

OBRAZAC 18  
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE OD 24.12.2024. G. DO 4.4.2025.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. Naknadno je dio dokumentacije zatečen u Zlataru nakon vraćanja bivšeg tvorničkog kruga u stečajnu masu. Poslovanje dužnika okončano je znatno prije otvaranja stečaja.

Tijekom stečajnog postupka u parnicama radi pobijanja pravnih radnji, u stečajnu masu vraćene su nekretnine upisane u z.k. ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar ( tvornički krug), nekretnine upisane kod ZK odjela Zagreb u k.o. Vrapče novo, z.k. ul. 100617 stan S1 i stan S 6, te nekretnina upisana kod ZK odjela Zlatar u z.k. ul. 2165 k.o. Lovrečan.

Nakon vraćanja u stečajnu masu dosad su unovčene nekretnine upisane u z.k. ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar i nekretnina stan S1 upisane u z.k. ul. 100617 k.o. Vrapče Novo.

U postupku unovčenja je nekretnina, stan oznake S6, upisan u z.k.ul. 100617 k.o. Vrapče Novo. U izvještajnom periodu bila je oglašena prodaja sukladno odluci Skupštine vjerovnika o načinu unovčenja, na stranicama sudačke mreže i u očevidniku FINE. U posljednjem objavljenom oglasu vršilo se prikupljanje ponuda do 17.3.2025.g., najniža cijena istaknuta u oglasu je iznosila 242.400,00 EUR. Na predmetnoj objavi prikupljanja pisanih ponuda nije bilo zainteresiranih kupaca. U daljnjem tijeku postupka biti će izvršeno ponovno oglašavanje prodaje uz smanjenje cijene za 10%, odnosno neće se uzimati u obzir ponude ispod iznosa od 218.160,00 EUR.

U odnosu na nekretninu upisanu u z.k. ul. 2165 k.o. Lovrečan, u izvještajnom periodu je ishođeno brisovno očitovanje Zagrebačke banke d.d. radi brisanja tereta Z-1841/2007 radi osiguranja iznosa od 7.500.000,00 kn, te je isto podnijeto na provedbu nadležnom ZK odjelu. Tijekom izvještajnog perioda ZK odjel je postupio sukladno brisovnom očitovanju, te izvršio brisanje navedenog tereta u zemljišnim knjigama. Prema uvidu u katastarsko stanje i stanje nekretnine u naravi, proizlazi da je moguća neusklađenost među sa susjednom nekretninom, te će biti poduzete radnje sa ovlaštenom stručnom osobom radi provjere i usklađenja katastarskog i ZK stanja. Također će biti poduzete radnje na angažiranju ovlaštenog vještaka radi procjene nekretnine. Nekretnina je privremeno dana u kratkoročni najam.

U odnosu na pitanje pokretnina, vozila, stanje je nepromjenjeno. U tijeku je ovršni postupak 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. U biti se radi o vozilima u derutnom stanju koja očekivano imaju simboličnu vrijednost sekundarne sirovine. 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 upisane kao vlasništvu stečajnog dužnika, neunovčene su nekretnine upisane u zk.ul. 2068 k.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 bile su predmet 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 oglosio nenadležnim uz ustup predmeta Trgovačkom sudu u Zagrebu, te se predmet sada vodi pod poslovnim brojem Ovr-110/2023, a sud je dana 15.9.2023.g. donio rješenje o nastavku postupka. Zakazano je ročište radi utvrđenja početne vrijednosti za 14.12.2023.g. koje je održano. Dana 10.1.2024.g. zaprimljen je za nekretninu lokal L-15 izlučni zahtjev nasljednika iza Borislava Vrančića, Hrvoja i Igora Vrančića zastupanih po punomoćnici Sandri Markač Greif. Izlučnom zahtjevu prileži Ugovor o kupoprodaji od 28.6.1994.g. i Zapisnik o primopredaji. Kako je u tijeku ovrha u odnosu na predmetnu nekretninu, treća osoba se umješala u predmetni ovršni postupak i izjavila prigovor. Rješenjem ovršnog suda od 20.5.2024.g. treća osoba Hrvoj Vrančić i Igor Vrančić, upućeni su u parnicu radi proglašenja nedopuštene ovrhe na predmetnoj nekretnini, a temeljem koje je podnesena tužba na koju je dat odgovor. Daljnjih radnji u postupku nije bilo.

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 nije okončana 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. U postupku je izvršeno vještačenje po ovlaštenom građevinskom vještaku, saslušani svjedoci, te je u izvještajnom periodu zaključena glavna rasprava. Objava presude zakazana je za dan 25.4.2025.g.

## II Stanje stečajne mase

Stanje novčanih sredstava i plaćeni troškovi u periodu 11.12.2024.g. do 14.3.2025.g.:

### A/ PRIHODI / PRLIVI NA RAČUN

Osnov prihoda / priliva na račun	Iznos ( Eur )
- zakupnina	2.250,00
- ostali prilivi - kamate	81,58

Ukupno prilivi	<b>2.331,58</b>
----------------	-----------------

#### B/ PLAĆENI TROŠKOVI I IZDACI

Vrsta troška / izdatka	Iznos (Eur)
- bankarska naknada i naknada FINE	75,34
- Režijski troškovi nekretnina	161,58
- Knjigovodstvene usluge	390,00
- plaćene obaveze prema SKDD i Zgb. burza	399,32
- plaćeni sudski troškovi, bilježnika i sl.	65,63
- pohrana arhivskog gradiva	1.710,00
Ukupno plaćeni troškovi i izdaci	<b>2.801,87</b>

Stanje sredstava na računu ..... Eur **811.084,29**

Tijekom izvještajnog period ostvareni su najznačajniji prilivi od zakupa nekretnine zk. ul. 2165 k.o. Lovrečan koja je u kratkoročnom najmu do prodaje. Navedeno osim ostvarenja prihoda omogućava zaštitu nekretnine od devastacije i troškova režija koji bi teretili stečajnog dužnika.

Troškovi knjigovodstva su nužne usluge radi podnošenja financijskih izvještaja i ispunjenja poreznih obaveza podnošenja poreznih prijava.

Režijski troškovi vezani su uz nekretnine u vlasništvu koje su se vratile u stečajnu masu temeljem uspjeha u parnicama radi pobijanja pravnih radnji sve kao je opisano u ovom i prethodnim izvješćima.

Dio arhive stečajnog dužnika pohranjen je u prostoru stečajnog upravitelja, no pri preuzimanju nekretnina upisanih u zk. ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar koje su u međuvremenu unovčene, zatečena je daljnja arhivsko gradivo koje ima oko cca 300 dužnih metara, pri čemu se znatan dio odnosi na radno pravnu dokumentaciju ( plaće ) bivših radnika koju će biti potrebno osigurati trajno čuvanje. Kako stečajni dužnik nema adekvatnih prostora za smještaj predmetne arhive, zakupljen je minimalan prostor od novog vlasnika nekretnine na lokaciji Zlatar, Ulica kralja P. Krešimira IV 25 potreban za smještaj iste. Naime, izmještanje predmetne arhive uključujući pripremne radnje, kamionski prijevoz na lokaciju Zagreb, najam prostora ili predaja na pohranu tvrtkama koje se bave pohranom arhivskog gradiva, prouzročilo bi znatno veći trošak od postojećeg s obzirom da je usluga arhiviranja po dužnom metru znatno skuplja kao i trošak zakupa prostora u Zagrebu.

#### III Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U daljnjem tijeku postupka poduzimati će se radnje u sudskim postupcima i nastaviti će se postupci radi unovčenja imovine. Također će se nakon objave presude P-1309/14 izvršiti analiza potencijalnih troškova koji bi mogli nastati za stečajnog dužnika u slučaju gubitka sporova koje vodi, te ukoliko su sredstva na računu dostatna za pokriće predmetnih troškova i očekivanih daljnjih troškova stečajnog postupka, biti će prema visini raspoložive opće stečajne mase predložena djelomična dioba kojom bi bile obuhvaćene tražbine prvog višeg isplatnog reda.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

U Zagrebu, 7.4.2025.g.