

72.

www br. St-973/19

kol. 1.4.19-Por

TRGOVAČKI SUD 1
U ZAGREBU
PRIMLJENO
02-05-2019805
-116

MAROJE STJEPOVIĆ
Preradovićeve ulica 25, Zagreb
stečajni upravitelj za
JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju
Dužice 28, 10000 Zagreb
OIB:57303316329

poštom — neposredno
primj. *RM* priloga
pristojba *RM*

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Na posl. br. St-895/2013

U Zagrebu, 30. travnja 2019.g.

PODNEŠAK

Cijenjeni naslove,

Sukladno članku 89. stavak 2. Stečajnog zakona, podnosim Vam pisano izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

Nekretnine

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 Štrokiniec 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 Štrokiniec 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 ispravn postupak koji se vodi pred OGS u Zagrebu pod posl.br. Z-27376/15.

Sve nekretnine na adresi Dane Duića 7 predmet su unovčenja u Ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl.br. Ovr-6804/18.

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

806

brisati svoje založno pravo, u narednim ću danima pokrenuti odgovarajuće sudske postupke radi prisilnog brisanja tog založnog prava. Ostale 4 nekretnine u ovim zgradama, u naravi 4 parkirališta, od toga 3 upisana u k.o. Grad Zagreb, u z.ul. 100147, podulošci 36, 39 i 58, te jedno parkiralište upisano u k.o. Centar u z.ul. 5645, poduložak 20, predstavljaju slobodnu stečajnu masu ovog stečajnog dužnika koju trenutno unovčavam slobodnom pogodbom, a sve sukladno odluci skupštine vjerovnika od 12.12.2018.g. Navedene sam nekretnine pisanim putem nudio stanarima u zgradama u kojima se parkirna mjesta nalaze, no na žalost, do današnjeg dana nitko od njih nije iskazao interes za njihovu kupnju, pa čak niti po minimalnoj cijeni od 50% od procijenjene. U narednom ću razdoblju navedena 4 parkirna mjesta nastaviti nuditi stanarima, te osobama koje žive u blizini zgrada u kojima se ove garaže nalaze.

Na adresi Dužice 28 u Zagrebu nalaze se ukupno dvije nekretnine. Jedna nekretnina u naravi predstavlja dvorište ispred zgrade, oznake kat.čest. 4738/3, k.o. Grad Zagreb, upisana u z.ul. 25542, i ova je nekretnina predmet unovčenja u ovršnom postupku koji se vodi pred OGS u Novom Zagrebu pod posl.br. Ovr. 801/15 (ranije kod OGS u Zagrebu broj Ovr-89/12). Druga nekretnina oznake kat.čest. 4738/2, k.o. Grad Zagreb, upisana u z.ul. 4744, poduložak 14, prema zemljišnim knjigama predstavlja ostavu površine 2,18 m², a za koju sam u međuvremenu saznao da je Ugovorom o kupoprodaji od 15.09.2004.g. ovjerenim pred JB Ivanom Parlovom iz Zagreba pod posl.br. OV-15591/2004 prodana gosp. Ivu Tikvici iz Zagraba, JMBG:2304942330037. Po svemu sudeći gosp. Ivo Tikvica na predmetnu nekretninu polaže izlučno pravo.

Pokretnine

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

Potraživanja

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.

Ugovori o zakupu

Na današnji dan, stečajni dužnik ima aktivna tri ugovora o zakupu, i to;

1. Sa društvom INVERSUS USLUGE d.o.o. iz Zagreba za dio stana na adresi Dane Duića 7, 2. kat, u naravi jedne prostorije površine 9m² za mjesečnu zakupninu od 500,00 kn + PDV
2. Sa Damirom Ježekom iz Zagreba za dva spremišta i jedno parkirno mjesto u zgradi na adresi Dane Duića 7 za mjesečnu zakupninu od 300,00 kn + PDV
3. Sa Željkom Pjacom iz Zagreba za dva parkirna mjesta u zgradi na adresi Dane Duića 7 za mjesečnu zakupninu od 400,00 kn + PDV

Parnice radi predaje u posjed nekretnina

Danom otvaranja stečajnog postupka tri sam nekretnine (3 stana u zgradi na adresi Dane Duića 7) zatekao u posjedu trećih osoba i to Dijana Velića, Marijane Škrinjar i Ivana Jurkića. Stan u kojem je živjela Marijana Škrinjar uspješno sam vratio u posjed ovom stečajnom dužniku, dok su protiv

Dijana Velića i Ivana Jurkića i dalje u tijeku postupci radi iseljenja i predaje u posjed, te radi naplate zakupnine i režijskih troškova.

Problem protupravnog i protuzakonitog stjecanja statusa vjerovnika stečajne mase od strane Grada Zagreba

Visoki upravni suda RH presudom od 11.10.2018.g. pod posl.br. Usž-1908/18-2 potvrdio je prvostupanjsku presudu donesenu pod posl.br. Usl-3005/16-9 kojom je ovom stečajnom dužniku naloženo, po osnovi komunalnog doprinosa, Gradu Zagrebu isplatiti iznos od **585.592,50 kn** zajedno sa zakonskim zateznim kamatama te troškovima postupka.

Također, Visoki upravni sud RH presudom od 11.10.2018.g. pod posl.br. Usž-1971/18-2 potvrdio je prvostupanjsku presudu donesenu pod posl.br. Usl-3004/16-11 kojom je ovom stečajnom dužniku naloženo, po osnovi komunalnog doprinosa, Gradu Zagrebu isplatiti iznos od **1.097.643,00 kn** zajedno sa zakonskim zateznim kamatama te troškovima postupka.

Obje gornje presude donesene su na ime JUST GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju iz Zagreba kao da se radi o obvezama stečajne mase, iako se radi o tražbinama stečajnih vjerovnika koje su dospjele još 2008. i 2009.g. i trebale su biti prijavljene u stečajni postupak. Protuzakonito postupanje, kako Grada Zagreba, tako i Upravnog suda RH, za posljedicu će imati blokadu računa ovog stečajnog dužnika, te namirenje stečajnog vjerovnika Grada Zagreba mimo odredbi Stečajnog zakona. Blokada računa ovog stečajnog dužnika u potpunosti će onemogućiti dalje provođenje stečajnog postupka, te će u potpunosti onemogućiti namirenje, kako troškova stečajnog postupka, tako i ostalih obveza stečajne mase. Jednako tako, ovom će blokadom računa stečajnom dužniku i svim njegovim vjerovnicima nastati nenadoknadiiva šteta.

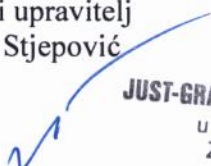
U cilju rješavanja ove situacije, u više sam navrata zahtijevao da me na tu temu prime odgovorne osobe u Gradu Zagrebu, da bi tek danas (30.04.2019.g.) imao kratki sastanak sa Anom Tomac Rosandić, zamjenicom pročelnika Bilića u Gradskom uredu za prostorno uređenje. Gđa. Ana Tomac Rosandić obećala je upoznati nadređene sa ovom problematikom, te pokušati iznaći rješenje koje će spriječiti nastajanje štete vjerovnicima u ovom stečajnom postupku.

Također, u cilju rješavanja navedene sporne situacije, podnio sam ustavnu tužbu, no još uvijek nemam njezin poslovni broj.

Promet računa

Zajedno sa ovim izvješćem u spis sam dostavio i tablicu prometa žiro računa stečajnog dužnika za razdoblje od dana otvaranja stečajnog postupka do zaključno 29.04.2019. Stečajni dužnik na dan 29.04.2019. na računu ima novčana sredstva u iznosu od **194.405,57 kn**.

S poštovanjem,
Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

 JUST-GRADITELJSTVO d.o.o.
u stečaju
Zagreb

Prilog: Tablica prometa žiro računa za razdoblje od 07.11.2014.g. do 29.04.2019.g.

PROMET ŽIRO RAČUNA
(od 07.11.2014.g. do 29.04.2019.g.)

Primici u korist žiro računa (stečajna masa)

R.B.	Pojedinačne stavke prihoda u stečajnom postupku	Naplaćeno
1	Prihod od zakupa nekretnina	129.384,35 kn
2	Prihod od kamata	94,28 kn
3	Prefakturirane režije	30.012,90 kn
4	Unovčenje pokretnina	6.868,75 kn
5	Naplaćeni parnični troškovi za dobivene sudske postupke	356,25 kn
6	Naplaćena potraživanja	73.753,48 kn
7	Unovčenje nekretnina upisanih u k.o. Jankomir	12.500.000,00 kn
8	Povrat PDV-a	4.743,52 kn
Ukupno:		12.745.213,53 kn

Isplaćeno po osnovi troškova stečajnog postupka

R.B.	Pojedinačne stavke troškova stečajnog postupka	Isplaćeno
1	Neto nagrada privremenom stečajnom upravitelju	10.000,00 kn
2	Doprinosi, porez i prirez na neto nagradu privremenom st. upravitelju	10.390,09 kn
3	Trošak nagrade stečajnom upravitelju sukladno rješenju suda od 31.01.2019.g. pod posl.br. St-895/13-110	681.918,83 kn
Ukupno:		702.308,92 kn

Isplaćeno po osnovi ostalih obveza stečajne mase

R.B.	Pojedinačne stavke ostalih obveza stečajne mase	Isplaćeno
1	Naknade banci za platni promet	3.586,32 kn
2	Knjigovodstvene i administrativne usluge	67.062,50 kn
3	HEP-TOPLINARSTVO d.o.o. (toplinska energija)	17.235,75 kn
4	VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o. (voda)	14.468,06 kn
5	HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA d.o.o. (struja)	19.744,14 kn
6	Održavanje imovine	1.775,00 kn
7	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. (pričuva i drugo)	28.520,95 kn
8	GRAD ZAGREB (konunalna naknada i drugo)	223,60 kn
9	Sudske pristojbe	4.043,96 kn
10	Materijalni troškovi (blagajna)	6.059,25 kn
11	Uredski materijal	1.650,55 kn
12	PDV	2.502.398,77 kn
13	Troškovi javnih bilježnika	732,50 kn
14	Usluge prijevoza poslovne dokumentacije i pokretnina	500,00 kn
15	Trošak arhiviranja poslovne dokumentacije kod ARHIV TREZOR d.o.o	6.671,13 kn
16	Odvjetnički troškovi	46.406,25 kn
17	Pričuve (ZAGREB ZGRADE)	21.518,70 kn
18	Naknada za šume (završni račun 2015)	46,75 kn
19	Izmjena brava na stanovima	1.500,00 kn

R.B.	Pojedinačne stavke ostalih obveza stečajne mase	Isplaćeno
20	Sudski troškovi u parničnim postupcima (dostava pismena)	117,20 kn
21	Troškovi plina (GRADSKA PLINARA)	26.211,35 kn
22	Troškovi izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekratnina	2.500,00 kn
Ukupno:		2.772.972,73 kn
Obveze stečajne mase (ukupno):		3.475.281,65 kn
Namirenje razlučnih vjerovnika		
ARSENIUS d.o.o. iz Zagreba, Jaruščica 11, OIB:74301282336 (sukladno rješenu o namirenju od 22.01.2019.g. pod posl.br. St-893/13-105)		6.262.113,15 kn
METROPROJEKT d.o.o. iz Zagreba, Sobolski put 16, OIB:69013394653 (sukladno rješenu o namirenju od 22.01.2019.g. pod posl.br. St-893/13-105)		2.813.413,16 kn
Ukupno:		9.075.526,31 kn
Stanje sredstava na računu 29.04.2019.		194.405,57 kn

U Zagrebu, 29.04.2019.g.

stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

✓ JUST-GRADITELJSTVO d.o.o.
u stečaju
Zagreb

✓