

OBRAZAC 18
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE OD 12.12. 2023. G. DO 14.3.2024.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. 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. U dosadašnjem tijeku nakon preuzimanja u posjed predmetnih nekretnina, ishođeno je mišljenje Porezne uprave oko poreznog statusa predmetnih nekretnina, te je također izvršena revizija procjene vrijednosti. 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).

U zgradi nema upravitelja zgrade, te se ne plaća pričuva. Radi se o stanovima koji su izgrađeni 2008/2009.g., te koji nisu bili znatni period korišteni i održavani.

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 (u cijelosti uništeni parket, oštećeni zidovi doljnje etaže, uništena unutarnja stolarija, sanitarije pune fekalnih ostataka) a što se desilo znatno prije okončanja parnice i preuzimanja nekretnine po presudi kao i isključene struje što je u postupku rješavanja sa HEP-om. Prema uputi HEP-a za povrat priključnog mjesta potreban je novi atest i potvrda ovlaštenog električara i usklađenje stanja instalacije sa sadašnjim propisima. Na predmetnom stanu je bio evidentiran teret za koji je predlagatelj podnio prijedlog brisanja po zahtjevu stečajnog dužnika nakon preuzimanja nekretnine u posjed.

U odnosu na stan oznake S1 koji je u potkrovlju zgrade, također vraćen u stečajnu masu po okončanju parnice radi pobijanja pravnih radnji, kako je navedeno u prethodnom izvješću, također je imao oštećenja zidova u gornjoj i donjoj etaži, mjestimično pojavu plijesni po zidovima, izljev iz cijevi vodovodne instalacije, izljev oborinskih voda uz ventilacijski odvod i dimnjak uslijed neispravnosti zaštitnog lima, problem sa odlivom krovnih oborinskih voda, mjestimično dignuti i oštećeni parketi.

U prethodnom izvješću je istaknuto da je prije početka prodaje, uslijed zatečenog stanja nužno poduzeti u oba stana radnje na čišćenju radi dovođenja u bolje stanje, te minimalnog zahvata na saniranju zidova (ličilačkih poslova) oštećenih izljevom fekalnih voda, kondenzatom vlage i popravka

parketa, a sve kako bi se postigla što viša cijena. Naime, postojeće stanje stanova bi očekivano dovelo u pitanje uopće interes kupaca, a posebno bi u znatnoj mjeri uticalo na očekivanu ostvarivu cijenu pri prodaji.

U izvještajnom periodu za stan oznake S6 zaprimljeno je rješenje kojim se briše zabilježba tereta na stanu. Također su poduzete radnje radi povrata priključka struje ishođenjem potvrde i atesta instalacije struje, te nužnom zamjenom zaštitne sklopke. Također je izvršena sanacija zidova u stanu izvođenjem ličilačkih radova. Nadalje će biti poduzete daljnje radnje u HEP-u radi vraćanja priključka struje.

U odnosu na stan oznake S1 također su u izvještajnom periodu poduzete radnje na sanaciji zidova (ličilačkih poslova) u stanju, sanaciji mjestimičnih oštećenja izdignutih parketa, sanacija vodoinstalacije radi sprečavanja curenja i oštećenja zidova, te sanacija krovne odvodnje i zaštitnog lima ventilacijskog otvora i dimnjaka što je stalno za vrijeme kiša dovodilo do izljeva vode u unutrašnjost stana. Nadalje, je uslijed nekvalitetne izvedbe terase, izolacije od vode i keramičarskih radova, u gornjoj etaži stana došlo do mjestimičnog ljuštenja sloja fasade (cca 15 m²) ispod same terase (na visini od cca 6-7m), a na što je upozorio vlasnik prizemnog stana, te je također upozorio na opasnost pada dijelova fasade i moguću ozljedu djeteta koje boravi na vanjskoj terasi. Kako je oštećenje nesporno prouzročila terasa koja pripada stanu S1, to je radi sprečavanja ozljeda ljudi i djece, izvršen minimalan zahvat sanacije samo oštećenog dijela.

Stanje stanova prije i nakon sanacije prikazano je na fotografijama koje se prilažu.

Nastavno na navedeno u narednom izvještajnom period, tijekom ožujka biti će izvršena objava oglasa radi prodaje stana oznake S1. Objava oglasa za stan oznake S6 očekuje se odmah po osiguranju povrata priključka struje.

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. 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.

Prilog: Izlučni zahtjev

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). U međuvremenu je donesena prvostupanjska odluka u korist stečajnog dužnika, a na koju je tuženik Ferrostil mont d.o.o. uložio žalbu.
- 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. Čeka se dopuna nalaza vještaka.

II Stanje stečajne mase

Stanje novčanih sredstava i plaćeni troškovi u periodu 7.12.2023.g. do 1.3.2024.g.:

A/ PRIHODI / PRLIVI NA RAČUN

| Osnov prihoda / priliva na račun | Iznos (Eur) |
|----------------------------------|---------------|
| - ostali prilivi | 184,26 |
| Ukupno prilivi | 184,26 |

B/ PLAĆENI TROŠKOVI I IZDACI

| Vrsta troška / izdatka | Iznos (Eur) |
|--|-------------|
| - bankarska naknada | 82,30 |
| - Režijski troškovi nekretnina | 460,68 |
| - Knjigovodstvene usluge | 260,00 |
| - plaćene obaveze prema SKDD i Zgb. burza | 299,32 |
| - plaćeni sudski troškovi, bilježnika i sl. | 13,27 |
| -Troškovi čišćenja i održavanja nekretnina (sanacija zidova, parketa i sl.) u stanovima S1 i S6 | 2.778,37 |
| - Vodoinstalaterski i limarski radovi | 375,00 |
| - električarski radovi (zamjena sklopke i potvrda električara) | 200,00 |
| - ostali sitni materijalni troškovi | 41,29 |

| | |
|----------------------------------|----------|
| Ukupno plaćeni troškovi i izdaci | 4.510,23 |
|----------------------------------|----------|

Stanje sredstava na računu Eur 623.331,02

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, 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 postupka.

Troškovi knjigovodstva su nužne usluge radi ispunjenja poreznih obaveza podnošenja poreznih prijave.

Režijski troškovi vezani su uz nekretnine u vlasništvu koje su se vratile u stečajnu masu temeljem uspjeha u parnicama radi pobijanja pravnih radnji, stanovi S1 i S6 na lokaciji Zagreb, Jačkovinski klanec 19.

Troškovi održavanja nekretnina predstavljaju samo nužne radove u svrhu postizanja većeg interesa kupaca i veće cijene u postupku prodaje koji će uslijediti, a sve kako je najavljeno u prethodnom izvješću i obrazloženo u točki I ovog izvješća.

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.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

U Zagrebu, 14.3.2024.g.

