

72

754
-103

MAROJE STJEPOVIĆ
Preradovićeve ulica 25, 10000 Zagreb
stečajni upravitelj za
JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju
Dužice 28, 10000 Zagreb, OIB: 57303316329

TRGOVAČKI SUD 1
U ZAGREBU
PRIMLJENO

16 -01- 2019

poštom — neposredno
u primj. priloga
pristojba

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10000 Zagreb

Na posl. br. St-895/2013

U Zagrebu, 16. siječnja 2019.g.

PODNEŠAK


Cijenjeni naslove,

U prilogu vam dostavljam dokumentaciju za skupštinu vjerovnika zakazanu za 29. siječnja 2019.g. i to;

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 16.01.2019.g.
2. Tablicu prometa žiro računa stečajnog dužnika za razdoblje od dana otvaranja stečajnog postupka 07.11.2014.g. do zaključno 14.01.2019.g.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović


JUST-GRADITELJSTVO d.o.o.
u stečaju
Zagreb

JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju
Dužice 28, 10000 Zagreb
OIB: 57303316329

Posl.br. St-895/2013

Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
Za skupštinu vjerovnika zakazanu za 29. siječnja 2019.g.

Nekretnine

Stečajni je dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka bio 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 Štrokinec 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 Štrokinec 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 ispravni 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. Prve usmene javne dražbe zakazane su za veljaču 2019.g.

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, u narednim ću danima pokrenuti odgovarajuće sudske postupke radi prisilnog brisanja tog založnog prava. 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, predstavljaju slobodnu stečajnu masu ovog stečajnog dužnika koju trenutno unovčavam slobodnom pogodbom, a sve sukladno odluci skupštine vjerovnika od 12.12.2018.g.

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, 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. Po svemu sudeći gosp. Ivo Tikvica na predmetnu nekretninu polaže izlučno pravo.

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.

Nedostatnost stečajne mase po članku 293. stečajnog zakona

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 nenadoknadiiva šteta.

Uzevši u obzir gore navedene protuzakonite presude koje će u narednih cca 10ak dana blokirati račun ovog stečajnog dužnika u ukupnom iznosu od **1.683.235,50 kn** plus kamate i troškove, konstatiram da stečajne masa nije dostatna niti za namirenje troškova stečajnog postupka.

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 14.01.2019. na računu ima novčana sredstva u iznosu od **2.217,03 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. Kako bi se izbjegla nenadoknadiiva šteta koja će nastati onog trenutka kada Grad Zagreb gornje presude pusti na prisilnu naplatu, potrebno je žurno zaključiti ovaj stečajni postupak. Nakon što se stečajni postupak zaključi, nastaviti ću, u ime i za račun stečajne mase, unovčavati imovinu ovog stečajnog dužnika, te ću, odmah nakon što se u stečajnoj masi prikupe dostatna novčana sredstva, sudu predložiti otvaranje postupka naknadne diobe stečajne mase.

Prijedlog odluka

Shodno gore iznesenom, predlažem da vjerovnici na ovoj skupštini vjerovnika donesu sljedeću odluku:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

U Zagrebu, 16.01.2019.g.

S poštovanjem,
Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

JUST-GRADITELJSTVO d.o.o.
u stečaju
Zagreb

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 14.01.2019.g.)

Primici u korist žiro računa (stečajna masa)

R.B.	Pojedinačne stavke prihoda u stečajnom postupku	Naplaćeno
1	Prihod od zakupa nekretnina	119.162,24 kn
2	Prihod od kamata	89,55 kn
3	Prefakturirane režije	30.012,90 kn
4	Unovčenje pokretnina	6.868,75 kn
5	Naplaćeni parnični troškovi za dobivene sudske postupke	356,25 kn
6	Naplaćena potraživanja	73.753,48 kn
Ukupno:		230.243,17 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
Ukupno:		20.390,09 kn

Isplaćeno po osnovi ostalih obveza stečajne mase

R.B.	Pojedinačne stavke ostalih obveza stečajne mase	Isplaćeno
1	Naknade banci za platni promet	3.047,17 kn
2	Knjigovodstvene i administrativne usluge	62.562,50 kn
3	HEP-TOPLINARSTVO d.o.o. (toplinska energija)	14.155,22 kn
4	VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o. (voda)	8.942,41 kn
5	HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA d.o.o. (struja)	17.001,64 kn
6	Održavanje imovine	1.775,00 kn
7	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. (pričuva i drugo)	14.641,10 kn
8	GRAD ZAGREB (konunalna naknada i drugo)	223,60 kn
9	Sudske pristojbe	4.043,96 kn
10	Materijalni troškovi (blagajna)	6.059,25 kn
11	Uredski materijal	1.650,55 kn
12	PDV	2.398,77 kn
13	Troškovi javnih bilježnika	380,00 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	32.625,00 kn
17	Pričuve (ZAGREB ZGRADE)	3.586,45 kn
18	Naknada za šume (završni račun 2015)	39,14 kn
19	Izmjena brava na stanovima	1.500,00 kn
20	Sudski troškovi u parničnim postupcima (dostava pismena)	117,20 kn
21	Troškovi plina (GRADSKA PLINARA)	25.715,96 kn
Ukupno:		207.636,05 kn
Obveze stečajne mase (ukupno):		228.026,14 kn
Stanje sredstava na računu 14.01.2019.		2.217,03 kn

U Zagrebu, 14.01.2019.g.

stečajni upravitelj Maroje Stjepović

JUST-GRADITELJSTVO d.o.o.
u stečaju
Zagreb