

OBRAZAC 18
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE OD 27.9.2024. G. DO 23.12.2024.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. Naknadno je dio dokumentacije zatečen u Zlataru nakon vraćanja bivšeg tvorničkog kruga u stečajnu masu. Poslovanje dužnika okončano je znatno prije otvaranja stečaja.

Tijekom stečajnog postupka u parnicama radi pobijanja pravnih radnji, u stečajnu masu, osim već unovčenih nekretnina zk ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar (tvornički krug), vraćene su i nekretnine upisane kod ZK odjela Zagreb u k.o. Vrapče novo, zk. ul. 100617 stan S1 i stan S 6, u naravi stanovi na lokaciji Zagreb, Jačkovinski klanec 19, te nekretnina upisana kod ZK odjela Zlatar u zk. ul. 2165 k.o. Lovrečan. Kako je navedeno u prethodnom izvještaju, nekretnina, stan S1, Etaža E-1 upisan u zk.ul. 100617 k.o. Vrapče Novo, unovčen je tijekom prethodnog izvještajnog perioda.

U odnosu na stan S6, Etaža E-6 upisan u zk. ul. 100617 k.o. Vrapče Novo, u izvještajnom periodu oglašena je prodaja prema procjeni po ovlaštenom vještaku i uvjetima određenim skupštinskom odlukom o načinu unovčenja nekretnina na kojima nije upisano razlučno pravo.

Tijekom izvještajnog perioda, a temeljem prijedloga stečajnog dužnika (Z-6315/24 od 17.5.2024.g.) i požurnice stečajnog dužnika, ZK odjel Zlatar je na nekretnini upisanoj u zk. ul. 2165 k.o. Lovrečan, uspostavio upis vlasništva u korist KONSTRUKTOR d.d. u stečaju. Po provedbi upisa vlasništva poduzete su aktivnosti radi pribavljanja brisovnog očitovanja od Zagrebačke banke d.d. radi brisanja upisanog tereta Z-1841/2007 radi osiguranja iznosa od 7.500.000,00 kn. Dana 20.12.2024.g. preuzeto je brisovno očitovanje koje je potrebno ovjeriti kod javne bilježnice kod koje su deponirani potpisi ovlaštenih osoba Zagrebačke banke. U narednih nekoliko dana izvršiti će se ovjera predmetnog brisovnog očitovanja uz istovremenu predaju po predmetnom javnom bilježniku na provedbu. Radi početka prodaje predmetne nekretnine biti će angažiran vještak radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine.

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 sekundarne sirovine. 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 upisane kao 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. Zakazano je ročište radi utvrđenja početne vrijednosti za 14.12.2023.g. koje je održano. Dana 10.1.2024.g. zaprimljen je za nekretninu lokal L-15 izlučni zahtjev nasljednika iza Borislava Vrančića, Hrvoja i Igora Vrančića zastupanih po punomoćnici Sandri Markač Greif. Izlučnom zahtjevu prileži Ugovor o kupoprodaji od 28.6.1994.g. i Zapisnik o primopredaji. Kako je u tijeku ovrha u odnosu na predmetnu nekretninu, treća osoba se umješala u predmetni ovršni postupak i izjavila prigovor. Rješenjem ovršnog suda od 20.5.2024.g. treća osoba Hrvoj Vrančić i Igor Vrančić, upućeni su u parnicu radi proglašenja nedopuštene ovrhe na predmetnoj nekretnini, a temeljem koje je podnesena tužba na koju je dat odgovor.

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 nije okončana 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. Naloženo je dopunsko vještačenje, stečajni dužnik je uplatio predujam, izvršen je uvid na terenu sa vještakom. Vještak je dostavio nalaz na koji se očitovao stečajni dužnik kao i tuženi Ferrostil mont d.o.o., te se nadalje na predmetno očitovanje tuženika očitovao stečajni dužnik kao tužitelj ukazujući dokumentirano na netočnost navoda tuženika. Održano je ročište, te određeno saslušanje svjedoka i naložena dopuna nalaza vještaka. Vještak se očitovao. Očekuje se ročište.

II Stanje stečajne mase

Stanje novčanih sredstava i plaćeni troškovi u periodu 21.9.2024.g. do 10.12.2024.g.:

A/ PRIHODI / PRILIVI NA RAČUN

Osnov prihoda / priliva na račun	Iznos (Eur)
- zakupnina	1.780,00
- naplata potraživanja	48,70
- ostali prilivi - kamate	102,76
- povrat po obračunu HEP	80,85
Ukupno prilivi	2.012,31

B/ PLAĆENI TROŠKOVI I IZDACI

Vrsta troška / izdatka	Iznos (Eur)
- bankarska naknada	59,83
- Režijski troškovi nekretnina	250,62
- Knjigovodstvene usluge	390,00
- plaćene obaveze prema SKDD i Zgb. burza	199,08
- plaćeni sudski troškovi, bilježnika i sl.	16,59
- ostali sitni materijalni troškovi	56,00
- pohrana arhivskog gradiva	1.305,00
Ukupno plaćeni troškovi i izdaci	2.221,12

Stanje sredstava na računu Eur **811.554,58**

Tijekom izvještajnog period ostvareni su najznačajniji prilivi od zakupa nekretnine zk. ul. 2165 k.o. Lovrečan koja je u kratkoročnom najmu do prodaje. Navedeno osim ostvarenja prihoda omogućava zaštitu nekretnine od devastacije i troškova režija koji bi teretili stečajnog dužnika.

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 nakon unovčenja nekretnina zk.ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar, te sada stana oznake S1, došlo je do znatnijeg povećanja raspoložive stečajne mase.

Troškovi knjigovodstva su nužne usluge radi podnošenja financijskih izvještaja i ispunjenja poreznih obaveza podnošenja poreznih prijava.

Režijski troškovi vezani su uz nekretnine u vlasništvu koje su se vratile u stečajnu masu temeljem uspjeha u parnicama radi pobijanja pravnih radnji sve kao je opisano u ovom i prethodnim izvješćima.

Dio arhive stečajnog dužnika pohranjen je u prostoru stečajnog upravitelja, no pri preuzimanju nekretnina upisanih u zk. ul. 1650 i 1968 k.o. Zlatar koje su u međuvremenu unovčene, zatečena je daljnja arhivsko gradivo koje ima oko cca 300 dužnih metara, pri čemu se znatan dio odnosi na radno pravnu dokumentaciju (plaće) bivših radnika koju će biti potrebno osigurati trajno čuvanje. Kako stečajni dužnik nema adekvatnih prostora za smještaj predmetne arhive, zakupljen je minimalan prostor od novog vlasnika nekretnine na lokaciji Zlatar, Ulica kralja P. Krešimira IV 25 potreban za smještaj iste. Naime, izmještanje predmetne arhive uključujući pripremne radnje, kamionski prijevoz na lokaciju Zagreb, najam prostora ili predaja na pohranu tvrtkama koje se bave pohranom arhivskog gradiva, prouzročilo bi znatno veći trošak od postojećeg s obzirom da je usluga arhiviranja po dužnom metru znatno skuplja kao i trošak zakupa prostora u Zagrebu.

III Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U daljnjem tijeku postupka poduzimati će se radnje u sudskim postupcima i nastaviti će se postupci radi unovčenja imovine. Također će se izvršiti analiza potencijalnih troškova koji bi mogli nastati za stečajnog dužnika u slučaju gubitka sporova koje vodi, te ukoliko su sredstva na računu dostatna za pokriće predmetnih troškova i očekivanih daljnjih troškova stečajnog postupka, biti će prema visini

raspoložive opće stečajne mase predložena djelomična dioba kojom bi bile obuhvaćene tražbine prvog višeg isplatnog reda.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

U Zagrebu, 23.12.2024.g.