

OBRAZAC 18
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE OD 5.4.2025. G. DO 1.7.2025.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, te u ovom izvještajnom periodu stan oznake S 6. Naime, u izvještajnom periodu objavljen je treći oglas radi prikupljanja ponuda za stan oznake S6 (z.k.ul. 100617 k.o. Vrapče Novo), etaža E-6, te su tijekom perioda prikupljanja ponuda pristigle dvije ponude. Otvaranje ponuda je povjereno javnom bilježniku Boži Miletiću, te je isti o navedenom sastavio Zapisnik o posvjedočenju koji prileži ovom izvješću. Prihvaćena je najpovoljnija ponuda ponuđača Fraternus projekt d.o.o. u iznosu od 229.000,00 EUR, sklopljen je ugovor o kupoprodaji, kupac je platio kupovninu, te je izvršena primopredaja nekretnine.

Prilog: Zapisnik javnog bilježnika

U odnosu na nekretninu upisanu u z.k. ul. 2165 k.o. Lovrečan, poduzete su radnje na procjeni nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku, a sve sukladno iskazanom stanju u zemljišnim knjigama s obzirom na utvrđeno određeno odstupanje postavljenih ograda u odnosu na stanje katastra i zemljišne knjige. Uvidom u iskaz površina u katastru, iste odgovaraju zemljišnoknjižnom stanju. Do stjecanja uvjeta za unovčenje, nekretnina je privremeno dana u zakup na rok od 6 mjeseci.

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, a za koje je u tijeku ovršni postupak koji se najprije vodio na Općinskom sudu u Zlataru pod poslovnim brojem Ovr-1170/2011, a koji je postupak sukladno izmjenama i dopunama Stečajnog zakona ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu te se sada vodi pod poslovnim brojem Ovr-110/2023. Ovrhom su obuhvaćene i nekretnine S-3 i S-17, zk.ul. 2996 k.o. Konjščina. 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 (P-1374/2024) na koju je dat odgovor. U međuvremenu su tužitelji povukli tužbu. Očekuju se daljnje radnje u ovršnom postupku.

Stečajni dužnik je uz suglasnost stečajnog suca pokrenuo parnice radi pobijanja pravnih radnji koje su pretežito okončane vraćanjem u stečajnu masu imovine (gore opisane nekretnine), te još nije okončana parnica na Trgovačkom sudu u Zagrebu 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). U postupku je izvršeno vještačenje po ovlaštenom građevinskom vještaku, saslušani svjedoci, te je u izvještajnom periodu zaključena glavna rasprava (nakon preotvaranja). Zakazano je ročište za objavu presude za 21.7.2025.g.

II Stanje stečajne mase

Stanje novčanih sredstava i plaćeni troškovi u periodu 15.3.2025.g. do 14.6.2025.g.:

A/ PRIHODI / PRLIVI NA RAČUN

Osnov prihoda / priliva na račun	Iznos (Eur)
- zakupnina	2.625,00
- primljene jamčevine (dvije) u prodaji stana S6	43.632,00
- uplata razlike cijene za stan S6 (sa jamčevinom 229.000,00 Eur)	207.184,00
- naplata sudskih troškova po presudi	29.990,25
- ostali prilivi - kamate	445,18
Ukupno prilivi	283.876,43

B/ PLAĆENI TROŠKOVI I IZDACI

Vrsta troška / izdatka	Iznos (Eur)
- bankarska naknada i naknada FINE	82,37

- Režijski troškovi nekretnina	201,67
- javno bilježnički	
- Knjigovodstvene usluge	390,00
- plaćene obaveze prema SKDD i Zgb. burza	300,00
- plaćeni sudski troškovi, bilježnika, odvjetnika i sl.	39.814,10
- pohrana arhivskog gradiva	1.005,00
- povrat jamčevine za neprihvaćenu ponudu	21.816,00
Ukupno plaćeni troškovi i izdaci	63.609,14

Stanje sredstava na računu Eur **1.031.351,58**

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.

Dio arhive stečajnog dužnika pohranjen je u prostoru stečajnog upravitelja, no pri preuzimanju nekretnina upisnih 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.

Iz naplaćenih sudskih troškova u prethodnim izvještajnim periodima, te naplate u ovom izvještajnom periodu, izvršeno je djelomično plaćanje odvjetničkih usluga punomoćnika stečajnog dužnika koje se odnose na zastupanje stečajnog dužnika u parnicama radi pobijanja u kojima je uspio stečajni dužnik i temeljem koji su u stečajnu masu vraćene nekretnine.

U odnosu na nižu, neprihvaćenu ponudu za kupnju nekretnine stana S6, izvršen je povrat jamčevine.

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, 3.7.2025.g.