

*U Rijeci, 2. siječnja 2024. godine*

## **Obrazac 19.**

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD**

**10. listopada 2023. godine do dana podnošenja ovog Izvješća**

**i**

### **PRIJEDLOG ZA SAZIVANJEM SKUPŠTINE VJEROVNIKA**

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, Čikovići 126, Kastav**

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

1. Sva naknadno pronađena imovina stečajnog dužnika (a kako je u ranijim izvješćima opisano) je unovčena te je na **računu Stečajne mase iza Konstruktor d.d. za graditeljstvo u stečaju trenutno iznos od 173.368,43 EUR.**

*Prilog: Izvadak o stanju i prometu po računu od 1.1.2024. godine*

2. Međutim, nakon što je kupac suvlasničkih udjela STELLA MARIS CONSTRUCTION d.o.o. kupio i u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu za suvlasničke udjele koji su ranije bili u (su)vlasništvu Stečajne mase iza Konstruktor d.d. za graditeljstvo u stečaju, stečajni upravitelj kupca nije mogao uvesti u posjed kupljenih nekretnina opisanih u prethodnom izvješću.

Isto iz razloga što je, neovlašteno i protuzakonito, PERUŠIĆ ARSEN iz Rijeke, Pavlinić 12B, OIB: 78035409707, kao zakupodavac dao u zakup zakupniku HOTI d.o.o. Dujmići 24, 51221, Kostrena, OIB: 15539513001 dio nekretnine koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci upisana u zk. ul. 74,k.č. 1026/1, označena kao Vinograd i oranica, ukupne površine 157 čhv, te k.č.1027/1, označena kao Vinograd i oranica, ukupne površine 187 čhv, obje k.o. Podvežica, i to od 1000,00 m2 u (su)vlasništvu stečajnog dužnika. Navedeni Ugovor sklopljen je dana 29.11.2021. godine.

U navedenom Ugovoru stoji (o kojem stečajni upravitelj ništa nije znao dok ga o istom nije obavijestio punomoćnik Kupca STELLA MARIS CONSTRUCTION d.o.o.) da su „Ugovorne strane suglasno utvrdile kako je između Zakupodavca i trgovačkog društva KONSTRUKTOR d.d. u iz Rijeke, Strossmayerova 11, 018 76951121334, spor na Nekretnini te da je Zakupnik, u vrijeme potpisa navedenog Ugovora, samostalni i neposredni posjednik Nekretnine“. Međutim isto je u potpunosti neistinito te ne postoji nikakav spor između stečajnog dužnika i zakupodavca, a zakupodavac nije imao nikakav pravni osnov za davanje u zakup nekretnine koja je u vlasništvu stečajnog dužnika i to bez ikakvih tereta ili plombi.

Vezano uz navedenu problematiku dogovoren je sastanak s predstavnicima kupca predmetne nekretnine koji će se po prijedlogu kupca održati između 9. i 12. siječnja 2024. godine o sadržaju kojeg ću usmeno obavijestiti skupštinu vjerovnika.

*Prilog: -Ugovor o zakupu sklopljen između PERUŠIĆ ARSENA i HOTI d.o.o.*

3. Kao što je navedeno u prethodnom Izvješću, stečajni upravitelj je zatražio ponude za arhiviranje arhive koja se nalazi u prostoru u Strossmayerovoj ulici 11 koja je u vlasništvu HLB INŽENJERSKI BIRO d.o.o.

**Ponude su dali DESCRIPTO d.o.o., i to sa prijevozom, trajnu pohranu, sređivanje i izlučivanje dokumentacije u iznosu od 44,650,00 EUR, te digitalizacijom arhive u iznosu od 150.000,00 EUR a sve uvećano za PDV (dakle ukupno 243.312,50 EUR), te MONUMENT d.o.o. ponuda za transport, popisivanje i izlučivanje te trajnu pohranu u iznosu od 42.750,00, i ponudu za digitalizaciju u iznosu od 100.000,00 EUR, sve s uključenim PDV-om (dakle ukupno 142.750,00 EUR).**

**S obzirom na navedeno, stečajni upravitelj predlaže skupštini vjerovnika da ga ovlasti da prihvati povoljniju ponudu za arhiviranje i digitalizaciju jer je isto nužno potrebno za zaključenje stečajnog postupka.**

*Prilog: -Ponude DESCRIPTO d.o.o. i MONUMENT d.o.o.*

4. Pošto je sva stečajna masa stečajnog dužnika unovčena stečajni upravitelj predlaže stečajnom sudu da rješenjem odredi nagradu stečajnom upravitelju u iznosu od 15.980,47 EUR/120.404,63 kn uvećano za pripadajući doprinos za zdravstveno od 7,5 %, tj. za 1.198,54 EUR /9.030,40 kn, dakle u sveukupnom iznosu od 17.179,01 EUR/129.435,25 kn.

Unovčeno je:

- a) 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 sjeveristok, a sastoji se od predprostora, dvorane, portirnice, kotlovnice, spremišta i WC-a ukupne površine 119,56 m<sup>2</sup> u ulici Strossmayerova 11, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine dana 5. travnja 2022. godine trgovačkom društvu HLB INŽENJERSKI BIRO d.o.o.,

za iznos od 19.244,81 EUR/145.000,00 kn.

b) 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 m<sup>2</sup> odnosno Pomoćna zgrada površine 75 m<sup>2</sup>, Nadstrešnica površine 52 m<sup>2</sup>, Dvorište površine 1579 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul. 2844, a koja nekretnina je ranije bila 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 m<sup>2</sup>, odnosno Pomoćna zgrada površine 77 m<sup>2</sup>, Kuća površine 31 m<sup>2</sup>, Nadstrešnica površine 64 m<sup>2</sup>, Garaža površine 32 m<sup>2</sup>, Gospodarska zgrada površine 311 m<sup>2</sup>, Dvorište površine 2 m<sup>2</sup>, Pomoćna zgrada površine 43 m<sup>2</sup>, Pomoćna zgrada površine 44 m<sup>2</sup>, Dvorište površine 1963 m<sup>2</sup>, Dvorišna zgrada površine 34 m<sup>2</sup> i Pašnjak površine 257 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul. 2843, a koja nekretnina je ranije bila 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,

za iznos od 147.330,00 EUR/1.110.057,89 kn.

Stečajni upravitelj ukupno je unovčio iznos od 166.574,81 EUR/1.255.057,88 kn.

5. Slijedom naprijed navedenog predlaže se naslovnom sudu da rješenjem odredi **nagradu za rad stečajnom upravitelju** s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase u iznosu od **166.574,81 EUR/1.255.057,88 kn**, a sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima i to kako slijedi:

- do 100.000,00 kn (Nagrada od 16%)	= 2.123,56 EUR/16.000,00 kn
na razliku od 100.000,01 kn do 300.000,00 kn (12%)	= 3.185,35 EUR/24.000,00 kn
na razliku od 300.000,01 kn do 500.000,00 kn (10%)	= 2.654,46 EUR/20.000,00 kn
na razliku od 500.000,01 kn do 1.000.000,00 kn (8%)	= 5.308,91 EUR/40.000,00 kn
na razliku od 1.000.000,01 do 5.000.000,00 kn (7%)	= 2.708,16 EUR/20.404,63 kn
<b>UKUPNO nagrada:</b>	<b>15.980,47 EUR/120.404,63 kn</b>
+ uvećano za pripadajući doprinos za zdravstveno 7,5 %	1.198,54 EUR /9.030,40 kn
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>17.179,01 EUR/129.435,25 kn</b>

6. Nadalje, kao bitno nalazim podsjetiti da je, prije nego li je obustavljen i zaključen stečajni postupak nad KONSTRUKTOR d.d. za graditeljstvo, trgovinu i usluge, temeljem odluke Odbora vjerovnika stečajni dužnik podnio Fondu za razvoj i zapošljavanje 32 zahtjeva za isplatu potraživanja u ime radnika koji su na dan otvaranja stečajnog postupka bili zaposleni u Konstruktoru d.d.. Navedeni zahtjevi su prvotno bili odbijeni ali su nakon žalbi i svakodnevnih intervencija stečajnog upravitelja rješenjima (i zaključcima) ispravljena te je obračun bio pravilno izvršen.

Fond za razvoj i zapošljavanje je uplatio na poseban račun stečajnog dužnika 533.841,00 kn/70.852,88 EUR, te su sva sredstva radnicima i isplaćena.

**Fond za razvoj i zapošljavanje, odnosno Republika Hrvatska kao njezin osnivač zauzeo je pravni položaj radnika kao vjerovnika prvog višeg isplatnog reda o čemu će trebati voditi računa kod podjele unovčenog iznosa u smislu odredbe članka 291. ali i članka 295. Stečajnog zakona.**

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

**S obzirom na sve navedeno u izvješću, stečajni upravitelj predlaže sudu da rješenjem odredi nagradu stečajnom upravitelju sukladno točki I. 5. Izvješća te da sazove skupštinu vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:**

1. Davanje suglasnosti stečajnom upravitelju za prihvatom najpovoljnije ponude za arhiviranje i digitalizaciju arhive za dokumentaciju stečajnog dužnika koja se trajno pohranjuje.

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