

OBRAZAC 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Na posl. br. St-973/2019

JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju

Dužice 28, 10000 Zagreb

OIB: 57303316329

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 15.05.2021. DO 16.08.2021.

Stečajni je dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka bio vlasnik ukupno 90 nekretnina, sve upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, od toga njih;

- 49 u zgradi na adresi Samoborska cesta 121, 121A i Štrokinec 3A, upisane u k.o. Jankomir u z.ul. 2099, z.ul. 2057 i z.ul. 715
- 24 na adresi Dane Duića 7, upisane u k.o. Grad Zagreb u z.ul. 25301
- 15 u zgradi Petrova 118 i Petrova 120 u Zagrebu, upisane u k.o. Centar u z.ul. 5645 i k.o. Grad Zagreb u z.ul. 100147
- 2 na adresi Dužice 28 u Zagrebu, upisane u k.o. Grad Zagreb u z.ul. 4744 i z.ul. 25542

Nekretnine u zgradama na adresi Samoborska cesta 121, 121A i Štrokinec 3A, (u naravi stanovi, ostave i vanjska parkirna mjesta), njih ukupno 48, unovčene su u stečajnom postupku po pravilima ovrhe, i to kao jedna cjelina, na prvoj usmenoj javnoj dražbi održanoj dana 12.12.2018.g. po cijeni od 10.000.000,00 uvećano za PDV. Jedna nekretnina koja se nalazi na ovoj lokaciji, i to upravo 1/3 kat.čest. 5/517 upisane u z.ul. 715 k.o. Jankomir, za sada nije predmet unovčenja u stečajnom postupku iz razloga jer je u odnosu na tu nekretninu u tijeku pojedinačni ispravan postupak koji se vodi pred OGS u Zagrebu pod posl.br. Z-27376/15.

Od 24 nekretnina na adresi Dane Duića 7 u Zagrebu njih je 22 unovčeno u ovršnom postupku koji se i dalje vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl.br. Ovr-6804/18 za ukupnu cijenu od 4.775.438,00 kn. Rješenjem od 29.06.2021.g. pod posl.br. Ovr-6804/2018-572, ovršni je sud utvrdio troškove ovršnog postupka u iznosu od 11.145,00 kn, te je odjelu računovodstva OGS u Zagrebu naložio preostali iznos kupovnine od 4.764.293,00 prenijeti na račun stečajnog suda radi daljnje diobe kupovnine i utvrđenja troškova iz članka 254, SZ-a. Za dvije nekretnine nije bilo zainteresiranih kupaca slijedom koje činjenice će se ove dvije nekretnine unovčiti u stečajnom postupku po pravilima ovrhe.

Što se tiče nekretnina na adresi Petrova 118 i Petrova 120, na žalost, od ukupno 15 nekretnina koje se nalaze u te dvije zgrade (u naravi parkirna mjesta i ostave), na njih 11 rješenjem OGS u Zagrebu pod posl.br. Z-66943/17 protuzakonito je upisano založno pravo u iznosu od 407.975,11 kn u korist društva KOVČO FAKTOR d.o.o. iz Zagreba, OIB:34995103595, a temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 22.08.2012.g. Obzirom da je ovaj stečajni postupak otvoren rješenjem suda od 07.11.2014.g., a prijedlog upisa založnog prava podnesen je krajem 2017.g., dakle čak pune tri godine nakon otvaranja stečajnog postupka, jasno je da se radi o protuzakonitom upisu založnog prava. Obzirom da navedeno društvo nije pristalo dobrovoljno brisati svoje založno pravo, sukladno suglasnosti skupštine vjerovnika, pokrenuo sam parnicu radi prisilnog brisanja tog založnog prava, a koja parnica se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. P-959/2019. U navedenom postupku smo ishodovali presudu u našu korist, no spis se trenutno po žalbi tuženika nalazi na rješavanju pred VTS-om.

Ostale 4 nekretnine u ovim zgradama, u naravi 4 parkirališta, predstavljale su slobodnu stečajnu masu ovog stečajnog dužnika koju sam unovčio sukladno odluci skupštine vjerovnika od

12.12.2018.g. putem usmenog javnog nadmetanje pred javnim bilježnikom Kristijanom Hukeljom u Zagrebu kojom prilikom su prodane sve četiri nekretnine i to za ukupan iznos od 198.681,20 kn.

Nekretnina na adresi Dužice 28 u Zagrebu, u naravi parking ispred zgrade oznake kat.čest. 4738/3, k.o. Grad Zagreb, upisana u z.ul. 25542 predmet je unovčenja elektroničkim javnim dražbama koje provodi Fina. Nekretnina je dosuđena kupcu i u narednim danima očekujem donošenje zaključka o predaji.

Pokretna imovina dužnika, u naravi uredski namještaj, unovčen je slobodnom pogodbom i po toj je osnovi uprihodovan iznos od 6.868,75 kn.

Potraživanja na dan 30.09.2014.g. iznosila su 2.546.763,64 kn, no nakon uvida u njihovu strukturu utvrdio sam da su skoro sva potraživanja nenaplativa radi zastare. Ipak, uspješno sam naplatio iznos od 73.753,48 kn.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Zajedno sa ovim izvješćem u spis sam dostavio i tablicu prometa žiro računa stečajnog dužnika za razdoblje od dana otvaranja stečajnog postupka do zaključno 15.08.2021. Stečajni dužnik na dan 15.08.2021.g. na računu ima novčana sredstva u iznosu od **218.397,42kn.**

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju nastaviti ću s poduzimanjem radnje u cilju pronalaska što je moguće većeg broja potencijalnih kupaca za preostalu imovinu te ću nastaviti s vođenjem postupaka radi zaštite interesa stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 16.08.2021.g.

Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović