

OBRAZAC 18
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE OD 15.3.2024. G. DO 6.6.2024.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, osim već unovčenih nekretnina zk ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar (tvornički krug), vraćene su i nekretnine upisane kod ZK odjela Zagreb u k.o. Vrapče novo, zk. ul. 100617 stan S1 i stan S 6, u naravi stanovi na lokaciji Zagreb, Jačkovinski klanec 19.

U zgradi nema upravitelja zgrade, te se ne plaća pričuva. Radi se o stanovima koji su izgrađeni 2008/2009.g., te koji nisu bili uredno održavani.

Stan S 6 u trenutku preuzimanja od Ferrostil monta d.o.o. temeljem pravomoćne presude radi pobijanja pravnih radnji, zatečen je u suterenskoj etaži oštećen izljevom kanalizacije (u cijelosti uništeni parket, oštećeni zidovi doljne etaže, uništena unutarnja stolarija, sanitarije pune fekalnih ostataka) a što se desilo znatno prije okončanja parnice i preuzimanja nekretnine po presudi kao i isključene struje što je u postupku rješavanja sa HEP-om. Kao je navedeno u prethodnom izvješću, ishođeni su uvjeti i izvršen povrat priključka struje. Nakon preuzimanja predmetne nekretnine, tijekom postupka izvršeno je brisanje evidentiranog tereta. Uslijed očitih mana u izgradnji odvodnih instalacija zgrade, ponovo je primijećeno vlaženje zidova koji su uz sanitarni čvor, a kako se radi o stanu sa najnižom etažom, uslijed stalnih začepjenja instalacija izljev fekalnih voda dogodio se više puta. Tijekom postupka konzultiran je vodoinstalatier radi otklanjanja nedostatka. Pokušati će se tijekom listopada 2024.g. konzultirati daljnje stručne osobe radi pokušaja otklanjanja stalnih prijetnji ponovljenih izljeva u doljnu etažu stana. Naime, postojeće stanje stana sa prijetnjom da se tijekom oglašavanja desi izljev vode, te ponovljena vidljiva oštećenja, nesporno će bitno uticati na očekivanu tržišnu vrijednost stana. Naime, osim opisanih objektivnih problema same infrastrukture stana, specifičnost mikrolokacije da se zgrada u kojoj se nalazi stan je cijela u minus etažama u odnosu na pristupnu cestu, zgradi vodi dvosmjerna cesta Jačkovinski klanec koja je izuzetno uska i u kojoj je nemogućnost mimoilaženja vozila iz suprotnog smjera, bitno također utiče na interes kupaca. Navedeno je dokazao i postupak unovčenja stana u istoj zgradi oznake S1.

U odnosu na stan oznake S1 koji je u potkrovlju zgrade, tijekom prijašnjeg i ovog izvještajnog perioda, a sukladno skupštinskoj odluci o uvjetima i načinu unovčenja imovine, tek u trećem oglasu za

prikupljanje pisanih ponuda pristigla je samo jedna ponuda ponuđača INDIGO CENTAR d.o.o. Otvaranje ponude je izvršeno pred javnim bilježnikom Božom Miletićem iz Zagreba. Postignuta cijena iznosi 195.111,00 EUR koju je kupac po prihvatu ponude isplatio, te je izvršena primopredaja nekretnine.

Stečajni dužnik je uspjehom u parnici na Trgovačkom sudu u Zagrebu, P-228/2021 u stečajnu masu vratio nekretninu upisanu kod ZK odjela Zlatar, zk. ul. 2165 k.o. Lovrečan. Temeljem presude je podnesen zahtjev za uspostavu prijašnjeg ZK stanja, upisa vlasništva u korist KONSTRUKTOR d.d. u stečaju koji se vodi pod brojem zabilježbe Z-6315/2024 i koji prijedlog još nije riješen. Podnesena je požurnica radi provedbe uoisa prijašnjeg stanja upisa vlasništva u korist stečajnog dužnika. Po izvršenju upisa, poduzeti će se radnje radi brisanja upisanog tereta u korist Zagrebačke banke d.d. pod Z-1841/2007 radi osiguranja iznosa od 7.500.000,00 kn za koje je već prije traženo brisovno očitovanje, ali je Banka isto odbila dati radi neupisanog vlasništva u korist stečajnog dužnika.

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. 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 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 oglasio 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.

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. Naloženo je dopunsko vještačenje, stečajni dužnik je uplatio predujam, izvršen je uvid na terenu sa vještakom. Vještak je dostavio nalaz na koji se očitovao stečajni dužnik kao i tuženi Ferrostil mont d.o.o., te se nadalje na predmetno očitovanje tuženika očitovao stečajni dužnik kao tužitelj ukazujući dokumentirano na netočnost navoda tuženika. Održano je ročište, te određeno saslušanje svjedoka i naložena dopuna nalaza vještaka.

II Stanje stečajne mase

Stanje novčanih sredstava i plaćeni troškovi u periodu 25.5.2024.g. do 26.9.2024.g.:

A/ PRIHODI / PRILIVI NA RAČUN

Osnov prihoda / priliva na račun	Iznos (Eur)
- naplata unovčenja nekretnine stan S1 zk.ul. 100617 k.o. Vrapče novo	195.111,00
- naplata potraživanja	194,80
- ostali prilivi - kamate	177,95
Ukupno prilivi	195.483,75

B/ PLAĆENI TROŠKOVI I IZDACI

Vrsta troška / izdatka	Iznos (Eur)
- bankarska naknada	99,52
- Režijski troškovi nekretnina	302,53
- premija osiguranja imovine	1.357,71
- Knjigovodstvene usluge	520,00
- plaćene obaveze prema SKDD i Zgb. burza	399,19
- plaćeni sudski troškovi, bilježnika i sl.	71,82
- odvjetnički troškovi	16.051,14
- ostali sitni materijalni troškovi	56,00
Ukupno plaćeni troškovi i izdaci	18.857,91

Stanje sredstava na računu Eur **811.763,39**

Tijekom stečajnog postupka radnje stečajnog postupka bitno su bile ograničene finansijskim mogućnostima. Naime, stečajni dužnik je kontinuirano raspolagao ograničenim finansijskim 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, te nije bio u mogućnosti vršiti plaćanja posebice odvjetničkih usluga, te se plaćanje istih uglavnom odvijalo na način da se isti plate nakon okončanja parnice i iz naplaćenih troškova. Tek nakon unovčenja nekretnina zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar, te sada stana oznake S1, došlo je do znatnijeg povećanja raspoložive stečajne mase. Nastavno na ograničenost raspoloživih novčanih sredstava, stečajni dužnik nije bio u mogućnosti financirati tekuće pravne radnje koje poduzima, kao i druge operativne troškove postupka. Slijedom navedenog iz naplaćenog sudskog troška po presudi iskazanog u prethodnom izvještajnom periodu, izvršeno je plaćanje odvjetničke usluge u ovom izvještajnom periodu.

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.

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 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, 26.9.2024.g.

Prilog: Zapisnik javnog bilježnika Božo Miletić