

## Obrazac 18.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa St-200/15

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

**GRAMAS-VISOKOGRADNJA d.o.o. -u stečaju**, Zagreb, Barutanski jarak 141, OIB:  
13834791702 koga zastupa stečajna upravitelja Alma Klepac

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 09.07.2015. DO 21.07.2020.g.

#### I.1. Poduzete radnje

Vođenje poslovnih knjiga povjerila sam ovlaštenom knjigovodstvenom servisu te je izrađen završni račun od 01.01.2015. god. do otvaranja stečajnog postupka odnosno do 09.07.2015. god, završni račun za 2015.g., te završni računi od 2016.g. do 2019.g.

Ovjerila sam i pohranila potpis u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

Kako je iz pribavljenih isprava izdanih od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, proizlazilo da je stečajni dužnik navodno vlasnik određenog broja nekretnina, a koje su prodane daleko prije otvaranja stečajnog postupka, ali ih novi vlasnici nisu nikada prenijeli na sebe poreznoj upravi je postavljen upit da li su novi kupci dostavili Ugovore o kupoprodaji radi razreza poreza za sljedeće nekretnine:

- 1. Etaža: 201/1000 katastarske čestice 475/1 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu Črešnjevec br. 29k i dvorište, ukupne površine 974 m<sup>2</sup>, povezano s trosobnim stanom S7 u površini 110,85 čm u podrumu, pripadajućeg predvrta S7 u površini 32,02 čm u podrumu pripadajućeg vanjskog stubišta S7 u površini 3,94 čm u podrumu, pripadajućeg spremišta S7 u površini 1,20 čm u prizemlju i pripadajućeg parkinga br. 7 u površini 3,06 čm na terenu u etažnom nacrtu označeno tirkiznom bojom, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 10522, poduložak 1, k.o. Remete.

**Predmetna nekretnina prodana je dana 24.07.2007.g. g. Cvetković Zvezdanu, Sedlo br. 13. Zagreb, OIB: 60652121218, Ugovorom o kupoprodaji ovjerenim kod javnog bilježnika Burec Mladena iz Zagreba, Trg Stjepana Konzula 1, dana 24.07.2007.g., posl.br. OV-21422/07. Nadalje, zapisnikom o preuzimanju stambenog prostora od dana 17.09.2007.g. potvrđeno je da je isplaćena cjelokupna kupoprodajna cijena, te da je s danom 08.08.2007.g. kupac stupio u posjed nekretnine. Međutim, do dana izrade izvješća kupac se nije uknjižio, a prema odluci skupštine vjerovnika tabularna isprava se može izdati samo ako je ugovor o kupoprodaji podnesen Poreznoj upravi na razrez poreza. Dana 25. svibnja 2018. godine Općinski građanski sud u Zagrebu je donio rješenje o prekidu postupka u predmetu Ovr-3191/10 u odnosu na drugovršenika iz razloga što je drugovršenik Cvetković Zvezdan umro. Postupak će se nastaviti kada nasljednik drugovršenika ili skrbnik ostavine preuzme postupak.**

- 2. Etaža: 153/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s trosobnim stanom S2 u

prizemlju koji se sastoji od hodnika, wc-a, kupaoonice, kuhinje, dnevnog boravka s blagovaonicom, izbe i dvije sobe ukupne korisne površine 71,50 m<sup>2</sup> zatvorenog prostora, te balkona tlocrtne površine 14,40 m<sup>2</sup>, pripadajućeg vrta tlocrtne površine 79,15 m<sup>2</sup> na terenu i pripadajuće ostave br. 2. U podrumu tlocrtne površine 3,00 m<sup>2</sup> (u etažnom nacrtu sve označeno plavom bojom), upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete.

**Predmetna nekretnina je prodana dana 20.01.2009.g. g Balaško Hrvoju, V Barutanski ogranak br. 19, Zagreb, JMBG: 0305963330087, Ugovorom o kupoprodaji ovjerenim kod javnog bilježnika Alemke Gajski, dana 20.01.2009.g., posl.br. OV-888/2009.**

**Međutim, do dana izrade izvješća kupac se nije uknjižio, a prema odluci skupštine vjerovnika tabularna isprava se može izdati samo ako je ugovor o kupoprodaji podnesen Poreznoj upravi na razrez poreza.**

- 8. Etaža: 21/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s garažom br. 2 u podrumu ukupne tlocrtne površine 17,40 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete.

**Predmetna nekretnina je prodana dana 20.01.2009.g. g Balaško Hrvoju, V Barutanski ogranak br. 19, Zagreb, JMBG: 0305963330087, Ugovorom o kupoprodaji ovjerenim kod javnog bilježnika Alemke Gajski, dana 20.01.2009.g., posl.br. OV-888/2009.**

**Međutim, do dana izrade izvješća kupac se nije uknjižio, a prema odluci skupštine vjerovnika tabularna isprava se može izdati samo ako je ugovor o kupoprodaji podnesen Poreznoj upravi na razrez poreza.**

- 16. Etaža: 5/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s parking mjestom br. 6. na terenu ukupne tlocrtne površine 12,50 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete.

**Predmetna nekretnina je prodana dana 20.01.2009.g. g Balaško Hrvoju, V Barutanski ogranak br. 19, Zagreb, JMBG: 0305963330087, Ugovorom o kupoprodaji ovjerenim kod javnog bilježnika Alemke Gajski, dana 20.01.2009.g., posl.br. OV-888/2009.**

**Međutim, do dana izrade izvješća kupac se nije uknjižio, a prema odluci skupštine vjerovnika tabularna isprava se može izdati samo ako je ugovor o kupoprodaji podnesen Poreznoj upravi na razrez poreza.**

- 17. Etaža: 5/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s parking mjestom br. 7. na terenu ukupne tlocrtne površine 12,50 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete.

**Predmetna nekretnina je prodana dana 01.06.2009.g. g Dragišić Darku, Hrastov Gaj 26, Zagreb. Međutim, do dana izrade izvješća kupac se nije uknjižio, a prema odluci skupštine vjerovnika tabularna isprava se može izdati samo ako je ugovor o kupoprodaji podnesen Poreznoj upravi na razrez poreza.**

Dana 22. prosinca 2015.g. od strane Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostave za poreze građana, dostavljeni su podaci o prodaji gore navedenih nekretnina Cvjetković Zoranu i Balaško Hrvoju, međutim, za posljednju gore navedenu nekretninu i to

- 17. Etaža: 5/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s parking mjestom br. 7. na terenu ukupne tlocrtne površine 12,50 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog

suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete nema podataka da je bila predmetom kupoprodaje u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina.

Navedeni kupci su kontaktirani radi eventualnog izdavanja tabularne isprave, ali do dana izrade izvješća nisu dostavili tražene podatke, niti su poduzeli bilo kakve daljnje korake radi eventualnog pokušaja uknjižbe prava vlasništva. Međutim, čak i da im se izda tabularna isprava ne mogu se uknjižiti dok traju ovršni postupci.

Na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika i to:

- 10. Etaža: 153/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s spremištem u podrumu ukupne korisne površine 96,30 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete, prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti su sljedeći ovršni postupci:

- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-487/10 od 15. srpnja 2010.g. pred Trgovačkim sudom u Zagrebu

-predmet se na Općinskom građanskom sudu vodi pod posl.br. Ovr-6827/160. Temeljem zahtjeva za suđenje u razumnom roku određen je dana 06. lipnja 2017. godine rok od 18 mjeseci za donošenje odluke. Međutim, rok za donošenje odluke počinje teći tek od dana ispunjenja uvjeta za jedinstveno vođenje istih postupaka u tijeku, odnosno spajanja predmeta Ovr-1832/13, Ovr-742/15 Općinskog građanskog suda u Zagrebu, te predmeta Ovr-5239/10 i ovr-3401/10 Trgovačkog suda u Zagrebu na predmet Ovr-6827/16.

- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-5239/10 od 08. studenog 2010.g.

predmet se na Općinskom građanskom sudu vodio pod posl.br. Ovr-4133/10. Ovrha je obustavljena nakon dvije neuspjele prodaje, te je poslan zahtjev za brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjiga, međutim, Trgovački sud u je dana 08. siječnja 2020. godine donio Rješenje kojim se odbija prijedlog ovršenika GRAMAS-VISOKOGRADNJA d.o.o. u stečaju za obustavu ovrhe iz razloga što ovrha posl.br. Ovr-4133/10 koja se vodila pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu nije obustavljena nekretninu upisanu u 10. etažu 153/1000 dijela katastarske čestice 1048/3 upisano u zk.ul.br. 22320. k.o. Remete. Budući je Općinski građanski sud u Zagrebu u predmetu posl.br. Ovr-4133/10 dana 08. veljače 2020. godine dostavio spis na posl.br. Ovr-3191/10 OGS-a, zatraženo je spajanje i tog spisa na spis posl.br. Ovr-6827/16.

-temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-516/2011 od 28. veljače 2011.g. pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu

predmet se na Općinskom građanskom sudu kasnije vodio pod posl.br. Ovr-409/17. Ovrha je obustavljena u odnosu na stečajnog dužnika, te je poslan zahtjev za brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjiga, međutim, do dana izrade izvješća zabilježba ovrhe nije brisana.

- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-3401/2012 od 07. prosinca 2012.g. pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu

- temeljem rješenja o stvarnoj nenadležnosti predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu pod posl.br. Ovr-17/2017. Temeljem odluke Vrhovnog suda RH o sukobu nadležnosti predmet vraćen Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod posl.br. Ovr-4016/17. Predmet Ovr-4016/17 razdvojen u predmet Ovr-5684/17, a nakon toga dobio broj Ovr-3247/2018. Unatoč požurnicama predmet još uvijek nije spojen s predmetnom Ovr-6827/16.

-temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-642/2013 od 15. svibnja 2013.g. pred Trgovačkim sudom u Zagrebu

predmet se na Općinskom građanskom sudu vodi pod posl.br. Ovr-1832/12. Temeljem zahtjeva za suđenje u razumnom roku određen je dana 06. lipnja 2017. godine rok od 18 mjeseci za donošenje odluke. Međutim, rok za donošenje odluke počinje teći tek od dana ispunjenja uvjeta za jedinstveno vođenje svih postupaka u tijeku, odnosno spajanja predmeta Ovr-1832/13, Ovr-742/15 Općinskog građanskog suda u Zagrebu, te predmeta Ovr-5239/10 i ovr-3401/10 Trgovačkog suda u Zagrebu na predmet Ovr-6827/16. Dana 22. svibnja 2018. godine Općinski građanski sud u Zagrebu je donio zaključak kojim se određuje spajanje spisa posl.br. Ovr-1832/12 na spis posl.br. Ovr-6827/16.

- katastarska čestica 475/2 koja u naravi predstavlja voćnjak ukupne površine 64 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 2910, k.o. Remete, prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti su sljedeći ovršni postupci
- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-3401/2012 od 07. prosinca 2012.g.

**Predmetna nekretnina je dio parcele rezerviran za proširenje prometnice, dakle, dio koji će u budućnosti otkupiti Grad Zagreb, tako da trenutno nema realnu tržišnu vrijednost. Međutim, budući da nije izvjesno kada će se to dogoditi, niti koja će biti vrijednost koju će ponuditi Grad Zagreb, u ovom trenutku je napravljena procjena od strane ovlaštenog sudskog vještaka Hrvoja Balijskog iz Zagreba te je utvrđena vrijednost u iznosu od 42.000,00 kn.**

Nakon održanog ispitnog ročišta 30. rujna 2015. god., a u roku određenom odredbama čl. 176. Stečajnog zakona, zaprimila sam naknadne prijave tražbina vjerovnika II višeg isplatnog reda koje su ispitane na posebnom ispitnom ročištu održanom dana 12.02.2016.g. Ukupan zbroj priznatih tražbina II višeg isplatnog reda iznosi 6.451.675,95 kn.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### II.1. Utvrđena vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika na kojima razlučno pravo:

- 10. Etaža: 153/1000 katastarske čestice 1048/3 koja u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 26 i dvorište, Hrastov Gaj, ukupne površine 750 m<sup>2</sup>, povezano s spremištem u podrumu ukupne korisne površine 96,30 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 22320, k.o. Remete.

Za opisanu nekretninu od strane stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijskog iz Zagreba sačinjena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina a prema stanju i tržišnim vrijednostima u ožujku 2016.godine, prema kojoj je utvrđena vrijednost u iznosu od 331.000,00 kn

- katastarska čestica 475/2 koja u naravi predstavlja voćnjak ukupne površine 64 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul.br. 2910, k.o. Remete.

**Predmetna nekretnina je dio parcele rezerviran za proširenje prometnice, dakle, dio koji će u budućnosti otkupiti Grad Zagreb, tako da trenutno nema realnu tržišnu vrijednost. Međutim, budući da nije izvjesno kada će se to dogoditi, niti koja će biti vrijednost koju će ponuditi Grad Zagreb, u ovom trenutku je napravljena procjena od**

**strane ovlaštenog sudskog vještaka Hrvoje Balije iz Zagreba te je utvrđena vrijednosti u iznosu od 42.000,00 kn.**

Na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti su sljedeći ovršni postupci:

- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-487/10 od 15. srpnja 2010.g.
- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-5239/10 od 08. studenog 2010.g.
- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-516/2011 od 28. veljače 2011.g
- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-3401/2012 od 07. prosinca 2012.g
- temeljem Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-642/2013 od 15. svibnja 2013.g.

## **II.2. Pregled prihoda i rashoda**

### **a) Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 0 kn**

Nema nikakve naznake da će biti ostvareni prihodi, osim eventualnog prihoda od prodaje nekretnina.

### **b) Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika**

Na dan sastava ovog izvješća stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 0 kn.

### **c) Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka iznose 77.525,95 kn i to:**

- po osnovi troškova vođenja žiro-računa 1.970,00 kn,
- po osnovi materijalnih troškova stečajnog upravitelja iznos od 247,75 kn (trošak javnog bilježnika, fine, izrade pečata, statistika)
- po osnovi troškova komunalne i vodne naknade iznos od 40.178,95 kn
- po osnovi troškova knjigovodstva iznos od 33.600,00 kn
- putni nalozi za putne troškove za pristup ročištu održanom pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu sve u ukupnom iznosu od neto 750,00 kn tj bruto ukupno 1.529,25 kn, sukladno niže naznačenoj specifikaciji.

Doprinosi na putne troškove terete troškove stečajnog postupka.

- dana 08.07.2015. god.-ispitivanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka (Zagreb – Karlovac – Zagreb = 107,00 km x 2,00 kn/km = 214,00 kn, uvećano za troškove cestarine iznos od 36,00 kn, odnosno ukupno 250,00 kn neto – 509,75 kn bruto.
- dana 30.09.2015. god.- ispitno i izvještajno ročište (Zagreb – Karlovac – Zagreb = 107,00 km x 2,00 kn/km = 214,00 kn, uvećano za troškove cestarine iznos od 36,00 kn, odnosno ukupno 250,00 kn neto – 509,75 kn bruto.
- dana 10.02.2016. god.- posebno ispitno ročište (Zagreb – Karlovac – Zagreb = 107,00 km x 2,00 kn/km = 214,00 kn, uvećano za troškove cestarine iznos od 36,00 kn, odnosno ukupno 250,00 kn neto – 509,75 kn bruto.

### **d) Budući troškovi stečajnog postupka za iduća tri mjeseca**

Utvrđujem da su troškovi stečajnog postupka nužni za vođenje istog u iduća tri mjeseca kako slijedi:

- po osnovi sudskih troškova stečajnog postupka iznos od 1.500,00 kn,
- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od 1.800,00 kn,
- po osnovi usluga komunalne i vodne naknade iznos od kn 1.976,07 kn

- po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od 150,00 kn,
  - po osnovi stvarnih troškova stečajnog upravitelja iznos od 1.000,00 kn (troškovi uredskog materijala, fotokopiranja, telefonske usluge, poštarine, putnih troškova),
- odnosno **ukupno 6.426,07 kn.**

Napominje se da u navedene troškove nije uračunata nagrada stečajnog upravitelja

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 21.07.2020.g. do 21.10.2020.g.**

U narednom razdoblju se očekuje zakazivanja ročišta u ranije pokrenutim ovršnim postupcima za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravom.

Mjesto i datum

Zagreb, 21.07.2020.g.