ŽURIĆ I PARTNERI
u suradnji s
KINSTELLAR

DUŠKO ŽURIĆ
MIROSLAV PLAŠĆAR
EDIN KARAKAŠ
MARIJA VUCHETICH
ANDRIJANA KAŠTELAN
VEDRAN KOPILOVIĆ
ANDREJ SKLJAROV
FRANCISKA FADLJEVIĆ
TENA PAJALIĆ
MATEA SEKUR
ZRINKA IVANKOVIĆ ŠPERANDA
HRVOJE KLIŠANIĆ
KRISTINA MARINOV
JAKOV HADŽIJA
SVEN PLAŠĆAR
ZDESLAV DALIĆ
ANAMARIJA JUKIĆ

Zagreb, 24.11.2026.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu

Na broj: St-1087/2012

Stečajni vjerovnik: **HEIDELBERG MATERIALS CEMENT HRVATSKA d.o.o.** (ranije DUNAV-DRAVA CEMENT d.o.o.), OIB**:**18917330107**,** sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ivana Lučića 2A, zastupano po odvjetnicima u odvjetničkom društvu Žurić i Partneri d.o.o., Zagreb, Savska cesta 32

Stečajni dužnik: **KONSTRUKTOR d.d. u stečaju**, Zlatar, Kralja Petra Krešimira 25, OIB: 830114544143

PODNESAK
STEČAJNOG VJEROVNIKA

e-komunikacijom

Stečajni vjerovnik je zaprimio rješenje suda od 13.11.2026. kojim je u rubriciranom predmetu sazvana skupština vjerovnika za 8.12.2026. sa sljedećim dnevnim redom:

1. Razmatranje ponude ponuđača FERROSTIL MONT d.o.o. Zagreb, Zadarska 77, OIB 72333026791 za kupnju nekretnina upisanih kod zemljišnoknjižnog odjela Zabok u zk.ul. 2530 k.o. 334375 Gubaševo zkčbr. 2465/1 Poslovna zgrada, gospodarsko dvorište površine 4992 m2 (Poslovna zgrada 288 m2, Gospodarsko dvorište 4704 m2); zk. ul. 3217 k.o. 334375 Gubaševo zkčbr. 2463/1 Matovščak livada površine 1291 m2, zkčbr. 2463/2 Suhodonje livada površine 310 m2 (sveukupna površina 1601 m2); zk.ul. 3869 k.o. 334375 Gubaševo zkčbr. 2462/1 Đurđevica livada površine 11406 m2.

Žurić i Partneri, odvjetničko društvo d.o.o.
Savska cesta 32, 10000 Zagreb, Hrvatska, Tel: +385 (0) 1 5555 630, Fax: +385 (0) 1 4856 703
Email: info@zuric-i-partneri.hr, Web: www.zuric-i-partneri.hr
Uprava: Miroslav Plašćar, predsjednik / Duško Žurić, član
Trgovački sud Zagreb MBS 080005384
Račun: Erste & Steiermärkische Bank d.d. 2402006-1100055862, IBAN: HR5524020061100055862
MB: 1121413, OIB: 03894745705, Temeljni kapital: 360.000,00 HRK / 47.780,21 EUR uplaćen u cijelosti

Stečajni vjerovnik svoje očitovanje o predloženom dnevnom redu i odlukama čije je donošenje predloženo dostavlja u nastavku ovog podneska.

Stečajni vjerovnik protivi se prihvaćanju ponude FERROSTIL MONT d.o.o. (dalje: „**Ponuditelj**“) za kupnju nekretnina upisanih kod Zemljišnoknjižnog odjela Zabok u zk.ul. 2530, 3217 i 3869, sve k.o. Gubaševo (dalje: „**Nekretnine**“), neposrednom pogodbom, uz preuzimanje založnog prava, za iznos od 1.100.000,00 EUR, pa tako i u obliku koji predlaže stečajni upravitelj u izvješću od 16. studenog 2026. (uvjet odricanja od prava na ulaganja).

Vjerovnik se jednako protivi i svakoj drugoj prodaji Nekretnina Ponuditelju neposrednom pogodbom ili nagodbom, uključujući prodaju po procijenjenoj vrijednosti od 1.400.000,00 EUR, bez ikakvog umanjenja i uz preuzimanje založnog prava. Vjerovnik smatra potrebnim i predlaže unovčenje Nekretnina provesti elektroničkom javnom dražbom, kao transparentnim i konkurentnim postupkom u kojem Ponuditelj može sudjelovati pod jednakim uvjetima kao i svi ostali zainteresirani kupci.

Vjerovnik stoga predlaže da skupština vjerovnika ponudu ne prihvati, te da se unovčenje Nekretnina nastavi na način predviđen člankom 247. Stečajnog zakona.

1. Ponuditelj je povezan s razlučnim vjerovnikom koji je dao suglasnost

Prema izvatku iz sudskog registra, jedini član Ponuditelja je ZAGORJE BETONI d.o.o., OIB 47485954557, a direktor Ponuditelja koji ga zastupa pojedinačno i samostalno od 17. siječnja 2018. je Boris Sajko. Boris Sajko je jedini član društva ZAGORJE BETONI d.o.o.

ZAGORJE BETONI d.o.o. je upisani založni (razlučni) vjerovnik na Nekretninama, te je dao suglasnost da se ponuda prihvati i realizira. Prema izvješću stečajnog upravitelja, založnim pravom nije osiguran osobni dug stečajnog dužnika, nego tražbina kojoj je dužnik sam Ponuditelj.

2. Okolnosti pod kojima je Ponuditelj stekao Nekretnine utvrđene su pravomoćnom presudom

Presudom Trgovačkog suda u Zagrebu P-1309/2014, pravomoćnom u relevantnom dijelu 23. rujna 2025. (dalje: “**Presuda**”), utvrđeno je da su kupoprodajni ugovori od 17. studenog 2011. i 28. svibnja 2012. bez pravnog učinka prema stečajnoj masi. U obrazloženju presude sud je, među ostalim, utvrdio:

- da je namjera ugovornih strana bila izvući imovinu iz društva kojemu prijeti stečaj, kako ne bi služila namirenju stečajnih vjerovnika, i prenijeti je Ponuditelju, „*koje je očito bilo gospodarski povezano sa Zdravkom Valecom, većinskim dioničarem i nekadašnjim direktorom tužitelja*“ (t. 80. obrazloženja Presude);
- da je Ponuditelj osnovan po naputku Zdravka Valeca te da je „*instrumentalizacija II. tuženika u svrhu zaštite osobnih interesa Zdravka Valeca, a na štetu vjerovnika tužitelja i više nego očita*.“ (t. 89. obrazloženja Presude);
- da je tadašnji direktor Ponuditelja priznao počinjenje opisanih kaznenih djela i za njih je pravomoćno osuđen, a činjenični opis tih kaznenih djela se podudara s načinom postupanja predmetnih stranaka vezano za sklapanje pobijanih ugovora o kupoprodaji (t. 90. obrazloženja Presude);
- da je Ponuditelj nastavio poslovanje stečajnog dužnika na Nekretninama te da su se kod njega zaposlili Zdravko Valec i njegov sin (t. 145. obrazloženja Presude);

– da je Ponuditelj znao za namjeru stečajnog dužnika da ošteti svoje vjerovnike (t. 91., 147. i 148. obrazloženja Presude).

Pravomoćna presuda donesena u parnici za pobijanje djeluje prema stečajnoj masi i svim stečajnim vjerovnicima.

Prihvaćanjem ponude Nekretnine bi se neposrednom pogodbom, bez javnog nadmetanja, vratile upravo onom društvu protiv kojega je donesena Presuda. Takva odluka ne može se smatrati odlukom u zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika . U tom smislu, povoljna cijena prodaje Nekretnina, a samim time i povoljni ishod za stečajnu masu i zaštitu interesa vjerovnika, može se objektivno utvrditi i ostvariti samo izlaganjem Nekretnina tržištu. Izvješće stečajnog upravitelja takav prikaz ne sadrži, kao što ne sadrži niti potpun prikaz međusobnih tražbina stečajne mase i Ponuditelja (kako je obrazloženo u nastavku).

3. Ponuđena cijena je ispod utvrđene vrijednosti na koju je pristao i razlučni vjerovnik

Prema nalazu i mišljenju vještakinje Maje Petrović, vrijednost Nekretnina iznosi 1.400.000,00 EUR. Stečajni upravitelj i razlučni vjerovnik ZAGORJE BETONI d.o.o. zajedničkim su podneskom suglasno predložili da se početna vrijednost utvrdi upravo u tom iznosu.

Ponuda od 1.100.000,00 EUR niža je od te vrijednosti za 300.000,00 EUR. Ponuditelj sam u ponudi navodi da „*teško je za očekivati da smo suglasni*“ s procjenom jer ona uključuje vrijednost njegovih ulaganja. Na tu je procjenu u istom trenutku pristao njegov jedini član.

Preuzimanje založnog prava nije dodatna protučinidba Ponuditelja. Prema izvješću stečajnog upravitelja, dužnik tražbine osigurane tim založnim pravom upravo je sam Ponuditelj.

4. Tražbina Ponuditelja s osnova „ulaganja“ nije utvrđena, a navodi ponude nisu u skladu s presudom

Ponuditelj navodi da mu je sud u točkama 117. do 120. obrazloženja Presude „priznao“ ulaganja od 1.109.964 EUR. To nije točno:

– iznos od 1.109.964,18 EUR sud je u točki 120. oduzeo od međuvremenski izjednačene vrijednosti nekretnina isključivo radi utvrđenja vrijednosti nekretnina bez pripadaka na dan sklapanja pobijanog ugovora. Presuda ne sadrži odluku o bilo kakvoj tražbini Ponuditelja prema stečajnoj masi.
– u taj iznos ulaze vrijednost toranjske betonare (26.282,23 EUR), 6 betonskih separacija i zida dužine 2,5 m (78.846,68 EUR), asfaltne baze i temelja za vagu (525.644,55 EUR), rampe za asfaltnu bazu (65.705,57 EUR) i tamponiranog zemljišta (vanjskog uređenja postojećeg zemljišta – 413.485,15 EUR) (točka 120.). Prema točki 116. Presude, vlasnikom asfaltne baze postalo je društvo ZAGORJE BETONI d.o.o. Prema izvješću stečajnog upravitelja, oprema betonare i asfaltne baze vlasništvo je ZAGORJE BETONI d.o.o.
– u točki 119. sud je utvrdio da nema dokaza da bi dodatna uređenja poslovne zgrade pridonijela njezinoj vrijednosti u relevantnom iznosu.
– stečajni upravitelj u izvješću navodi da se eventualna ulaganja Ponuditelja, oslanjajući se na Presudu i nalaz vještakinje, mogu procijeniti na najviše 271.349,66 EUR.

Mišljenje punomoćnika Ponuditelja priloženo ponudi polazi od toga da je Ponuditelj ulagao „*u uvjerenju da ste njezini zakoniti vlasnici*“ te kao „*pošteni posjednik*“. Ta je pretpostavka u suprotnosti s utvrđenjima pravomoćne presude da je Ponuditelj znao za namjeru oštećenja vjerovnika (t. 91., 147. i 148. Presude).

5. Izvješće ne prikazuje tražbine stečajne mase prema Ponuditelju

Izvješće procjenjuje samo moguću tražbinu Ponuditelja prema masi, a ne obrađuje tražbine mase prema Ponuditelju, i to imovinske koristi. Ako se zahtjev za pobijanje prihvati, protivna je strana dužna vratiti u stečajnu masu sve imovinske koristi stečene na osnovi pobijene radnje. Prema navodima ponude, Ponuditelj je Nekretnine od 2012. davao u dugoročni najam svom osnivaču. Izvješće se ne očituje postoji li i u kojem opsegu tražbina mase po toj osnovi.

Prijedlog odluke stečajnog upravitelja predviđa samo odricanje Ponuditelja od prava na ulaganja. Ne određuje što se događa s navedenim tražbinama mase. Ako je svrha prihvaćanja ponude izbjeći parnice, radi se u biti o nagodbi radi izbjegavanja parnice znatne vrijednosti. O njoj se ne može odgovorno odlučiti bez prikaza međusobnih tražbina obiju strana.

6. Procijenjena vrijednost nije gornja granica cijene, a najviša ostvariva cijena može se utvrditi samo javnom dražbom

Vrijednost Nekretnina od 1.400.000,00 EUR utvrđena je vještačenjem radi provedbe unovčenja. Prema članku 247. stavku 3. Stečajnog zakona sud zaključkom o prodaji utvrđuje vrijednost nekretnine, a stavak 5. istog članka određuje samo najniže iznose ispod kojih se nekretnina na pojedinoj dražbi ne može prodati. Utvrđena vrijednost stoga je polazište postupka unovčenja, a ne gornja granica cijene koju je moguće ostvariti.

Prodajom neposrednom pogodbom cijena se fiksira unaprijed, bez ikakvog nadmetanja, te se isključuje mogućnost da drugi zainteresirani kupci ponude više. To vrijedi i za prodaju po punoj procijenjenoj vrijednosti. Je li na tržištu ostvariva viša cijena, ne može se objektivno utvrditi bez izlaganja Nekretnina tržištu. To omogućuje elektronička javna dražba koju provodi Financijska agencija (čl. 247. st. 4. Stečajnog zakona), uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka (čl. 247. st. 1.). Neposrednom prodajom Ponuditelju mogućnost postizanja cijene više od procijenjene vrijednosti unaprijed bi se isključila, na štetu svih stečajnih vjerovnika.

Ako je Ponuditelj zainteresiran za stjecanje Nekretnina, ništa ga ne sprječava da na javnoj dražbi sudjeluje pod jednakim uvjetima kao i ostali zainteresirani kupci.

7. Prijedlog stečajnog vjerovnika

Skupština vjerovnika ima pravo zatražiti od stečajnog upravitelja obavijesti i izvještaje o stanju stvari. Vjerovnik predlaže da se stečajnom upravitelju naloži da prije odlučivanja o ponudi i neovisno o protivljenju stečajnog vjerovnika prodaji Nekretnina neposrednom pogodbom, a najkasnije na skupštini, izvijesti o sljedećem:

1. postoji li tražbina stečajne mase prema Ponuditelju za imovinske koristi od Nekretnina u razdoblju u kojem je Ponuditelj bio upisani vlasnik, osobito od najma društvu ZAGORJE BETONI d.o.o., u kojem iznosu i bi li se prihvaćanjem ponude na nju utjecalo;
2. što čini iznos osigurane tražbine od 257.815,28 EUR iz financijske kartice ZAGORJE BETONI d.o.o., s obzirom na to da je prema točki 152. presude P-1309/2014-127 tražbina na dan ustupa 5. svibnja 2022. iznosila 210.051,73 EUR;
3. na kojoj se pravnoj osnovi predlaže prodaja nekretnine opterećene razlučnim pravom neposrednom pogodbom, s obzirom na to da prema članku 247. stavcima 1., 3. i 4. Stečajnog zakona (NN 71/15 i dalje) takvu nekretninu prodaje sud, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka, a prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom;
4. u kojem je stanju postupak Revd-5710/2025 i kako bi ishod utjecao na ponudu.

Slijedom navedenog, stečajni vjerovnik predlaže da skupština vjerovnika donese sljedeću odluku:

Ne prihvaća se ponuda FERROSTIL MONT d.o.o., Zagreb, Zadarska 77, OIB 72333026791, za kupnju nekretnina upisanih kod Zemljišnoknjižnog odjela Zabok u zk.ul. 2530, 3217 i 3869, sve k.o. Gubaševo.

HEIDELBERG MATERIALS CEMENT HRVATSKA d.o.o.,
zastupano po:

Miroslav Plašćar
Digitally signed by Miroslav Plašćar
Date: 2026.11.25 17:01:47 +01'00'