

Primljeno putem e-Komunikacije, dne 08.07. 2019.

JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju

Posl.br. St-895/2013

Dužice 28, 10000 Zagreb

OIB: 57303316329

Pristojba

Priloga: 1x1

Primio:

- 122

Novi broj: st- 973/19

Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
Za skupštinu vjerovnika zakazanu za 17. srpnja 2019.g.**Nekretnine**

Stečajni je dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka bio upisan kao vlasnik ukupno 90 nekretnina, sve upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, od toga se njih;

- 49 nalazi 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, njih ukupno 24, predmet su unovčenja u Ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl.br. Ovr-6804/18 i u narednih 2-3 mjeseca očekujem održavanje prvih usmenih 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 protuzakonitom upisu založnog prava. Obzirom da navedeno društvo nije pristalo dobrovoljno brisati svoje založno pravo, a sukladno suglasnosti skupštine vjerovnika od 29.01.2019.g. protiv društva KOVČO FAKTOR d.o.o. pokrenuo sam sudski postupak pred Trgovačkim sudom u

Zagrebu. Parnica se vodi pod posl.br. P-959/2019 i do današnjeg dana nije održano niti jedno ročište.

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, a koje predstavljaju slobodnu stečajnu masu, sukladno odluci skupštine vjerovnika od 12.12.2018.g. pokušao sam unovčiti slobodnom pogodbom po cijeni koja ne može biti niža od 50% procijenjene. No na žalost do današnjeg dana nisam uspio unovčiti niti jedno od tih 4 parkirna mjesta. Način koji sam odabrao za njihovo unovčenje bio je taj da sam svim stanarima, kako zgrade u kojoj se parkirna mjesta nalaze, tako i stanarima okolnih zgrada, u poštanske sandučice ubacivao pisma u kojima sam ih obavještavao o prodaji predmetnih parkirnih mjesta, kao i o njihovim cijenama, zajedno sa mojom kontakt podacima. To sam napravio pet puta u proteklih 6 mjeseci, tako da sam im svakih mjesec dana u sandučice stavljao nova pisma, a u svakom sljedećem pismu cijenu sam smanjivao za po 10%, i tako sve dok cijene nisu dosegnule 50% od procijenjene. Na žalost, javio se samo jedan stanar koji je za jedno parkirno mjesto ponudio cijenu nešto manju od 50% procijenjene. Slijedom iznesenog, očigledno je da su cijene koje je odredio vještak previsoke, te je za predmetna parkirna mjesta nužno dodatno smanjivati cijenu kako bi se ista uspješno unovčila. U tom smislu predlažem da me se ovlasti sva 4 parkirna mjesta staviti na prodaju po cijenama koje ne mogu biti niže od 30% od njihove procijenjene vrijednosti.

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, u naravi ostava površine 2,18 m², a za koju sam u međuvremenu utvrdio 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 koji je još 2004.g. uredno platio kupovninu, slijedom koje činjenice dalje konstatiram da ova nekretnina ne predstavlja stečajnu masu ovog stečajnog dužnika.

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.

Protuzakonita postupanja Grada Zagreba i Upravnog suda RH

Visoki upravni suda RH presudom od 11.10.2018.g. pod posl.br. Usž-1908/18-2 potvrdio je prvostupajnsku presudu donesenu pod posl.br. Usl-3005/16-9 kojom je ovom stečajnom dužniku naloženo, po osnovi komunalnog doprinosa, Gradu Zagrebu isplatiti iznos od **512.393,44 kn** zajedno sa zakonskim zateznim kamatama od 32.09.2016.g.

Nadalje, Visoki upravni sud RH presudom od 11.10.2018.g. pod posl.br. Usž-1971/18-2 potvrdio je prvostupajnsku presudu donesenu pod posl.br. Usl-3004/16-11 kojom je ovom stečajnom dužniku naloženo, po osnovi komunalnog doprinosa, Gradu Zagrebu isplatiti iznos od **960.437,62 kn** zajedno sa zakonskim zateznim kamatama od 21.09.2016.g.

Također, Visoki upravni sud RH potvrdio je prvostupajnsku presudu donesenu pod posl.br. Usl-3081/16-10 kojom je ovom stečajnom dužniku naloženo, po osnovi komunalnog doprinosa, Gradu Zagrebu isplatiti iznos od **1.383.404,31 kn** zajedno sa zakonskim zateznim kamatama od 19.10.2016.g.

Sve tri 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.

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 14.01.2019. Stečajni dužnik na dan 05.07.2019. na računu ima novčana sredstva u iznosu od **182.525,01 kn**.

Zaključak

Na žalost, protuzakonito postupanje Grada Zagreba i Upravnog suda RH za posljedicu će imati blokadu računa ovog stečajnog dužnika, te prisilno namirenje tražbine koja sukladno odredbama Stečajnog zakona ne može biti namirena u ovom stečajnom postupku, čak niti diobama stečajne mase, a kamoli kao obveza stečajne mase.

Prijedlog odluka

Shodno gore iznesenom, predlažem da vjerovnici na ovoj skupštini vjerovnika donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.
2. Ovlašćuje se stečajni upravitelj 4 nekretnine koje predstavljaju slobodnu stečajnu masu na adresi Petrova ulica 118 i 120 u Zagrebu, 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, unovčiti slobodnom pogodbom po cijenama koje ne mogu biti niže od 30% vrijednosti koju je za pojedinu nekretninu utvrdio stalni sudski vještak.

U Zagrebu, 08.07.2019.g.

S poštovanjem,
Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

MAROJE
STJEPOVIĆ

Digitally signed by
MAROJE STJEPOVIĆ
Date: 2019.07.08
11:36:05 +02'00'

JUST - GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju
Dužice 28, Zagreb, OIB: 57303316329

Posl. br. St. 895/13

PROMET ŽIRO RAČUNA (od 07.11.2014.g. do 05.07.2019.g.)

Primici u korist žiro računa (stečajna masa)

| R.B. | Pojedinačne stavke prihoda u stečajnom postupku | Naplaćeno |
|----------------|---|-------------------------|
| 1 | Prihod od zakupa nekretnina | 131.634,35 kn |
| 2 | Prihod od kamata | 99,04 kn |
| 3 | Prefakturirane režije | 30.012,90 kn |
| 4 | Unovčenje pokretnina | 6.868,75 kn |
| 5 | Naplaćeni parnični troškovi za dobivene sudske postupke | 3.706,83 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: | | 12.750.818,87 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 | 5.513,52 kn |
| 2 | Knjigovodstvene i administrativne usluge | 71.312,50 kn |
| 3 | HEP-TOPLINARSTVO d.o.o. (toplinska energija) | 18.181,99 kn |
| 4 | VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o. (voda) | 14.747,98 kn |
| 5 | HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA d.o.o. (struja) | 19.972,26 kn |
| 6 | Održavanje imovine | 1.775,00 kn |
| 7 | ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. (pričuva i drugo) | 29.788,02 kn |
| 8 | GRAD ZAGREB (konunalna naknada i drugo) | 223,60 kn |
| 9 | Sudske pristojbe | 8.773,96 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 | 827,50 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 | 49.656,25 kn |
| 17 | Pričuve (ZAGREB ZGRADE) | 22.031,05 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: | | 2.790.458,63 kn |
| Obveze stečajne mase (ukupno): | | 3.492.767,55 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 05.07.2019. | | 182.525,01 kn |

U Zagrebu, 05.07.2019.g.

stečajni upravitelj
Maroje Stjepović