

## **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 16.08.2021. DO 15.11.2021.**

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 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.

OGS u Zagrebu rješenjem od 29.09.2021.g. pod posl.br. Z-42342/21 ozn. Z-27376/15 nekretninu stečajnog dužnika, i to 1/3 kat.čest. 5/517 upisane u z.ul. 715 k.o. Jankomir, u naravi cestu površine 49m<sup>2</sup>, upisao je na ime GRADA ZAGREBA a temeljem Ugovora o darovanju iz 2008.g.

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. U narednim danima očekujem da će novac biti prenesen na račun stečajnog suda.

Dvije nekretnine za koje nije bilo zainteresiranih kupaca u ovršnom postupku, u naravi dvije ostave, upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK odjel Zagreb u zk.ul. 25301, k.o. Grad Zagreb, etažno vlasništvo E-140 i E-141 predmet su unovčenja u stečajnom postupku po pravilima ovrhe i upravo je u tijeku njihovo unovčenje putem elektroničkih javnih dražbi.

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 protuzakonom 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 unovčen je na elektroničkim javnim dražbama koje je provela Fina a račište za diobu ove kupovnine zakazano je za dan 22.11.2021.g.

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 dostavljam i tablicu prometa žiro računa stečajnog dužnika za razdoblje od dana otvaranja stečajnog postupka do zaključno 12.11.2021. Stečajni dužnik na dan 12.11.2021.g. na računu ima novčana sredstva u iznosu od **202.483,88kn.**

## **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

U narednom razdoblju poduzeti ću radnje u cilju podjele kupovnine postignutih unovčenjem nekretnina, a nastaviti ću i sa vođenjem sudskih postupaka radi zaštite interesa stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 15.11.2021.g.

Stečajni upravitelj  
Maroje Stjepović