

OBRAZAC 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Na posl. br. St-895/2013

JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju

Dužice 28, 10000 Zagreb

OIB:57303316329

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 18.07.2019. DO 06.12.2019.

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 ispravan 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. 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.

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.

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.

Javni bilježnik je pod posl.br. OU-1009/19 sastavio zapisnik o potvrđivanju činjenica s javnog nadmetanja, a koji zapisnik dostavljam u prilogu ovog izvješća.

Nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1 upisana u zk. ul. 6471, poduložak 36, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 7/1 u podrumu 1 objekta u površini od 8,32 u nacrtu označeno svjetlo plavom bojom na adresi Petrova 120 u Zagrebu, prodana je kupcu STARLING d.o.o., Ulica Šandora Breščenskoga 4, Zagreb, OIB:92048588805 za iznos od 50.100,50 kn.

Nekretnina oznake 24/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisana u zk. ul. 6471, poduložak 39, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 10/1 u podrumu 1 objekta u površini od 7,60 m2 u nacrtu označeno žutom bojom na adresi Petrova 120 u Zagrebu, prodana je kupcu STARLING d.o.o., Ulica Šandora Breščenskoga 4, Zagreb, OIB:92048588805 za iznos od 49.226,40 kn.

Nekretnina oznake 32/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisana u zk.ul. 6471, poduložak 58, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 4/2 u podrumu 2 objekta u površini od 10,16 m2 (tlocrtne površine 16,93 m2) u nacrtu označeno crvenom bojom na adresi Petrova 120 u Zagrebu, prodana kupcu FRANJO ZELENKA, Ulica Mije Krešića 30, Zagreb, OIB: 37105336549 za iznos od 62.334,30 kn.

Nekretnina oznake 80/10000 dijelova kat.čest. 4764, upisana u zk. ul. 5645, poduložak 20, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište na terenu PM1, prizemlje, netto korisne površine 5,50 m2 (tlocrtne površine 22 m2) u nacrtima označeno svjetlo zelenom bojom na adresi Petrova 118 u Zagrebu, prodana kupcu FRANJO ZELENKA, Ulica Mije Krešića 30, Zagreb, OIB:37105336549 za iznos od 37.020,00 kn.

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, Stalna služba u Samoboru pod posl.br. Ovr-593/2019. 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 slijedom koje činjenice dalje proizlazi da gosp. Ivo Tikvica na predmetnu nekretninu polaže izlučno pravo, odnosno da ista ne predstavlja stečajnu masu ovog stečajnog dužnika.

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.

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

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 nenadoknadiva 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.

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 06.12.2019. Stečajni dužnik na dan 06.12.2019. na računu ima novčana sredstva u iznosu od **366.615,01 kn**.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju nastaviti ću s poduzimanjem radnji u cilju pronalaska što je moguće većeg broja potencijalnih kupaca te ću nastaviti s vođenjem postupaka radi zaštite imovine stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 06.12.2019.g.

Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović