

OBRAZAC 18
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE OD 1.4. 2023. G. DO 27.6.2023.G.

Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-1087/12

Dužnik: KONSTRUKTOR d.d. u stečaju, Zlatar, OIB 83011454143

I Tijek stečajnog postupka

Naglašava se da poseban problem tijekom postupka proizlazi iz okolnosti da kod stečajnog dužnika u trenutku otvaranja stečaja nisu zatečeni zaposlenici stručnih službi, nekretnine stečajnog dužnika u Zlataru u kojima su se nalazile poslovne prostorije prodane su prije stečaja. Dokumentacija je nesortirana i necjelovita te je prije stečaja izmještena u tuđe prostore u Zaboku, a također nije zatečeno vlastito knjigovodstvo stečajnog dužnika koje bi uredno vodilo poslovne knjige. Poslovanje dužnika okončano je znatno prije otvaranja stečaja.

Tijekom stečajnog postupka u parnicama radi pobijanja pravnih radnji, u stečajnu masu vraćene su nekretnine upisane kod ZK odjela Zagreb u k.o. Vrapče novo, zk. ul. 100617 stan S1 i stan S 6, te nekretnine upisane kod ZK odjela Zlatar u zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar (za vrijeme poslovanja upravna zgrada i radionice sa skladištima). Predmetne nekretnine u međuvremenu su procijenjene po ovlaštenom sudskom vještaku, te je uslijed proteka vremena čekanja mišljenja Porezne uprave o poreznom statusu istih, izvršena revizija procjene vrijednosti za stanove S1 i S6. U međuvremenu je zaprimljeno porezno mišljenje koje je u odnosu na stan S6 uvjetno s obzirom na nepoznanicu uporabe nekretnine od prethodnih vlasnika prije uspjeha u pobijanju pravnih radnji i vraćanja u stečajnu masu. Prema reviziji procjene vrijednosti stan S6 je procijenjen u visini konačne tržišne vrijednosti od 303.000,00 EUR, a stan S1 na iznos od 269.000,00 EUR (svi upisani u zk. ul 100617 k.o. Vrapče Novo). Stan S 6 u trenutku preuzimanja od Ferrostil monta d.o.o. temeljem pravomoćne presude radi pobijanja pravnih radnji, zatečen je u suterenskoj etaži oštećen izljevom kanalizacije, a što se desilo znatno prije okončanja i preuzimanja nekretnine po presudi. Prije početka prodaje, uslijed zatečenog stanja biti će nužno poduzeti u oba stana radnje na čišćenju radi dovođenja u bolje stanje kako bi se postigla što viša cijena. Očekuje se početak objave prodaje u narednih 2-3 tjedna.

Kako je opisano u prethodnom izvješću, u postupku prodaje bile su nekretnine upisane u zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar koje čine prirodnu tehnološku i infrastrukturnu cjelinu, te su se unovčavale skupno, a sukladno prethodnom izvješću u postupku je bilo oglašavanje prodaje prikupljanjem pisanih ponuda ne manjih od 472.000,00 EUR-a, sve sukladno skupštinskoj odluci o načinu unovčenja nekretnina. Temeljem oglasa zaprimljena je jedna ponuda u iznosu od 480.777,00 EUR / kn 3.593.956,50, a o čemu je javni bilježnik Božo Miletić iz Zagreba kojem je povjereno otvaranje ponude, sačinio Zapisnik o posvjedočenju poslovni broj OU-673/2023. Ponuda je prihvaćena, te je kupac izvršio uplatu kupovnine, te je ista predana u posjed kupcu. Predmetna unovčena nekretnina vraćena je u stečajnu masu temeljem presude radi pobijanja pravnih radnji, te je u istoj zatečena dokumentacija stečajnog dužnika koja je smještena u tri prostorije, za koju se saznalo tek nakon preuzimanja nekretnine od tuženika Ferrostil mont d.o.o. Zabok. U periodu otvaranja stečaja bivša uprava društva nije o istoj izvijestila stečajnog upravitelja, odnosno nakon otvaranja stečaja stečajnom upravitelju je predana dokumentacija koja se nalazila u prostoru Ferrostil monta d.o.o. u Zaboku na način da je nesortirana

dovezena teretnim vozilom u Zagreb. S obzirom da stečajni dužnik ne posjeduje druge prostore za smještaj predmetne dokumentacije (stanovi su neadekvatni i ići će u prodaju) koja se nalazi u Zlataru, biti će nužno privremeno uzeti u zakup prostore u kojima se nalazi.

U odnosu na pitanje pokretnina, vozila, stanje je nepromjenjeno. U tijeku je ovršni postupak koji se vodi pod poslovnim brojem Ovr-6212/11 po ovrhovoditelju HAAS DOM d.o.o., te predmetnu imovinu nije moguće prodavati u stečajnom postupku po stečajnom upravitelju. U biti se radi o vozilima u derutnom stanju koja očekivano imaju simboličnu vrijednost. Podneskom je predloženo hitno postupanje suda. Dio zatečenih vozila bio je predmet uništenja od Ferrostil monta d.o.o, a temeljem izvida i dostavljene dokumentacije od MUP-a podnesena je tužba radi naknade štete koja se vodi na Trgovačkom sudu u Zagrebu poslovni broj P-1315/2021. Tužbenom zahtjevu prvostupanjski sud je samo djelomično udovoljio u iznosu od 1.885,73 EUR / kn 14.208,00, te je stečajni dužnik izjavio žalbu na presudu. Odluka drugostupanjskog suda nije zaprimljena.

U odnosu na neunovčene nekretnine koje su u nespornom vlasništvu stečajnog dužnika, neunovčene su nekretnine upisane u zk.ul. 2068 k.o. Zlatar i to lokal L-15 površine 21,45 m² i L-27 površine 28,53 m², te prema zemljišno knjižnom stanju nekretnina upisana u zk.ul. 2874 k.o. Konjščina, zkč.br. 796/186, oznake zemljišta „ neplodno“ površine 486 m². Navedene nekretnine bile su predmet ovršnog postupka pod poslovnim brojem Ovr-1170/2011 koji se vodi na Općinskom sudu u Zlataru po ovrhovoditeljima BHG Bitumen Adria d.o.o. Zagreb, Ivan Buden vl. Interijeri Zagi i KOS d.o.o. Kotoriba. Ovrhom su obuhvaćene i nekretnine S-3 i S-17, zk.ul. 2996 k.o. Konjščina. Unatoč podnescima stečajnog dužnika Općinski sud u Zlataru nije poduzimao radnje u postupku, te je stečajni dužnik svojim podneskom ukazao na izmjene i dopune SZ-a kojim je određena nadležnost Trgovačkog suda u Zagrebu. Općinski sud u Zlataru se oglasio nenadležnim uz ustup predmeta Trgovačkom sudu u Zagrebu, te se predmet sada vodi pod poslovnim brojem Ovr-110/2023, a sud je dana 15.9.2023.g. donio rješenje o nastavku postupka.

Uslijed neizvjesnih parnica radi pobijanja pravnih radnji i mogućih visokih troškova postupka u odnosu na mala raspoloživa novčana sredstva na računu stečajnog dužnika tijekom cjelokupnog perioda stečaja, a nastavno na prethodna izvješća zbog velike neizvjesnosti uspjeha u parnicama radi naknade štete koje su u prekidu, nije izvršeno preuzimanje parnica koje se vode na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem P-1577/12; P-3820/12 i P-2336/12 protiv tuženika Zagrebački holding d.o.o., a o čemu su vjerovnici u više navrata obaviješteni na održanim posebnim skupštinama vjerovnika.

Naime, stečajni dužnik je uz suglasnost stečajnog suca pokrenuo parnice radi pobijanja pravnih radnji koje se vode ili su se vodile na Trgovačkom sudu u Zagrebu. U odnosu na pokrenute parnice još nisu okončani slijedeći sudski postupci koji se nalaze na prvostupanjskom sudu:

- P-1322/14 (sada P-228/21) radi pobijanja kupoprodaje nekretnina zk.ul. 2165 k.o. Lovrečan , vps 300.000,00 kn (EUR 39.816,84). Parnica je u tijeku. Nije bilo promjena, osim što je u međuvremenu zaprimljena dopuna nalaza građevinskog vještaka.
- Parnica P-1309/14 radi pobijanja kupoprodaje nekretnine zk.ul. 1504; 2050; 2530, k.o. Gubaševo, vps 3.500.000,00 kn (EUR 464.529,83). Parnica je u tijeku. Nije bilo promjena.

II Stanje stečajne mase

Stanje novčanih sredstava i plaćeni troškovi u periodu 13.6.2023.g. do 18.9.2023.g.:

A/ PRIHODI / PRLIVI NA RAČUN

Osnov prihoda / priliva na račun	Iznos (Eur)	Iznos kn
- prodaja nekretnina zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatart	480.777,00	3.622.414,31
- ostali prilivi	29,94	225,58
Ukupno prilivi	480.806,94	3.622.639,89
	////////////////	////////////////
Prijenos sa depozita suda na redovan račun	27.845,24	209.799,96
Sveukupno prilivi na račun	508.652,18	3.832.439,85

B/ PLAĆENI TROŠKOVI I IZDACI

Vrsta troška / izdatka	Iznos (Eur)	Iznos kn
- bankarska naknada	99,40	748,93
- Režijski troškovi nekretnina	391,78	2.951,87
- Knjigovodstvene usluge	390,00	2.938,46
- plaćene obaveze prema SKDD i Zgb. burza	400,16	3.015,01
- plaćeni sudski troškovi, bilježnika i sl.	79,47	598,77
Troškovi osiguranja imovine	3.058,70	23.046,30
- troškovi premještanja arhive u Zagrebu	437,50	3.296,34
- troškovi vještaka	375,00	2.825,43
- troškovi FINE	6,64	50,03
- ostali troškovi	276,59	2.083,97
Ukupno plaćeni troškovi i izdaci	5.515,24	41.554,58

(1 EUR=7,53450 kn)

Stanje sredstava na računu Eur 632.058,40/ kn 4.762.244,01

Tijekom stečajnog postupka radnje stečajnog postupka bitno su bile ograničene financijskim mogućnostima. Naime, stečajni dužnik je kontinuirano raspolagao ograničenim financijskim sredstvima u odnosu na parnične postupke radi pobijanja pravnih radnji koje je vodio i djelomično još vodi, a koji postupci po prirodi predmeta spora su neizvjesnog ishoda. Tek u ovom izvještajnom periodu nakon unovčenja nekretnina zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar, došlo je do znatnijeg povećanja raspoložive stečajne mase. Nastavno na ograničenost raspoloživih novčanih sredstava, stečajni dužnik nije bio u mogućnosti financirati tekuće pravne radnje koje poduzima, kao i druge operativne troškove. Ostvarene plaćene troškove čine samo nužni troškovi koje je bilo neophodno platiti. Troškovi knjigovodstva su nužne usluge radi ispunjenja poreznih obaveza podnošenja poreznih prijava.

U izvještajnom periodu izvršeno je unovčenje nekretnina zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar koje su uspjehom u parnici radi pobijanja pravnih radnji, vraćene u stečajnu masu, te je iskazan priliv od prodaje u iznosu od 480.777,00 EUR.

Osim navedenog, u korist računa prenesena su sredstva temeljem obračuna troškova unovčenja iz čl. 254. SZ-a koja su se nalazila na depozitu suda.

III Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U daljnjem tijeku postupka poduzimati će se radnje u sudskim postupcima radi pobijanja pravnih radnji i nastaviti će se postupci radi unovčenja imovine.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

U Zagrebu, 4.10.2023.g.