

Stečajni upravitelj
LOVORKA JURANOVIĆ
Zagrebačka 16, 51000 Rijeka
Gsm: +385 (0) 98 905 8659
e-mail: lovorka.juranovic@gmail.com

Na posl.br. St-3396/21

TRGOVAČKI SUD
U Z A G R E B U
Stalnoj službi u Karlovcu

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa St-3396/2021
Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)
PRIGORAC-GRADENJE.d.o.o. u stečaju (OIB:53456405017) Sesvete, Jelkovečka 2+4

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

prijedlog za sazivanje skupštine
vjerovnika

1X.-
Priloga:.-

Temeljem čl. 104 st. 1 toč. 1 SZ-a stečajna upraviteljica predlaže sazivanje skupštine vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o ponovnom obraćanju društvu GRANEX 1 d.o.o. radi mirnog rješenja spora radi izdavanja brisovnog očitovanja odnosno o pokretanju parničnog postupka protiv GRANEX 1 d.o.o. Varaždin radi pobijanja pravne radnje te angažiranju odvjetnika za zastupanje stečajnog dužnika kao tužitelja u tom parničnom postupku, uz utvrđivanje uvjeta zastupanja.
2. Donošenje odluke o pokretanju postupaka radi naplate potraživanja protiv dužnikovih dužnika te angažiranju odvjetnika za zastupanje stečajnog dužnika kao tužitelja u tom parničnom postupku, uz utvrđivanje uvjeta zastupanja.
3. Donošenje odluke o pokretanju parnice protiv Grada Zagreba radi utvrđenja prava vlasništva na dijelu nekretnine upisane u z.k.ul. 855 k.o. Sesvete Novo odnosno isplate vrijednosti izgrađenih objekata te angažiranju odvjetnika za zastupanje

stečajnog dužnika kao tužitelja u tom parničnom postupku, uz utvrđivanje uvjeta zastupanja

4. Donošenje odluke o raskidu Ugovora o zakupu sa zakupoprincipima Buki promet d.o.o. i Fagus trans d.o.o. zbog neizvršavanja ugovorom preuzetih obveza (neredovitog plaćanja zakupnine) te pokretanja parnice radi isplate i angažiranju odvjetnika za zastupanje stečajnog dužnika kao tužitelja u tom parničnom postupku, uz utvrđivanje uvjeta zastupanja.

Obrazloženje

U odnosu na toč. 1)

U skladu s odlukom skupštine vjerovnika stečajna upraviteljica angažirala je sudskog vještaka financijske struke sa zadaćom da utvrdi stanje međusobnih obveza i potraživanja između stečajnog dužnika i društva GRANEX 1 d.o.o. (sada u stečaju) Sesvete, Jekovečka 4. Prema nalazu i mišljenju vještaka Daria Jankovića, koji nalaz i mišljenje su dostavljeni u spis, proizlazi da potraživanje GRANEX 1 d.o.o. prema stečajnom dužniku u iznosu od 4.771.689,88 kn po osnovi Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 08.02.2021. godine nije evidentirano u poslovnim knjigama stečajnog dužnika ni bilančno ni izvanbilančno. Temeljem toga Sporazuma, radi osiguranja novčane tražbine u navedenom iznosu za korist vjerovnika GRANEX 1 d.o.o. upisano je založno pravo na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika upisanim kao E-1 do E-5 u z.k.ul. 2683 k.o. Šašincev. Nakon otvaranja stečajnog postupka nad društvom GRANEX 1 d.o.o. imenovanom stečajnom upravitelju Tomislavu Strniščaku u stečajnom postupku pred Trgovačkim sudom u Zagrebu posl.br. St-3187/21 upućen je prijedlog za mirno rješenje spora radi izdavanja brisovnog očitovanja od dana 02. kolovoza 2022. godine, a u kojem su obrazložene sve pretpostavke zbog kojih stečajna upraviteljica smatra da se radi o pobojoj pravnoj radnji i zbog čega je predloženo da se spor riješi mirnim putem-izdavanjem brisovnog očitovanja podobnog za brisanje založnog prava upisanog na nekretninama dužnika rješenjem ZK Odjela Općinskog suda u Sesvetama posl.br. Z-2650/2021 od dana 01.03.2021. godine.

Kako je navedeno u izvješću od 18.12.2022. godine, na skupštini vjerovnika održanoj u predmetu St.3187/21 dana 26.10.2022. godine nije donesena odluka o prijedlogu za mirno rješenje spora, uz ponovnu napomenu da je stečajni upravitelj GRANEX 1 d.o.o. u stečaju zauzeo stav da se taj prijedlog prihvati samo i ukoliko se utvrdi da "građevinske dozvole koje se spominju u tome sporazumu nisu nikada izdane."

Dana 10. siječnja 2023. godine stečajnoj upraviteljici dostavljena je obavijest Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Krk od 09.11.2022.g., prema kojemu su građevinske dozvole koje se spominju u Sporazumu između GRANEX 1 d.o.o. i stečajnog dužnika izdane na ime investitora Notitia d.o.o. Osijek odnosno Tamare Šegota. Stečajni upravitelj GRANEX 1 d.o.o. predložio je da mu se ponovno uputi prijedlog za mirno rješenje spora uz navođenje novih činjenica kako bi ga prezentirao skupštini vjerovnika radi donošenja odluke, no prema stavu stečajne

upraviteljice dužnika upitno je koliko je to oportuno s obzirom na njegov ranije zauzeti stav povodom prijedloga te činjenicu da rok za podnošenje tužbe radi pobijanja te pravne radnje istječe 16. lipnja 2023. godine.

Stoga se predlaže da skupština vjerovnika donese odluku o ponovnom obraćanju GRANEX 1 d.o.o. radi mirnog rješenja spora odnosno o pokretanju parničnog postupka protiv GRANEX 1 d.o.o. u stečaju radi pobijanja pravne radnje (ovisno o odluci skupštine odmah bi se zatražila suglasnost stečajnog suca radi pokretanja te parnice) i to Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 08.02.2021. godine, budući se radi o parnici značajne vrijednosti predmeta spora- iznos od 4.771.689,88 kn/634.241,15 EUR, pa predviđivi troškovi ovog postupka do donošenja prvostupanjske presude (po četiri radnje za svaku stranku – tužitelja i tuženika, sudske pristojbe i eventualno trošak vještačenja) iznose cca 9.496,28 EUR + PDV= 11.870,35 EUR po radnji odnosno sveukupno cca 100.000,00 EUR.

Radi donošenja odluke iz toč. 1 u prilogu se dostavljaju Sporazum o osiguranju novčane tražbine od 08.02.2021g., prijedlog za mirno rješenje spora od 02.08.2022.g., izvješće o financijskom stanju i gospodarskom položaju dužnika u predmetu St-3187/21 i zapisnik sa skupštine vjerovnika u postupku St-3187/21 od 26.10.2022.g., ispis e-mail poruka od 10.01.2023. i 12.01.2023. i očitovanje Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava u Krku od 09.11.2022.

U odnosu na toč. 2)

Kako je navedeno u izvješću o financijskom stanju i gospodarskom položaju dužnika, u knjigovodstvenoj dokumentaciji IOS-u za konto kupaca na dan 31.03.2021. godine, koji je priložen u predstečajnom postupku vođenom kod naslovnog suda pod posl.br. St-1446/21 vođenom nad stečajnim dužnikom kao predstečajnim dužnikom, iskazana su potraživanja koja bi bila otvorena na dan otvaranja stečajnog postupka kako slijedi:

red.br	Dužnik	Iznos (kn)	
1	BUKI PROMET d.o.o.	5.937,50+ 5.937,50 po računu 53 iz 2021., ukupno 10.795,00 kn/ 1.456,64 EUR	dužnik pozvan na dostavu knjigovodstvene kartice i dokumentacije o podmirenju duga- nije podmireno- postupanje u odnosu na ovog dužnika biti će predloženo u okviru toč. 4 dnevnog reda
2.	CROSSING INTELIGENTNE TEHNOLOGIJE d.o.o.	3.500,00 kn/ 464,53 EUR	dužnik pisanim putem priznao postojanje dugovanja u navedenom iznosu i obvezao se isto podmiriti stečajnom dužniku- uplata nije zaprimljena, tražbina prijavljena u predstečajni postupak nad ovim dužnikom
3	DRAŽEN PETRINOVIĆ	5.000,00	Dužnik pozvan da podmiri dugovanje

		kn/663,62 EUR	odnosno dostavi dokaz o podmirenju istog. Potraživanje se temelji na računu br. 20 iz 2020.g., dospjeće 23.03.2020. Dužnik se očitovao da je dugovanje podmirio gotovinskom uplatom (ispis e-mail poruka od 01. i 02. ožujka 2022.). Trošak postupka (po četiri radnje za svaku stranku do donošenja prvostupanjske presude uključujući pristojbe procjenjuje se na iznos od (124,38 EUR po odvjetničkoj radnji uključujući PDV) iznosi cca 1.200,00 EUR.
4	FAGUS TRANS d.o.o.	10.187,50+ 2.375,00+ 1.500,00 ukupno 14.062,50/ 1.866,42 EUR	dužnik pozvan na dostavu knjigovodstvene kartice i dokumentacije o podmirenju duga (u ukupnom iznosu uključeno dugovanje iz konto kartice dužnika+ dug po računima 30 i 31 iz 2021.g., za koje nema dokaza o podmirenju) - postupanje u odnosu na ovog dužnika biti će predloženo u okviru toč. 4 dnevnog reda
5	FERGY GRAĐENJE d.o.o.	105.600,00 kn/ 14.015,53 EUR	Dužnik pozvan na dostavu knjigovodstvene kartice i dokumentacije o podmirenju duga odnosno na podmirenje istog, pisani odgovor nije zaprimljen. Radi se o potraživanju koje je prema konto kartici od 31.03.2021. dospjelo 15.06.2019.g. i o kojem nije pronađena daljnja dokumentacija. Trošak postupka (po četiri radnje za svaku stranku do donošenja prvostupanjske presude uključujući pristojbe procjenjuje se na iznos od (621,88 EUR po odvjetničkoj radnji uključujući PDV) iznosi cca 6.500,00 EUR.
6	FRACASSO RI d.o.o.	142.500,00/ 18.913,00 EUR	Dužnik pozvan na dostavu knjigovodstvene kartice i dokumentacije o podmirenju duga odnosno na podmirenje istog, odgovor nije zaprimljen. Dugovanje se prema konto kartici od 31.03.2021. temelji na računima br. 127, 222,214 s dospijecem 30.10.2020., odnosno 31.12.2020.g, osim računa nema druge dokumentacije u vezi ovog potraživanja. Trošak postupka (po četiri radnje za svaku stranku do donošenja prvostupanjske presude uključujući

			pristojbe procjenjuje se na iznos od (621,88 EUR po odvjetničkoj radnji uključujući PDV) iznosi cca 6.500,00 EUR uvećano za troškove vještačenja.
7	FRANJEVAČKI SAMOSTAN TRSAT	50.000,00	Dužnik pozvan na podmirenje duga, dug nije podmiren, dužnik osporava dugovanje kao i da je radove izvodio stečajni dužnik. Radi se po potraživanju koje je prema konto kartici od 31.03.2021.g. dospjelo 31.12.2019.g., o izvođenju radova nije pronađena daljnja dokumentacija. Trošak postupka (po četiri radnje za svaku stranku do donošenja prvostupanjske presude uključujući pristojbe procjenjuje se na iznos od (248,75 EUR po odvjetničkoj radnji uključujući PDV) iznosi cca 2.500,00 EUR, uvećano za troškove vještačenja.
8	MONEL d.o.o. (raniji dužnik GRADITELJ SVRATIŠTA d.o.o)	27.411,00/ 3.638,07 EUR	raniji dužnik dostavio zapisnik o primopredaji iz kojeg proizlazi da je upravljanje zgradom skupa s predmetnim dugovanjem preuzelo društvo MONEL d.o.o, isti pozvan na podmirenje duga, plaćanje osporeno iz razloga što nisu otklonjeni nedostaci u izvedenim radovima. Prema konto kartici od 31.03.2021.g. potraživanje se temelji na računu dospjelom 10.07.2019.g., daljnja dokumentacija o istom nije pronađena. Trošak postupka (po četiri radnje za svaku stranku do donošenja prvostupanjske presude uključujući pristojbe procjenjuje se na iznos od (248,75 EUR po odvjetničkoj radnji uključujući PDV) iznosi cca 3.000,00 EUR uvećano za troškove vještačenja.
9	GRANEX 1 d.o.o	83.380,00+ 73.639,90+ 280.000,00 ukupno 437.749,00 kn/ 58.099,28 EUR	Dugovanje se temelji na računu br. 19 iz 2021. (prodaja pokretnine), na računu br. 41 iz 2021. te na računu 58 iz 2021. g. – potraživanje prijavljeno i priznato u stečajnom postupku nad GRANEX 1 d.o.o. u stečaju St-3187/21
10	HUMBLE HUNTERS d.o.o.	2.500,00 kn/ 331,81 EUR	Dužnik pozvan na dostavu knjigovodstvene kartice i dokumentacije o podmirenju duga

			odnosno na podmirenje istog, dostavio očitovanje da uvidom u svoju karticu nemaju duga prema stečajnom dužniku. Radi se po potraživanju koje je prema konto kartici od 31.03.2021.g. dospjelo 31.12.2020., daljnja dokumentacija u svezi istog nije pronađena. Trošak postupka (po četiri radnje za svaku stranku do donošenja prvostupanjske presude uključujući pristojbe procjenjuje se na iznos od (62,19 EUR po odvjetničkoj radnji uključujući PDV) iznosi cca 600,00 EUR.
11	IVEDRI d.o.o.	32.500,00 kn/ 4.313,50 EUR	Dužnik pozvan na dostavu knjigovodstvene kartice i dokumentacije o podmirenju duga odnosno na podmirenje istog, odgovor do danas nije zaprimljen. Prema konto kartici od 31.03.2021.g. radi se o potraživanju po računu od 42 od 07.05.2020., dospjeće 07.05.2020.g., daljnja dokumentacija u svezi istog nije pronađena. Trošak postupka (po četiri radnje za svaku stranku do donošenja prvostupanjske presude uključujući pristojbe procjenjuje se na iznos od (248,75 EUR po odvjetničkoj radnji uključujući PDV) iznosi cca 3.000,00 EUR uvećano za troškove vještačenja.
12	MAKSIMUS d.o.o.	60.837,50+ 51.511,48 kn (po računu 55 iz 2021) ukupno 112.348,58/ 14.911,22 EUR	Dužnik pozvan na dostavu knjigovodstvene kartice i dokumentacije o podmirenju duga odnosno na podmirenje istog, odgovor do danas nije zaprimljen. Ponovno mu upućen e-mail dana 12.01.2023. godine. dugovanje se sastoji od iskazanog stanja duga u konto kartici od 30.03.2021. te duga po računu 55 iz 2021. umanjenom za iznos od 5.000,00 kn uplaćen 14.06.2021. Račun br. 15 iz 2021.g. prema konto kartici dospio 01.02.2021., osim računa nema daljnje dokumentacije o ovom potraživanju. Trošak postupka (po četiri radnje za svaku stranku do donošenja prvostupanjske presude uključujući pristojbe procjenjuje se na iznos od (621,88 EUR po odvjetničkoj radnji uključujući PDV) iznosi cca 6.500,00 EUR uvećano za troškove

vještačenja.

13	MESEC-MINING d.o.o.	46.126,70 kn	Dugovanje naplaćeno po otvaranju stečajnog postupka, uplatom na račun stečajnog dužnika
14	Obrt "SPAZ" Samoposlužni aparat	876,25 kn	Dugovanje naplaćeno po otvaranju stečajnog postupka, uplatom na račun stečajnog dužnika
15	PARTNER KOP d.o.o.	38.490,43 kn	postoji mogućnost prijeboja s tražbinom ovog dužnika kao stečajnog vjerovnika
16	STANARI ZGRADE MEDULIĆEVA 7	2.541,88 kn/ 337,37 EUR	dugovanje u iznosu od 27.816,88 kn se prema konto kartici dužnika temelji na računima br. 116 (iznos 17.185,00 kn) i 134 (iznos 10.631,88 kn) iz 2020.g., dostavljeno očitovanje da je 28.10.2020. po računu br. 116 uplaćen iznos od 25.275,00 kn, dok da račun br. 134 nemaju evidentiran. Prema tome, eventualna razlika duga iznosi 2.541,88 kn, daljnja dokumentacija nije pronađena. Trošak postupka (po četiri radnje za svaku stranku do donošenja prvostupanjske presude uključujući pristojbe procjenjuje se na iznos od (62,19 EUR po odvjetničkoj radnji uključujući PDV) iznosi cca 600,00 EUR.
18	TOMISLAV JANČIN	5.000,00 kn/ 663,62 EUR	Prema konto kartici od 31.03.2021., dugovanje se temelji na računu br. 126 od 22.10.2020., dospjeće 22.10.2020., daljne dokumentacije u svezi ovog potraživanja nema. Trošak postupka (po četiri radnje za svaku stranku do donošenja prvostupanjske presude uključujući pristojbe procjenjuje se na iznos od (124,38 EUR po odvjetničkoj radnji uključujući PDV) iznosi cca 1.200,00 EUR.
20	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. Podružnica Zagrebačke ceste	364.780,28 kn	izjavljen prijeboj 13.12.2022., potraživanje zatvoreno
21	ZAGREBAČKI HOLDING Podružnica gradska groblja	523.341,35 kn/ 69.459,34 EUR	U tijeku parnični postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu radi isplate pod posl.br. Povrv-562/22

22	MUP RH PU Zagrebačka	20.400,00 kn/ 2.707,55 EUR	dugovanje po računu br. 56 iz 2021., dužnik pozvan na podmirenje istog, zaprimljen odgovor da je račun odbijen kroz sustav e-račun, da su radovi imali nedostatke koji nisu otklonjeni. Osim računa i očitovanja MUP-a RH nema daljnje dokumentacije. Trošak postupka (po četiri radnje za svaku stranku do donošenja prvostupanjske presude uključujući pristojbe procjenjuje se na iznos od (248,75 EUR po odvjetničkoj radnji uključujući PDV) iznosi cca 3.000,00 EUR uvećano za troškove vještačenja.
23	IVAN JURKIĆ	1.250,00 kn	dug po računu br. 60 iz 2021., mogućnost prijeboja s tražbinom ovog dužnika kao vjerovnika I. višeg isplatnog reda

Prema naprijed navedenom, proizlazi da su potraživanja iskazana u konto kartici dužnika na dan 31.03.2021. godine većinom sporna, dok stečajnoj upraviteljici nije uredno predana sva dokumentacija u svezi navedenih iskazanih potraživanja. Pokretanje sudskih postupaka u odnosu na potraživanja koja do danas nisu utužena/naplaćena skopčano je sa poteškoćama kako u vidu kompletiranja dokumentacije koja se odnosi na pojedina potraživanja tako i sa sudskim troškovima koji su posebno procijenjeni s obzirom na visinu tražbine prema svakom od dužnika, a uspjeh u parnicama te mogućnost naplate su u konačnici neizvjesni. U stečajnoj masi za sada nedostaju novčana sredstva za pokriće troškova tih sudskih postupaka, prije svega jer je sva vrijednija imovina (nekretnine upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika te pokretnine-vozila) opterećena razlučnim pravima za korist AD ASTRA KONZALTING d.o.o. (nekretnina u z.k.ul. 3063 k.o. Šašincevec), za korist NAVA BANKA d.d. u stečaju (pokretnine-vozila), dok je u odnosu na upisano založno pravo na nekretninama u z.k.ul. 2683 k.o. Šašincevec u tijeku parnica radi pobijanja pravne radnje protiv NOTITIA d.o.o, a ista će po svoj prilici biti pokrenuta i u odnosu na založnog vjerovnika GRANEX 1 d.o.o. u stečaju. Neopterećena imovina stečajnog dužnika sastoji se od pokretnina na lokaciji u Sesvetama, Jelkovečka 4, za prodaju koje je u tijeku peti poziv za stavljanje ponuda uz početnu cijenu u ukupnom iznosu od 28.562,23 EUR (uračunat PDV, bez PDV-a početna cijena iznosi 21.421,68 EUR) te je teško procijeniti za koji će iznos ove pokretnine u konačnici biti unovčene, a prema tome i da će se iz utška uopće moći financirati troškovi postupaka radi naplate potraživanja neizvjesnog uspjeha.

Ipak, predlaže se da stečajni vjerovnici donesu odluku o (ne)pokretanju postupaka radi naplate potraživanja dužnika prema trećima.

U odnosu na toč. 3)

U izvješću o financijskom stanju i gospodarskom položaju dužnika navedeno je da se u popisu osnovnih sredstava društva nalaze objekti sagrađeni na nekretnini u z.k.ul. 855 k.o. Sesvete Novo (tzv. krug zimske službe) kao i kancelarijski prostor (upravna zgrada) u dijelu objekta sagrađenog na istoj nekretnini, a kao vlasnik koje je upisan Grad Zagreb. Ponavlja se relevantni dio iz izvješća, koje je popraćeno priloženom dokumentacijom: "Društvo je obavljalo djelatnost građenja, u prostorima (objektima) na adresi Jelkovečka 4, nalazećim se na k.č. 2461/1 u z.k.ul. 855 k.o. Sesvete Novo, u vlasništvu Grada Zagreba i za koju nekretninu je dostavljena obavijesti o izlučnom pravu. Djelatnost se obavljala na dvije lokacije na ovoj adresi- upravna zgrada t.j. kancelarijski prostor površine cca 100m² nalazi se u objektu drugi dio kojega koristi Zagrebački holding d.o.o.. Ove nekretnine društvo Prigorac-građenje d.o.o. drži u posjedu preko 40 godina. Tadašnjem Komunalnom poduzeću Prigoraciz Sesveta je rješenjem SRH Skupštine Općine Sesvete od 09. lipnja 1977.g. dato na privremeno korištenje do opoziva neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu s nosiocom prava korištenja i raspolaganja Općinskom Sesvete zemljište dio k.č. 2461/1 sa 790 m² odnosno 229 čhv radi izgradnje privremenog montažnog objekta za poslovne prostorije. Stečajna upraviteljica je u posjedu dokumentacije o gradnji asfaltne baze i pratećih objekata u Sesvetama, Jelkovečka 4 iz 1981. godine i Elaborata procjene nekretnina sačinjenog po sudskom vještaku Josipu Roginiću pd 17.02.1992.g., u koji su uključeni svi objekti- upravna zgrada tj kancelarija i objekti tzv. zimske službe, kao i dijela prepiske između tadašnjeg Prigorac građenje d.d. i Grada Zagreba u svezi sporazumnog rješenja imovinskopravnih pitanja iz 1996. godine i kasnijih godina (nema pisanog traga o postizanju sporazuma u za sada dostupnoj dokumentaciji) te konačno i rješenja o legalizaciji objekata zimske službe sagrađenih na k.č.2461/1 k.o. Sesvete od 27.07.2015. godine. Kancelarijski prostor u upravnoj zgradi u cijelosti je renoviran 2020. godine.

U svezi ovih nekretnina, od Centra za prodaju i razvoj zatražen je podatak jesu li iste iskazane u temeljni kapital društva prilikom pretvorbe. Iz dostavljenog očitovanja i rješenja HFP od 07.05.1996. godine prilikom pretvorbe društvenog poduzeća Prigorac-građenje Sesvete u temeljni kapital procijenjeni objekti sagrađeni na k.č. 2461/1 k.o. Sesvete i to poslovni prostor s prostorijama za djelatnike NGP 114,50 m², mehanička radionica NGP 82,68 m² i nastamba za djelatnike NGP 70,84 m², dok zemljište nije procijenjeno.

Ukoliko i ne bi bili ispunjeni uvjeti da se stečajni dužnik utvrdi vlasnikom ovih nekretnina dosjelošću ili građenjem, za što će po svoj prilici biti potrebno pokrenuti sudski postupak, mišljenje je stečajne upraviteljice da bi stečajni dužnik imao obveznopravni zahtjev prema Gradu Zagrebu, kao zemljišnoknjižnom vlasniku čestice na kojoj su objekti sagrađeni, pri čemu je stečajni dužnik bio pošten graditelj, radi naknade ulaganja- vrijednosti objekata kojima je povećana vrijednost samog zemljišta." Prema procjeni vještaka građevinske struke Krešimira Bačuna, koja prileži spisu, vrijednost sagrađenih objekata tzv. kruga zimske službe iznosi 45.637,03 EUR, u kojoj nije uračunata vrijednost zemljišta nužnog za redovnu uporabu zgrade, dok objekt-kancelarijski prostor upravne zgrade nije bio predmetom procjene, iako je isti nedvojbeno u cijelosti renoviran 2020. godine po društvu Prigorac-građenje d.o.o. koje je u neprekidnom posjedu istog već desetljećima.

Izlučni vjerovnik Grad Zagreb dostavio je stečajnoj upraviteljici poziv za predaju u

posjed nekretnine u z.k.ul. 855 k.o. Sesvete Novo, na koji zahtjev je odgovoreno dopisom od 27.09.2022. godine. Navedena pismena ponovno se dostavljaju u prilogu, a na iste do današnjeg dana nije zaprimljen odgovor.

Stoga se predlaže da stečajni vjerovnici donesu odluku o tome hoće li stečajni dužnik pokretati parnični postupak protiv Grada Zagreba radi utvrđenja prava vlasništva na dijelovima nekretnine u z.k.ul. 855 k.o. Sesvete Novo koji drži u posjedu podredno radi isplate naknade ulaganja, odnosno hoće li se prije pokretanja toga parničnog postupka angažirati odvjetnik o trošku stečajnog dužnika radi davanja detaljnog pravnog mišljenja tj procjene osnovanosti tužbenog zahtjeva i troškovima tog postupka. Troškovi ovog parničnog postupka, polazeći od toga da bi v.p.s. iznosio minimalno 45.637,03 EUR procjenjuju se na iznos od cca 15.000,00 EUR, po četiri radnje za svaku stranku (1.243,75 EUR po radnji), trošak sudskih pristojbi i građevinskih vještačenja.

U odnosu na toč. 4)

Sukladno odluci skupštine vjerovnika, po održanom izvještajnom ročištu sklopljen je drugi aneks ugovora o zakupu nekretnine sa zakupoprimcima Buki promet d.o.o. i Fagus Trans d.o.o. za nekretnine u z.k.ul. 2867 i 3063 k.o. Šašincevec i to konkretno za predmet najma- poslovni prostor na adresi Soblinečka ulica 51, Soblinec, koji se sastoji od dvorišta, skladišnog i jedne kancelarije na prvom katu (prva s lijeva), ukupne kvadrature 2.600,00 m², uz ugovorenu najamninu za svakog od najmoprimaca u iznosu od 4.750,00 kn+PDV.

S obzirom da je predmet najma u naravi i nekretnina upisana u z.k.ul. 3063 k.o. Šašincevec, koja je u međuvremenu prodana i za koju je doneseno rješenje o dosudi iste kupcu PHARMA NET d.o.o., pod pretpostavkom da se ugovor o najmu ne raskine, biti će potrebno pristupiti sklapanju Aneksa istom, ovisno i o volji najmoprimaca, u kojem bi se korigirao opis predmeta najma kao i visina najamnine, polazeći od toga da se zemljište upisano u z.k.ul. 3063 k.o. Šašincevec ima predati u posjed kupcu.

Stečajna upraviteljica je u ranijem izvješću već navela da najmoprimci ne izvršavaju uredno svoju obvezu plaćanja zakupnine i režijskih troškova za predmet zakupa te su u više navrata pozivani da podmire dospjela potraživanja, uključujući i potraživanja iskazana u konto kartici od 31.03.2021.g., kao i nefakturirane im najamnine od 01.05.2021- do dana otvaranja stečajnog postupka u kojem period su nesporno bili u posjedu nekretnine stečajnog dužnika, što oni do danas nisu učinili.

Radi izbjegavanja ponavljanja, dostavlja se u prilogu dopis upućen najmoprimcima od dana 30.03.2022. godine te od dana 08.12.2022. godine, ispisi e-mail poruka od 13.05.2022., 25.07.2022. (odgovor najmoprimca s priložima), 12.08.2022.g., 21.09.2022.g., 17.10.2022., 08.12.2022.g. s odgovorom od 12.12.2022.g.

Prema knjigovodstvenoj dokumentaciji, dugovanje najmoprimaca na dan 31.12.2022. godine stanje duga najmoprimaca je : Buki promet d.o.o. 63.007,88 kn/8.362,59 EUR; Fagus trans d.o.o. 61.099,79 kn/8.109,34 EUR.

uz napomenu da računi za najamnine od svibnja 2021.- do otvaranja stečaja kao ni za režijske troškove za to razdoblje nisu ispostavljeni, a dugovanje po ovim osnovama iznosi za Buki promet d.o.o. je 48.239,83 kn/6.402,53 EUR.
a za Fagus trans d.o.o. 44.488,83 kn/5.904,69 EUR

Prema tome, ukupno potraživanje stečajnog dužnika prema društvu Buki promet d.o.o. iznosilo bi 14.765,12 EUR, a prema društvu Fagus trans d.o.o. 14.014,03 EUR.

pa se predlaže da skupština vjerovnika donese odluku o pokretanju parničnog postupka protiv navedenih društava radi isplate, angažiranju odvjetnika za zastupanje dužnika u tim postupcima te određivanju uvjeta zastupanja. Predlaže se također i donošenje odluke o otkazu ugovora o najmu, podredno izmjeni uvjeta ugovora s obzirom na predmet najma i visinu najamnine.

Procjenjuje se da bi trošak tih sudskih postupaka iznosio cca 7.000,00 EUR po postupku (621,88 EUR po radnji- predvidivo po 4 radnje za svaku stranku do donošenja prvostupanjske presude, uključujući sudske pristojbe i trošak eventualnih vještačenja).

U Rijeci, 13. siječnja 2023. godine

Stečajna upraviteljica
Lovorka Juranović