

Stečajna masa iza EMIK d.o.o. u stečaju
Donja Lomnica, II. odvojak Deveričeve
OIB: 09359169022

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO

13 -09- 2019

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.

postom — neposredno
u primj. priloga
pristojba

Zagreb, 13. rujan 2019.g.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stečajni sudac

PREDMET: Prijedlog za sazivanje Skupštine vjerovnika

Na temelju članka 104. stavak 1. točka 1. Stečajnog zakona (NN 71/15;104/17) stečajni upravitelj predlaže da stečajni sudac sazove Skupštinu vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o načinu unovčenja naknadno pronađene imovine – nekretnina

Obrazloženje:

Ad 1.

Nad trgovačkim društvom EMIK d.o.o., Zagreb, Supetarska 6, OIB: 02087214327, rješenjem Trgovačkoga suda u Zagrebu broj St-309/09 od 09.02.2010. otvoren stečajni postupak, te je istim rješenjem Suda na stečajnim dužnikom obustavljen i zaključen stečajni postupak sa nadnevkom od 15. 05.2013.

Sudski registar Trgovačkoga suda u Zagrebu, rješenjem broj Tt-14-5202-1 od 24.03.2014. brisao je subjekt EMIK d.o.o. u stečaju, Zagreb, Supetarska 6; OIB:02087214327, MBS:080124500.

Stečajni upravitelj je u svome završnom izvješću sa nadnevkom od 05.03.2013.godine, naveo da je stečajni dužnik knjižni suvlasnik u omjeru 8125/10000 zemljišta upisanog u zk.ul.22291 k.o. Remete, koja se sastoji od tri nepovezane kat. čest. i to:

- kat. čest. 3400/8 u naravi voćnjak površine 40 m²
- kat. čest. 3400/9 u naravi voćnjak površine 39 m²
- kat. čest. 3400/10 u naravi voćnjak površine 36 m²

Temeljem odluke Skupštine vjerovnika, pribavljena je procjena vrijednosti nekretnine od strane MF Porezna uprava Ispostava Zagreba za nekretnine, pri čemu je utvrđeno da najniža ponuđena vrijednost za metar kvadratni može iznositi 500 kn, što ukupnu najnižu ponuđenu cijenu čini 46.715,00 kn. Stečajni upravitelj je temeljem odluke skupštine vjerovnika u pet navrata pozvao Grad Zagreb, suvlasnicu Katarinu Banić i vlasnike zgrade na adresi u Zagrebu, Gračanske dužice na kupnju iste nekretnine. Kako je bilo bezuspješna prodaja, temeljem inicijative Grada Zagreba predloženo je skupštini vjerovnika da se neposredno ponudi kupnja Gradu Zagrebu ista nekretnina, uvažavajući

Primljeno			
Preporučeno			

činjenicu da je ista predviđena za formiranje nove ceste, što je skupština vjerovnika i donijela na svojoj sjednici dana 08. studenoga 2011.g. Stečajni upravitelj je temeljem te odluke svojim podneskom od 14. studenoga 2011.g. pozvao grad Zagreb na kupnju imovine stečajnoga dužnika, što nije u konačnici realizirano što Grad Zagreb, u tom vremenskom periodu nije imao osigurana sredstva u proračunu za otkup predmetnog zemljišta. Grad Zagreb se dana 26.09.2012.godine očitovao pod Klasom: 940-01/07-01/537, da su gore opisane zemljišne parcele prema lokacijskoj dozvoli br. 638/06, Klasa: UP/I-350-05/05-01/659, planirane za rekonstrukciju – izgradnju Ulice Gračanske dužice.

Skupština vjerovnika u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom EMIK d.o.o. u stečaju, koji se provodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem St-309/09, slijedom navedenoga očitovanja Grad Zagreba, donijela odluku dana 15.05.2013.godine, da se stečajni postupak obustavi i zaključi nad stečajnim dužnikom EMIK d.o.o. u stečaju, a da se predmetna imovina unovči naknadno, kada Grad Zagreb iskaže pravni interes za otkup istih nekretnina, radi rješavanja javnih potreba (izgradnja javnih prometnica – ulice Gračanske dužice).

Dana 23. svibnja 2019.godine, stečajni upravitelj je pozvan od strane Grada Zagreba, Gradski ured za imovinska-pravne poslove i imovinu grada, kojom prilikom upoznat sa sljedećim činjenicama:

- da je Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao Lokacijsku dozvolu za rekonstrukciju-izgradnju ulice Gračanske dužice,
- da je na temelju citirane lokacijske dozvole izrađene i od nadležnih tijela potvrđen parcelacijski elaborat RN27/2018 k.o. Gračani, iz kojeg je vidljivo da se prema prijavnom listu br. 5 u obuhvatu predmetne izgradnje nalazi k.č.br. 3400/12 površine 5m²(dio k.č.br. 3400/10), te prema prijavnom listu br. 23 nalazi k.č.br. 3400/8, površine 40m² i k.č.br. 3400/9, površine 39m², sve upisano u z.k.ul. 22291 k.o. Remete,
- da je u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti navedenih nekretnina sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivan Čeović, dipl. ing. procjembenim elaboratom iz siječnja 2019.godine, utvrdio vrijednost k.č.br. 3400/8 u iznosu od ukupno 39.800,00 kuna, k.č.br. 3400/9 u iznosu ukupno 37.900,00 kuna, te k.č.br. 3400/12 u iznosu od 4.600,00 kuna, te da je
- da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 13. Sjednici održanoj 07. ožujka 2019.godine donijelo zaključak o prihvatanju naprijed navedenoga procjembenoga elaborata.

Slijedom gore iznijetoga, kako bi se pristupilo unovčenju neunovčene imovine koja čini stečajnu masu iza stečajnoga dužnika EMIK d.o.o. u stečaju, pobliže gore opisane nekretnine, stečajni upravitelj je predložio da Sud donese rješenje kojim se nastavlja postupak radi naknadno pronađene imovine, te da se upiše u sudski registar.

Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada pokrenu je postupka za gore opisani nekretnina postupak potpunoga izvlaštenja, za što je dana 26.08.2019. održana usmena rasprava u prostorijama Grada Zagreba.

Dokaz: Zapisnik sastavljen u prostorijama Grada Zagreba sa nadnevkom od 26.08.2019. uz prijedloge za potpuno izvlaštenje za predmetne zemljišne čestice

Tablica 1. – Prikaz očekivanih prihoda u korist Stečajne mase iza EMIK d.o.o. kroz postupak izvlaštenja od strane Grada Zagreb

Red. br.	Opis nekretnine	Procjena vrijednost nekretnine	Suvlasnički dio	Iznos očekivanog prihoda kroz unovčenje (izvlaštenje)
1.	z.k.č. 3400/8, k.o. Remete, ukupne površine 40 m ²	39.770,60	8125/10000	32.313,61
2.	z.k.č. 3400/9, k.o. Remete, ukupne površine 39 m ²	37.937,61	8125/10000	30.824,31
3.	z.k.č. 3400/12, k.o. Remete, ukupne površine 5 m ²	4.609,95	8125/10000	3.745,58
4.	Naknada za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura – k.č.br. 3400/8	165,00	8125/10000	134,06
5.	Naknada za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura – k.č.br. 3400/9	214,50	8125/10000	174,28
6.	Naknada za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura – k.č.br. 3400/12	82,50	8125/10000	67,03
UKUPNO:		82.780,16		67.258,87

Nastavno na činjenicu da lokacijskom dozvolom za izgradnju javne prometnice - ulice Gračanske dužice z.k.č. br. 3400/10 je djelomično obuhvaćena to jest samo u površini od 5 m², dok je preostalih 31 m², izostavljen, stečajni upravitelj smatra da su se time ostvarile pretpostavke da se ista unovči kao stečajna masa sukladno odredbama čl. 158. Stečajnoga zakona (NN 44/96 do 133/12), odnosno čl. 229. Stečajnoga zakona (NN 71/15; 104/17), to jest sukladno odluci Skupštine vjerovnika.

Sudski vještak u svome procjemenom elaboratu broj 633/2018 za novoformiranu z.k.č. 3400/12 procijenio naknadu za gubitak prava sa osnova izvlaštenja po kvadratnome metru jediničnu cijenu od 921,99 kn, pa stoga ista može predstavljati osnovu za utvrđenje vrijednosti z.k.č. br. 3400/10 čija površina iznosi 31 m² x 921,99 kn = 28.581,69 kn, koji iznos bi predstavljao kao početnu vrijednost za prodaju predmetne čestice.

Prijedlozi stečajnog upravitelja

Temeljem svega iznesenog stečajni upravitelj:

predlaže

- a) da skupština vjerovnika zauzme stav po pitanju izvlaštenja nekretnina radi rekonstrukciju-izgradnju ulice Gračanske dužice pokrenutu od strane Grada Zagreba, na način, da se prihvata utvrđena naknada za gubitak prava (vlasništva) sve prema dostavljenoj dokumentaciji Grada Zagreba, te se ovlašćuje stečajni upravitelj kao zakonski zastupnik stečajne mase da u ime iste može potpisati svu potrebitu dokumentaciju prema nalogima Grada Zagreba u provedbi predmetnog postupka,
- b) ovlašćuje se stečajni upravitelj da za imovinu koju čini nekretnina - zemljište k. č. br. 3400/10, k.o. Remete, upisano u z.k.ul. 22291 kod Općinskoga građanskoga suda u Zagrebu opisano kao Voćnjak gračanske dužice, površine 31 m², oglasi 1. Oglas o prodaji, javnom objavom na web stranicama Visokog trgovačkog suda RH (sudačka mreža) i web stranicama HGK, za početnu cijenu od 28.581,69 kn, i to prikupljanjem pisanih ponuda i otvaranja istih pred javnim bilježnikom,
- c) ovlašćuje se stečajni upravitelj da ukoliko se na 1. Oglasu ne unovči imovina stečajnoga dužnika, da za imovinu koju čini nekretnina - zemljište k. č. br. 3400/10, k.o. Remete, upisano u z.k.ul. 22291 kod Općinskoga građanskoga suda u Zagrebu opisano kao Voćnjak gračanske dužice, površine 31 m², oglasi 2. Oglas o prodaji, javnom objavom na web stranicama Visokog trgovačkog suda RH (sudačka mreža) i web stranicama HGK, za 2/3 od početnu cijene, odnosno za iznos od 19.054,46 kn, i to prikupljanjem pisanih ponuda i otvaranja istih pred javnim bilježnikom,
- d) ovlašćuje se stečajni upravitelj da ukoliko se na 2. Oglasu ne unovči imovina stečajnoga dužnika, da za imovinu koju čini nekretnina - zemljište k. č. br. 3400/10, k.o. Remete, upisano u z.k.ul. 22291 kod Općinskoga građanskoga suda u Zagrebu opisano kao Voćnjak gračanske dužice, površine 31 m², oglasi 3. Oglas o prodaji, javnom objavom na web stranicama Visokog trgovačkog suda RH (sudačka mreža) i web stranicama HGK, za 1/2 od početnu cijene, odnosno za iznos od 14.290,85 kn, i to prikupljanjem pisanih ponuda i otvaranja istih pred javnim bilježnikom,

Prilog:

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.

- Procjembeni elaborat broj 633/2018 stalnoga sudskoga vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivana Čeovića d.i.g. za nekretninu 5/36 dijela zk.č. 3400/10, upisano u zk.ul. 22291 k.o. Remete ukupne površine 36 m² (новоformirana zk.č. 3400/12, k.o. Remete, površine 5 m²)
- Procjembeni elaborat broj 643/2018 stalnoga sudskoga vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivana Čeovića d.i.g. za nekretninu zk.č. 3400/9, upisano u zk.ul. 22291 k.o. Remete ukupne površine 39 m²
- Procjembeni elaborat broj 634/2018 stalnoga sudskoga vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivana Čeovića d.i.g. za nekretninu zk.č. 3400/8, upisano u zk.ul. 22291 k.o. Remete ukupne površine 40 m²