

OBRAZAC 18
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE OD 1.1. 2023. G. DO 31.3.2023.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. S obzirom da su predmetne nekretnine već bile predmet prodaje prije stečaja , a koje su radnje upravo bile predmet pobijanja i nakon uspjeha u parnici vraćane u stečajnu masu, a u uvjetima da ne postoje dokazi o nastanjenosti dvije i više godina, to je upitan porezni status predmetnih nekretnina, te je podnijet zahtjev Ministarstvu financija, Poreznoj upravi radi davanja mišljenja o poreznom statusu navedenih nekretnina. Slijedom navedenog do ishođenja mišljenja Porezne uprave, zastati će se sa postupkom unovčenja.

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 će se unovčavati kao cjelina.

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. 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.

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 sud ne poduzima radnje u postupku.

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. Lovrećan , 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 1.1.2023.g. do 31.3.2023.g.:

A/ PRIHODI / PRLIVI NA RAČUN

Osnov prihoda / priliva na račun	Iznos (Eur)	Iznos kn
- naplata najma	600,00	
- ostali prilivi – polog bl.	41,73	
Ukupno prilivi	641,73	

B/ PLAĆENI TROŠKOVI I IZDACI

Vrsta troška / izdatka	Iznos (Eur)	Iznos kn
- bankarska naknada	66,31	
- Režijski troškovi nekretnina	378,35	
- Knjigovodstvene usluge	390,00	
- plaćene obaveze prema SKDD i Zgb. burza	299,60	
- plaćeni sudski troškovi, bilježnika i sl.	34,19	

- troškovi vještaka	1.087,50	
- plaćene obaveze RH - PDV	154,21	
- ostali troškovi	55,90	
Ukupno plaćeni troškovi i izdaci	2.466,06	

(1 EUR=7,53450 kn)

Stanje sredstava na računu 131.111,88 Eur / kn 987.862,46

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.

Troškovi vještaka odnose se na procjenu vrijednosti nekretnina koje su vraćene u stečajnu masu (stan S-6 i zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar.

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 započeti će se postupci radi unovčenja imovine.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

U Zagrebu, 2.4.2023.g.