

U Rijeci, 13. travnja 2023. godine

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD

27. prosinca 2022. godine do dana podnošenja ovog Izvješća

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Poslovni broj spisa: **St-431/2017**

Dužnik: **Stečajna masa iza Konstruktor d.d. za graditeljstvo u stečaju, Ante
Starčevića 5/a, OIB: 52924440394**

Stečajni upravitelj: **Zinko Grgurić, Ćikovići 126, Kastav**

I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO ZAKLJUČENJA STEČAJNOGA POSTUPKA

1. Kao što je izneseno u prethodnim izvješćima stečajna masa iza Konstruktor d.d. u stečaju sastojala se od sljedećih nekretnina:

- kč.br. 1023/2 Pašnjak, površine 36,9 čhv
- kč.br. 1023/3 Pašnjak, površine 16,6 čhv
- kč.br. 1026/1 Oranica i vinograd, površine 157 čhv
- kč.br. 1027/1 Oranica i vinograd, površine 187 čhv,

sve upisano u zk.ul.74, k.o. Podvežica.

Navedene nekretnine bile su u zemljišnim knjigama upisane u jednom zemljišnoknjižnom ulošku i predstavljale su samovlasništvo stečajnog dužnika.

To usprkos činjenici da se stvarno stanje na terenu i katastarsko stanje nije podudaralo sa stanjem u zemljišnim knjigama.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 7. srpnja 2021. godine građevinski vještak Koščina izradio je elaborat procjene **tih i zemljišnoknjižno tako označenih nekretnina** stečajnog dužnika te ih procijenio na ukupni iznos od **1.110.000,00 kuna**, a koji elaborat se nalazi u stečajnom spisu.

Navedeni nalaz vještaka izrađen je 27. rujna 2021. godine.

Za navedene nekretnine bio je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige.

Na osnovu zapisnika i rješenja poslovni broj Z-1/2009/2843 od 3. svibnja 2022., i to za **k.č.br. 1023/2 i 1023/3** sastavljen je novi z.k.ul. 2843, pa su iste ušle u sastav novoformirane **kč.br. 5237/1 upisane u z.k.ul. 2843 k.o. Sušak.**

Nadalje na osnovu zapisnika i rješenja poslovni broj Z-1/2009/2844 od 3. svibnja 2022. za **k.č.br. 1026/1 i 1027/1** je sastavljen novi z.k. ul. 2844 i iste su ušle u sastav novoformirane **kč.br. 5237/2 upisane u z.k. ul. 2844 k.o. Sušak.**

U postupku obnove zemljišne knjige usklađeno je stvarno stanje sa stanjem u zemljišnim knjigama.

Dakle stečajna masa stečajnog dužnika se nakon postupka obnove zemljišnih knjiga za k.o. Sušak sada sastoji od dvije nekretnine koje se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka u k.o. Sušak-Nova vode kao:

- **k.č.br. 5237/2** Donja Vežica, površine 1706 m² odnosno Pomoćna zgrada površine 75 m², Nadstrešnica površine 52 m², Dvorište površine 1579 m², upisano u zk.ul. 2844, a koja nekretnina je **u suvlasništvu stečajnog dužnika u 86/100 dijela**, dok je Grad Rijeka suvlasnik u 14/100 dijela

- **k.č.br. 5237/1** Donja Vežica, površine 2858 m², odnosno Pomoćna zgrada površine 77 m², Kuća površine 31 m², Nadstrešnica površine 64 m², Garaža površine 32 m², Gospodarska zgrada površine 311 m², Dvorište površine 2 m², Pomoćna zgrada površine 43 m², Pomoćna zgrada površine 44 m², Dvorište površine 1963 m², Dvorišna zgrada površine 34 m² i Pašnjak površine 257 m², upisano u zk.ul. 2843.
a koja nekretnina je u suvlasništvu stečajnog dužnika u 6/100 dijela, dok je Grad Rijeka suvlasnik u 88/100, a Hrvatska elektroprivreda d.d. u 6/100 dijela.

U privitku: - izvadci iz zemljišnih knjiga za navedene nekretnine

S obzirom na činjenicu da je došlo do promjene u vlasničkim odnosima zbog provođenja postupka obnove, a kako je naprijed opisano, u prethodnom izvješću predložio sam da bi trebalo izraditi **novu procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina jer se sada radi o suvlasničkim dijelovima dvije katastarske čestice.**

Predložio sam i da se s Gradom Rijeka pokuša postići sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice a sve u cilju postizanja veće cijene za predmetnu nekretninu koja bi tada bila u samovlasništvu stečajnog dužnika.

Nakon razgovora s predstavnicima Grada Rijeke došao sam do zaključka **da prodaja suvlasničkog dijela Grada Rijeke, prema navodima predstavnika Grada Rijeke nije moguća bez, najmanje, prilaganja idejnog projekta kupca njihovog suvlasničkog dijela.**

Radi potpunijeg razjašnjenja problematike vezane uz suvlasništvo stečajnog dužnika i Grada Rijeke na predmetnim nekretninama s pročelnicom Gabrijelom Kiš Jerčinović dogovoreno je da će se sljedeći tjedan organizirati sastanak radi detaljnog razjašnjenja navedene problematike.

2. Glede prodaje navedenih nekretnina iz prethodne točke koje se vode u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka u k.o. Sušak-Nova bilo je više usmenih upita.

Od interesenata za kupnju zatražio sam da mi i pismeno potvrde svoju zainteresiranost za kupnju, ali i pismeno očitovanje da li bi bili zainteresirani za kupnju i samo suvlasničkih dijelova stečajnog dužnika. Postalo je jasno da interesenti nisu previše zainteresirani za kupnju suvlasničkih dijelova nekretnina.

Međutim, putem maila sam zaprimio ponudu STELLA MARIS CONSTRUCTION d.o.o. u kojoj je navedeno da su spremni platiti 1.100.000,00 kn (preračunato u EUR s obzirom da je procjena izražena u kunama) za suvlasničke udjele stečajne mase.

U privitku:

-mail STELLA MARIS CONSTRUCTION d.o.o. od dana 30.03.2023.

Zbog navedenog, **predlažem sudu da sazove skupštinu vjerovnika radi donošenja odluke o navedenoj ponudi, odnosno o drugom načinu prodaje suvlasničkih dijelova nekretnina stečajnog dužnika.**

Naime iz navedene ponude razvidno je da postoji interes i za kupnju suvlasničkih dijelova predmetnih nekretnina najmanje po cijeni čija je tržišna vrijednost procijenjena vještačkim nalazom.

Zbog svega navedenog upitno je da li je potrebno raditi novu procjenu vrijednosti.

3. Od naslovnog suda dana 3. travnja 2023. zaprimio sam zaključak da se u roku od 8 dana očitujem na podnesak RIJEKA STAN d.o.o.

U navedenom podnesku zastupnik RIJEKA STAN d.o.o. dostavio je i Opomenu kojom je traženo da se plati zajednička pričuva u iznosu od 2.648,56 EUR.

Radi se o dospjeloj obvezi stečajne mase, te sam postupivši po Opomeni uplatio dospjeli iznos dana 04.04.2023. godine navedenom vjerovniku stečajne mase ocijenivši istu opomenu osnovanom.

U privitku : -izvadak BKS Bank d.d. broj 5 od 04.04.2023.

Navodi pod ovom točkom Izvješća stečajnog upravitelja predstavljaju i postupanje po zaključku suda kojeg sam zaprimio 3. travnja 2023. godine.

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Postupanje sa stečajnom masom ovisit će o odlukama skupštine o načinu prodaje nekretnina u suvlasništvu stečajne mase.

Stečajna masa iza KONSTRUKTOR d.d. u stečaju
Stečajni upravitelj Zinko Grgurić