

OBRAZAC 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Na posl. br. St-973/2019

JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju

Dužice 28, 10000 Zagreb

OIB:57303316329

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 24.08.2020. DO 19.11.2020.

Stečajni je dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka bio vlasnik ukupno 90 nekretnina, sve upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, od toga njih;

- 49 u zgradi na adresi Samoborska cesta 121, 121A i Štrokinec 3A, upisane u k.o. Jankomir u z.ul. 2099, z.ul. 2057 i z.ul. 715
- 24 na adresi Dane Duića 7, upisane u k.o. Grad Zagreb u z.ul. 25301
- 15 u zgradi Petrova 118 i Petrova 120 u Zagrebu, upisane u k.o. Centar u z.ul. 5645 i k.o. Grad Zagreb u z.ul. 100147
- 2 na adresi Dužice 28 u Zagrebu, upisane u k.o. Grad Zagreb u z.ul. 4744 i z.ul. 25542

Nekretnine u zgradama na adresi Samoborska cesta 121, 121A i Štrokinec 3A, (u naravi stanovi, ostave i vanjska parkirna mjesta), njih ukupno 48, unovčene su u stečajnom postupku po pravilima ovrhe, i to kao jedna cjelina, na prvoj usmenoj javnoj dražbi održanoj dana 12.12.2018.g. po cijeni od 10.000.000,00 uvećano za PDV. Jedna nekretnina koja se nalazi na ovoj lokaciji, i to upravo 1/3 kat.čest. 5/517 upisane u z.ul. 715 k.o. Jankomir, za sada nije predmet unovčenja u stečajnom postupku iz razloga jer je u odnosu na tu nekretninu u tijeku pojedinačni ispravn postupak koji se vodi pred OGS u Zagrebu pod posl.br. Z-27376/15.

Dvije nekretnine na adresi Dane Duića 7 u Zagrebu unovčene su u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl.br. Ovr-6804/18 i to;

- nekretnina oznake 286/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 14, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi četverosoban stan, etaža II. kat, oznaka stana S5/2, ukupne površine 119.37 m² za iznos od 1.600.000,00 kn

- nekretnina oznake 102/10000 dijelova kat.čest. 6095/274, upisano u zk. ul. 25301, poduložak 39, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, u naravi dvosoban stan, etaža V. kat, oznaka stana S3/5, ukupne površine 42,75 m² za iznos od 650.000,00 kn

Za još dvije nekretnine na adresi Dane Duića 7 u Zagrebu do današnjeg dana sud nije donio zaključke o predaji jer rješenja o dosudi još uvijek nisu pravomoćna.

Što se tiče nekretnina na adresi Petrova 118 i Petrova 120, na žalost, od ukupno 15 nekretnina koje se nalaze u te dvije zgrade (u naravi parkirna mjesta i ostave), na njih 11 rješenjem OGS u Zagrebu pod posl.br. Z-66943/17 protuzakonito je upisano založno pravo u iznosu od 407.975,11 kn u korist društva KOVČO FAKTOR d.o.o. iz Zagreba, OIB:34995103595, a temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 22.08.2012.g. Obzirom da je ovaj stečajni postupak otvoren rješenjem suda od 07.11.2014.g., a prijedlog upisa založnog prava podnesen je krajem 2017.g., dakle čak pune tri godine nakon otvaranja stečajnog postupka, jasno je da se radi o protuzakonitom upisu založnog prava. Obzirom da navedeno društvo nije pristalo dobrovoljno brisati svoje založno pravo, sukladno suglasnosti skupštine vjerovnika, pokrenuo sam parnicu radi prisilnog brisanja tog založnog prava, a koja parnica se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. P-959/2019.

Ostale 4 nekretnine u ovim zgradama, u naravi 4 parkirališta, predstavljale su slobodnu stečajnu masu ovog stečajnog dužnika koju sam unovčio sukladno odluci skupštine vjerovnika od 12.12.2018.g. putem usmenog javnog nadmetanje pred javnim bilježnikom Kristijanom Hukeljom u Zagrebu kojom su prodane sve četiri nekretnine i to za ukupan iznos od 198.681,20 kn.

Na adresi Dužice 28 u Zagrebu nalaze se ukupno dvije nekretnine. Jedna nekretnina u naravi predstavlja dvorište ispred zgrade, oznake kat.čest. 4738/3, k.o. Grad Zagreb, upisana u z.ul. 25542, i ova je nekretnina bila predmet unovčenja u ovršnom postupku koji se vodi pred OGS u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru pod posl.br. Ovr-593/2019. Ovrha je dovršena na način da se nekretnina nije unovčila i trenutno je u tijeku brisanje zabilježbe ovrhe sa nekretnine kako bi se ista mogla unovčiti u stečajnom postupku. Druga nekretnina oznake kat.čest. 4738/2, k.o. Grad Zagreb, upisana u z.ul. 4744, poduložak 14, prema zemljišnim knjigama predstavlja ostavu površine 2,18 m², a za koju sam u međuvremenu saznao da je Ugovorom o kupoprodaji od 15.09.2004.g. ovjerenim pred JB Ivanom Parlovom iz Zagreba pod posl.br. OV-15591/2004 prodana gosp. Ivi Tikvici iz Zagreba, JMBG:2304942330037 slijedom koje činjenice dalje proizlazi da gosp. Ivo Tikvica na predmetnu nekretninu polaže izlučno pravo, odnosno da ista ne predstavlja stečajnu masu ovog stečajnog dužnika.

Pokretna imovina dužnika, u naravi uredski namještaj, unovčen je slobodnom pogodbom i po toj je osnovi uprihodovan iznos od 6.868,75 kn.

Potraživanja na dan 30.09.2014.g. iznosila su 2.546.763,64 kn, no nakon uvida u njihovu strukturu utvrdio sam da su skoro sva potraživanja nenaplativa radi zastare. Ipak, uspješno sam naplatio iznos od 73.753,48 kn.

Na današnji dan, stečajni dužnik ima aktivna dva ugovora o zakupu, i to;

1. Sa Damirom Ježekom iz Zagreba za dva spremišta i jedno parkirno mjesto u zgradi na adresi Dane Duića 7 za mjesečnu zakupninu od 300,00 kn + PDV
2. Sa Željkom Pjacom iz Zagreba za dva parkirna mjesta u zgradi na adresi Dane Duića 7 za mjesečnu zakupninu od 400,00 kn + PDV

Problem protupravnog i protuzakonitog stjecanja statusa vjerovnika stečajne mase od strane Grada Zagreba

Dana 03.04.2019.g. GRAD ZAGREB donio je rješenja kojima se ovršeniku JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju zabranjuje raspolaganje novčanim sredstvima koje ima na računima kod banaka i to rješenja pod brojem;

- KLASA: UP/I-363-02/19/009/67, URBROJ:251-13-32/1/001-19-2-MV na iznos glavnice od 960.437,62 kn
- KLASA: UP/I-363-02/19-009/66, URBROJ:251-13-32/1/001-19-2-MV na iznos glavnice od 512.393,44 kn
- KLASA: UP/I-363-02/19-009/65, URBROJ:251-13-32-1/001-19-2-MV na iznos glavnice od 1.383.404,31 kn

Prvostupanjske presude koje je potvrdio Visoki upravni sud RH donesene na ime JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju iz Zagreba kao da se radi o obvezama stečajne mase, iako se radi o tražbinama stečajnih vjerovnika koje su dospjele još 2008. i 2009.g. i trebale su biti prijavljene u stečajni postupak. Protuzakonito postupanje, kako Grada Zagreba, tako i Upravnog suda RH, za posljedicu će imati blokadu računa ovog stečajnog dužnika, te namirenje stečajnog vjerovnika Grada Zagreba mimo odredbi Stečajnog zakona. Blokada računa ovog stečajnog dužnika u potpunosti će onemogućiti dalje provođenje stečajnog postupka, te će u potpunosti onemogućiti namirenje, kako troškova stečajnog postupka, tako i ostalih obveza stečajne mase. Jednako tako, ovom će blokadom računa stečajnom dužniku i svim njegovim vjerovnicima nastati nenadoknadiiva šteta.

U cilju rješavanja ove situacije, u više sam navrata zahtijevao da me na tu temu prime odgovorne osobe u Gradu Zagrebu, da bi dana 30.04.2019.g. imao kratki sastanak sa Anom Tomac Rosandić, zamjenicom pročelnika Bilića u Gradskom uredu za prostorno uređenje, no ista je odbila moj prijedlog oko mirnog rješenja spora te mi je iznjela stav da Grad Zagreb inzistiraju na naplati spornog potraživanja. U cilju rješavanja navedene sporne situacije, podnio sam ustavne tužbe.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Zajedno sa ovim izvješćem u spis sam dostavio i tablicu prometa žiro računa stečajnog dužnika za razdoblje od dana otvaranja stečajnog postupka do zaključno 19.11.2020. Stečajni dužnik na dan 19.11.2020. na računu ima novčana sredstva u iznosu od **254.919,68 kn.**

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju nastaviti ću s poduzimanjem radnje u cilju pronalaska što je moguće većeg broja potencijalnih kupaca za preostalu imovinu te ću nastaviti s vođenjem postupaka radi zaštite imovine stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 19.11.2020.g.

Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović