

## 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 Anamarie 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 m<sup>2</sup> – ukupne površine 4224 m<sup>2</sup>", 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 m<sup>2</sup>, u nacrtu označena br. 19,  
36. Suvlasnički dio: 25850/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36), 1. Prostor-komunikacija na I. katu, od 258,50 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen br. 18,  
37. Suvlasnički dio: 6565/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37), 1. Stubišni prostor na I. katu, od 65,65 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen br. 19,  
38. Suvlasnički dio: 3710/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38), 1. Poslovni prostor na I. katu, od 37,10 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen br. 20,  
39. Suvlasnički dio: 2000/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39), 1. Hodnik na I. katu, od 20,00 m<sup>2</sup>, 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 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 848m<sup>2</sup> i

"zk.č.br. 675/1 Voćnjak i vrt ispod tržnice površine 266 – ukupno 1114 m<sup>2</sup>".

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

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

---

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 zaloge 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 ranijim izvješćima naznačeno da je u zemljišnim knjigama u tijeku i pojedinačni ispravi 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 ispravi 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 ispravn postupak.

Ističe se da je doneseno rješenje Općinskog suda u Novom Zagrebu, posl. br.: Z-20319/2022 (ozn. Z-15620/2016), radi provođenja pojedinačnog ispravnog postupka od dana 18.07.2022. god. Citiranim rješenjem djelomično su prihvaćene prijave za upis Grada Jastrebarsko i Agroteks d.o.o. te se pod točkom I. u zk.ul.br.: 2676 k.o. Jastrebarsko dopušta upis na nekretninama upisanim kao društveno vlasništvo sa pravom korištenja elag d.d. Jastrebarsko, koje se sastoje od k.č.br.: 674 oznake „tržnica-stara, sa gospodarskom zgradom na Strossmayerovom trgu“ površine 848 i k.č.br.: 675/1 oznake „voćnjak i vrt ispod tržnice“ površine 266m<sup>2</sup>, pod a) teretno se otpisuje k.č.br.: u novi zk.ul.br.: 3670 k.o. Jastrebarsko: uz prijenos zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka posl. br.: Z-15620/2016 (koja i dalje ostaje upisana u zk.ul. 2676), uz prijenos zabilježbe prijave za upis posl. br.: Z-19146/2016 (koja i dalje ostaje upisana u zk.ul. 2676), uz prijenos založnog prava posl. br.: Z-1821/1997 (koja i dalje ostaje upisana u zk.ul. 2676),, uz brisanje društvenog vlasništva sa pravom korištenja Elag d.d., uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist Grad Jastrebarsko, OIB: 64942661827. Pod b) izreke citiranog rješenja na k.č.br.: 674, uknjižuje se pravo vlasništva za korist Grad Jastrebarsko, OIB: 64942661827 u 750/848 dijela te Agroteks d.o.o. u 98/848 dijela, pod c) izreke na kčbr. 674 briše se pravo korištenja Elaga d.d. upisano pod posl. br.: Z-1185/1993. Pod točkom II odbijaju se prigovori Stečajne mase iza Elag d.d. protiv Upisa Grada Jastrebarsko i Agroteks d.o.o.o. te se Stečajna masa upućuje da svoja navodan prava na kčbr. 674 i 675/1 ostavruje u parnici tužbom na ispravak. U točki III. odbija se prijava za upis Grada Jastrebarskog u pogledu 98/848 dijela kčbr.: 674 te se Grad Jastrebarsko u tom dijelu upućuje da svoja navodna prava ostavruje u parnici tužbom za ispravak. U točki IV izreke rješenja odbija se prijava za upis društva Agroteks d.o.o. u pogledu ½ dijela kčbr.: 675/1 te se Agroteks d.o.o. u tom dijelu upućuje da svoja navodan prava ostavruje u parnici tužbom za ispravak. U obrazloženju citiranog rješenja navedeno je da je tako odlučeno obzirom na dokumentaciju u spisu te utvrđeno činjenično stanje. Obzirom su navedene nekretnine i dalje opterećene založnim pravom Zagrebačke banke daljnje vođenje sudskih postupka u ime stečajne mase radi izjavljenih prigovora bilo bi skopčano sa znatnim troškovima postupka te obzirom je utvrđeno činjenično stanje u dugotrajnom postupku svako daljnje vođenje postupka ne bi ostvarilo svoju svrhu namirenja u ovom predmetu.

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. Citiranom 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.

Navedena nekretnina uknjižena je za korist stečajne mase te će se po procjeni nekretnine dati prijedlozi sudu za prodaju iste u stečajnom postupku.

### **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 Stroschmayerovom trgu površine 848 i zk.č.br. 675/1 Voćnjak i vrt ispod tržnice površine 266 – ukupno 1114 m<sup>2</sup>

- 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 Stroschmayerovom trgu površine 848 i zk.č.br. 675/1 Voćnjak i vrt ispod tržnice površine 266 – ukupno 1114 m<sup>2</sup>. 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 te u kojem je tužitelj pozvan očitovati se o daljnjem tijeku postupka obzirom na doneseno rješenje u zk ispravnom postupku.

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 kao i procjena nekretnine koja je upisan ana ime i vlasništvo stečajne mase to za sada nema prijedloga za naknadnu diobu, a stečajna upraviteljica će u daljnjem tijeku postupka zastupati stečajnu masu te podnijeti sudu odgovarajuće prijedloge.

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

U Zagrebu, dana 17.10.2022.god.