelja ELAG d.d., Jastrebarsko, Trešnjevka 22 te tuženika Haki Iljazi iz Sjeverne Makedonije, prije iz Jastrebarskog, A. i D. Starčevića 14 i Jastrebarsko, Strossmayerov trg b.b.Točkom II. predmetne presude naloženo je zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda Novom Zagrebu, Stalna služba u Jastrebarskom brisanje upisa prava vlasništva tuženika upisanog temeljem kupoprodajnog ugovora od 16.04.1999. i uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja na ime prednika tužitelja ELAG d.d., Jastrebarsko, Trešnjevka 22. Radi se o nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, zk.ul.br. 2675, k.o. Jastrebarsko, k.č.br. 624, TRŽNICA I PARKIRALIŠTE U UL. A. MIHANOVIĆA SA IZGRAĐENOM TLOCRTNOM POVRŠINOM TRŽNOG CENTRA OD 2244 M2, ukupne površine 4224 m2, u naravi 49. suvlasnički dio: 1610/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49), Trgovina u prizemlju, od 16,10 m2, u nacrtu označena br. 27. U listu C Teretovnica pod. 1.1. temeljem Ugovora o založnom pravu od 26. listopada 1995.god., pod posl.br. Z-1883/95 uknjižuje se založno pravo za glavicu od 11.000.000,00 kn sa zateznim kamatama 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 zalogu 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.

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 prvotuzenika ELAG d.d. u stečaju. Ujedno navodi kako je Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 15.04.2014.god. utvrđen prekid postupka budući je prvotuzenik brisan iz sudskog registra nakon čega je Agroteks dana 02.07.2018.god. zatražio nastavak sudskog postupka te promjenu prvotuzenika 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 prvotuzenika te su održavana ročišta na koja osobno pristupam.

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, a stečajna upraviteljica će u daljnjem tijeku postupka zastupati stečajnu masu kao i pristupiti na zakazana ročišta.

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

U Zagrebu, dana 17.05.2022.god.