KONSTRUKTOR dd u stečaju St-1087/2012

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

IZVJEŠTAJ ZA SKUPŠTINU VJEROVNIKA
koja se održava 8.12.2026.g.

Temeljem prijedloga stečajnog upravitelja rješenjem Suda od 13.11.2026.g. sazvana je Skupština vjerovnika sa dnevnim redom:

Razmatranje ponude ponuđača FERROSTIL MONT d.o.o. Zagreb, Zadarska 77, OIB 72333026791 za kupnju nekretnina upisanih kod zemljišnoknjižnog odjela Zabok u zk.ul. 2530 k.o. 334375 Gubaševo zkčbr. 2465/1 Poslovna zgrada, gospodarsko dvorište površine 4992 m2 (Poslovna zgrada 288 m2, Gospodarsko dvorište 4704 m2); zk. ul. 3217 k.o. 334375 Gubaševo zkčbr. 2463/1 Matovščak livada površine 1291 m2, zkčbr. 2463/2 Suhodonje livada površine 310 m2 (sveukupna površina 1601 m2); zk.ul. 3869 k.o. 334375 Gubaševo zkčbr. 2462/1 Đurđevica livada površine 11406 m2

A/ PONUDA FERROSTIL MONT d.o.o.

Dana 10.11.2026.g. zaprimljena je putem e maila ponuda ponuđača FEROSTIL MONT d.o.o. Zagreb, Zadraska 77, OIB 72333026791 za kupnju nekretnina upisanih u zk.ul. 2530 k.o. Gubaševo. Zk. ul. 3217 k.o. Gubaševo i zk.ul. 3869 k.o. Gubaševo sve upisane kod ZK odjela Zabok.

U ponudi između ostalog, ponuđač navodi da je trpio povrat predmetnih nekretnina u stečajnu masu temeljem presude radi pobijanja pravnih radnji koja se vodila pod poslovnim brojem P-1309/2014 (Trgovački sud u Zagrebu), te da je tijekom dok je bio vlasnik izvršio u nekretnine značajna ulaganja u periodu 2012.g. do 2025.g. koja su prema točki 117.-120. obrazloženja predmetne presude P-1309/2014 iznosila 1.109.964 EUR. Također navodi da je nekretnina opterećena založnim pravom i vrijednosti od 591.000,00 EUR. Nadalje, uz ponudu prilaže mišljenje svog odvjetnika Tihomira Lončara koji u osnovi ističe da FEROSTIL MONT d.o.o. može od stečajnog dužnika zahtijevati naknadu za ulaganja i to po dva osnova, temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima navodeći da je ulaganja vršio kao pošten posjednik kao tadašnji vlasnik i da je ulaganjima povećana vrijednost nekretnina, te navodi i pravni institut „ Stjecanja bez osnova“ navodeći da je ulaganjima stečajna masa povećala vrijednost za iznos ulaganja.

U konačnosti za opisane nekretnine sa preuzimanjem upisanog založnog prava, nudi iznos od 1.100.000,00 EUR.

Dokaz: Ponuda sa prilozima

B/ POVIJESNI STATUS NEKRETNINA

U trenutku otvaranja stečajnog postupka upisani vlasnik nekretnina bilo je trgovačko društvo FERROSTIL MONT d.o.o. pri čemu je stjecanje nekretnine bilo na način da je prijebojem kupovnine nekretnina od pravnog prednika stečajnog dužnika prodana društvu INDIREKT d.o.o. (kasnije Stečajna masa iza INDIREKT d.o.o.), a koji je nadalje predmetne nekretnine prodao FERROSTIL MONT d.o.o.. Nadalje, je FERROSTIL MONT d.o.o predmetne nekretnine založio u korist Erste & Steiermarkische bank dd radi osiguranja iznosa od 591.000,00 EUR.

Temeljem suglasnosti stečajnog suca pokrenuta je parnica radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika, uspostave prijašnjeg ZK stanja proptiv I-tuženika Stečajna masa iza INDIREKT d.o.o. u stečaju i II-tuženika FERROSTIL MONT d.o.o., te radi brisanja osiguranja protiv III-tužene Erste & Steiermarkisce banka dd. Parnica se vodila na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod n poslovnim brojem P-1309/2014. Presudom su u stečajnu masu vraćene predmetne nekretnine koje su sada predmet ponude FEROSTIL MONT d.o.o., dok je u odnosu na upisano založno pravo odbijen tužbeni zahtjev stečajnog dužnika. Presuda je postala pravomoćna dana 23.9.2025.g. Parnica je u zemljišnim knjigama bila zabilježena pod brojem zabilježbe Z-859/2014 od 10.4.2014.g.

Razlika opisa nekretnina u presudi i sadašnjeg ZK stanja, proizlazi iz izvršenih parcelacija tijekom postupka, te provedenog postupka izvlaštenja za dio nekretnina, te provedbe usklađenja stvarnog stanja nekretnina.

Dokaz: Presuda P-1309/2014

U zemljišnim knjigama je uspostava vlasništva temeljem pravomoćne presude P-1309/2014 u korist stečajno dužnika izvršena pod zabilježbom Z-2991/2026 od 27.2.2026.g.

Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju zemljište u poslovnoj zoni Grada Zaboka na kojima se odvija proizvodnja betona i asfaltna baza, te zgrada sa skladištem i kancelarijskim prostorima.

Tijekom parnice izvršena je procjena vrijednosti nekretnina u trenutku prodaje tuženicima, te je također izvođenjem dokaza utvrđeno da je vlasnik instalirane opreme betonare i asfaltne baze postalo trgovačko društvo ZAGORJE BETONI d.o.o. temeljem činjenice da je ista prije bila u lesingu stečajnog dužnika, no davatelji leasinga su prije otvaranja stečaja nad KONSTRUKTOR dd raskinuli ugovore i prodali predmete lesinga ZAGORJE BETONI d.o.o. koji su prema dokumentaciji iz spisa postali punopravni vlasnici opreme.

Dokaz: Računi za predmete leasinga

Također je tijekom parnice II-tuženik (ovdje ponuđač) tvrdio da je u odnosu na nalaz vještaka u parnici, izveo značajne infrastrukturna ulaganja u izgradnju betonskih separacija zamjenom prijašnjih drvenih separacija, te da je izvršio značajna ulaganja u tamponiranje zemljišta, kao i

završnih poslova uređenja poslovne zgrade. Prema stanju parničnog spisa, II-tuženik je dostavio račune za ugrađeni materijal u tamponiranje zemljišta, karticu betona i sl., te unatoč činjenici da se stečajni dužnik protivio navodima II-tuženika u odnosu na ulaganja, sud je u točki 117. obrazloženja presude naveo da se pokretnine (betonara, asfaltna baza nisu vlasništvo stečajnog dužnika, te se njihova vrijednost ne može uzeti u obzir prilikom procjene vrijednosti nekretnina. Također je sud u točki 118. obrazloženja presude poklonio vjeru iskazu svjedoka Zdravka Valeca na okolnost da je betonske separacije i zid dužine 2,5 m izgradio II-tuženik tijekom 2013. i 2014.g. i ponovo tamponirao zemljište budući da je prethodni tampon popustio pod težinom kamiona. Slijedom navedenog u točki 120. obrazloženja presude P-1309/2014 Sud zaključuje da kada se od procijenjene vrijednosti nekretnina od 1.791.009,15 EUR oduzmu ulaganja II – tuženika FERROSTIL MONT d.o.o. i oprema u sveukupnom iznosu od 1.109.964,18 EUR, dobije se vrijednost nekretnina (zemljišta i poslovne zgrade) u iznosu od 681.044,97 EUR na dan sklapanja pobijanih ugovora.

Nekretnine temeljem pravomoćne presude P-1309/2014 je FEROSTIL MONT d.o.o. nakon uspostave ZK stanja u korist stečajnog dužnika predao u posjed stečajnom dužniku mirnim putem.

Kako se na nekretninama u trenutku preuzimanja posjeda nalazila instalirana oprema ZAGORJE BETONI d.o.o. koje obavlja kontinuiranu djelatnost proizvodnje, a temeljem iskazanog interesa za zakup, dio nekretnina temeljem ugovora o zakupu koji je sklopljen kao javnobilježnički akt na rok od 6 mjeseci dat je u zakup. Zakup se produžavao posebnim ugovorom do 6 mjeseci, odnosno do prodaje nekretnine, te se trenutačno nekretnine nalaze u zakupu ZAGORJE BETONI d.o.o.

C/ ZALOŽNO PRAVO I POVEZANOST SA PONUĐAČEM

Kako je već obrazloženo, presudom P-1309/2014, odbijen je dio tužbenog zahtjeva radi pobijanje sporazuma o osiguranju iznosa od 591.000,00 EUR u korist Erste & Steiermarkische banka dd.

Prema stanju zemljišnih knjiga, ZGORJE BETONI d.o.o. su opisano založno pravo preuzeli od Banke, a prijenos založnog prava koje je upisano pod Z-1606/2013 od 1.7.2013.g. prenijeto je na stjecatelja pod brojem zabilježbe Z-8537/2022 od 5.5.2022.g.

U odnosu na upisano založno pravo, ne radi se o osobnom dugi stečajnog dužnika, već je dužnik po osiguranoj tražbine FERROSTIL MONT d.o.o.

Uvidom u registar Trgovačkog suda u Zagrebu, utvrđeno je da su ZAGORJE BETONI d.o.o. osnivači FERROSTIL MONT d.o.o., te da se radi o povezanim društvima.

Dokaz: Izvadak iz registra za FERROSTIL MONT d.o.o.

Od sada upisanog založnog vjerovnika pribavljena je financijska kartica stanja potraživanja po osiguranoj tražbini iz koje proizlazi da je prema knjigovodstvenoj evidenciji stanje na dan 11.11.2026.g. u iznosu od 257.815,28 EUR (na kartici nije vidljivo eventualno zaduženje za kamatu u 2026.g., nema knjiženja u 20226.g. pa stvarno obračunato potraživanje može biti veće).

Dokaz: Financijska kartica ZAGORJE BETONI d.o.o.

Kako se radi o razlučnom pravu na nekretninama kojim nije osigurana osobni dug stečajnog dužnika, već potraživanje razlučnog vjerovnika od treće osobe, FERROSTIL MONT d.o.o., to u slučaju isplate razlučnog prava stečajni dužnik stječe pravo regresa.

D / PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U svrhu unovčenja nekretnina po narudžbi stečajnog dužnika izvršena je procjena tržišne vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku Maji Petrović sa danom kakvoće i vrednovanja 7.7.2026.g.

Dokaz: Procjena tržišne vrijednosti
Uvid u presudu P-1309/2014

Prema nalazu vještaka utvrđena je sveukupna vrijednost nekretnina (predmet procjene nije tehnološka oprema betonare i asfaltne baze) na iznos od 1.400.000,00 EUR. Prema nalazu vještaka (str. 30. nalaza) sveukupna tržišna vrijednost obuhvaća dio koji se odnosi na zemljište i poslovnu zgradu u iznosu od 1.087.697,91 EUR, te vrijednost infrastrukture i vanjskog uređenja nakon amortizacije u iznosu od 313.728,00 EUR, pri čemu je zaokruženi iznos sveukupne procjene kako je gore navedeno.

U odnosu na procijenjene infrastrukturna ulaganja, ista obuhvaćaju ulaganja povezana sa obavljanjem djelatnosti na lokaciji (proizvodnja betona i asfaltna baza) i to armiranobetonska rampa i temelji asfaltne baze, armiranobetonski potporni i bočni zidovi, utovarna ploča, taložnica, šest betonskih separacija za agregat, temelji kolne vage, te uređena manipulativna površina gospodarskog dvorišta (str. 28. nalaza).

Dakle, u odnosu na procijenjenu infrastrukturu proizlazi da se ista najvećim dijelom odnosi na ulaganja vezana uz instaliranu opremu betonare i asfaltne baze, za koju je opremu tijekom parnice P-1309/2014 nesporno utvrđeno da je od davatelja leasinga nakon raskida sa stečajnim dužnikom, prodana ZAGORJE BETONI d.o.o. Radi se o staroj opremi, te je za pretpostaviti da se u slučaju demontiranja postojeće opreme i instaliranja nove u slučaju nastavka djelatnosti radi o ulaganjima koja vrlo vjerojatno ne bi odgovarala novoj opremi, te se može zaključiti da ista imaju vrijednost za postojećeg vlasnika opreme i za obavljanje postojeće djelatnosti na nekretninama na postojećoj opremi, dok za treće osobe ukoliko bi promijenile djelatnost ili opremu, ne bi imale vrijednost već trošak prilagodbe novoj djelatnosti i opremi.

Nadalje, sa aspekta analitičkog iskazivanja pojedinih dijelova procjene ulaganja u infrastrukturu obavljanja djelatnosti, prema nalazu vještaka ulaganja u armiranobetonske konstrukcije (str. 28. i 29. nalaza) u neamortiziranom iznosu po mišljenju vještaka iznosi 220.500,00 EUR, a u radove tamponiranja zemljišta 260.700,00 EUR ili sveukupno 490.200,00 EUR. Umanjen iznos za amortizaciju od 36% iznosi 313.728,00 EUR.

U odnosu na iskazana ulaganja u infrastrukturu, dio ulaganja je po mišljenju stečajnog upravitelja nesporno izvršio pravni prednik stečajnog dužnika (armiranobetonski radovi vezani uz asfaltnu bazu, taložnicu, temelji vage) s obzirom da se radi o radovima koji su bili

vezani uz činjenicu da je stečajni dužnik za vrijeme svog poslovanja montirao opremu koju je tada imao u lesingu i izvršio nužne radove za instaliranje iste. Oslanjajući se na izvedene dokaze u parnici P-1309/2014 i obrazloženje odluke u točkama 117.-120., a stečajni dužnik nema dokaza da je izgradio armiranobetonske separacije za agregat, proizlazi da taj dio bi pripao ulaganju FERROSTIL MONT d.o.o.. Od ukupno izvedenih armiranobetonskih radova, prema opisu ugrađenog betona, na ulaganje FERROSTIL MONT d.o.o. otpadao bi iznos od 384,11 m3 ugrađenog betona, a što u odnosu na ukupno obračunati iznos u nalazu vještaka čini 60,97% procijenjene visine ulaganja u armiranobetonske konstrukcije, odnosno na FERROSTIL MONT d.o.o. otpadao bi ukupan iznos neamortiziranog iskazanog ulaganja s predmetne osnove u visini 154.283,85 EUR, amortizirano 98.741,66 EUR. U odnosu na iskazano ulaganje u tamponiranje, iako je stečajni dužnik tijekom parnice P-1309/2014 ukazivao da je sam obavljao istu djelatnost prije stečaja na predmetnim nekretninama i vršio očito ulaganja u tamponiranje, stečajni dužnik nema dokumentaciju iz koje bi bilo vidljivo na koji je način izvedeno tamponiranje pri početku obavljanja djelatnosti. Tijekom parnice P-1309/2014, II-tuženik FERROSTIL MONT d.o.o. je u sudski spis dostavio račune za nabavljeni agregat za tamponiranje iz kojih proizlazi da je nabavio 21156 tona materijala ukupne vrijednosti 44.708 EUR koji je materijal nadalje trebalo kamionima dopremiti na lokaciju nekretnina, te strojevima (bageri, valjci i sl.) ugraditi u postupku tamponiranja. U odnosu na samu operativno izvođenje prijevoza i radova ostalo je u parnici P-1309/2014 nedokumentirano da li je takav velik obim radova izveo sam FERROSTIL MONT d.o.o. eventualno svojim građevinskim strojevima ili treća osoba po nalogu FEROSTIL MONT d.o.o.. No, u tom smislu sud je u parnici P-1309/2014 oslanjajući se na dostavljenu dokumentaciju i iskaz svjedoka Zdravka Valeca (bivši direktor KONSTRUKTOR dd) poklonio vjeru u činjenicu da je tamponiranje uslijed propadanja tampona postavljenog od pravnog prednika stečajnog dužnika, izvršio FEROSTIL MONT d.o.o. Dakle, ako se polazi sa aspekta stava suda koji je zauzeo u presudi P-1309/2014, da je FERROSTIL MONT d.o.o. izvršio ulaganje u tamponiranje, proizlazilo bi da je predmetno ulaganje u amortiziranom iznosu u nalazu vještaka Maje Petrović iskazano u visini od 172.608 EUR.

Slijedom navedenog, proizlazilo bi da bi se eventualno prema uzetoj vrijednosti u nalazu vještakinje Maje Petrović, oslanjajući se na obrazloženje presude P-1309/2014, sveukupno ulaganje FERROSTIL MONT d.o.o. moglo procijeniti u maksimalnom iznosu do 271.349,66 EUR.

Tijekom postupka P-1309/2014 II-tuženik je navodio da je vršio i ulaganja u završne radove na poslovnoj zgradi, no u tom smislu nije pružio u parnici dokaze, no nije poznato da li raspolaže takvim dokazima u slučaju ustajanja tužbom radi povrata izvršenih ulaganja. Također nije poznato da li je FEROSTIL MONT d.o.o. vršio i neka druga ulaganja koja stečajnom dužniku nisu poznata.

Dokaz: Uvid u obrazloženje presude P-1309/2014
Računi za nabavljeni agregat iz spisa P-1309/2014

Nastavno na navedeno nije u cijelosti moguće sa apsolutnom sigurnošću utvrditi visinu ulaganja FERROSTIL MONT d.o.o., već je istu moguće informativno predvidjeti prema dostupnim podacima iz parnice P-1309/2014 i obrazloženja predmetne odluke, dok bi stvarna visina bila tek utvrđena u parnici u kojoj bi FERROSTIL MONT d.o.o. visinu i osnov definirao u tužbenom zahtjevu, te neovisnim vještačenjem u navedenom predmetu.

E/ PROCJENA PRAVNE POZICIJE STEČAJNOG DUŽNIKA I FERROSTIL MONT d.o.o. UKOLIKO SE NE REALIZIRA PONUDA

Kako je opisano, na nekretninama koje su predmet ponude FERROSTIL MONT d.o.o. je upisano založno pravo u korist ZAGORJE BETONI d.o.o., a prema dostupnim podacima iz financijske kartice potraživanja ZAGORJE BETONI d.o.o. na dan 11.11.2026.g. osigurana tražbina iznosi 257.815,28 EUR (moguće u konačnom obračunu veća tražbina nakon obračuna kamata, u 2026.g. nema evidentiranih zaduženja), a radi se o osiguranoj tražbini vezanoj uz potraživanje prema FEROSTIL MONT d.o.o. koje je društvo povezano sa ZAGORJE BETONI d.o.o.

Dakle, ako se u stečajnom postupku nakon unovčenja izvrši namirenje razlučnog prava ZAGORJE BETONI d.o.o., a ne radi se o osobnom dugu stečajnog dužnika, stečajni dužnik će biti u pravnoj poziciji zahtijevati regresno pravo od FERROSTIL MONT d.o.o.. S obzirom da iz ponude FERROSTIL MONT i dostavljenog mišljenja odvjetnika Tihomira Lončara, proizlazi namjera ponuđača da zahtjeva naknadu za izvršena ulaganja, za očekivati je da isti neće mirnim i dobrovoljnim putem ispuniti regresni zahtjev, već će stečajni dužnik biti primoran ustati tužbom radi isplate regresnog zahtjeva. U okolnostima činjenice da FERROSTIL MONT d.o.o. polaže pravo na izvršena ulaganja, za očekivati je da će ustati tužbom ili protutužbom za isplatu naknade, te će predvidivo nastati sporovi značajne vrijednosti za koje će stečajni dužnik biti u obvezi izvršiti rezervaciju kako u odnosu na visinu tužbenog zahtjeva FERROSTIL MONT d.o.o. to i za predvidive troškove punomoćnika stečajnog dužnika i protivne strane.

Nadalje, ukoliko se provede postupak unovčenja sukladno odredbama čl. 247. SZ-a, elektroničkom dražbom, prema odredbama Stečajnog zakona na prvoj dražbi biti će početna vrijednost nekretnine u visini ¾ procijenjene vrijednosti, odnosno iznos od 1.050.000,00 EUR, a što je manji iznos od ponuđenog. Nadalje, ako se unovčenje provede na navedeni način s obzirom na namjenu nekretnine i infrastrukturu prilagođenu postojećoj djelatnosti, u okolnostima da stečajni dužnik nije vlasnik instalirane opreme za obavljanje djelatnosti, nije moguće sa velikom sigurnošću očekivati značajan interes tržišta, te je upitno da li će se postići procijenjena vrijednost. Pak, ako npr. FERROSTIL MONT d.o.o. stekne nekretninu u dražbi, a moguće da će je steći i za manji iznos od ponuđenog, dolazi do obveze namirenja razlučnog prava, postavljanja regresnog prava i očekivano parnice radi naknade izvršenih ulaganja sa svim posljedicama obveze rezervacije sredstava za predmetne parnice.

Dakle, ako je cilj stečajnog dužnika izbjeći parnice značajne vrijednosti, te unaprijed imati nesporan iznos koji će ući u opću stečajnu masu u visini ponude FERROSTIL MONT d.o.o. od 1.100.000,00 EUR, to je onda jedino moguće postići kroz sporazumnu prodaju u kojoj bi se definiralo da se FERROSTIL MONT d.o.o. odriče potraživanja s osnova ulaganja i da preuzima nekretnine sa založnim pravom.

Suglasnost da o ponudi odlučuje Skupština vjerovnika dao je i razlučni vjerovnik koji se prioritetno namiruje kao i na realizaciju iste ukoliko Skupština prihvati ponudu, te u navedenom smislu nisu umanjena prava razlučnog vjerovnika.

Dokaz: Izjava razlučnog vjerovnika

F/ PRIJEDLOG ODLUKE

Nastavno na zaprimljenu ponudu FERROSTIL MONT d.o.o. za kupnju nekretnina upisnih kod ZK odjela Zabok u zk.ul. 2530 k.o. 334375 Gubaševo zkčbr. 2465/1 Poslovna zgrada, gospodarsko dvorište površine 4992 m2 (Poslovna zgrada 288 m2, Gospodarsko dvorište 4704 m2); zk. ul. 3217 k.o. 334375 Gubaševo zkčbr. 2463/1 Matovščak livada površine 1291 m2, zkčbr. 2463/2 Suhodonje livada površine 310 m2 (sveukupna površina 1601 m2); zk.ul. 3869 k.o. 334375 Gubaševo zkčbr. 2462/1 Đurđevica livada površine 11406 m2, stečajni upravitelj predlaže donošenje slijedeće odluke:

- **Da Skupština vjerovnika odluči da li se prihvaća ponuda FERROSTIL MONT d.o.o. za kupnju nekretnina upisnih kod ZK odjela Zabok u zk.ul. 2530 k.o. 334375 Gubaševo zkčbr. 2465/1 Poslovna zgrada, gospodarsko dvorište površine 4992 m2 (Poslovna zgrada 288 m2, Gospodarsko dvorište 4704 m2); zk. ul. 3217 k.o. 334375 Gubaševo zkčbr. 2463/1 Matovščak livada površine 1291 m2, zkčbr. 2463/2 Suhodonje livada površine 310 m2 (sveukupna površina 1601 m2); zk.ul. 3869 k.o. 334375 Gubaševo zkčbr. 2462/1 Đurđevica livada površine 11406 m2 za iznos ponuđene kupovnine od 1.100.000,00 EUR uz uvjet da se ista prihvati na način da ponuđač stječe nekretninu sa upisanim založnim pravom i da se u kupoprodajnom ugovorom odrekne prava na ulaganja u nekretnine koje su predmet kupoprodaje**

Ukoliko skupština vjerovnika ne prihvati ponudu daljnje unovčenje će se nastaviti sukladno odredbama čl. 247. Stečajnog zakona.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

U Zagrebu, 16.11.2026. god.

