

## Obrazac 18

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE ZA RAZDOBLJE 01.03.2021.-30.06.2021.GODINE I PRIJEDLOG ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNIKA**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Bjelovar

Poslovni broj spisa: 7 St-672/2020

Stečajni dužnik: KONOS CONSTRUCTION d.o.o. u stečaju za graditeljstvo i trgovinu, Lučko, Ventilatorska 24, MBS 080373861, OIB 55858475794

#### **1. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD STANJU STEČAJNE MASE ZA RAZDOBLJE 01.03.2021.-31.06.2021.GODINE**

Na ispitno - izvještajnom ročištu od 03. ožujka 2021. godine skupština vjerovnika donijela je odluku da se pokretne stečajnog dužnika koje čine robu u skladištu stečajnog dužnika prodaju putem web stranice sudačka mreža ponavljanjem natječaja svakih 30 dana uz smanjenje cijene za 10% po početnoj cijeni koja je utvrđena prema popisu robe. Trenutno je u tijeku treća javna dražba na pokretninama.

Skupština vjerovnika također je donijela odluku da se oglasi novi zakup nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika pod tržišnim uvjetima.

U tu svrhu stečajni upravitelj je oglosio zakup nekretnina na web stranici sudačka mreža te je zakup dodatno oglašen na oglasnoj stranici Njuškalo i na oglasnim stranicama razlučnog vjerovnika B2 Kapitala.

Na oglas se nije nitko javio.

Stečajni upravitelj kontaktirao je dosadašnje zakupce i održao sastanak sa zakupcima i većinskim vjerovnikom B2 Kapital na kojemu je utvrđeno da za sada postoji interes zakupaca da ostanu u zakupu po dosadašnjim uvjetima.

Zakupnik Tekton Gradnja predlaže da se nastavi zakup uz plaćanje svih troškova uključujući i 50 % iznosa komunalne naknade za mjesečni iznos od 15.000,00 kuna uvećano za PDV do prodaje objekta u stečajnom postupku odnosno pravomoćne dosude novom vlasniku.

Također predlaže na ime ozbiljnosti ponude uplatu osiguranja u vidu šestomjesečnog zakupa na žiro račun stečajnog dužnika kao osiguranje obveze plaćanja.

Stečajni upravitelj smatra ovaj prijedlog prihvatljivim.

Zakupnik Vendotel koji se u zakupu nalazi temeljem Sporazuma o reguliranju međusobnih odnosa, potpisanog 15.12.2020. godine, koji proizlazi iz Predugovora o kupnji vlasništva nekretnina polaže pravo korištenja poslovnih prostora stečajnog dužnika sljedećih 5 godina i ostvario je zabilježbu prava prvokupa u zemljišnim knjigama na nekretninama stečajnog dužnika.

Ovaj zakupnik ostvaruje zakup kao dio navedenog sporazuma i nema poseban ugovor o zakupu.

Ovaj zakupnik plaća obvezu zakupa u godišnjem iznosu od 15.000 eura uz plaćanje pripadajućih troškova ali bez plaćanja obveze komunalne naknade.

Stečajni upravitelj je odmah nakon otvaranja stečajnog postupka obavijestio zakupca Tekton Gradnju da se raskida Ugovor o zakupu i zakupnika Vendotel da se raskida Sporazum o reguliranju međusobnih odnosa u dijelu zakupa te da će se o daljnjem tijeku zakupa odlučivati na skupštini vjerovnika.

Do daljnjih odluka skupštine vjerovnika zakupci ostaju u predmetnim poslovnim prostorima.

Dosadašnji zakupnici obavijestili su stečajnog upravitelja o nedostacima u prostorima koje koriste (propuštanje vode kroz krov, dotrajalost drvene konstrukcije u dvorištu zgrada).

Zakupnik Vendotel predlaže da se na ime svojeg dugovanja prema stečajnom za prijašnje troškove energenata koje nije podmirio Zakupodavcu Konos Construction d.o.o. u iznosu od 62.357,49 kuna izvrši sanaciju krovišta zgrade radi propuštanja vode koju isti koristi.

Zakupnik Tekton gradnja upozorava na dotrajalost ukrasne drvene konstrukcije u dvorištu koja nema izravnog doticaja sa zakupljenom zgradom i opasnost od ugrožavanja prolaznika i zaposlenika..

Stečajni upravitelj ne može o tome sam odlučiti već je obavijestio zakupnike da će problem iznijeti na sljedećoj skupštini vjerovnika.

## **2. STANJE STEČAJNE MASE**

Stečajni dužnik je vlasnik sljedećih nekretnina :

- Nekretnina upisana u Zemljišnoknjižni odjel u Novom Zagrebu, zk.ul 292, k.o. Lučko, čkbr. 35/166, poslovna zgrada br. 24/1, poslovna zgrada br 24, dvorište i dvorište, Hrvatski Leskovac, Ventilatorska cesta sa 3535 m2,
- Nekretnina upisana u Zemljišnoknjižni odjel u Novom Zagrebu, zk.ul 293, k.o. Lučko, čkbr. 35/167, oranica Prkanj sa 1706 m2,
- Nekretnina upisana u Zemljišnoknjižni odjel u Novom Zagrebu, zk.ul 301, k.o. Lučko, čkbr. 35/177, oranica Prkanj sa 2016 m2,
- Nekretnina upisana u Zemljišnoknjižni odjel u Novom Zagrebu, zk.ul 310, k.o. Lučko, čkbr. 35/195, oranica Prkanj sa 1399 m2.

Stečajni dužnik vlasnik je pokretnina roba na skladištu koja je predmet prodaje.

Na stečajnom žiro računu se prije isplate troškova PDV-a i troškova knjigovodstva na dan 15.06.2021. godine nalazi iznos od 188.406,40 kuna.

Imovina stečajnog dužnika (poslovni udjeli)

Stečajni dužnik vlasnik je poslovnih udjela u slijedećim društvima :

- CENTAR BUNDEK d.o.o., Zagreb, Ulica Ede Murtića 1, OIB : 33746159575, 15% vlasništva,

- CENTAR GRADSKI PODRUM d.o.o., Zagreb, Damira Tomljanovića Gavrana 11, OIB : 83516936578, 42,49% vlasništva,
- ELPIDA d.o.o., Zagreb, Janka Rakuše 1, OIB : 19459782232, 50% vlasništva,
- COLOSEUM GRADSKI CENTAR BROAD d.o.o., Zagreb, Avenija Vječeslava Holjevca 62, 19,90% vlasništva.

Nad nekretninama društva Elpida vodi se ovršni postupak ovrhovoditelja B2 Kapitala na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem 56 Ovr-950/2021. o čemu je obaviješten stečajni upravitelj.

Isto tako je dosadašnji direktor imenovan od strane Konos Constructiona d.o.o. dao ostavku te sad društvo egzistira samo sa direktorom imenovanim od strane drugog osnivača IGH Zagreb.

Elpida nema zaposlenih niti sredstava za plaćanje direktora te je potrebno pronaći odgovarajuće rješenje o čemu će se raspraviti na skupštini vjerovnika.

Financijska imovina ( dani depoziti)

Stečajni dužnik dao je slijedeće depozite kao jamstvo za otklanjanje nedostataka gradnje u jamstvenom roku :

- Kaufland Hrvatska K.D., depozit uplaćen 14.11.2016. u iznosu od 102.341,46 kuna, datum povrata 14.11.2021.
- VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. Split, depozit uplaćen 29.03.2019. u iznosu od 1.666.648,97 kuna, datum povrata 01.03.2029.
- Grad Slavonski Brod, depozit uplaćen 19.04.2018. u iznosu od 442.199,00 kuna, datum povrata 50% dospijeva 11.04.2020. a 50% povrata dospijeva 11.04.2028.

Stečajni upravitelj u pregovorima je sa sa Gradom Slavonski Brod o povratu dospjelog depozita.

### **3. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U DALJNJEM TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA**

Stečajni upravitelj nastaviti će oglašavanje prodaje pokretnina stečajnog dužnika sve do prodaje istih.

Stečajni upravitelj nastaviti će na naplati potraživanja od dužnikovih dužnika.

Budući da nije bilo novih ponuda za zakup nekretnina odnosno da su dosadašnji zakupci izrazili volju za ostanak u zakupnom odnosu prema dosadašnjim uvjetima stečajni upravitelj predlaže da se nastavi zakup sa dosadašnjim zakupcima i uz dosadašnje uvjete ali da se novi sklope solemnizirani ugovori o zakupu sa klauzulom u kojoj će stajati da zakup traje sve do pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnina novom kupcu.

Zakupci su dužni plaćati sve troškove uključujući i komunalnu naknadu i osigurati sve prostore protiv požara i drugih opasnosti vinkuliranjem police u korist stečajnog dužnika.

Ovakav prijedlog stečajni upravitelj daje iz razloga što bi raskidanjem dosadašnjih ugovora o zakupu i iseljenjem zakupnika nastajala šteta na objektima stečajnog dužnika u mjesečnom iznosu od 30.468,75 kuna na ime zakupa, zatim cca 15.000,00 kuna na ime angažiranja čuvarske službe te cca 13.898,18 kuna na ime neplaćanja komunalne naknade što će biti izgubljen prihod te će se plaćanjem troškova koji će nastati u periodu dok se nekretnine ne prodaju umanjivati vrijednost stečajne mase.

Nekorištenjem prostora nastati će šteta i na samim objektima stečajnog dužnika (propadanje prostora od vlage i sl.)

Ako zakupnici ne pristanu na sklapanje novih ugovora o zakupu solemniziranih od strane javnog bilježnika postoji opasnost da se isti neće i ne žele iseliti iz poslovnih prostora nakon prodaje istih.

S tog osnova stečajni upravitelj predlaže da se odmah po odbijanju sklapanja novih solemniziranih ugovora o zakupu krene sa iseljenjem zakupnika iz poslovnih prostora te da se u tu svrhu angažira odvjetnik koji će tužbom iseliti zakupce koji ne žele potpisati nove ugovore a niti napustiti poslovne prostore.

Ova mjera predostrožnosti potrebna je radi osiguranja ispražnjenja poslovnih prostora kako bi se isti mogli prodati slobodni od stvari i osoba.

Stečajni upravitelj je na ispitno izvještajnom ročištu opreza radi osporio je ovršne tražbine 10 vjerovnika prijavljenih temeljem sklopljene predstečajne nagodbe iz razloga što prijavljeni iznosi ne odgovaraju iznosima koji bi trebali biti prijavljeni u stečajni postupak već su daleko viši.

Naime predstečajna nagodba pokrenuta je 27.02.2013.godine dakle prema Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ( NN108/12 ) i Uredbi o izmjenama Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ( NN 144/12 ) godine koji kaže da će se vjerovnici koji su djelomično namireni ili nisu niti djelomično namireni u postupku predstečajne nagodbe prijavljuju u stečajnom postupku tražbine koje su utvrđene u iznosima iz sklopljene predstečajne nagodbe.

Budući da su vjerovnici prijavili ukupne tražbine koje su prijavljene u predstečajnu nagodbu a ne tražbine koje su utvrđene nakon smanjenja i nakon djelomične isplate bilo ih je potrebno osporiti.

Stečajni vjerovnici su prijavljivali tražbine iz predstečajne nagodbe na način da su kao osnovu tražbine uzimali prijavljeni iznos u predstečajnoj nagodbi a ne iznos utvrđen za isplatu i ukamaćen nakon djelomične isplate.

Budući da je nagodba sklopljena prema Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi iz 2012.godine odnosno predstečajna nagodba pokrenuta je prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ( NN 81/2013 ) bilo je potrebno osporiti prijavljene iznose.

Međutim ukupni iznosi koje djelomično osporava stečajni upravitelj iznose 1.298.787,45 kuna što prema ukupno prijavljenim iznosima drugog višeg isplatnog reda od 416.253.424,28 iznosi 0,31% od prijavljenih tražbina.

Sva imovina stečajnog dužnika osim pokretnina i zakupa opterećena je razlučnim pravima i pitanje je koliki će iznos biti raspoloživ za diobu drugog višeg isplatnog reda.

Iz ovog razloga stečajni upravitelj smatra da ne bi trebalo pokretati tužbe protiv vjerovnika koji imaju ovršnu ispravu temeljem sklopljene predstečajne nagodbe jer se pretpostavlja da bi

troškovi ovih parnica bili veći od iznosa koji će se eventualno isplatiti drugom višem isplatnom redu nakon završetka ovih parnica čiji se ishod i trajanje ne može predvidjeti.

Takvim postupkom priznati će se prijavljene tražbine vjerovnika koji imaju ovršne isprave a koje je osporio stečajni upravitelj.

Ako stečajni vjerovnici smatraju da bi bez obzira na navedeno trebalo pokrenuti ove parnice tada stečajni upravitelj traži da mu se odobre sudski troškovi pokretanja ovih parnica i troškovi odvjetnika koji će ih voditi.

Dosadašnji zakupnici obavijestili su stečajnog upravitelja o nedostacima u prostorima koje koriste (propuštanje vode kroz krov, dotrajalost drvene konstrukcije u dvorištu zgrada) o čemu sad se obavještavaju stečajni vjerovnici.

Zakupnik Vendotel predlaže da se na ime troškova i dugovanja za prijašnji zakup u iznosu od 62.357,49 kuna izvrši sanaciju krovišta zgrade radi propuštanja vode o čemu je zatražio mišljenje i stečajnih vjerovnika.

Nedostaci prostora nisu takve prirode da se zgrade ne mogu koristiti.

Stečajni upravitelj je mišljenja da se ne bi trebalo ulagati u građevinsko održavanje zgrada i da se taj dio prepusti novom vlasniku.

Sudski sporovi koji vodi ili se vode protiv stečajnog dužnika

<b>TUŽITELJ</b>	<b>TUŽENIK</b>	<b>POSL.BR.</b>
DOMOFERM d.o.o.	KONOS CONSTRUCTION d.o.o.	Ovrv-31779/16, Povrv-5635/16, PŽ-2600/2000
KONOS CONSTRUCTION d.o.o.	SISTEM MONTAŽA d.o.o.	Ovr-1810/2014
BALENT d.o.o.	KONOS CONSTRUCTION d.o.o.	P-586/17, P-2020/2019
REFLEX ZAGREB d.o.o.	1. KONOS CONSTRUCTION d.o.o. 2. MEJAŠI PRVI d.o.o.	P-1265/2017
ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.	KONOS CONSTRUCTION d.o.o.	P-1716/2015
ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.	KONOS CONSTRUCTION d.o.o.	P-935/15
REFLEX ZAGREB d.o.o.	KONOS CONSTRUCTION d.o.o.	Ovrv-3741/2018, Povrv-1001/2018
GRAĐEVINARSTVO I PROIZVODNJA KRK d.d.	KONOS CONSTRUCTION d.o.o.	Ovrv-3650/2018, Povrv-1949/18
PRODUKT GRADITELJ d.o.o., BISEP d.o.o.	KONOS CONSTRUCTION d.o.o.	P-786/2018
TRGOVAČKI CENTAR ZAGREB d.o.o.	KONOS CONSTRUCTION d.o.o.	AS-P-2016/16

Što se tiče sudskih sporova koje vodi ili se vode protiv stečajnog dužnika stečajni upravitelj predlaže da se prekinu svi sporovi u kojima je tuženik i tužitelj stečajni dužnik stečajni dužnik jer nema izgleda za dobivanjem istih.

Zakupnik i poslovni partner stečajnog dužnika Vendotel upisao je pravo prvokupa temeljem Sporazuma o reguliranju međusobnih odnosa na nekretninama stečajnog dužnika dana 17.12.2020.godine pod brojem : Z-26915/2020 što je dan nakon otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom.

Zakupnik Vendotel navodno je podnio i tužbu temeljem prava prvokupa o čemu stečajni upravitelj nema informacija a niti obavijesti od nadležnog suda a ni od Vendotela.

Na osnovu ovog izvješća stečajni upravitelj predlaže sazivanje skupštine sa sljedećim :

Dnevnim redom

1. Donošenje odluke o sklapanju novih ugovora o zakupu sa dosadašnjim zakupcima po dosadašnjim uvjetima sve do pravomoćne dosude nekretnina uz solemnizaciju ugovora o zakupu, osiguranje objekata vinkuliranjem police u korist stečajnog dužnika i uplatu pologa u iznosu šestomjesečnog zakupa na ime osiguranja plaćanja zakupnine sa rokom od 15 dana po pozivu stečajnog upravitelja na sklapanje ugovora.
2. Ukoliko se ne sklope ugovori prema točki 1. stečajni upravitelj traži donošenje odluke o angažiranju odvjetnika radi iseljenja dosadašnjih zakupaca iz poslovnih prostora ukoliko isti dobrovoljno ne napuste poslovne prostore.
3. Donošenje odluke o angažiranju odvjetnika radi podizanja tužbi osporenih tražbina.
4. Donošenje odluke o odbijanju zahtjeva zakupnika za popravcima na objektima stečajnog dužnika.
5. Donošenje odluke da se izvrši ovrha i utuženje obveza nastalih prije otvaranja stečajnog postupka obveza uz angažiranje odvjetnika ukoliko dužnikovi dužnici ne izvrše svoju obvezu namirenja obveza nastalih prije otvaranja stečajnog postupka.
6. Da se nastavi sa unovčenjem pokretnina stečajnog dužnika sve do prodaje.

U Miholjancu, 01.07. 2021.godine

Stečajni upravitelj:  
Branko Smrtić, dipl.ing.

Stečajni upravitelj  
Branko Smrtić, dipl.ing.  
Miholjanec, A. Mihanovića 116  
48326 Virje, OIB: 26761829990  
Mail : [branko.smrtec@gmail.com](mailto:branko.smrtec@gmail.com)  
Mob : 098 137 6671

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU  
BJELOVAR  
Šetalište dr. Ivše Lebovića 42  
n/r gospodin Tomislav Mrazović, sudac  
Poslovni broj: 7 St-672/2020

Poštovani !

U prilogu dostavljam tromjesečno izvješće o stanju stečajne mase i poduzetim radnjama u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajni dužnik: KONOS CONSTRUCTION d.o.o. u stečaju za graditeljstvo i trgovinu, Lučko, Ventilatorska 24, MBS 080373861, OIB 55858475794, radi javne objave.

S poštovanjem !

U Miholjancu, 01.07. 2021. godine

Stečajni upravitelj :  
Branko Smrtić