

OBRAZAC 20

Ivo Žiža, Vinogradi Ludbreški, Starjak 1, 42 230 Ludbreg,
stečajni upravitelj nad društvom CENTAR SERVIS d.o.o. „ u stečaju“,
Ulica grada Vukovar 271, Zagreb, OIB : 90430917285

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba Karlovac
Stečajni sudac : Suzana Ivanović
Poslovni broj spisa : St-5401/2016
Stečajni dužnik : CENTAR SERVIS d.o.o. „ u stečaju“ Zagreb
Ulica grada Vukovara 271, Zagreb
OIB : 90430917285

Obzirom na činjenicu da je unovčena sva imovina koja je sačinjavala stečajnu masu stečajnog dužnika, stečajni upravitelj , u ovom stečajnom postupku, koji se vodi pod poslovnim brojem St-5401/2016 , podnosi :

IZVJEŠĆE ZA ZAVRŠNO ROČIŠTE, ZAVRŠNU DIOBU I ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA

UVOD

Dana 17. listopada 2018.g., u skladu s odredbama Stečajnog zakona, dodijeljen mi je stečajni postupak, koji je ranije vodio stečajni upravitelj Mladen Selec, nad stečajnim dužnikom CENTAR SERVIS d.o.o. „ u stečaju, Ulica grada Vukovara 271, Zagreb, OIB : 90430917285.

Preuzimanjem cjelokupne dokumentacije stečajnog dužnika i stupanjem u prostorije, utvrdio sam sljedeće :

- Dana 1. veljače 2017.g. održano je ispitno i izvještajno ročište na kojem su utvrđene tražbine prvog i drugog višeg isplatnog reda, i to :
Prvi viši isplatni red u iznosu od 219.474,49 kn
Drugi viši isplatni red u iznosu od 4.139.904,88

- Na istom ročištu , iako je stečajni upravitelj priznao tražbinu PBZ-LEASING d.o.o. Zagreb, u iznosu od 5.098.334,78 kn, vjerovnik Danko Perković iz Zagreba, u cijelosti je osporio navedenu tražbinu.
- Također, stečajni upravitelj je u cijelosti priznao tražbinu HEP TOPLINARSTVO d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, stečajni vjerovnik Stjepan Perković iz Zagreba, Vlaška 106 ,djelomično je osporio iznos od 64.964,39 kn.

Rješenjem trgovačkog suda od 24.veljače 2017.g. navedeni vjerovnici, koji su upućeni na parnicu, nisu istu pokrenuli, te se smatra da je otklonjen razlog osporavanja, tako da se tražbine uvrstavaju u drugi viši isplatni red.

Ukupno (nakon uvrštavanja osporenih tražbina) drugi viši isplatni red iznosi 9.303.204,05 kn.

Potraživanja kod dužnika nisu utvrđena.

IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Imovina stečajnog dužnika sastoji se od nekretnina, i to :

Nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul. 4202 k.o. Trnje, k.č. 73/20 – poslovni objekt „CROMOS“ i dvorište površine 14608 m2, povezano s vlasništvom posebnih dijelovNekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul. 4202 k.o. Trnje , k.č. 73/20 povezano s vlasništvom posebnog dijela i to :

- 1)
2. suvlasnički dio s neodređenim omjerom- etažno vlasništvo (E-2)
 - hodnik površine 67,16 m2 oznake 3.podrum 45/67 dijela
- 2)
5. suvlasnički dio s neodređenim omjerom- etažno vlasništvo (E-5)
 - dizalo 4 površine 4,68 m2, oznake br 6, podrum
- 3)
6. suvlasnički dio s neodređenim omjerom – etažno vlasništvo (E-6)
 - hodnik površine 9,53 m2 , oznake br. 7, podrum
- 4)
7. suvlasnički dio s neodređenim omjerom- etažno vlasništvo (E-7)
 - spremište površine 16,26 m2 , oznake 8, podrum
- 5)
16. suvlasnički dio s neodređenim omjerom , etažno vlasništvo (E 16)
 - prostor čistačice površine 73,88 m2, oznake br.17, podrum
- 6)

18. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-18)
- sanitarni čvor i tuševi površine 26,99 m², oznake broj 19, podrum, ½ dijela

7)

19. suvlasnički dio s neodređenim omjerom , etažno vlasništvo (E-19)
- stubište B3 površine 20,74 m², oznake br. 20 , podrum

8)

46. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-46)
- stubište površine 20 m², oznake 46, razizemlje

9)

48. suvlasnički dio s određenim omjerom , etažno vlasništvo (E-48)
- hodnik uz stubište površine 7,10 m², oznake br. 48, razizemlje

10)

623. suvlasnički dio s neodređenim omjerom , etažno vlasništvo (E-623)
- dizalo 4 površine 4,68 m², oznake br.2 XII (dvanaesti kat)

11)

645. suvlasnički dio s neodređenim omjerom , etažno vlasništvo (E-645)
- dizalo 4 površine 4,68 m² , oznake br. 3 XIII (trinaesti kat)

12)

668. suvlasnički dio s neodređenim omjerom , etažno vlasništvo (E- 668)
- dizalo 4 površine 4,68 m², oznake br. 1 XIV (četrnaesti kat)

1)

2. suvlasnički dio s neodređenim omjerom- etažno vlasništvo (E-2)
- hodnik površine 67,16 m² oznake 3.podrum 45/67 dijela

2)

5. suvlasnički dio s neodređenim omjerom- etažno vlasništvo (E-5)
- dizalo 4 površine 4,68 m², oznake br 6, podrum

3)

6. suvlasnički dio s neodređenim omjerom – etažno vlasništvo (E-6)
- hodnik površine 9,53 m² , oznake br. 7, podrum

4)

7. suvlasnički dio s neodređenim omjerom- etažno vlasništvo (E-7)

- spremište površine 16,26 m² , oznake 8, podrum

5)

16. suvlasnički dio s neodređenim omjerom , etažno vlasništvo (E 16)

- prostor čistačice površine 73,88 m², oznake br.17, podrum

6)

18. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-18)

- sanitarni čvor i tuševi površine 26,99 m², oznake broj 19, podrum, ½ dijela

7)

19. suvlasnički dio s neodređenim omjerom , etažno vlasništvo (E-19)

- stubište B3 površine 20,74 m², oznake br. 20 , podrum

8)

46. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-46)

- stubište površine 20 m², oznake 46, razizemlje

9)

48. suvlasnički dio s određenim omjerom , etažno vlasništvo (E-48)

- hodnik uz stubište površine 7,10 m², oznake br. 48, razizemlje

10)

623. suvlasnički dio s neodređenim omjerom , etažno vlasništvo (E-623)

- dizalo 4 površine 4,68 m², oznake br.2 XII (dvanaesti kat)

11)

645. suvlasnički dio s neodređenim omjerom , etažno vlasništvo (E-645)

- dizalo 4 površine 4,68 m² , oznake br. 3 XIII (trinaesti kat)

12)

668. suvlasnički dio s neodređenim omjerom , etažno vlasništvo (E- 668)

- dizalo 4 površine 4,68 m², oznake br. 1 XIV (četrnaesti kat)

Procjena navedenih nekretnina izvršena je od strane Tomislava Perkovića, dipl. ing arh. , stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo, Zagreb, Katančićeva 16.

Procijenjena vrijednost nekretnina , po sudskom vještaku, iznosi 1.669.400,00 kn.

Vrijednost imovine u početnoj stečajnoj bilanci iznosi 1.669.400,00 .

Temeljni kapital društva iznosi 800.000,00 kn.

Na ročištu održanom 24.veljače 2017.g. utvrđene su slijedeće tražbine :

1. PRVI VIŠI ISPLATNI RED

Rbr	VJEROVNIK	IZNOS (kn)
1.	Republika Hrvatska ,Ministarstvo financija, Porezna uprava	17.906,19
2.	Stjepan Perković, Zagreb, Vlaška 106	163.386,28
3.	Vera Botički, Kupinečki Kraljevac , Štrpet 4	9.088,65
4.	Asema Badnjević, Zagreb, Ante Jakšića 53	9.088,65
5.	Davorka Franković, Zagreb, Borongajska 98	13.945,62
6.	Asima Mujkanović, Zagreb, Cuglini 20 A	6.059,10
	UKUPNO	219.474,49

2. DRUGI VIŠI ISPLATNI RED

Rbr	VJEROVNIK	IZNOS (kn)
1.	Danko Perković, Zagreb, Vlaška 106	2.684.598,99
2.	Republika Hrvatska , Ministarstvo financija, Porezna uprava	28.725,31
3.	Zagrebački holding d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 41	423,29
4.	HEP Toplinarstvo d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 271	340.163,21
5.	Hrvatske vode, Zagreb, Ulica grada Vukovara 220	25.661,77
6.	Grad Zagreb	299.087,98
7.	HEP ODS d.o.o. Elektra Zagreb, Savska cesta 183	151,23
8.	Stambeni ZG d.o.o. Zagreb, Savska cesta 183	757.187,52
9.	Vodoopskrba i odvodnja dd.o.o. Zagreb, Folnegovićeva 1	3.905,58

OSPORENE SU SLIJEDEĆE TRAŽBINE - drugi viši isplatni red

Rbr	VJEROVNIK	IZNOS (kn)
1.	HEP Toplinarstvo d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 271	64.964,39
2..	PBZ-LEASING d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 44	5.098.334,78

Vjerovnici koji su osporili tražbine upućeni su u parnicu, temeljem čl. 265 st.1. SZ i temeljem čl.266,st.4. SZ. Osporavanje je otklonjeno, te su tražbine , kako je predložio i u cijelosti priznao stečajni upravitelj, u cijelosti priznate, tj. postale su pravomoćne i uvrštene u drugi viši isplatni red.

Tablica 2

OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA U POČETNOJ STEČAJNOJ BILANCI

RBR.	ISPLATNI REDOVI	UKUPNO (KN)
1.	1. VIŠI ISPLATNI RED	219.474,49
2.	2. VIŠI ISPLATNI RED	9.303.204,05
	UKUPNO	9.522.678,54

U roku određenom za prijave tražbina, u skladu sa čl.257 i 258 SZ, pristiglo je ukupno šesnaest (16) tražbina. Od toga šest (6) tražbina prvog višeg isplatnog reda i deset (10) tražbina drugog višeg isplatnog reda.

Nije pristigla, niti je utvrđena ni jedna obavijest o razlučnim pravima na nekretninama (čl. 259 SZ).

Izlučna prava nisu prijavljena.

Ukupno prijavljene i priznate tražbine iznose 9.522.678,54 kn.

POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE (čl.221 SZ)

Rbr.	OPIS IMOVINE	VRIJEDNOST U POČETNOJ STEČAJNOJ BILANCI (KN)
1.	Nekretnine	1.669.400,00
	UKUPNO	1.669.400,00

Napomena . sve nekretnine već su ranije opisane

Nekretnine su procijenjene od strane stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo, Tomislava Perković, dipl.ing. arh. , Katančićeva 16, Zagreb.

II UKUPNO OSTVARENI PRIHOD OD PRODAJE NEKRETNINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Tablica 4

Rbr.	KUPAC	IZNOS (KN)	UKUPNO (KN)
1.	Marko Štefanac, R.F. MIHANOVIĆA 75, Zadar, OIB : 50402423334	82.662,62	82.662,62
	UKUPNO	82.662,62	82.662,62

Na ranije opisanim nekretninama, kao stečajni upravitelj , izvršio sam skidanje tereta, koje je bilo upisano u korist Kršćanske sadašnjosti d.o.o., Marulićev trg 14, Zagreb. Dana 15.04.2017. CENTAR SERVIS d.o.o. sklopio je ugovor o kupnji sa Kršćanskom sadašnjost d.o.o., da kupuje na k.č. br. 73/20, upisane u zk.ul.br. 4202 k.o. Trnje i to 45/67 idealnog dijela u odnosu na cijelo 2 etaža hodnik površine 67,16 m2 oznake br.3 podrum.

Nakon skidanja tereta , dana 23 siječnja 2019.g. sazvana je skupština vjerovnika, na kojoj je donesena odluka da se oglasi prodaja prikupljanjem ponuda pisanim putem. Nakon svake neuspješne prodaje da se cijena spušta za 10 % , do 50 % vrijednosti. Ako se ni do tada ne proda nekretnina, da se sazove nova skupština vjerovnika koja bi odlučila o daljnjem unovčenju nekretnina.

Kako se nekretnina nije prodala do 50% vrijednosti, zatražio sam da se sazove skupština vjerovnika i dao prijedlog unovčenja nekretnina.

Ujedno, uredno sam izvještavao sud o oglašavanju prodaja, te o uspjehu-ne uspjehu prodaje.

Kvartalno sam podnosio izvješća o stanju stečajne mase.

Na moj prijedlog sazvana je skupština vjerovnika za 17. rujana 2019.g.

Na održanoj skupštini u cijelosti je prihvaćeno izvješće o poduzetim radnjama i tijeku stečajnog postupka. Na istoj je donesena odluka da se nastavi s prodajom nekretnina, s tim da se cijena umanjuje za 20% od posljednje oglašene cijene, pa sve dok se nekretnina na unovči.

Na sedamnaesti (17) oglas o prodaji nekretnina pristigle su dvije ponude. Javno otvaranje održano je u prostorijama „CROMOS“ centra, te je utvrđeno da je bolju ponudu dao već navedeni kupac, te je njegova ponuda i prihvaćena. O postupku otvaranja ponuda sastavljen je zapisnik, na koji nisu stavljene primjedbe i isti je potpisan od ponuditelja i predstavnika ponuditelja.

Kupac je u cijelosti uplatio kupovninu, dok je drugom ponuditelju vraćena jamčevina.

Sa kupcem je sklopljen ugovor o kupoprodaji nekretnina i istom je predan poslovni prostor. O primopredaji poslovnog prostora sastavljen je zapisnik, na koji kupac nije imao primjedbi.

III TROŠKOVI STEČAJNE MASE I STEČAJNOG POSTUPKA

1) Bruto nagrada stečajnog upravitelja

Temeljem čl.94 SZ, te članka 7. i 15 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima i Zakona o doprinosima , slijedi :

Ukupno ostvaren prihod od prodaje nekretnina iznosi 82.662,62 kn.

1-100.000 (82.662,62)	16%	13.226,02
Doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5%		991,95
UKUPNO :		14.217,97

2) Troškovi stečajne mase

a) sudski vještak	8.750,00
b) troškovi platnog prometa	532,00
c) troškovi knjigovodstva	21.600,00
d) stambeni Zg (pričuva)	14.480,57
e) zatvaranje računa	300,00
f) javni bilježnik	100,00
UKUPNO :	45.762,57

3) Troškovi stečajnog upravitelja

Putni nalozi (bruto)	18.623,99
Taksa	120,00
Izrada žiga	120,00
UKUPNO :	18.863,99

Obrazloženje putnih troškova stečajnog upravitelja :

Svi putni nalozi nastali su od preuzimanja stečajnog postupka do završnog ročišta , i to :

- preuzimanje dokumentacije u Ivanić Gradu
- dostava pismena na sud (do pokretanja e-komunikacije)
- pristupanje ročištima (skupštine vjerovnika)
- dostava oglasa na oglasnu ploču „CROMOS“
- sređivanje zemljišnoknjižnog izvotka

- pokazivanje poslovnog prostora u više navrata (navedeno u putnim nalogima)
- otvaranje ponuda
- predaja poslovnog prostora novom vlasniku
- razgovor sa PBZ-LEASING

Kao stečajni upravitelj mogu se izjasniti o svakom putnom nalogu i obrazložiti ga. Isto se odnosi i na druge troškove koje dostavljam uz spis predmeta (kao prilog).

ZAVRŠNI DIOBENI POPIS

Nakon namirenja troškova stečajne mase, troškova stečajnog upravitelja i nagrade stečajnom upravitelju, preostao bi iznos od 3.838,09 kn, čime bi se namirivao prvi viši isplatni red sa 1,74 % , i to :

PRIJEDLOG TABLICE PRVOG VIŠEG ISPLATNOG REDA NAKON ZAVRŠNE DIOBE

R.br.	NAZIV I ADRESA VJEROVNIKA	OSNOVA TRAŽBINE	UTVRĐENI IZNOS TRAŽBINE	PRIJEDLOG ZAVRŠNE DIOBE	%	PREOSTALI NE NAMIRENI IZNOS ZAVRŠNOM DIOBOM
1.	RH ,Ministarstvo financija, Porezna uprava	Porezi i doprinosi „iz“ i „na“ plaću	17.906,19	311,56	1,74	17.594,63
2.	Stjepan Perković, Zagreb , Vlaška 106, OIB : 54250722041	Otpremnina Bruto plaća	163.386,28	2.842,18	1,74	160.544,10
3.	Vera Botički, Kupinečki Kraljevac, Štrpet 4, OIB : 03222970231	Otpremnina Bruto plaća	9.088,65	158,14	1,74	8.930,51
4.	Asema Badnjević, Ante Jakšića 53, Zagreb, OIB : 99114314266	otpremna	9.088,65	158,14	1,74	8.930,51
5.	Davorka Franković, Zagreb, Borongajska 98, OIB : 20581609320	otpremna	13.945,62	242,65	1,74	13.702,97

6.	Asima Mujkanović, Zagreb, Cuglini 20 A, OIB : 35027726911	otpremna	6.059,10	105,42	1,74	6.953,68
----	---	----------	----------	--------	------	----------

PRIJEDLOG TABLICE DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA NAKON ZAVRŠNE DIOBE

Rbr.	NAZIV I ADRESA VJEROVNIKA	OSNOVA TRAŽBINE	UTVRĐENI IZNOS TRAŽBINE (KN)	PRIJEDLOG ZAVRŠNE DIOBE (KN)	%	PREOSTALI NE NAMIRENI IZNOS ZAVRŠNOM DIOBOM
1.	Danko Perković, Zagreb, Vlaška 106, OIB : 18683136487	Financijski zajmovi CENTAR SERVISU d.o.o.	2.684.598,99	0,00	0,00	2.684.598,99
2.	RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB :18683136487	PDV TZ HGK	28.725,31	0,00	0,00	28.725,31
3.	Zagrebački holding d.d., Ulica grada Vukovara 41, OIB : 85584865987	Parking Odvoz smeća	423,29	0,00	0,00	423,29
4.	HEP Toplinarstvo d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, OIB : 15907062900	Pružanje usluge grijanja	405.127,60	0,00	0,00	405.127,60
5.	Hrvatske vode, Zagreb, Ulica grada Vukovara 220, OIB : 28921383001	Slivne vode	25.661,77	0,00	0,00	25.661,77
6.	Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, OIB : 61817894937	Komunalna naknada	299.087,98	0,00	0,00	299.087,98
7.	HEP ODS d.o.o. Elektra Zagreb, Gundulićeva 32, OIB : 46830600751	Električna energija	151,23	0,00	0,00	151,23

8.	Stambeni ZG d.o.o. , Zagreb, Savska 183, OIB : 43118119983	pričuva	757.187,52	0,00	0,00	757.187,52
9.	Vodopskrba i odvodnja d.o.o., Folnegovićeva 1, Zagreb, OIB : 83416546499	Trošak vodi i pružanje usluge odvodnje	3.905,58	0,00	0,00	3.905,58
10.	PBZ-LEASING, Radnička cesta 44, OIB : 57270798205	Ugovor o financijskom leasingu	5.098.334,78	0,00	0,00	5.098.334,78
	UKUPNO		9.303.204,05			9.303.204,05

ZAVRŠNA BILANCA

Danom otvaranja stečajnog postupka (21.studenog 2016.g.) početna stečajna bilanca izrađena je na temelju dostupnih knjigovodstvenih podataka, priznatih tražbina vjerovnika i utvrđenim stanjem imovine.

Ukupne obveze u početnoj stečajnoj bilanci iznosile su 9.522.678,54 kn.

Ukupna vrijednost imovine (nekretnina) , prema procjeni sudskog vještaka, utvrđena je u iznosu od 1.669.400,00 kn.

S danom 8. rujna 2020.g. izrađen je pregled završne bilance, nakon unovčenja cjelokupne imovine stečajnog dužnika i prijedloga završne diobe, kako je prikazano u slijedećoj tablici :

R.br.	OPIS	POČETNA STEČAJNA BILANCA (KN)	PRIJEDLOG ZAVRŠNE STEČAJNE BILANCE (KN)	ZAVRŠNA BILANCA NAKON NAMIRENJA STEČAJNE MASE, TROŠKOVA I NAGRADE STEČAJNOG UPRAVITELJA
1.	Nekretnine	1.669.400,00	0,00	0,00
	A/IMOVINA	1.669.400,00	0,00	0,00
	Obveze za poreze i doprinose HGK, TZ i dr	46.631,50	46.319,94	46.319,94

3.	Obveze prema radnicima (otpremnine , plaće	201.568,30	198.061,77	198.061,77
	Obveze prema financijskim institucijama	5.098.334,78	5.098.334,78	5.098.334,78
4.	Pozajmice	2.684.598,99	2.684.598,99	2.684.598,99
5.	Dobavljači i usluge	1.491.544,97	1.491.544,97	1.491.544,97
6.	Troškovi stečajne mase	0,00	45.762,57	0,00
7.	Troškovi stečajnog upravitelja	0,00	18.863,99	0,00
8.	Bruto nagrada stečajnog upravitelja	0,00	14.217,97	0,00
	B/ OBVEZE	9,522.678,54	9.597.704,98	9.518.860,45

U stečajnom postupku izvršeno je djelomično namirenje prvog višeg isplatnog reda sa 1,74 % ili iznosom 3.818,09 kn.

Namirenja drugih vjerovnika nije bilo , jer nije bilo druge imovine iz koje bi se , eventualno, namirili vjerovnici.

Obveze na dan izrade prijedloga završne bilance, 8. rujna 2020.g. (ne podmirene obveze stečajnog dužnika) iznose 9.518 860,45 kn.

Troškovi stečajne mase u cijelosti su izmireni.

ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nakon izvršenih svih potrebnih radnji (ranije navedeno) u ovom stečajnom postupku, predlažem da se odobri završna dioba i da se sazove završno ročište.

Predlažem :

- ❖ da se odobri završna dioba (čl.282 SZ 9, jer je u cijelosti unovčena stečajna masa)
- ❖ da se završni račun stečajnog upravitelja u cijelosti prihvati
- ❖ da se pristupi zaključenju stečajnog postupka, sukladno čl. 286 SZ, jer je sva imovina unovčena, te da se konstatira da nema drugih radnji u ovom stečajnom postupku

Ludbreg, 8.rujan 2020.

Stečajni upravitelj : Ivo Žiža