

Obrazac 20.
ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Nadležni trgovački sud : TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU STALNA SLUŽBA
KARLOVAC

Poslovni broj spisa : 4St – 2115/2016

Dužnik : A JEDAN IMMOBILE d.o.o. u stečaju, OIB 07589118060,
Ilica 261, Zagreb

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

A. PRIHODI

Godina	Vrsta prihoda	Iznos
2017	Najam poslovnog prostora	27.942,40
	Ostali prihodi	2.600,00
2018	Najam poslovnog prostora	83.829,60
	Ostali prihodi	2.600,88
2019	Najam poslovnog prostora	40.664,80
	Ostali prihodi	1.006,36
	Kupovnina - prema popisu imovine toč. 1.a i 1.b	12.223.000,00
	Kupovnina - prema popisu imovine toč.2.	114.250,00
2020	Ostali prihodi	2.010,35
2021	Ostali prihodi	1.009,70
	Kupovnina – prema popisu imovine toč.3	636.950,00
	Kupovnina – prema popisu imovine toč.4	1.338.950,00
	UKUPNO	14.475.014,09

B. RASHODI

Godina	Vrsta rashoda	Iznos
2017	Platni promet	269,78
	PDV	9.214,21
	Platni promet	874,96
	PDV	15.390,33
	Pričuva	16.300,80
	Komunalna naknada	38.568,96

2018	Naknada za uređenje voda	6.294,74
	Čistoća	4.301,30
	Materijalni trošak	24,95
	Javna objava izvješća	230,00
	Naknada za provedbu prodaje	3.600,00
	HEP	9.512,85
2019	Platni promet	790,20
	PDV	8.068,51
	Pričuva	17.429,00
	Komunalna naknada	27.855,36
	Naknada za uređenje voda	5.442,96
	Vodoopskrba i odvodnja	349,51
	Materijalni trošak	1.309,66
	Javna objava izvješća	230,00
	HEP	12.840,34
	Plinara	37,50
	Namirenje razlučnog vjerovnika MST PLUS d.o.o.	11.168.684,41
	Namirenje razlučnog vjerovnika RH Ministarstvo financija	97.805,85
2020	Platni promet	1.179,40
	PDV	4.393,00
	Pričuva	24.845,70
	Komunalna naknada	21.375,12
	Naknada za uređenje voda	493,50
	Vodoopskrba i odvodnja	14.226,49
	HEP	423,71
	Plinara	225,00
	Pristojba	400,00
	Platni promet	860,00
	Pričuva	32.433,20
	Komunalna naknada	15.735,60
	Naknada za uređenje voda	11.427,15
	Vodoopskrba i odvodnja	1.598,95
	HEP	289,13
	Plinara	112,50
	Troškovi ovršnog postupka	5.259,46
	Namirenje razlučnog vjerovnika EOS Matrix d.o.o.	488.467,44
	Namirenje razlučnog vjerovnika EOS Matrix d.o.o.	603.692,87
	Namirenje razlučnog vjerovnika MST Plus d.o.o.	575.577,14
	Plaća Andrija Rašić – bruto	3.839,47

2021	Knjigovodstvene usluge servisa Aktiva	17.000,00
	Pristojba na diobu	2.000,00
	Nagrada stečajnom upravitelju	442.260,00
	Doprinosi, porez i prirez	234.990,00
	UKUPNO	13.948.532,61

II. ZAVRŠNA BILANCA

IMOVINA

A. Nekretnine

Imovina	Procjenjena vrijednost / kn	Unovčenje / kn
<p>1.</p> <p>1.a) nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, katastarska općina Vrapče Novo, zk.ul. 7492, zk.č.br. 2603/1 – zgrada mješovite uporabe br.1. (pov. 364 m2) i dvorište (pov. 231 m2), Zagrebačka cesta, površine 595 m2:</p> <p><u>1. Suvlasnički dio: 157/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</u></p> <p>1. Poslovni prostor oznake P01 koji se nalazi u prizemlju zgrade, koji se sastoji od poslovnog prostora i wc-a, podne površine 18,85 m2 s pripadajućom nenatkrivenom terasom podne površine 5,34 m2, u elaboratu označen svijetlo zelenom bojom</p> <p><u>2. Suvlasnički dio: 143/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</u></p> <p>1. Poslovni prostor oznake P02 u prizemlju zgrade, podne površine 18,41 m2 u elaboratu označen tamno zelenom bojom</p> <p><u>3. Suvlasnički dio: 1048/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</u></p> <p>1. Poslovni prostor oznake P03 u prizemlju zgrade, podne površine 134,46 m2, u elaboratu označen zelenom bojom</p> <p><u>4. Suvlasnički dio: 538/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</u></p> <p>1. stan oznake S01 u I (prvom) katu, koji se sastoji od ulaza, wc-a, izbe, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, predsoblja, sobe 1 i sobe 2 podne površine 66,33 m2 s loggiom podne površine 3,65 m2 ukupne podne površine stana 69,98 m2, u elaboratu označen svijetlo ljubičastom bojom</p>		

5. Suvlasnički dio: 574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

1. Stan oznake S02 koji se nalazi na prvom katu, koji se sastoji od ulaza, wc-a, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, predsoblja, garderobe, sobe 1 i sobe 2, podne pov. 61,39 m2 s loggiom podne površine 15,02 i nenatkrivenom terasom podne pov.4,04 m2 ukupne podne pov. stana 80,45 m2, u elaboratu označen svijetlo plavom bojom

6. Suvlasnički dio: 377/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

1. Stan oznake S03 u I (prvom) katu koji se sastoji od ulaza, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i sobe, podne površine 41,87 m2 s loggiom podne površine 8,73 m2, ukupne podne površine stana 50,60 m2 u elaboratu označen svijetlo žutom bojom

7. Suvlasnički dio: 584/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. Stan oznake S04 u I (prvom) katu koji se sastoji od ulaza, wc-a, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, predsoblja, sobe 1 i sobe 2 i garderobe, podne površine 72,75 m2 s loggiom podne površine 2,78 m2 ukupne podne površine stana 75,53 m2 u elaboratu označen svijetlo rozom bojom

8. Suvlasnički dio: 538/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

1. Stan oznake S05 u II (drugom) katu, koji se sastoji od ulaza, wc-a, izbe, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, predsoblja, sobe 1 i sobe 2, podne površine 66,33 m2 s loggiom podne površine 3,65 m2 ukupne podne površine stana 69,98 m2, u elaboratu označen svijetlo sivom bojom

9. Suvlasnički dio: 472/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

1. Stan oznake S06 u II (drugom) katu zgrade, koji se sastoji od ulaza, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, predsoblja, sobe 1 i sobe 2, podne površine 55,75 m2 s nenatkrivenom terasom podne površine 19,62 m2 ukupne podne površine stana 75,37 m2, u elaboratu označen tamno plavom bojom

10. Suvlasnički dio: 649/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

1. Stan oznake S07 u II (drugom) katu koji se sastoji od ulaza, wc-a, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, predsoblja, sobe 1 i sobe 2, podne površine 64,59 m2 s nenatkrivenom terasom podne površine 64,52 m2 i loggiom podne površine 3,49 m2, ukupne podne površine stana 132,60 m2 u

elaboratu označen žutom bojom

11. Suvlasnički dio: 412/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

1. Stan oznake S08 u III (trećem) katu koji se sastoji od ulaza, kuhinje, kupaonice, dnevnog boravka i sobe, podne površine 48,53 m² s nenatkrivenom terasom podne površine 17,68 m², ukupne podne površine stana 66,21 m² u elaboratu označen rozom bojom.

12. Suvlasnički dio: 365/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)

1. Stan oznake S09 na III (trećem) katu koji se sastoji od ulaza, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i sobe, podne površine 42,23 m² s nenatkrivenom terasom podne površine 18,50 m² ukupne podne površine stana 60,73 m² u elaboratu označen tamno sivom bojom,

13. Suvlasnički dio: 526/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)

1. Stan oznake S10 na III (trećem) katu koji se sastoji od ulaza, wc-a, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, predsoblja, sobe 1 i sobe 2, podne površine 64,89 m² s loggiom podne površine 3,53 m² ukupne podne površine stana 68,42 m² u elaboratu označen smeđom bojom

14. Suvlasnički dio: 396/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)

1. Stan oznake S11 u IV (četvrtom) katu koji se sastoji od ulaza, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i sobe, ukupne podne površine stana 50,78 m² u elaboratu označen svijetlo narančastom bojom

15. Suvlasnički dio: 567/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)

1. Stan oznake S12 na IV (četvrtom) katu koji se sastoji od ulaza, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, predsoblja, sobe 1 i sobe 2, podne površine 58,63 m² s nenatkrivenom terasom podne površine 56,36 m² ukupne podne površine stana 114,99 m² u elaboratu označen tamno rozom bojom

16. Suvlasnički dio: 649/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16)

1. Stan oznake S13 u V (petom) katu koji se sastoji od ulaza, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice 2, predsoblja, sobe 1, sobe 2, sobe 3, kupaonice 1 i garderobe, podne površine 76,25 s nenatkrivenom terasom podne površine 28,02 m² ukupne podne površine stana 104,27 m², u elaboratu označen crvenom bojom

17. Suvlasnički dio: 68/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-17)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G01 u etaži podrum -1, podne površine 14,65 m2, u elaboratu označeno mrežastom ispunom svijetlo ljubičaste boje

18. Suvlasnički dio: 78/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-18)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G02 u etaži podrum -1, podne površine 16,73 m2, u elaboratu označeno mrežastom ispunom svijetlo plave boje

19. Suvlasnički dio: 61/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-19)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G03 u etaži podrum -1, podne površine 13,00 m2 u elaboratu označeno mrežastom ispunom svijetlo žute boje

20. Suvlasnički dio: 59/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-20)

1. garažno-parkirališno mjesto oznake G04 u etaži podrum -1, podne površine 12,65 m2 u elaboratu označeno mrežastom ispunom svijetlo roze boje

21. Suvlasnički dio: 70/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-21)

1. garažno-parkirališno mjesto oznake G05, u etaži podrum -1, podne površine 15,04 m2 u elaboratu označeno mrežastom ispunom svijetlo zelene boje

22. Suvlasnički dio: 68/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-22)

1. garažno-parkirališno mjesto oznake G06 u etaži podrum -1, podne površine 14,54 m2, u elaboratu označeno mrežastom ispunom crne boje

23. Suvlasnički dio: 75/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-23)

1. garažno-parkirališno mjesto oznake G07 u etaži podrum -1, podne površine 16,07, u elaboratu označeno mrežastom ispunom tamno plave boje

24. Suvlasnički dio: 68/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-24)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G08 u etaži podrum -1, podne površine 14,64 m2, u elaboratu označeno mrežastom ispunom žute boje

25. Suvlasnički dio: 69/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-25)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G09 u etaži podrum -1, podne površine 14,79 m2, u elaboratu označeno mrežastom ispunom roze boje

26. Suvlasnički dio: 57/10000 ETAŽNO

VLASNIŠTVO (E-26)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G10 u etaži podrum -1, podne površine 12,15 m2, u elaboratu označeno mrežastom ispunom zelene boje

27. Suvlasnički dio: 57/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G11 u etaži podrum -1, podne površine 12,25 m2, u elaboratu označeno mrežastom ispunom sive boje

28. Suvlasnički dio: 57/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G12 u etaži podrum -1, podne površine 12,12 m2 u elaboratu označeno mrežastom ispunom smeđe boje

29. Suvlasnički dio: 70/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G13 u etaži podrum -1 podne površine 15,01 m2 u elaboratu označeno mrežastom ispunom narančaste boje

30. Suvlasnički dio: 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G14 u etaži podrum -1, podne površine 14,54 m2 u elaboratu označeno mrežastom ispunom crvene boje

31. Suvlasnički dio: 67/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G15 u etaži podrum -1, podne površine 14,41 m2, u elaboratu označeno mrežastom ispunom ljubičaste boje

32. Suvlasnički dio: 80/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G16 u etaži podrum -2, podne površine 17,03 m2, u elaboratu označeno mrežastom ispunom svijetlo plave boje

33. Suvlasnički dio: 78/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G17 u etaži podrum -2, podne površine 16,73 m2, u elaboratu označeno mrežastom ispunom svijetlo žute boje

34. Suvlasnički dio: 61/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34)

1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G18 u etaži podrum -2, podne površine 13,00 m2, u elaboratu označeno linijskom ispunom svijetlo roze boje

35. Suvlasnički dio: 59/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)

<p>1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G19 u etaži podrum -2, podne površine 12,65 m2 u elaboratu označeno linijskom ispunom svijetlo zelene boje <u>36. Suvlasnički dio: 70/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36)</u></p> <p>1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G20 u etaži podrum -2, podne površine 15,04 m2 u elaboratu označeno linijskom ispunom crne boje <u>37. Suvlasnički dio: 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37)</u></p> <p>1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G21 u etaži podrum -2, podne površine 14,54 m2, u elaboratu označeno mrežastom ispunom tamno plave boje <u>38. Suvlasnički dio: 83/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38)</u></p> <p>1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G22 u etaži podrum -2, podne površine 17,78 m2 u elaboratu označeno linijskom ispunom žute boje, <u>39. Suvlasnički dio: 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39)</u></p> <p>1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G23 u etaži podrum -2, podne površine 14,64 m2, u elaboratu označeno linijskom ispunom roze boje <u>40. Suvlasnički dio: 69/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)</u></p> <p>1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G24 u etaži podrum -2, podne površine 14,79m2, u elaboratu označeno linijskom ispunom zelene boje, <u>41. Suvlasnički dio: 88/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)</u></p> <p>1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G25 u etaži podrum -2, podne površine 18,77 m2, u elaboratu označeno linijskom ispunom sive boje <u>42. Suvlasnički dio: 84/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42)</u></p> <p>1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G26 u etaži podrum -2, podne površine 18,00 m2, u elaboratu označeno linijskom ispunom smeđe boje, <u>43. Suvlasnički dio: 70/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-43)</u></p> <p>1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G27 u etaži podrum -2, podne površine 15,01 m2, u elaboratu označeno linijskom ispunom svijetlo narančaste boje <u>44. Suvlasnički dio: 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-44)</u></p> <p>1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G28</p>		
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>u etaži podrum -2, podne površine 14,54 m2, u elaboratu označeno linijskom ispunom crvene boje, <u>45. Suvlasnički dio: 67/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45)</u> 1. Garažno-parkirališno mjesto oznake G29 u etaži podrum -2, podne površine 14,40 m2, u elaboratu označeno linijskom ispunom ljubičaste boje</p> <p>-1.b) nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, katastarska općina Vrapče Novo, zk.ul. 110441, zk.č.br. 2603/2 - dvorište, Zagrebačka cesta, površine 82 m²</p>	12.223.000,00	12.223.000,00
<p>2.</p> <p>Nekretnina i to: pripadajući suvlasnički dio kat. čest. 2602 na kojoj je sagrađena Stambena zgrada u Zagrebu, Ilica 261, k.o. Vrapče Novo, uključujući pripadajući suvlasnički dio zemljišta i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, sve trajno i neodvojivo povezano temeljem odredbi čl. 68 i čl. 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, a koji u naravi predstavlja stan u prizemlju, ravno koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 35,50 m2, upisan u poduložak broj 13260/z.k. uložak 5023 knjiga PU: Vrapče Novo.</p>	151.000,00	114.250,00
<p>3.</p> <p>Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu k.o. Zaprudski Otok, zk. ul. 668, čkbr. 1806/1 i to: - Stambeno poslovna zgrada u ul.Pavleka Miškine broj 7 i dvorište – od 637 m2 - <u>1. Suvlasnički dio: 20,45/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), PP1-</u> poslovni prostor, neto površine 244,90 čm u podrumu kuće, u elaboratu obojeno crvenom bojom.</p>	1.273.900,00	636.950,00
<p>4.</p> <p>Nekretnina ovršenika upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu k.o. Zaprudski Otok, zk. ul. 668, čkbr. 1806/1 i to: - Stambeno poslovna zgrada u ul.Pavleka Miškine broj 7 i dvorište – od 637 m2 - <u>2. Suvlasnički dio: 18,95/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E2), PP2-</u>poslovni prostor, neto površine 226,80 m2 u prizemlju kuće, u elaboratu obojeno žutom bojom.</p>	1.577.900,00	1.338.950,00
<p>UKUPNO</p>	15.225.800,00	14.313.150,00

Rješenjem suda od 23.ožujka 2018.g. određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika pod točkom 1.a , 1.b i 2., uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka na nakretninama.

Na nekretninama 1.a i 1.b je bilo uknjiženo založno pravo za korist MST Plus d.o.o. i založno pravo za korist Monel d.o.o..

Na nekretnini pod točkom 2 je bilo uknjiženo založno pravo za korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb.

Zaključkom suda od 28.travnja 2018.g.utvrđena je vrijednost nekretnina pod točkom 1.a i 1.b u iznosu od 12.223.000,00kn te nekretnine pod točkom 2. u iznosu od 151.000,00kn.. Nekretnine pod točkom 1.a i 1.b prodavale su se kao jedan predmet prodaje.

Prodaju nekretnina provela je Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Nekretnine pod točkom 1.a i 1.b. prodane su na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je završena 5.rujna 2018.g. kupcu MST Plus d.o.o. za iznos u visini od 12.223.000,00kn. Kupcu su nekretnine dosuđene rješenjem od 12.listopada 2018.g.

Nekretnina pod točkom 2. prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je završena 5.rujna 2018.g. kupcu MST Plus d.o.o. za iznos u visini od 114.250,00kn. Kupcu je nekretnina dosuđena rješenjem od 12.listopada 2018.g..

Ponuditelj MST Plus d.o.o. kao razlučni vjerovnik je dao izjavu o prijeboju od 7.lipnja 2018.g. da kupuje predmetne nekretnine po cijeni u visini utvrđene vrijednosti nekretnina od 12.223.000,00kn, te da ujedno stavlja u prijeboj svoju tražbinu osiguranu razlučnim pravom s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti predmetne nekretnine. Kupac MST Plus d.o.o.uplatio je jamčevinu u visini od 1.222.300,00kn, te obzirom da je dao izjavu o prijeboju, nije bio dužan platiti iznos razlike kupovnine do iznosa od 12.223.000,00kn.

Iz iznosa cijene dobivene prodajom nekretnina pod 1.a i 1.b djelomično je namireno potraživanje prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu MST Plus d.o.o. iznosom od 11.168.684,41kn, dok za drugog razlučnog vjerovnika Monel d.o.o. nije bilo novčanih sredstava za namirenje njegove tražbine niti djelomično.

Nekretnine pod točkom 3.i 4. Prodavane su u ovršnom postupku pod posl br. Ovr-172/2017.

Zaključkom suda od 22.studenog 2019.g.utvrđena je vrijednost nekretnina pod točkom 3. u iznosu od 1.273.900,00kn te nekretnine pod točkom 4. u iznosu od 1.577.900,00kn..

Nekretnina pod točkom 3. prodana je na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je završena 14.siječnja 2021.g. kupcu Mobidom d.o.o. za iznos u visini od 636.950,00kn. Kupcu je nekretnina dosuđena rješenjem suda od 27.siječnja 2021.g.

Nekretnina pod točkom 4. prodana je na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je završena 14.siječnja 2021.g. kupcu Mobidom d.o.o. za iznos u visini od 1.338.950,00kn. Kupcu je nekretnina dosuđena rješenjem suda od 27.siječnja 2021.g.

Na nekretninama pod brojem 3. I 4. upisano je založno pravo u korist EOS Matrix d.o.o. Zagreb i MST PLUS d.o.o. Zagreb.

Iz iznosa cijene dobivene prodajom nekretnine pod 3. namireno je potraživanje prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu EOS Matrix d.o.o. iznosom od 488.467,44kn.

Iz iznosa cijene dobivene prodajom nekretnine pod 4. namireno je potraživanje prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu EOS Matrix d.o.o. iznosom od 603.692,87kn i potraživanje razlučnog vjerovnika MST Plus d.o.o. iznosom od 575.577,14kn.

OBVEZE :

Stečajni postupak nad imovinom dužnika A JEDAN IMMOBILE d.o.o. u stečaju, otvoren je 2.svibnja 2017.g. Ispitno i izvještajno ročište održano je 4.rujna 2017.g..

Na ispitnom ročištu ispitane su sve prijavljene tražbine prema svojim iznosima i redu namirenja.

Stečajni upravitelj priznao je tražbine prvog višeg isplatnog reda i tražbine drugog višeg isplatnog reda, koje tražbine nitko od vjerovnika nije osporio te su rješenjem suda od 4.rujna 2017.g. utvrđene slijedeće tražbine:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| • tražbine prvog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od | 246.541,08 kn |
| • <u>tražbine drugog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od</u> | <u>33.698.168,07 kn</u> |
| SVEUKUPNO | 33.944.709,15 kn |

Razlučni vjerovnici dostavili su obavijesti o pravu odvojenog namirenja i to:

- | | |
|----------------------------------------------------|----------------------|
| • RH, Ministarstvo financija, Područni ured Zagreb | 1.059.629,76 kn |
| • MST Plus d.o.o. | 30.465.618,80 kn |
| • EOS Matrix d.o.o. | 1.250.231,69 kn |
| • <u>Monel d.o.o.</u> | <u>165.539,51 kn</u> |
| SVEUKUPNO | 32.941.019,76 kn |

Razlučni vjerovnik RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava djelomično je namirio svoje potraživanje sa iznosom od 97.805,85 kn.

Razlučni vjerovnik MST Plus d.o.o. djelomično je namirio svoje potraživanje sa iznosom od 11.744.261,55 kn.

Na ročište za diobu kupovnine razlučni vjerovnik EOS Matrix d.o.o. dostavio je izvod iz poslovnih knjiga prema kojem potražuje 1.092.160,31 kn. Potraživanje je u cijelosti namireno.

Za namirenje tražbina razlučnog vjerovnika Monel d.o.o. nije bilo novčanih sredstava niti za djelomično namirenje.

III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Stečajna upraviteljica je ispitao i priznala sve prijavljene tražbine koje su svrstane u tražbine prvog i drugog isplatnog reda te utvrđene rješenjem suda u ukupnom iznosu od 33.944.709,15 kn.

Stečajnu masu činile su nekretnine procijenjene vrijednosti 15.225.800,00kn a unovčene za 14.313.150,00kn odnosno 94% od procijenjene vrijednosti.

Za dio poslovnog prostora PP2 u prizemlju kuće, u površini od 106 m², na adresi P.Miškine 7, Zagreb, sagrađenog na k.č.br. 1806/1, stečajni upravitelj zaključio je ugovor o zakupu sa

zakupcem Dan studio d.o.o., za iznos zakupnine od 6.000,00kn mjesečno, počevši od 1.rujna 2017.g.. Pored zakupnine zakupnik je plaćao i sve režijske troškove.

S obzirom da u većem dijelu poslovnog prostora nije obaljana poslovna djelatnost, stečajna upraviteljica je dana 2.listopada 2017.g. podnijela zahtjev da se komunalna naknada za poslovni prostor koji nije u upotrebi umanjí.

Rješenjem Ureda za prostorno uređenje klasa: UP/I-363-03/2017 od 12.siječnja 2018.g.utvrđuje se da je stečajni dužnik, umjesto ranije određenog iznosa, dužan za dio prostora koji se ne koristi, plaćati 3,72kn/m² prostora.

Za svaku kalendarsku godinu provođenja stečajnog postupka, stečajna upraviteljica podnosila je zahtjev za umanjenje iznosa komunalne naknade za prostor koji nije korišten. Gradski ured udovoljavao je zahtjevima i umanjí iznos komunalne naknade obračunavao se za 2017.g., 2018.g., 2019.g. i 2020.g..

Suvlasnici stambene zgrade na adresi Pavleka Miškine 7, Zagreb, sagrađene na k.č.br.1806/1, a u kojoj je i A JEDAN IMMOBILE d.o.o. u stečaju, suvlasnik u površini od 471,70m², uređuju uzajamne odnose u vezi sa upravljanjem i korištenjem te zgrade i izvršenjem prava i obveza, temeljem Međuvlasničkog ugovora od 20.4.2005.g. i Anexa ugovoru od 1.6.2013.g. i 1.8.2013.g..

Međuvlasničkim ugovorom određen je popis suvlasnika sa utvrđenim suvlasničkim udjelima i razdioba obračuna troškova upravljanja i održavanja zgrade uz primjenu korekcionih faktora, zavisno o namjeni prostora.

Upravitelj zgrade MONEL d.o.o. teretio je mjesečno A JEDAN IMMOBILE d.o.o. u stečaju sa pričuvom u visini 2.829,40kn, odnosno po 3 kn/m² uz primjenu korekcionog faktora 2, kao za poslovne prostore.

Stečajna upraviteljica obavijestila je upravitelja zgrade MONEL d.o.o., da se prostor u podrumu u površini od 244,90m², zbog vlage ne koristi kao poslovni prostor (voda u prostorije je ulazila kroz temelje), te zatražila da se obračun pričuve vrši uz primjenu koeficijenta za garaže i ostale prostore (0,75) i to sve dok se prostor ne osposobi za obavljanje poslovne djelatnosti.

Stanari su prihvatili prijedlog stečajne upraviteljice za smanjenje korekcionog faktora za poslovni prostor koji nije u funkciji i pričuva se od 6/2019 obračunavala u iznosu od 1.755,30kn mjesečno.

Stečajni dužnik u stečajnom postupku nije obavljao poslovnu djelatnost te s tog osnova nema ostvarenih prihoda.

Najveći iznos odnosno 98,9 % prihoda odnosi se na kupovninu za prodane nekretnine koje su činile stečajnu masu.

Na nekretninama je bilo upisano založno pravo u korist razlučnih vjerovnika pa se i najveći iznos rashoda, odnosno 92,73%, odnosi na namirenje razlučnih vjerovnika.

Nakon što su podmireni troškovi postupka i obveze stečajne mase za diobu vjerovnicima prvog i drugog isplatnog reda preostao je iznos od 526.481,48kn.

Za troškove platnog prometa i izradu financijskih izvješća za javnu objavu rezervirati iznos od 3.500,00kn, pa za diobu po završnom diobenom popisu ostaje iznos od 522.981,39kn.

Iz raspoloživog iznosa namirile bi se tražbine vjerovnika prvog višeg isplatnog reda u 100% iznosu, a za drugi viši isplatni red ostaje iznos od 276.440,31kn sa kojim iznosom bi se namirili sa 0,12648199%.

IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

R.br	Vjerovnik	Utvrđene tražbine / kn	Iznos koji se uzima u obzir / kn	Za diobu / kn
	Prvi viši isplatni red			
1.	Andrija Rašić, Zagreb, II Anina 5, OIB: 7578896567	171.683,00	171.683,00	171.683,00
2.	RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, OIB: 18683136487	74.858,08	74.858,08	74.858,08
	Ukupno prvi viši isplatni red	246.541,08	246.541,08	246.541,08
	Drugi viši isplatni red			
1.	RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, OIB:18683136487	1.389.743,41	1.291.937,56	16.340,68
2.	Hrvatske vode, Zagreb, Ulica grada Vukovara 220, OIB:28921383001	79.776,94	79.776,94	1.009,03
3.	Hrvatske vode, Zagreb, Ulica grada Vukovara 220, OIB:28921383001	35.279,36	35.279,36	446,22
4.	HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, OIB:46830600751	842,78	842,78	10,66
5.	Grad Zagreb, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB:61817894937	22.813,90	22.813,90	288,55
6.	Croatia osiguranje d.d. Zagreb, Vatroslava Jagića 33, OIB:26187994862	5.862,29	5.862,29	74,15
7.	Inkaso.hr d.o.o., Osijek, L.Jagera 5, OIB:82925459345	16.235,23	16.235,23	205,35
8.	Financijska agencija, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB:85821130368	987,08	987,08	12,48
9.	Triglav osiguranje d.d., Zagreb, Antuna Heinza 4, OIB:29743547503	64.242,91	64.242,91	812,56
10.	Republika Hrvatska, OIB:52634238587	13.030,67	13.030,67	164,81
11.	Monel d.o.o., Zagreb, Ilica 128, OIB:63126032936	212.863,41	212.863,41	2.692,34
12.	Grad Zagreb, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB:61817894937	842.218,11	842.218,11	10.652,54
13.	Grad Zagreb, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB:61817894937	425.939,08	425.939,08	5.387,36

14.	Zagrebački holding d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, OIB:85584865987	9.874,15	9.874,15	124,89
15.	HEP Elektra d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, OIB:43965974818	14.631,45	14.631,45	185,06
16.	MST Plus d.o.o., Zagreb, Nova cesta 52, OIB:33369751840	30.465.618,80	18.721.357,25	236.791,45
17.	Hrvatska poštanska banka d.d. Zagreb, Jurišićeva 4, OIB:87939104217	5.683,14	5.683,14	71,88
18.	Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Zagreb, Folnegovićeva 1, OIB:83416546499	92.525,36	92.525,36	1.170,28
	Ukupno drugi viši isplatni red	33.698.168,07	21.856.100,67	276.440,31
	SVEUKUPNO	33.944.709,15	22.102.641,75	522.981,39

Vjerovniku drugog višeg isplatnog reda pod rednim brojem 1. umanjen je iznos utvrđenih tražbina za 97.805,85kn sa kojim iznosom je namiren kao razlučni vjerovnik.

Vjerovniku drugog višeg isplatnog reda pod rednim brojem 16. umanjen je iznos utvrđenih tražbina za 11.744.261,55kn sa kojim iznosom je namiren kao razlučni vjerovnik.

Mjesto i datum:
Duga Resa, 1.11.2021.g.

Stečajna upraviteljica:
Jasna Brajdić