Obrazac 20.

ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa: St-4694/2016
Dužnik (ime i prezime/tvrtkaili naziv, OIB, adresa/sjedište):
CENTAR - KROVORAD d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jurja Žerjavića 6 II, OIB: 56685578444

I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

I.1. Pregled prihoda tijekom stečajnog postupka

	Pojedinačne stavke prihoda u stečajnom postupku (stečajna masa)	
	Prihodi s osnova unovčenih nekretnina opterećenih razlučnim pravima	1.110.046,49 EUR
	Prihodi s osnova unovčenih nekretnina bez razlučnih prava	561.000,00 EUR
	Prihod s osnova unovčenja likvidacijske mase	435.463,53 EUR
	Prihodi s osnova unovčenih pokretnina	80,00 EUR
	Pasivna kamata	0,44 EUR
	UKUPNO:	2.106.590,46 EUR

I.2. Pregled rashoda tijekom stečajnog postupka

Dospjeli i namireni rashodi

1	Trošak knjigovodstvenih usluga	8.767,07 EUR
2	Trošak vođenja računa stečajnog dužnika	308,56 EUR
3	Trošak odvjetnika	7.647,01 EUR
4	Trošak FINA-e (certiikati)	63,06 EUR
5	Trošak pristojbi i biljega	130,90 EUR
6	Trošak javnog bilježnika (ovjere potpisa i dokumentacije)	21,49 EUR
7	Trošak javnog bilježnika (otvaranje ponuda)	255,31 EUR
8	Trošak oglasa putem Njuškala	62,50 EUR
9	Trošak oglasa putem Jutarnji list	2.175,00 EUR
10	Trošak elektroničke dražbe	92,90 EUR
11	Trošak procjena nekretnina	2.955,14 EUR
12	Trošak geodetskih usluga	1.875,00 EUR
13	Trošak izrade ključa	5,00 EUR
14	Trošak prijevoda	1.832,30 EUR
15	Trošak poštarina	3,26 EUR
16	Nagrade za vođenje stečajnog postupka	100.000,00 EUR
Ukupno:		**126.194,50 EUR**

Rezervacije	

Trošak vođenja i zatvaranja računa stečajnog dužnika	32,17 EUR
Trošak knjigovodstvenih usluga	1.000,00 EUR
UKUPNO:	**1.032,17 EUR**

Stanje sredstava na računu	**492.668,87 EUR**

ISPLATE KOD ZAVRŠNE DIOBE

I viši isplatni red	**9.674,81 EUR**
II viši isplatni red	**405.667,56 EUR**
Niži isplatni redovi	**76.294,33 EUR**
UKUPNO	**491.636,70 EUR**

II. ZAVRŠNA BILANCA

Zatečeno stanje stečajne mase
Prema početnoj stečajnoj bilanci stečajnu masu su predstavljale:

1. NEKRETNINE

A) Nekretnina upisana kod Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinski građanski sud u Zagrebu, i to:

suvlasnički dio od 628/951 nekretnine označene kao kat.čest. 4507/4, upisana u zk.ul. 5773, k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 951m2, koja u naravi predstavlja stambenu zgradu, put i dvorište na adresi u Zagrebu, Tratinska 26.

Predmetna nekretnina je bila slobodna od razlučnih prava.

B) Nekretnine upisane kod Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, Općinski sud u Novom Zagrebu, k.o. Stupnik Novi, i to:

a) z.k.č.br. 4370/1, KRČEVINA, ORANICA, površine 2967 m2 , upisana u zk.ul.br. 1277.

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su bila upisana slijedeća razlučna prava:

- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-443/13 od 05.04.2013.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Rješenja o ovrsi broj Ovrj-188/14 od 03.02.2014.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-188/14 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha, prvenstveni red upisa.

b) z.k.č.br. 4373/1, KRČEVINA, PUT, površine 248 m2 , upisana u zk.ul.br. 3491.

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su bila upisana slijedeća razlučna prava:

- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-3711/12 od 19.07.2012.g. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.
- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-443/13 od 05.04.2013.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Rješenja o ovrsi broj Ovrj-188/14 od 03.02.2014.g. zabilježena je ovrha.

- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-188/14 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha, prvenstveni red upisa.

c) z.k.č.br. 4372, KRČEVINA, ORANICA, površine 1459 m2 , upisana u zk.ul.br. 5858.

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su bila upisana slijedeća razlučna prava:

- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-3711/12 od 19.07.2012.g. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.
- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-443/13 od 05.04.2013.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-188/14 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha, prvenstveni red upisa.
- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 296.316,00 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovr-4090/17 od 15.05.2017.g. za korist TRIGLAV OSIGURANJA d.d.

d) z.k.č.br. 4360/2, GORNJOSTUPNIČKA ULICA, ORANICA, površine 2091 m2 , upisana u zk.ul.br. 4884.

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su bila upisana slijedeća razlučna prava:

- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 613.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine broj OV-28890/2007 od 13.12.2007.g. za korist Maria Lovričića.
- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 200.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 111-69000345 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08.07.2009.g. za korist Maria Lovričića.
- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 684.875,85 kuna uvećano za kamate temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 08.06.2010.g. broj OV-9831/2010 za korist Maria Lovričića.
- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-3711/12 od 19.07.2012.g. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.
- na temelju Rješenja o ovrsi broj Ovrj-923/13 od 13.01.2014.g. zabilježena je ovrha u prvenstvenom redu zabilježbe .
- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-8334/17 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha.

e) z.k.č.br. 4360/1, PODSTRUGE, ORANICA, površine 5000 m2 , upisana u zk.ul.br. 4885.

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su bila upisana slijedeća razlučna prava:

- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 613.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine broj OV-28890/2007 od 13.12.2007.g. za korist Maria Lovričića.
- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 200.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 111-69000345 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08.07.2009.g. za korist Maria Lovričića.
- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 684.875,85 kuna uvećano za kamate temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 08.06.2010.g. broj OV-9831/2010 za korist Maria Lovričića.

- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-3711/12 od 19.07.2012.g. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.
- na temelju Rješenja o ovrsi broj Ovrj-923/13 od 13.01.2014.g. zabilježena je ovrha u prvenstvenom redu zabilježbe .
- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-8334/17 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha.

f) z.k.č.br. 4371, KRČEVINA, LIVADA, površine 1153 m2 , upisana u zk.ul.br. 3490.

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su bila upisana slijedeća razlučna prava:

- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-3711/12 od 19.07.2012.g. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.
- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-443/13 od 05.04.2013.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Rješenja o ovrsi broj Ovrj-188/14 od 03.02.2014.g. zabilježena je ovrha.
- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-188/14 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha, prvenstveni red upisa.

2. POKRETNINE

Uredski namještaj:
- tri uredska stola
- dva ugradbena ormara

Unovčenje stečajne mase

Poduzete su sve radnje koje su bile potrebne radi unovčenja imovine dužnika, i to:

a) Sudjelovanje u ovršnom postupku, koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem Ovr-2659/2019 radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika (nekretnine navedene u točki II.1.B.), i to na način da je:

- pristupljeno na 2. usmenu dražbu dana 30.07.2021.g.,
- pristupljeno na ročište radi diobe kupovnine dana 08.12.2021.g.,
- nekretnine su unovčene za iznos od 219.677,69 EUR

b) Radi unovčenja nekretnine upisane kod Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, Općinski sud u Novom Zagrebu, k.o. Stupnik Novi, označene kao z.k.č.br. 4360/2, GORNJOSTUPNIČKA ULICA, ORANICA, površine 2091 m2 , upisane u zk.ul.br. 4884 (poslovna zgrada u Gornjem Stupniku):

- pristupljeno je na ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine dana 11. listopada 2023.g.,
- odgovarano je na upite i nekretnina je pokazivana potencijalnim kupcima,
- nekretnina je unovčena za iznos od 890.368,80 EUR,
- pristupljeno je na ročište dana 21. ožujka 2024.g. radi utvrđenja troškova unovčenja glede nekretnine u Gornjem Stupniku,
- izvršena je primopredaja navedene nekretnine kupcu.

c) Sudjelovanje u likvidacijskom postupku pred Naslovnim sudom pod brojem R1-116/2020 nad društvom ROB-MAR d.o.o. (dužnik jedini član brisnog društva) radi davanja suglasnosti na Sporazum o unovčenju imovine društva u likvidaciji sa Mariom Lovričićem (stečajni vjerovnik), time da je radi davanja suglasnosti pregledana procjena predmetne nekretnine.

Nekretnina je unovčena za iznos od 435.463,53 EUR,

d) Radi unovčenja nekretnine u Tratinskoj 26 poduzete su sljedeće radnje:

- angažiran je sudski vještak odgovarajuće struke radi procjene tržišne vrijednosti,
- podnijet je zahtjev za izdavanje lokacijske informacije,
- predloženo je sazivanje 2 skupštine vjerovnika,
- sudjelovanje u postupku obnove zemljišne knjige pred Zemljišnoknjižnim odjelom, Općinskog građanskog suda u Zagrebu na način da je:
  a) pristupljeno na ročište,
  b) sastavljen i uložen prigovor na zk nacrt novog izvatka,
- angažiran je vještak radi izrade odgovarajućeg geodetskog elaborate,
- radi provođenja potvrđenog geodetskog elaborata podnijet je zemljišnoknnjižni prijedlog,
- uložen prigovor protiv rješenja kojim je odbijen prijedlog radi provedbe potvrđenog geodetskog elaborate,
- stavljanja predstavke u tom predmetu predsjednici Zk odjela, a radi požurenja postupanja po prijedlogu.
- Sukladno odluci Skupštine vjerovnika oglašena je prodaja nekretnine putem Jutarnjeg lista i Njuškala,
- pristupljeno je otvaranju ponuda datih povodom oglasa radi prodaje nekretnine u Tratinskoj 26 kod javnog bilježnika Brune Horvatina,
- sastavljena je Izjava o namjeri otuđenja predmetne nekretnine, te je podnijet prijedlog Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu radi upisa zabilježbe prava prvenstvenog reda namjeravanog otuđenja nekretnine pod brojem Z-5827/2026,
- sa kupcem je sklopljen kupoprodajni ugovor dana 17. veljače 2026.g., te je nekretnina unovčena za iznos od 561.000,00 EUR,
- po isplati kupoprodajne cijene kupcu predana Tabularna izjava i predmetna nekretnina u posjed.

e) Sukladno odluci Skupštine vjerovnika oglašena je prodaja uredskog namještaja putem www.sudackamreza.hr, te su pokretnine unovčene tek objavom 26. Oglasa ZA IZNOS OD 80,00 EUR.

Prihodi i rashodi stečajnog postupka

Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od **2.106.590,46** EUR, i to po osnovi unovčenja imovine i povrata depozita.

Dospjele i podmirene obveze stečajne mase iznose **126.194,50** EUR, a kako je to detaljno navedeno u tablici Dospjeli i podmireni rashodi pod br.1.2. Pregled rashoda tijekom stečajnog postupka.

Rezervacija za buduće obveze stečajne mase iznosi 1.032,17 EUR i to za:

- Troškove vođenja i zatvaranja računa stečajnog dužnika iznos od 32,17 EUR,
- Trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 1.000,00 EUR.

III ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNE UPRAVITELJICE

Poduzete radnje

Nakon imenovanja stečajnom upraviteljicom, kontaktiran je raniji stečajni upravitelj Stjepan Kugler radi primopredaje dužnosti stečajnog upravitelja, te je ista obavljena dana 25. siječnja 2021.g.

Nakon izvršene primopredaje dužnosti stečajna upraviteljica je:

- kontaktirala knjigovodstveni servis ESEDRA d.o.o., koji je vodio računovodstveno knjigovodstveno poslovanje dužnika, te zbog visokih računa za knjigovodstvene usluge je otkazala poslovnu suradnju i ujedno prigovorila ispostavljenim računim (koji su uslijed prigovora smanjeni), te angažirala drugi knjigovodstveni servis,
- zatražila promjenu ovlaštenika po dužnikovom žiro računu,
- preuzela ključeve od nekretnine (poslovne zgrade u Gornjem Stupniku), te preuzela u posjed predmetnu nekretninu,
- do unovčenja navedenu nekretninu više puta obilazila,
- angažirala bravara radi izmjene brave,
- proučila predanu dokumentaciju poglavito glede nekretnine na adresi u Zagrebu, Tratinska 26, koja je u trenutku preuzimanja dužnosti bila u izvanknjižnom vlasništvu dužnika,

Također, poduzete su sve radnje koje su bile potrebne radi unovčenja imovine dužnika, i to:

- radi utvrđenja poreznog režima prilikom prodaje nekretnina (podliježu li nekretnine oporezivanju PDV-om), poglavito glede zemljišta su traženi podaci od nadležnog ureda za izgradnju kako bi se utvrdilo radi li se o građevinskim zemljištima u poreznom smislu,
- zatražena je objava oglasa radi prodaje pokretnina (uredskog namještaja) putem internet stranice www.sudackamreza.hr, te je do prodaje predano za objavu 26. oglasa,
- pristupljeno je na 2. usmenu dražbu dana 30.07.2021.g. u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom radi unovčenja dijela stečajne mase,
- u navedenom ovršnom postupku je pristupljeno na ročište radi diobe kupovnine dana 08.12.2021.g.,
- pristupljeno je na ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine dana 11. listopada 2023.g. nekretnine upisane kod Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, Općinski sud u Novom Zagrebu, k.o. Stupnik Novi, označene kao z.k.č.br. 4360/2, GORNJOSTUPNIČKA ULICA, ORANICA, površine 2091 m2 , upisane u zk.ul.br. 4884 (poslovna zgrada u Gornjem Stupniku).
- Nakon prevedene elektroničke javne dražbe pred FINA-om u ovom postupku je pristupljeno na ročište dana 21. ožujka 2024.g. radi utvrđenja troškova unovčenja glede nekretnine u Gornjem Stupniku,
- izvršena je primopredaja navedene nekretnine kupcu (poslovna zgrada u Gornjem Stupniku).

  sudjelovanje u likvidacijskom postupku pred Naslovnim sudom pod brojem R1-116/2020 nad društvom ROB-MAR d.o.o. (dužnik jedini član brisnog društva)radi davannja suglasnosti na Sporazum o unovčenju imovine društva u likvidaciji sa Mariom Lovričićem, koji je ujedno i razlučni vjerovnik u ovom postupku, te je radi davanja suglasnosti pregledana procjena predmetne nekretnine.

  Glede nekretnine u Tratinskoj 26 poduzete su sljedeće radnje:

- radi procjene tržišne vrijednosti dvorišne stambene zgrade u Zagrebu, Tratinska 26, angažiran je sudski vještak odgovarajuće struke,
- kontaktiran je Grad Zagreb, Odjel za upravljanje imovinom radi utvrđenja postoji li mogućnost izvansudskog sporazumnog razvrgnuća suvlasničke zajednice glede nekretnine u Tratinskoj 26,
- podnijet je zahtjev za izdavanje lokacijske informacije,
- predloženo je sazivanje 2 skupštine vjerovnika,
- sudjelovanje u postupku obnove zemljišne knjige pred Zemljišnoknjižnim odjelom, Općinskog građanskog suda u Zagrebu na način da je:
  c) pristupljeno na ročište,
  d) sastavljen i uložen prigovor na zk nacrt novog izvatka,
- angažiran vještak radi izrade odgovarajućeg geodetskog elaborate,
- radi provođenja potvrđenog geodetskog elaborata podnijet je zemljišnoknnjižni prijedlog,
- uložen prigovor protiv rješenja kojim je odbijen prijedlog radi provedbe potvrđenog geodetskog elaborate,
- stavljanja predstavke u tom predmetu predsjednici Zk odjela, a radi požurenja postupanja po prijedlogu.
- angažiran je sudski tumač radi prijevoda dokumentacije izvanparničnog predmeta koji se pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodio pod brojem R1-697/2022 radi razvrgnuća suvlasničke zajednice glede nekretnine u Tratinskoj 26,
- oglašena je prodaja nekretnine putem Jutarnjeg lista i Njuškala,
- pristupljeno je otvaranja ponuda datih povodom oglasa radi prodaje nekretnine u Tratinskoj 26 kod javnog bilježnika Brune Horvatina,
- sastavljena je Izjava o namjeri otuđenja predmetne nekretnine, te je podnijet prijedlog Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu radi upisa zabilježbe prava prvenstvenog reda namjeravanog otuđenja nekretnine pod brojem Z-5827/2026,
- sa kupcem je sklopljen kupoprodajni ugovor dana 17. veljače 2026.g., te je po isplati kupoprodajne cijene kupcu predana Tabularna izjava i predmetna nekretnina u posjed

IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

Diobni popis za završno ročište za zaključenje stečajnog postupka temeljem čl. 196. Stečajnog zakona dostavljen je u spis i sastavni je dio ovoga izvješća, koji je objavljen na e oglasnoj ploči Naslovnog suda dana 05. listopada 2026.g.

U Zagrebu, 12.11.2026.g.

Stečajna upraviteljica
Antonia Selak

Antonia Selak
Digitally signed by Antonia Selak
Date: 2026.11.12 12:24:53 +01'00'