

## Obrazac 21.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 15. siječnja 2021. 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** sastoji od sljedećih nekretnina:

**1) 6050/11956 suvlasnička dijela k.č.br. 6497, k.o. Sušak i to 21. suvlasnički udio – etaža – neodređeni udio : Poslovni prostor broj 1 koji se nalazi u prizemlju, orijentiran je sjever-istok, a sastoji se od predprostora, dvorane, portirnice, kotlovnice, spremišta i WC-a ukupne površine 119,56 m<sup>2</sup> u ulici Strossmayerova 11.**

Ovdje se napominje kako je preostali suvlasnički udio od 5906/11956 u suvlasništvu Republike Hrvatske, OIB: 52634238587.

Stečajni upravitelj je, a kako je već ranije opisano, dana 3. kolovoza 2020. godine zaprimio Ponudu za kupnju suvlasničkog dijela poslovnog prostora ponuditelja Tomislava Ugrina, zastupanog po odvjetniku Marku Žuniću. Ponuda se odnosi na kupnju idealnog dijela naprijed opisane nekretnine po cijeni od **61.732,00 kn**, uz mogućnost čuvanja arhive prednika Stečajne mase iza KONSTRUKTOR d.d. u stečaju dok se ne pronađe drugo odgovarajuće rješenje.

Dana 9. veljače 2021. godine zaprimio sam podnesak vjerovnika i razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, Porezne uprave, Područni ured Rijeka kojim se procjenjuje navedena nekretnina u ukupno iznosu od **450.859,56 kn** (119,56 m<sup>2</sup> x 3.770,99 kn).

Navedenim podneskom razlučni vjerovnik nije prihvatio procijenjenu vrijednost stalnog sudskog vještaka Marka Agbabe u iznosu od **145.000,00 kn** kao niti ponudu zainteresiranog kupca Tomislava Ugrina u visini od 61.732,00 kn, te je predložio da se unovčenje predmetne nekretnine provede putem javne dražbe s početnom cijenom od 450.859,56 kn.

Slijedom navedenog uputio sam podnesak Poreznoj upravi s objašnjenjem i razlozima zašto smatram da je predmetna nekretnina neatraktivna, te zašto je oportuna prodaja prema procjeni od strane stalnog sudskog vještaka Marka Akbabe.

Nadalje potom sam od Porezne uprave dana 15. travnja 2021. godine zaprimio obavijest u kojoj su se isti očitovali na moj podnesak, te iznijeli da su zaprimili i novu ponudu Tomislava Ugrina u kojoj isti ističe da je spreman platiti iznos od 145.000,00 kn za cijelu nekretninu (oba suvlasnička dijela). Također ističu da je procjena predmetne nekretnine izrađena od stalnog

sudskog vještaka **realna** s obzirom na položaj predmetnog poslovnog prostora, te činjenice da nema posebnog direktnog ulaza u prostor, a cijena suvlasničkog dijela stečajnog dužnika da bi iznosila **72.500,00 kn**. Predlažu provođenje redovnog postupka unovčenja nekretnine – odnosno oglašavanje javne prodaje prema procijenjenoj vrijednosti.

*Prilog: Obavijest Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Rijeka, KLASA: 423-05/08-01/4, URBROJ: 513-07-08/21-39 od 7. travnja 2021. godine*

Nadalje, za navedenu nekretninu zaprimio sam dana 20. travnja 2021. godine od Rijeka stan d.o.o., društvo za upravljanje stambenim zgradama evidenciju dugovanja sredstva zajedničke pričuve koji ukupno iznosi **28.275,94 kn**.

*Prilog: Evidencija dugovanja – pričuva*

- 2) - 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.

Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel, u zemljišnoknjižnoj stvari povodom izjavljene žalbe u Zk.ul. 74 k.o. PODVEŽICA, je rješenjem od dana 18. lipnja 2020. godine odredio upis zabilježbe žalbe izjavljene od strane Ratković Katarine na rješenje Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji od 01. travnja 2020. godine u predmetu poslovne oznake Z-47121/2018.

Stečajni upravitelj ističe kako je na području navedene nekretnine u tijeku postupak obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak pokrenut temeljem Odluke Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske od 18. svibnja 2008. godine. Radi se zapravo o usklađenju katastra i grunтовnice.

Slijedom navedenog stečajni upravitelj konzultirao se sa stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – Zlatkom Košćinom koji je istaknuo kako predmetne nekretnine, a koje su naprijed navedene (kč.br. 1023/2, kč.br. 1023/3, kč.br. 1026/1 i kč.br. 1027/1 k.o. Podvežica) zapravo odgovaraju sada **novoj kč.br. 3404/1 k.o. Sušak** iako da bi se iste identificirale na terenu preporuča se angažirati geodeta.

Navedeni vještak poslao je ponudu za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina koja ponuda uključuje izradu:

- elaborata geodetske identifikacije nekretnine sa prikazom sadašnjeg stanja (geodetski elaborat izrađen po ovlaštenom geometru)
- izradu tržišne vrijednosti objekata i zemljišta prema stvarno uređenom stanju na terenu za iznos od **12.300,00 kn uključivo PDV**.

*Prilog: Ponuda*

## **II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM**

Slijedom svega navedenog stečajni upravitelj predlaže sazivanje skupštine vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom :

1. Donošenje odluke o načinu prodaje nekretnine stečajnog dužnika i to : 6050/11956 suvlasnička dijela k.č.br. 6497, k.o. Sušak i to 21. suvlasnički udio – etaža – neodređeni udio : Poslovni prostor broj 1 koji se nalazi u prizemlju, orijentiran je sjever-istok, a sastoji se od predprostora, dvorane, portirnice, kotlovnice, spremišta i WC-a ukupne površine 119,56 m<sup>2</sup> u ulici Strossmayerova 11.

2. Donošenje odluke o ponudi za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina kč.br. 1023/2, kč.br. 1023/3, kč.br. 1026/1 i kč.br. 1027/1 k.o. Podvežica tj. kč.br. 3404/1 k.o. Sušak

3. Razno.

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