

OBRAZAC 18
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE OD 2.7.2025. G. DO 10.10.2025.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, nekretnina upisana kod ZK odjela Zlatar u z.k. ul. 2165 k.o. Lovrečan.

U ovom izvještajnom periodu okončana je i parnica radi pobijanja pravnih radnji na Trgovačkom sudu u Zagrebu P-1309/2014, potvrđena odlukom Visokog trgovačkog suda PŽ-3510/25 temeljem koje je presude stečajni dužnik uspio u najznačajnijem dijelu u parnici, te su vraćene u stečajnu masu nekretnine upisane u z.k.ul. 1504, 1521, 2530 i 2547 k.o. Gubaševo (u naravi zemljište gospodarske namjene i zgrada, korišteno prije stečaja za betonaru i asfaltnu bazu), no odbijen je tužbeni zahtjev u dijelu pobijanja upisanog založnog prava tuženika u korist Erste & Steiermarkische bank dd. U daljnjem tijeku postupka biti će poduzete aktivnosti na preuzimanju posjeda nekretnina, te kako na naplati to i izvršenju plaćanja sudskih troškova sukladno pravomoćnoj presudi.

Nakon vraćanja u stečajnu masu dosad su unovčene nekretnine upisane u z.k. ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar i nekretnina stan S1 i S6 upisane u z.k. ul. 100617 k.o. Vrapče Novo.

U odnosu na nekretninu upisanu u z.k. ul. 2165 k.o. Lovrečan, poduzete su radnje na procjeni nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku, te je u izvještajnom periodu zaprimljen nalaz vještaka kojim je nekretnina procijenjena na iznos od 91.900,00 EUR. Također su poduzete aktivnosti na brisanju zabilježbe parnice radi pobijanja temeljem koje je uspostavljeno prijašnje stanje u zemljišnim knjigama u korist stečajnog dužnika s obzirom da ZK odjel pri provedbi upisa nije ujedno izvršio brisanje zabilježbe. Slijedom navedenog nakon brisanja zabilježbe, biti će ispunjene pretpostavke za početak unovčenja nekretnine. Nekretnina se privremeno daje u zakup na rok do 6 mjeseci.

U odnosu na pitanje pokretnina, vozila, stanje je nepromijenjeno. 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.

II Stanje stečajne mase

Stanje novčanih sredstava i plaćeni troškovi u periodu 15.6.2025.g. do 8.10.2025.g.:

A/ PRIHODI / PRLIVI NA RAČUN

Osnov prihoda / priliva na račun	Iznos (Eur)
- zakupnina	3.375,00
- ostali prilivi - kamate	190,99
Ukupno prilivi	3.565,99

B/ PLAĆENI TROŠKOVI I IZDACI

Vrsta troška / izdatka	Iznos (Eur)
- bankarska naknada i naknada FINE	62,32
- Režijski troškovi nekretnina	328,94
- Knjigovodstvene usluge	520,00
- plaćene obaveze prema SKDD i Zgb. burza	300,33
- plaćeni sudski troškovi, bilježnika, odvjetnika, pristojbi i sl.	1.523,89
- pohrana arhivskog gradiva	1.340,00
- usluga građevinskog vještaka	750,00
Ukupno plaćeni troškovi i izdaci	4.825,48

Stanje sredstava na računu Eur **1.030.092,09**

Tijekom izvještajnog period ostvareni su najznačajniji prilivi od zakupa nekretnine zk. ul. 2165 k.o. Lovrečan (sada zk.ul. 2985 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.

Iskazani sudski troškovi odnose se na plaćene pristojbe, te troškove svjedoka koji je saslušavan po prijedlogu stečajnog dužnika u parnici.

Plaćena usluga vještaka odnosi se na procjenu nekretnine zk. Ul. 2165 k.o. Lovrečan (sada zk.ul. 2985 k.o. Lovrečan)

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, te radnje na preuzimanju posjeda nekretnine vraćene u stečajnu masu temeljem presude P-1309/2014 (TSZ), te procjene nekretnina radi pokretanja postupka unovčenja.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.