

~~4 dost 17 (72)~~ 11. 12 - pri

621

-92

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 U ZAGREBU

Amruševa 2/II
10000 Zagreb



Na posl. br. St-895/2013

U Zagrebu, 26. studenog 2018.g.

PODNEŠAK

Cijenjeni naslove,

U prilogu vam dostavljam dokumentaciju za skupštinu vjerovnika zakazanu za 12. prosinca 2018.g. i to;

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 26.11.2018.g.
2. Tablicu prometa žiro računa stečajnog dužnika za razdoblje od dana otvaranja stečajnog postupka 07.11.2014.g. do zaključno 22.11.2018.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 12. prosinca 2018.g.

Nekretnine

Stečajni je dužnik 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, predmet su unovčenja u stečajnom postupku po pravilima ovrhe, i to kao jedna cjelina. Prva usmena javna dražba zakazana je za dan 12.12.2018.g. u 10.30h. Početna cijena kod ove prve usmene javne dražbe iznosi 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 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 dane 4., 5., 6., 11. i 12. prosinca 2018.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. Trenutno sa navedenim društvom razgovaram oko mirnog rješenja spora na način da oni dobrovoljno brišu svoje založno pravo, u protivnom ću 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,

623

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. Upravo je u tijeku izrada elaborat o njihovoj tržišnoj vrijednosti, te bi isti trebali biti dovršeni do dana održavanja ove skupštine vjerovnika, a sve kako bi vjerovnici mogli donijeti odluku o načinu i uvjetima njihove prodaje.

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 koja uvidom na licu mjesta fizički čak niti ne postoji u zgradi, predstavlja slobodnu stečaju masu o čijem unovčenju također valja donijeti odluku na ovoj skupštini vjerovnika.

Dakle, gore navedenih ukupno 5 nekretnina koje predstavljaju slobodnu stečajnu masu predlažem unovčiti slobodnom pogodbom po cijeni koja ne može biti niža od 50% procijenjene. Naime, obzirom da se radi o parkirnim mjestima i ostavama u stambenim zgradama, predmnijevam da će kupca naći upravo među postojećim vlasnicima stanova u tim zgradama. Obzirom na relativno nisku tržišnu vrijednost samih nekretnina, zatim troškove oglašavanja prodaje, te činjenicu da je iznimno mala vjerojatnost da se kao kupci jave osobe koje ne žive u tim zgradama, smatram da je najefikasniji način unovčenja ovih nekretnina upravo da se ponude postojećim vlasnicima stanova u tim zgradama. Molim da vjerovnici o ovome raspravljaju i donesu odgovarajuću odluku.

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, aktivna su 4 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 društvom ARSENIUS d.o.o. iz Zagreba, 3 ugovora za ukupno 3 stana na adresi Štrokinec 3A, po ukupnoj cijeni od 1.800,00 kn + PDV mjesečno.

Parnice radi prodaje 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

624

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.

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 22.11.2018.g. Stečajni dužnik na dan 22.11.2018.g. na računu ima novčana sredstva u iznosu od **3.379,41 kn.**

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 svih 5 nekretnina koje predstavljaju slobodnu stečajnu masu, i to 4 nekretnine u zgradama 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, zatim nekretninu oznake kat.čest. 4738/2, k.o. Grad Zagreb, upisanu u z.ul. 4744, poduložak 14, u naravi ostavu površine 2,18 m², unovčiti slobodnom pogodbom po cijenama koje ne mogu biti niže od 50% vrijednosti koju za pojedinu nekretninu utvrdi stalni sudski vještak.
3. Ovlašćuje se stečajni upravitelj protiv društva KOVČO FAKTOR d.o.o. iz Zagreba, OIB:34995103595, ukoliko sa istim ne dođe do sporazumnog rješenja spora, pokrenuti odgovarajuće postupke radi brisanja protuzakonito upisanog založnog prava na 11 nekretnina (parkirna mjesta i ostave), a koje založno pravo je upisano rješenjem OGS u Zagrebu pod posl.br. Z-66943/17 radi osiguranja tražbine u iznosu od 407.975,11. Ovlašćuje se stečajni upravitelj radi pokretanja i vođenja tih postupaka imenovati odvjetnika.

U Zagrebu, 26.11.2018.g.

S poštovanjem,
Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

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

PROMET ŽIRO RAČUNA
(od 07.11.2014.g. do 22.11.2018.g.)

Primici u korist žiro računa (stečajna masa)

| R.B. | Pojedinačne stavke prihoda u stečajnom postupku | Naplaćeno |
|---------|---|----------------------|
| 1 | Prihod od zakupa nekretnina | 114.343,28 kn |
| 2 | Prihod od kamata | 89,31 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: | | 225.423,97 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 | 2.990,57 kn |
| 2 | Knjigovodstvene i administrativne usluge | 58.125,00 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) | 16.716,13 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) | 24.513,99 kn |
| Ukupno: | | 201.654,47 kn |

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Obveze stečajne mase (ukupno): | 222.044,56 kn |
|---------------------------------------|----------------------|

| | |
|---|--------------------|
| Stanje sredstava na računu 22.11.2018. | 3.379,41 kn |
|---|--------------------|

U Zagrebu, 22.11.2018.g.

stečajni upravitelj Maroje Stjepović
JUST-GRADITELJSTVO d.o.o.
u stečaju
Zagreb