

OBRAZAC 18
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE OD 1.4. 2023. G. DO 27.6.2023.G.

Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-1087/12

Dužnik: KONSTRUKTOR d.d. u stečaju, Zlatar, OIB 83011454143

I Tijek stečajnog postupka

Naglašava se da poseban problem tijekom postupka proizlazi iz okolnosti da kod stečajnog dužnika u trenutku otvaranja stečaja nisu zatečeni zaposlenici stručnih službi, nekretnine stečajnog dužnika u Zlataru u kojima su se nalazile poslovne prostorije prodane su prije stečaja. Dokumentacija je nesortirana i necjelovita te je prije stečaja izmještena u tuđe prostore u Zaboku, a također nije zatečeno vlastito knjigovodstvo stečajnog dužnika koje bi uredno vodilo poslovne knjige. Poslovanje dužnika okončano je znatno prije otvaranja stečaja.

Tijekom stečajnog postupka u parnicama radi pobijanja pravnih radnji, u stečajnu masu vraćene su nekretnine upisane kod ZK odjela Zagreb u k.o. Vrapče novo, zk. ul. 100617 stan S1 i stan S 6, te nekretnine upisane kod ZK odjela Zlatar u zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar (za vrijeme poslovanja upravna zgrada i radionice sa skladištima). Predmetne nekretnine u međuvremenu su procijenjene po ovlaštenom sudskom vještaku i to nekretnina zk. ul. 100617 k.o. Vrapče novo stan S1 etaža E-1 na iznos od Eur 236.246,60 / kn 1.780.000,00, a stan S6 etaža E-6 na iznos od 260.000,00 Eur / kn 1.958.970,00 uz naznaku da procijenjena vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom. Kako je opisano u prethodnom izvješću, uslijed upitnosti poreznog statusa nekretnina stanova S1 i S6, podnijet je 27.3.2023.g. zahtjev za poreznim mišljenjem Porezne uprave. Slijedom navedenog do ishoda mišljenja Porezne uprave, zastati će se sa postupkom unovčenja. U međuvremenu nije zaprimljeno mišljenje Ministarstva financija, Porezna uprava.

Također je u međuvremenu izvršena procjena nekretnina upisanih u zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar (upravna zgrada i radionice sa skladištima) koje nekretnine čine prirodnu tehnološku cjelinu koja je i infrastrukturno povezana, te se prema katastarskom planu pristup na zkč.br. 165/3 zk.ul. 1968 ostvaruje preko zkč. br. 59/29 upisanoj u zk.ul. 1650 (str. 6. i 43. Nalaza vještaka). Prema nalazu vještaka sveukupna procijenjena vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar iznosi 590.000,00 Eur / kn 4.445.355,00. Radi se o nekretnini čiji porezni status nije sporan, odnosno ista podliježe obračunu poreza na promet nekretnina. S obzirom na tehnološku, infrastrukturnu povezanost i pristupnu povezanost, iste se unovčavaju kao cjelina. Tijekom izvještajnog perioda, a sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 18.5.2021.g. o načinu unovčenja nekretnina, dosad je objavljen oglas kojim su se prikupljale ponude ne manje od procijenjene vrijednosti na koji se nije javio niti jedan zainteresirani kupac. Nadalje je izvršena objava oglasa, sa opcijom do 30.6.2023.g., radi prikupljanja najpovoljnijih pisanih ponuda ne nižih od 4/5 procijenjene vrijednosti.

Pokretnine, zatečena vozila, u vlasništvu stečajnog dužnika, a sve sukladno evidenciji MUP-a i provedenim radnjama u zabilježenim ovršnim postupcima i rješenju Porezne uprave Krapina radi osiguranja tražbine, i nadalje su predmet ovršnog postupka koji se vodi pod poslovnim brojem Ovr-6212/11 po ovrhovoditelju HAAS DOM d.o.o., te predmetnu imovinu nije moguće prodavati u

stečajnom postupku po stečajnom upravitelju. Podneskom je predloženo hitno postupanje suda. Dio zatečenih vozila bio je predmet uništenja od Ferrostil monta d.o.o, a temeljem izvida i dostavljene dokumentacije od MUP-a podnesena je tužba radi naknade štete koja se vodi na Trgovačkom sudu u Zagrebu poslovni broj P-1315/2021. Tužbenom zahtjevu prvostupanjski sud je samo djelomično udovoljio u iznosu od 1.885,73 EUR / kn 14.208,00, te je stečajni dužnik izjavio žalbu na presudu. Odluka drugostupanjskog suda nije zaprimljena.

U odnosu na neunovčene nekretnine koje su u nespornom vlasništvu stečajnog dužnika, neunovčene su nekretnine upisane u zk.ul. 2068k.o. Zlatar i to lokal L-15 površine 21,45 m2 i L-27 površine 28,53 m2, te prema zemljišno knjižnom stanju nekretnina upisana u zk.ul. 2874 k.o. Konjščina, zkč.br. 796/186, oznake zemljišta „ neplodno“ površine 486 m2. Navedene nekretnine predmet su ovršnog postupka pod poslovnim brojem Ovr-1170/2011 koji se vodi na Općinskom sudu u Zlataru po ovrhovoditeljima BHG Bitumen Adria d.o.o. Zagreb, Ivan Buden vl. Interijeri Zagi i KOS d.o.o. Kotoriba. Ovrhom su obuhvaćene i nekretnine S-3 i S-17, zk.ul. 2996 k.o. Konjščina. Unatoč podnescima stečajnog dužnika Općinski sud u Zlataru nije poduzimao radnje u postupku, te je stečajni dužnik svojim podneskom ukazao na izmjene i dopune SZ-a kojim je određena nadležnost Trgovačkog suda u Zagrebu. Općinski sud u Zlataru se oglasio nenadležnim uz ustup predmeta Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Uslijed neizvjesnih parnica radi pobijanja pravnih radnji i mogućih visokih troškova postupka u odnosu na mala raspoloživa novčana sredstva na računu stečajnog dužnika tijekom cjelokupnog perioda stečaja, a nastavno na prethodna izvješća zbog velike neizvjesnosti uspjeha u parnicama radi naknade štete koje su u prekidu, nije izvršeno preuzimanje parnica koje se vode na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem P-1577/12; P-3820/12 i P-2336/12 protiv tuženika Zagrebački holding d.o.o.

Naime, stečajni dužnik je uz suglasnost stečajnog suca pokrenuo parnice radi pobijanja pravnih radnji koje se vode ili su se vodile na Trgovačkom sudu u Zagrebu. U odnosu na pokrenute parnice još nisu okončani slijedeći sudski postupci koji se nalaze na prvostupanjskom sudu:

- P-1322/14 (sada P-228/21) radi pobijanja kupoprodaje nekretnina zk.ul. 2165 k.o. Lovrečan , vps 300.000,00 kn (EUR 39.816,84). Parnica je u tijeku. Nije bilo promjena, osim što je u međuvremenu zaprimljena dopuna nalaza građevinskog vještaka.
- Parnica P-1309/14 radi pobijanja kupoprodaje nekretnine zk.ul. 1504; 2050; 2530, k.o. Gubaševo, vps 3.500.000,00 kn (EUR 464.529,83). Parnica je u tijeku. Nije bilo promjena.

II Stanje stečajne mase

Stanje novčanih sredstava i plaćeni troškovi u periodu 25.3.2023.g. do 12.6.2023.g.:

A/ PRIHODI / PRLIVI NA RAČUN

Osnov prihoda / priliva na račun	Iznos (Eur)	Iznos kn
- naplata najma	1.028,60	7.749,99
- ostali prilivi	21.15	159,35
Ukupno prilivi	1.049,75	7.909,34

B/ PLAĆENI TROŠKOVI I IZDACI

Vrsta troška / izdatka	Iznos (Eur)	Iznos kn
- bankarska naknada	64,99	489,67
- Režijski troškovi nekretnina	280,17	2.110,94
- Knjigovodstvene usluge	390,00	2.938,46
- plaćene obaveze prema SKDD i Zgb. burza	199,62	1.504,04
- plaćeni sudski troškovi, bilježnika i sl.	1.167,97	8.800,07
- troškovi FINE	13,28	100,06
- ostali troškovi	927,00	6.984,48
Ukupno plaćeni troškovi i izdaci	3.043,03	22.927,72

(1 EUR=7,53450 kn)

Stanje sredstava na računu 129.118,60 Eur / kn 972.844,09

Tijekom stečajnog postupka radnje stečajnog postupka bitno su bile ograničene financijskim mogućnostima. Naime, stečajni dužnik je kontinuirano raspolagao ograničenim financijskim sredstvima u odnosu na parnične postupke radi pobijanja pravnih radnji koje je vodio i djelomično još vodi, a koji postupci po prirodi predmeta spora su neizvjesnog ishoda. Nastavno na ograničenost raspoloživih novčanih sredstava, stečajni dužnik nije bio u mogućnosti financirati tekuće pravne radnje koje poduzima, kao i druge operativne troškove. Ostvarene plaćene troškove čine samo nužni troškovi koje je bilo neophodno platiti. Troškovi knjigovodstva su nužne usluge radi ispunjenja poreznih obaveza podnošenja poreznih prijava.

Ostali troškovi se odnose na otklanjanje kvara puknuća vodovodne instalacije.

III Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U daljnjem tijeku postupka poduzimati će se radnje u sudskim postupcima radi pobijanja pravnih radnji i nastaviti će se postupci radi unovčenja imovine.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

U Zagrebu, 27.6.2023.g.