

OBRAZAC 18
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE OD 15.3.2024. G. DO 6.6.2024.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, osim već unovčenih nekretnina zk ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar (tvornički krug), vraćene su i nekretnine upisane kod ZK odjela Zagreb u k.o. Vrapče novo, zk. ul. 100617 stan S1 i stan S 6, u naravi stanovi na lokaciji Zagreb, Jačkovinski klanec 19. U dosadašnjem tijeku nakon preuzimanja u posjed predmetnih nekretnina, ishođeno je mišljenje Porezne uprave oko poreznog statusa predmetnih nekretnina, te je također izvršena revizija procjene vrijednosti. Prema reviziji procjene vrijednosti stan S6 je procijenjen u visini konačne tržišne vrijednosti od 303.000,00 EUR, a stan S1 na iznos od 269.000,00 EUR (svi upisani u zk. ul 100617 k.o. Vrapče Novo).

U zgradi nema upravitelja zgrade, te se ne plaća pričuva. Radi se o stanovima koji su izgrađeni 2008/2009.g., te koji nisu bili znatni period korišteni i održavani.

Stan S 6 u trenutku preuzimanja od Ferrostil monta d.o.o. temeljem pravomoćne presude radi pobijanja pravnih radnji, zatečen je u suterenskoj etaži oštećen izljevom kanalizacije (u cijelosti uništeni parket, oštećeni zidovi doljnje etaže, uništena unutarnja stolarija, sanitarije pune fekalnih ostataka) a što se desilo znatno prije okončanja parnice i preuzimanja nekretnine po presudi kao i isključene struje što je u postupku rješavanja sa HEP-om. Prema uputi HEP-a za povrat priključnog mjesta potreban je novi atest i potvrda ovlaštenog električara i usklađenje stanja instalacije sa sadašnjim propisima. Na predmetnom stanu je bio evidentiran teret za koji je predlagatelj podnio prijedlog brisanja po zahtjevu stečajnog dužnika nakon preuzimanja nekretnine u posjed, a koji je riješen u prethodnom izvještajnom periodu. Temeljem ishođenog atesta i potvrde ovlaštenog električara, ishođen je povrat priključka struje. Također je izvršeno minimalno saniranje zidova. No, uslijed očitih mana u izgradnji odvodnih instalacija zgrade, ponovo je primijećeno vlaženje zidova koji su uz sanitarni čvor, a kako se radi o stanu sa najnižom etažom, uslijed stalnih začepljenja instalacija, neposredno pred donesenom odlukom da se oglasi prodaja, ponovo je došlo do izljeva fekalnih voda u doljnjoj etaži stana. Konzultiran je vodoinstalatser, no isti nije mogao dati savjet načina rješavanja problema koji je kontinuiran. Slijedom navedenog, u ovakvom stanju je upitan interes tržišta za predmetnu nekretninu, a s obzirom na novonastalu situaciju zastalo se sa početkom oglašavanja

prodaje barem dok se minimalno ne sanira, odnosno ne isuši vlaga (no nema sigurnosti da se neće opet desiti značajan izljev) kao posljedica izljeva fekalnih voda. Stan je procijenjen kako je opisano na značajnu vrijednost, te ovakvo stanje nekretnine očekivano bi znatno smanjilo cijenu na tržištu. U daljnjem periodu pokušati će se konzultirati stručne osobe u cilju prikupljanja bitnih informacija radi donošenja odluke da li da se (ako zahtjeva manja ulaganja) sanira tehnički nedostatak odvodnje ili da se pristupi prodaji u postojećem stanju.

U odnosu na stan oznake S1 koji je u potkrovlju zgrade, također vraćen u stečajnu masu po okončanju parnice radi pobijanja pravnih radnji, kako je navedeno u prethodnom izvješću, također je imao oštećenja zidova u gornjoj i donjoj etaži, mjestimično pojavu plijesni po zidovima, izljev iz cijevi vodovodne instalacije, izljev oborinskih voda uz ventilacijski odvod i dimnjak uslijed neispravnosti zaštitnog lima, problem sa odlivom krovnih oborinskih voda, mjestimično dignuti i oštećeni parketi. Prije početka oglašavanja prodaje, a kako je opisano u prethodnom izvješću, poduzeti su minimalni zahvati radi dovođenja nekretnine u stanje za prodaju. U tijeku izvještajnog perioda, a sukladno odluci skupštine vjerovnika o načinu unovčenja nekretnina ne opterećenih razlučnim pravom, izvršeno je dva oglašavanja predmetne nekretnine, prvo prikupljanjem ponuda ne manjih od procijenjene vrijednosti (269.000,00 EUR), a drugo prikupljanjem ponuda ne manjih od 215.200,00 EUR. Tijekom perioda oglašavanja pri prvom oglasu nije bilo uopće interesa, a temeljem drugog oglašenog oglasa na stranicama VTS-a i FINE, bio je minimalan odaziv od tri potencijalna kupca koja su izvršila ogled nekretnine, no nakon uvida u istu nisu pokazali interes za kupnju, odnosno nije uplaćena niti jedna jamčevina niti je stigla ponuda.

U ovom izvještajnom periodu temeljem pravomoćne presude Trgovačkog suda u Zagrebu, P-228/2021 u stečajnu masu je vraćena nekretnina upisana kod ZK odjela Zlatar, zk. ul. 2165 k.o. Lovrečan. Temeljem presude je podnesen zahtjev za uspostavu prijašnjeg ZK stanja, upisa vlasništva u korist KONSTRUKTOR d.d. u stečaju koji se vodi pod brojem zabilježbe Z-6315/2024 i koji prijedlog još nije riješen. Unatoč činjenici da u zemljišnim knjigama nije uspostavljeno prijašnje ZK stanje, upisani vlasnik je mirnim putem predao posjed nekretnine, te je sklopljen kratkoročni ugovor o zakupnu nekretnine na rok od 6 mjeseci uz mjesečni zakup od 600,00 EUR+PDV i snošenja drugih režijskih troškova. Na nekretnini je upisan zalog u korist Zagrebačke banke d.d. pod brojem zabilježbe Z-1841/2007 radi osiguranja iznosa od 7.500.000,00 kn, no isti je bez osnova, te je već Banka za isti teret u odnosu na nekretnine upisane u zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar izdala brisovno očitovanje, no kako je još u tijeku bila parnica odbila je izdati isto i za predmetnu nekretninu s obzirom da je bio upisan drugi vlasnik. Slijedom navedenog nakon provedbe upisa stečajnog dužnika u zemljišne knjige biti će podnesen zahtjev banci za izdavanje brisovnog očitovanja.

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. Podneskom je predloženo hitno postupanje suda. 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. Navedene nekretnine bile su predmet 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 Općinski sud u Zlataru nije poduzimao radnje u postupku, te je stečajni dužnik svojim podneskom ukazao na izmjene i dopune SZ-a kojim je određena nadležnost Trgovačkog suda u Zagrebu. Općinski sud u Zlataru se oglasio nenadležnim uz ustup predmeta Trgovačkom sudu u Zagrebu, te se predmet sada vodi pod poslovnim brojem Ovr-110/2023, a sud je dana 15.9.2023.g. donio rješenje o nastavku postupka. Zakazano je ročište radi utvrđenja početne vrijednosti za 14.12.2023.g. koje je održano. 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.

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 nije okončana 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. Naloženo je dopunsko vještačenje, stečajni dužnik je uplatio predujam, izvršen je uvid na terenu sa vještakom, te se u kraćem roku očekuje nalaz vještaka na okolnost vrijednosti nekretnine.

II Stanje stečajne mase

Stanje novčanih sredstava i plaćeni troškovi u periodu 2.3.2024.g. do 24.5.2024.g.:

A/ PRIHODI / PRLIVI NA RAČUN

Osnov prihoda / priliva na račun	Iznos (Eur)
- naplata sudskih troškova	17.230,04
- naplata potraživanja	194,80
- ostali prilivi	180,15
Ukupno prilivi	17.604,99

B/ PLAĆENI TROŠKOVI I IZDACI

Vrsta troška / izdatka	Iznos (Eur)
- bankarska naknada	89,33
- Režijski troškovi nekretnina	1.202,97
- Troškovi izdavanja atesta elektroinstalacije stana S6	250,00
- Knjigovodstvene usluge	390,00

- plaćene obaveze prema SKDD i Zgb. burza	298,93
- plaćeni sudski troškovi, bilježnika i sl.	484,43
- plaćeni troškovi održavanja nekretnina	944,00
- ostali sitni materijalni troškovi	138,80
- predujam vještačenja TSZ P-1309/14	2.000,00
Ukupno plaćeni troškovi i izdaci	5.798,46

Stanje sredstava na računu Eur 635.137,55

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, te nije bio u mogućnosti vršiti plaćanja posebice odvjetničkih usluga, te se plaćanje istih uglavnom odvijalo na način da se isti plate nakon okončanja parnice i iz naplaćenih troškova. Tek nakon unovčenja nekretnina zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar, došlo je do znatnijeg povećanja raspoložive stečajne mase. Nastavno na ograničenost raspoloživih novčanih sredstava, stečajni dužnik nije bio u mogućnosti financirati tekuće pravne radnje koje poduzima, kao i druge operativne troškove postupka. Slijedom navedenog očekuje se u idućem izvještajnom periodu plaćanje troškova zastupanja s obzirom na izvršenu naplatu u ovom izvještajnom periodu.

Troškovi knjigovodstva su nužne usluge radi podnošenja financijskih izvještaja i ispunjenja poreznih obaveza podnošenja poreznih prijave.

Režijski troškovi vezani su uz nekretnine u vlasništvu koje su se vratile u stečajnu masu temeljem uspjeha u parnicama radi pobijanja pravnih radnji sve kao je opisano u ovom i prethodnim izvješćima.

Troškovi održavanja nekretnina predstavljaju radove koji su bili izvršeni u prethodnom periodu, no uslijed ročnosti računa dio je plaćen tek u ovom izvještajnom periodu, kao i plaćanje atesta elektroinstalacije stana S6.

Plaćanje predujma u parnici P-1309/14 je u interesu stečajnog dužnika kao tužitelja u parnici radi pobijanja pravnih radnji, te je uplata izvršena sukladno odluci suda.

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.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

U Zagrebu, 6.6.2024.g.