

Obrazac 20.

ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa - St-283/2016

Dužnik - VELAGOS d.o.o. u stečaju, OIB: 11687999556, Haviđićeva 28/c, Zagreb

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

Prihodi:	EUR	KN
Unovčenje nekretnine	49.820,16	375.370,00
Pasivna kamata	0,72	3,91
Ukupno:	49.820,88	375.373,91
Rashodi:		
Naknade platnog prometa	570,97	4.301,99
Knjigovodstvene usluge od otvaranja stečajnog postupka	2.281,17	17.187,50
Nagrada stečajnom upravitelju (bruto II.)	6.781,44	51.094,75
Procjena vrijednosti nekretnine	1.327,23	10.000,00
Javnobilježničke usluge - otvaranje ponuda	88,26	665,00
Financijska agencija - očevidnik prodaje u st. postupku	39,82	300,00
Ukupno:	11.088,89	83.549,24
Saldo:	38.731,99	291.824,67
Završna dioba	38.500,00	290.078,25
Troškovi do zaključenja postupka	231,99	1.747,93

II. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu St-283/2016 od 2. lipnja 2016. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Velagos d.o.o., Zagreb, Haviđićeva 28/c, a sve na prijedlog Financijske agencije.

Metodom slučajnog odabira temeljem odredbi Stečajnog zakona imenovan je stečajni upravitelj Ježić Dragutin, Česmičkoga 10, Zagreb koji nije primio dužnost jer je tražio razrješenje, pa je rješenjem suda od 21. lipnja 2016. razriješen, a na isti način metodom slučajnog odabira imenovan je Zdenko Bešlić, Slavonski Brod, P. Krešimira IV. br. 4. Novoimenovani stečajni

upravitelj također nije preuzeo dužnost te je i on zatražio razriješenje. Dana 1. srpnja 2016. razriješen je Zdenko Bešlić, a imenovan je Darko Šket iz Križevaca, M. Kiepatcha 51, također metodom slučajnog odabira koji je obavijestio sud da je brisan s liste stečajnih upravitelja na vlastiti zahtjev, te zatražio razriješenje. 18. kolovoza 2016. razriješen je dužnosti Darko Šket, te je imenovan Duško Koruga koji je primio dužnost.

Posljedica činjenice da 77 dana od otvaranja stečajnog postupka niti jedan od prve trojice imenovanih stečajnih upravitelja nije preuzeo dužnost je bila nemogućnost preuzimanja u posjed imovine stečajnog dužnika, pripreme tablica za ispitno ročište, pripreme izvješća o stanju stečajne mase za izvještajno ročište. Osim toga u tom vremenu su tekli rokovi za pobijanje pravnih radnji koji teku od otvaranja stečajnog postupka, a ne od trenutka kada stečajni upravitelj preuzme dužnost.

Osnovna djelatnost društva bila graditeljstvo, a konkretno stečajni dužnik je gradio stanove u gradu Zagrebu za prodaju na tržištu. Posljednji projekt je bila gradnja stambene zgrade u naselju Jakuševac u Zagrebu, Sarajevska ulica. Stečajni dužnik je bio vlasnik zemljišta i ishodio je sve potrebne dozvole i napravio projekte za gradnju. Radi nedostatka vlastitih likvidnih sredstava za financiranje gradnje sklopio je ugovor o ortaštvu s trgovačkim društvom AN-TAN d.o.o. iz Zagreba kojim su ortaci ušli u zajednički poduhvat gradnje, stečajni dužnik je sudjelovao sa zemljištem i projektima, a drugi ortak je trebao izgraditi stambenu zgradu u skladu s projektnom dokumentacijom i dozvolama, a međusobna dioba je ugovorno određena da po etažiranju svaki ortak dobije određeni broj stambenih jedinica.

U međuvremenu ortak AN-TAN d.o.o. nije izvršio svoju ugovornu obvezu i izgradio stambenu zgradu do kraja, primao je avanse i kapare za stanove najvećim dijelom u gotovini što je potvrđivao javnobilježnički ovjerenim izjavama direktora, te je uslijed vlastitih stečajnih razloga završio u stečaju, koji postupak je vođen kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl. br. St-239/12. Stečajni postupak je zaključen i danas je AN-TAN d.o.o. u stečaju izbrisan iz sudskog registra.

Stečajni dužnik je prije otvaranja stečajnog postupka pokušao pronaći novog investitora koji bi dovršio gradnju. Račun stečajnog dužnika je bio blokiran od strane nekoliko vjerovnika, a zemljište i objekt u izgradnji bili su pod hipotekom HYPO-Leasing Kraotien društvo za financiranje d.o.o.

Vjerovnik HYPO-Leasing Kraotien društvo za financiranje d.o.o. je prodao svoju tražbinu vjerovniku Palemon nekretnine d.o.o. koji je u ovršnom postupku koji se vodio kod Općinskog suda u Zagrebu pod posl. br. Ovr-1742/13 preuzeo Rješenjem o dosudi predmetnu nekretninu u naravi zemljište i nedovršenu stambenu zgradu, preciznije k.č.br. 250/4 i k.o. Jakuševac upisane u zk.ul. 56462 i k.o. Jakuševac upisane u zk.ul. 1198 koje nisu bile predmetom stečajne mase.

Od ostale imovine za stečajnu masu stečajnom dužniku je ostalo zemljište od 2.292 m² neposredno uz stambenu zgradu koja je bila u izgradnji, a vodi se u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu k.č. br 250/2 upisana u zk.ul. 2043 i nema upisanih založnih prava. U zemljišnim knjigama bila je upisana zabilježba privremene mjere u postupku Ovr-1819/14-2 Općinskog suda u Zagrebu, a bila je vezana na parnični postupak P-5741/14 kod istog suda.

Stečajni dužnik u trenutku otvaranja stečajnog postupka nije imao zaposlenih radnika.

Ispitno ročište održano je 26. listopada 2016. te je temeljem ispitanih i osporenih tražbina sud istoga dana donio rješenje kojim su utvrđene tražbine II. višeg isplatnog reda u iznosu od 5.219.922,80 kn.

Istim rješenjem stečajni upravitelj je upućen u parnicu protiv vjerovnika Palemon nekretnine d.o.o. iz Zagreba koji je imao ovršnu ispravu, a sve radi osporavanja tražbine u iznosu od 3.646.009,56 kn od strane stečajnog upravitelja.

Stečajni upravitelj je u ostavljenom roku podnio nadležnom Trgovačkom sudu u Zagrebu tužbu radi utvrđivanja osnovanosti osporavanja tražbine vjerovnika Palemon nekretnine d.o.o.. Predmet se vodio pod posl. br. P-2934/16 te je nakon usklađivanja knjigovodstvenih stavki prema namirenju koje je vjerovnik imao u ovršnom postupku sklopljena je sudska nagodba na način da je osnovano osporavanje u iznosu od 1.612.300,15 kn, dok je vjerovniku utvrđena tražbina II. višeg isplatnog reda u iznosu od 2.033.709,41 kn, a vjerovnik je bio obavezan podmiriti troškove sudske pristojbe na tužbu stečajnom dužniku tako da stečajna masa nije bila opterećena troškovima parničnog postupka.

Nadalje, stečajni upravitelj je osporio tražbine vjerovnika Furić Dragice i Uglješe Sanje, a isti vjerovnici su upućeni u parnicu protiv stečajnog dužnika jer nemaju ovršne isprave. Stečajni upravitelj nije zaprimio tužbu od strane vjerovnika osporene tražbine Uglješe Sanje, dok je za slučaj vjerovnika Furić Dragice bila u tijeku revizija protiv pravomoćne odluke Županijskog suda u parnici koja je započela prije otvaranja stečajnog postupka.

Parnični postupak koji se vodio prije otvaranja stečajnog postupka na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod posl. br. P-6768/12 je ranije pravomoćno okončan odbijanjem tužbenog zahtjeva Dragice Furić za isplatu iznosa od 115.000 EUR uvećano za zatezne kamate nastavljen je radi odluke o reviziji tužiteljice. Vrhovni sud RH je presudom pod posl. br. Rev 1143/2020-2 od 6. srpnja 2021 odbio reviziju tužiteljice kao neosnovanu. Vjerovnici je u ovom postupku osporena tražbina, parnica je pravomoćno okončana u korist stečajnog dužnika, a revizija tužiteljice je odbijena. Usprkos tome tužiteljica je ustrajala na Prijedlogu za ponavljanje postupka koji je podnesen nakon otvaranja stečajnog postupka. Sud ga je vodio pod posl. br. P-5135/17. 16. prosinca 2021. održano je ročište po kojem je sud 19. siječnja 2022. rješenjem odbio prijedlog tužiteljice za ponavljanje postupka. tužiteljica je pravovremeno uložila žalbu. Općinski sud u Karlovcu - Stalna služba u Gospiću pod posl. br. Gž-229/2022-2 odbio je žalbu tužiteljice i potvrdio rješenje prvostupanjskog suda. Ovaj postupak iako je okončan u korist stečajnog dužnika na određeni način je usporavao tijek stečajnog postupka jer za slučaj gubitka potrebno bi bilo osigurati i sredstva za parnične troškove što bi umanjilo raspoloživa sredstva za završnu diobu. S obzirom da je 31. svibnja 2022. iskazana pravomoćnost ove odluke nema dodatnih obveza za stečajnu masu.

Stečajni vjerovnik Marija d.o.o. osporio je vjerovnicima Butorac Raheli, Draženović Metelko Katarini, Hranjec Branki, Jeličić Milanku, Uglješa Sanji i Vlasisavljević Danijelu njihove tražbine, za što je nastavljen već ranije (prije otvaranja stečajnog postupka) pokrenut parnični postupak na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu. Ponovljeni postupak se i dalje vodi pod posl. br. P-5254/2020 (ranije pod brojem: P-6703/16) sukladno odluci Županijskog suda u Šibeniku pod posl. br. Gž-282/2018-2 kojom je uvažena žalba stečajnog dužnika i vraćen

predmet na ponovni postupak, a u odnosu na parnične troškove Vjeke Bakić i Stanke Marušić uvažena žalba i preinačeno dopunsko rješenje na način da su odbijeni zahtjevu za naknadu parničnih troškova. Ročište za objavu odluke bilo je zakazano za 20. siječnja 2022. Međutim došlo je do preotvaranja rasprave, a potom su održana dva ročišta i čekaju se daljnje odluke suda. Ročište određeno za 23. siječnja 2023. odgođeno je radi spriječenosti suca, a ovo će biti zakazano pisanim putem. Izvjesno je da će ovaj postupak potrajati još određeno vrijeme, pa će stečajni upravitelj u prijedlogu završne diobe rezervirati sredstva za vjerovnike osporenih tražbina.

Stečajni vjerovnici Butorac Rahela, Draženović Metelko Katarina, Hranjec Branka, Jeličić Milanko, Uglješa Sanja i Vlaisavljević Danijel osporili su tražbinu vjerovnika Marija d.o.o. te su upućeni na parnicu koju su prema saznanjima stečajnog upravitelja pokrenuli na Trgovačkom sudu u Zagrebu. U parničnom postupku koji se vodio kod ovog suda P-2935/2016 pravomoćnom presudom utvrđeno je da postoji tražbina vjerovnika 2. višeg isplatnog reda MARIJA d.o.o., Zagreb, Teslićka 70, OIB: 20799429603 u iznosu od 457.585,73 kn, a koju su osporavali vjerovnici Rahela Butorac, OIB: 10434091772, Zagreb, Božidara Magovca 48 i ostali. Stečajni upravitelj je predložio sudu ispravak tablica utvrđenih tražbina.

Stečajni vjerovnici Butorac Rahela, Draženović Metelko Katarina, Hranjec Branka, Jeličić Milanko, Uglješa Sanja i Vlaisavljević Danijel osporili su tražbinu vjerovnika Palemon nekretnine d.o.o. u dijelu u kojem je nije osporio stečajni upravitelj (268.171,65 kn), te su upućeni na parnicu, ali prema stanju e-spisa ista parnica nije pokrenuta tako da se tražbina u tom dijelu smatra utvrđenom. Stečajni upravitelj je predložio sudu ispravak tablica utvrđenih tražbina.

Sud je na prijedlog stečajnog upravitelja odbacio prijave tražbine vjerovnika Milivoja Vrbana i Hrvatskih voda d.o.o. koje su podnesene nakon isteka zakonskog roka za prijavu tražbina. Vjerovnik Hrvatske vode d.o.o. su podnijele žalbu na rješenje kojim je odbačena njihova prijava tražbine, ali je Visoki trgovački sud RH potvrdio odluku prvostupanjskog suda.

Stečajni upravitelj je naručio elaborat procjene vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika. Prema elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka Tihomira Borića dipl. ing. građ. iz srpnja 2017. nekretnina - zemljište u Zagrebu k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac upisana u zk.ul. 2043 ima procijenjenu vrijednost 191.847,13 EUR ili 1.419.668,73 kn.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu u konkretnom zemljišnoknjižnom ulošku upisana zabilježba privremena mjere zabrane otuđenja nekretnine temeljem odluke Općinskog građanskog suda u Zagrebu Ovr-1819/2014 od 14. srpnja 2014. koja je donešene prije otvaranja stečajnog postupka. Stečajni upravitelj je zatražio ukidanje privremene mjere i brisanje zabilježbe privremene mjere iz zemljišnih knjiga jer ne postoje više razlozi za privremenu mjeru koji su u izravnoj suprotnosti s ciljem stečajnog postupka, međutim usrkos višekratnim upućivanjem požurnica Općinski građanski sud u Zagrebu u predmetu Ovr-1819/2014 nije odlučio o prijedlogu stečajnog upravitelja dužnika u ovom postupku protivnika osiguranja. U konkretnom predmetu 9 (devet) od 10 (deset) predlagatelja osiguranja pismeno se očitovalo kako nisu suglasni s ukidanjem privremene mjerem, u jednom trenutku postupak je bio u prekidu radi smrti predlagateljice osiguranja Branke Hranjec. Stečajni upravitelj je

dostavio u predmetni spis pravomoćno rješenje o nasljeđivanju i postupak je nastavljen. Predlagatelji osiguranja koristili su procesne mogućnosti za odugovlačenje postupka međutim nije postojala pravna osnova na kojoj bi u konkretnom slučaju opstala privremena mjera. S druge strane nije postojala mogućnost unovčenja imovine jer nije moguće prodavati nekretninu za koju je u zemljišnim knjigama postojala zabilježba privremene mjere zabrane otuđenja.

Na poslijetku, Općinski građanski sud u Zagrebu je 6. rujna 2019. u postupku Ovr-1819/2014 donio rješenje kojim je između ostalog obustavljen postupak osiguranja kojim je određena privremena mjera zabrane otuđenja nekretnine te je naloženo zemljišnoknjižnom odjelu da se po pravomoćnosti tog rješenja briše zabilježba privremene mjere iz zemljišnih knjiga. Predlagatelji osiguranja su na predmetno rješenje uložili žalbu te rješenje tad nije postalo pravomoćno.

U žalbenom postupku Županijski sud u Zagrebu je rješenjem pod posl. br. Gž Ovr-2415/19-2 odbio žalbu predlagatelja osiguranja čime su se stvorili uvjeti za brisanje zabilježbe privremene mjere zabrane otuđenja iz zemljišnih knjiga. Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Zagrebu je brisao zabilježbu privremene mjere rješenjem pod posl. br. Z-28701/2019 čime su se stvorili uvjeti za unovčenje nekretnine.

Stečajni upravitelj je sukladno odluci skupštine vjerovnika od 26. listopada 2016. započeo s oglašavanjem prodaje nekretnine k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac upisane u zk.ul. 2043 kako bi prikupio pisane ponude.

U prvom oglasu objavljenom na portalu www.sudacka-mreza.hr/web-stecaj.aspx uz upis u očevidnik nekretnina na Financijskoj agenciji početna cijena je iznosila 1.419.668,73 kn sukladno procjeni sudskog vještaka, međutim nije bilo zaprimljenih ponuda.

U drugom oglasu cijena je umanjena za 20% sukladno već navedenoj odluci skupštine vjerovnika na iznos od 1.135.734,98 kn, oglas je objavljen na portalu www.sudacka-mreza.hr/web-stecaj.aspx uz upis u očevidnik nekretnina na Financijskoj agenciji. Rok za dostavu ponuda je 13. studenog 2020., međutim nije bilo zaprimljenih ponuda.

U trećem oglasu cijena je umanjena za 20% sukladno odluci skupštine vjerovnika na iznos od 908.587,98 kn, oglas je objavljen na portalu www.sudacka-mreza.hr/web-stecaj.aspx uz upis u očevidnik nekretnina na Financijskoj agenciji. Rok za dostavu ponuda bio je 4. prosinca 2020., međutim nije bilo zaprimljenih ponuda.

U četvrtom oglasu cijena je umanjena za 20% sukladno odluci skupštine vjerovnika na iznos od 726.870,38 kn, oglas je objavljen na portalu www.sudacka-mreza.hr/web-stecaj.aspx uz upis u očevidnik nekretnina na Financijskoj agenciji. Rok za dostavu ponuda bio je 23. prosinca 2020., međutim nije bilo zaprimljenih ponuda.

U petom oglasu cijena je umanjena za 20% sukladno odluci skupštine vjerovnika na iznos od 581.496,30 kn, oglas je objavljen na portalu www.sudacka-mreza.hr/web-stecaj.aspx uz upis u očevidnik nekretnina na Financijskoj agenciji. Rok za dostavu ponuda bio je 21. siječnja 2021., međutim nije bilo zaprimljenih ponuda.

U šestom oglasu cijena je umanjena za 20% sukladno odluci skupštine vjerovnika na iznos od 465.197,04 kn, oglas je objavljen na portalu www.sudacka-mreza.hr/web-stecaj.aspx uz upis u

očevidnik nekretnina na Financijskoj agenciji. Rok za dostavu ponuda bio je 12. veljače 2021., međutim nije bilo zaprimljenih ponuda.

U sedmom oglasu cijena je umanjena za 20% sukladno odluci skupštine vjerovnika na iznos od 372.157,36 kn, oglas je objavljen na portalu www.sudacka-mreza.hr/web-stecaj.aspx uz upis u očevidnik nekretnina na Financijskoj agenciji. Rok za dostavu ponuda je bio 3. ožujka 2021., dok je javno otvaranje pristiglih ponuda održano 9. ožujka 2021. u uredu Javnog bilježnika Bože Miletića u Zagrebu koji je u zapisniku o posvjedočenja činjenica OU-164/21-1 utvrdio da je pristigla jedna valjana ponuda na iznos od 375.370,00 kn. Kupac je potom u ostavljenom roku uplatio razliku između već ranije uplaćene jamčevine i kupoprodajne cijene. Sklopljen je ugovor o kupoprodaji nekretnine i kupac je uveden u posjed.

Na prijedlog stečajnog upravitelja sud je rješenjem od 1. travnja 2021. odredio nagradu stečajnom upravitelju u bruto iznosu od 47.530,00 kn koja se sukladno propisima koji uređuju doprinose uvećava za 7,50% na ime zdravstvenog osiguranja koji se obračunava na bruto iznos, što u konkretnom slučaju iznosi 3.564,75 kn. Ukupan trošak stečajnog dužnika za isplatu nagrade stečajnom upravitelju iznosi 51.094,75 kn. Rješenje je postalo pravomoćno i nagrada je isplaćena kao trošak stečajnog postupka.

Nadalje sud na kojem se vodi stečajni postupak je rješenjem od 1. travnja 2021. odbio prijave tražbina vjerovnika Stanke Marušić i Vjeke Bakić koje su sudu podnesene 23. veljače 2021., znači gotovo 5 godina nakon otvaranja stečajnog postupka. Na to rješenje uložena je žalba međutim nije bila pravovremena pa je sud rješenjem od 4. svibnja 2021. odbacio istu kao nepravovremenu.

9. rujna 2022. stečajni upravitelj je primio pismeno punomoćnice do sada nepoznatog izlučnog vjerovnika Gorana Ljevaka iz Zagreba sa zahtjevom za izdavanje tabularne isprave za stan i garažu upisanu u zk. ul. br. 465, poduložak 3 i 15 k.o. Jakuševac Novi. Uz zahtjev je dostavljena opsežna vjerodostojna dokumentacija (kupoprodajni ugovor, potvrda i tabularna izjava koji su sačinjeni i ovjereni prije otvaranja stečajnog postupka). Stečajni upravitelj predlaže skupštini vjerovnika da mu izda suglasnost za izdavanje predmetne tabularne isprave. Dokumentacija se nalazi u prilogu izvješća stečajnog upravitelja koje je objavljeno na e-oglasnoj ploči 6. veljač 2023.

Mjesto i datum

Zagreb, 9. ožujka 2023.

Stečajni upravitelj

Duško Koruga