

Stečajna upraviteljica Renata Horvatin za
CENTAR ARHITEKTURA d.o.o. u stečaju
Zagreb

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Z A G R E B
Stečajni sudac Maja Praljak

Na posl. br. St-2694/2016

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

Sukladno nalogu iz ovosudskog zaključka od 28. kolovoza 2023. daje se sljedeće obrazloženje na navode iz podneska razlučnog vjerovnika CENTAR BANKE d.d. u stečaju od 5. lipnja 2023. za osporavane troškove, kako slijedi:

O troškovima koji terete stečajnog dužnika i razlozima nastajanja očitovala sam se u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka podnescima od 22. srpnja 2021. i 4. svibnja 2022. te neposredno razlučnom vjerovniku 17. svibnja 2023. (u prilogu) te se o istima raspravljalo na skupštini vjerovnika 5. listopada 2021. godine.

I. TROŠKOVI KOMUNALNIH USLUGA

Do troškova komunalnih usluga i ovrha na teret stečajnog dužnika došlo je zbog korištenja stanova od strane vlasnika i bivše odgovorne osobe stečajnog dužnika Željka Čičeka i njegove supruge Renate do prodaje u ovršnim postupcima.

Preuzimanje stanova s otvaranjem stečaja nije izvršeno, jer su se u njima nalazile privatne, osobne stvari i imovina kao i na garažnom mjestu na adresi Komarski put 20 koja je bila zakrčena privatnom bijelom tehnikom i namještajem. Od stanova na adresi Dugi dol 59 preuzeti su samo ključevi od tri stana koji su bili prazni, no ni oni nisu bili dostupni zbog zaključanih dvorišnih vrata. Stanove sam razgledala po otvaranju stečajnog postupka uz prisustvo Željka Čičeka, Renate Čiček, Renata Delorka i sudske vještakinje Snježane Vrdoljak iz Zagreba te sam ih odmah pozvala da stvarno stanje uredimo sklapanjem ugovora o najmu. Svi naknadni pokušaji da uspostavim kontakt i uredim odnose s vlasnikom i bivšom odgovornom osobom Željkom Čičekom i njegovom suprugom i Renatom Delorko ostali su bez rezultata. Zbog navedenog nikada nije sklopljen niti jedan ugovor o najmu stanova. Zbog troškova nisu pokretani sudski postupci iseljenja.

Nakon što nisu sklopljeni ugovori o najmu stanova pokrenula sam postupke za isključenje vode, struje i plina u 2018. godini za stanove u Dugom dolu 59, jer su stanovi u Komarskom putu 20 već bili prodani u ovrsi. Kao stečajni upravitelj nisam ugovorila ili odobrila isporuku niti za jednog distributera nakon odjava isporuka niti sam primala račune o isporukama. Prema dostupnoj dokumentaciji režijski troškovi djelomično su podmirivani od strane Renate Čiček, no za neplaćene račune i obračunane kamate pokretani su ovršni postupci protiv stečajnog dužnika na koje sam izjavljivala prigovore i u pojedinim sudskim postupcima postigla povlačenje tužbe ili odbijanje tužbenog zahtjeva.

Ugovor o najmu garažnog mjesta na adresi Komarski put 20 sklopljen je za najamninu od 159,40 € / 1.201,00 kn nakon što je garažno mjesto oslobođeno od privatnih stvari i počelo se koristiti za parkiranje od strane stanara zgrade. Stanari su preko predstavnice stanara zgrade obaviješteni o mogućnosti najma i ugovor je sklopljen prema najvećoj ponudi s Markom Župa s iste adrese. Garažno mjesto je u ovrsi kupila Donka Spasevska i uz njega nema troškova koji bi teretili stečajnog dužnika.

Pregled troškova komunalnih usluga

HEP ELEKTRA d.o.o. - 4.581,16 € / 34.516,75

Ovr-10743/2019 - 414,73 kn / 55,03 € (Dugi dol 59 i Komarski put 20)
Ovr-8400/2019 - 1.669,56 kn / 235,00 € (Dugi dol 59 i Komarski put 20)
Ovr-6031/2019 - 8.636,05 kn / 1.229,01 € (Dugi dol 59 i Komarski put 20)
Ovr-1396/2020 - 2.929,78 kn / 400,99 € (Dugi dol 59 i Komarski put 20)
Ovr-1397/2020 - 3.518,39 kn / 467,00 € (Dugi dol 59 i Komarski put 20)
Ovr-5442/2022 - 6.719,04 kn / 891,77 € (Dugi dol 59)
Ovr- 547/2021 - 1.909,69 kn / 253,46 € (Dugi dol 59)
Ovr-384520/21 - 939,63 kn / 124,71 € (Dugi dol 59)
Ovr-3846/2021 - 1.322,23 kn / 175,49 € (Dugi dol 59)
Ovr-1204/2021 - 862,93 kn / 114,53 € (Dugi dol 59)
Ovr-2447/2021 - 2.337,58 kn / 310,25 € (Dugi dol 59)
Ovr-54465/2022 - 2.442,61 kn / 324,19 € (Dugi dol 59)

GRADSKA PLINARA ZAGREB – OPSKRBA d.o.o. – 1.707,46 € / 12.864,86

Ovr-6901/19 - 12.300,99 kn / 1.378,10 € (Dugi dol 59 i Komarski put 20)
Ovr-7561/20 - 2.863,22 kn / 329,36 € (Dugi dol 59 i Komarski put 20)

VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o. – 2.328,00 € / 17.540,32 kn

Pov- 1441/2020 757,00 € / 5.703,62 kn (Dugi dol 59 i Komarski put 20)
Pov-29202/2022 1.571,00 € / 11.863,70 kn (Dugi dol 59)

PREDVIDIVI TROŠKOVI – 5.000,00 € / 37.672,50 kn

Iznos od 5.000,00 € predviđen je za buduće troškove koji bi mogli nastati na osnovu podataka o pokrenutim ovršnim postupcima (obavijesti) i postupcima koji su bili u tijeku u vrijeme sastavljanja prijedloga za diobu kupovnine te predviđene troškove FINA-e za ovrhe koje će se pokrenuti, kao i za troškove sudskih pristojbi i zakonske zatezne kamate do dana plaćanja i to prema podacima o ovršnim postupcima, kako slijedi:

HEP ELEKTRA d.o.o.

Ovr-54465/2022 332,50 € / 2.505,22 kn (Dugi dol 59)
Ovr-106577/22 162,12 € / 1.221,49 kn (Dugi dol 59)
Ovr-106542/22 302,80 € / 2.281,45 kn (Dugi dol 59)
Ovr-1879/2019 220,81 € / 1.663,69 kn (Komarski put 20)
Ovr-106553/2022 88,07 € / 663,56 kn (Dugi dol 59)
Pov-171/2021 178,03 € / 1.341,37 kn (Dugi dol 59)
Pov-2366/2019 189,84 € / 1.430,35 kn (Komarski put 20)
Pov-55/2022 100,30 € / 755,71 kn (Dugi dol 59)
Pov-56/2022 119,81 € / 526,00 kn (Dugi dol 59)
Pov-4667/2022 235,00 € / 1.770,61 kn (Dugi dol 59)
Ovr-25724/2023 118,55 € / 893,21 kn (Dugi dol 59)
Ovr-25721/2023 986,25 € / 7.430,75 kn (Dugi dol 59)

GRADSKA PLINARA ZAGREB – OPSKRBA d.o.o. ZAGREB

Povrv- 26/2019 71,54 € / 539,02 kn (*Dugi dol 59 i Komarski put 20*)
Ovrv- 15162/2023 39,91 € / 300,70 kn (*Dugi dol 59*)
Ovrv- 15163/2023 39,91 € / 300,70 kn (*Dugi dol 59*)
Ovrv- 15164/2023 51,56 € / 388,47 kn (*Dugi dol 59*)

VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o.

Ovrv-29/2020 337,91 € / 2.546,00 kn (*2017. Komarski put 20*)

II. TROŠAK ISELJENJA U OVRSI OGS ZAGREB Ovr-5508/2018

Ovršni trošak prisilnog iseljenja Renata Delorka u ovršnom postupku Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-5508/2018 nastao je zbog toga što predmetni stan nikada nisam preuzela u posjed niti sam mogla uspostaviti bilo kakvu komunikaciju s gospodinom Delorkom (osobno ili putem sudskih ovršitelja). Troškovi u iznosu od 4.897,86 € / 36.902,93 kn nastali su jer je kupac TOP CLASS NEKRETNINE j.d.o.o. angažirao odvjetnicu za ostvarivanje svojih prava te bravara i službu za iseljenje. Službu za iseljenje i bravara nisam mogla osigurati od strane stečajnog dužnika kao ovršenika jer stečajni dužnik ne raspolaže novčanim sredstvima i žiro račun je u blokadi. Kupac je za sve troškove dostavio u sudski spis račune i obračun troškova te na izdano rješenje nisam uložila žalbu. Do prigovora na troškove od strane razlučnog vjerovnika navedeni trošak nisam smatrala spornim, jer ni razlučni vjerovnik kao ovrhovoditelj u istom ovršnom postupku nije uložio žalbu.

III. TROŠAK PERIDOT d.o.o.

Računi trgovačkog društva Peridot d.o.o. na iznos od 530,89 € / 4.000,00 kn izdani su za uslugu sudjelovanja sudskog vještaka Snježane Vrdoljak kod razgledavanja i planiranog preuzimanja stanova u vlasništvu stečajnog dužnika po otvaranju stečaja, a radi utvrđenja njihovog stanja i visini najamnine za svaki pojedinačni stan. Angažiranje sudskog vještaka smatrala sam nužnim zbog navoda Željka Čičeka da su stanovi u Dugom dolu poplavljeni i oštećeni uslijed oborinskih voda te da štetu otklanja i sanira stanar Renato Delorko. Osim toga, sudska vještakinja sudjelovala je kod uređivanja sudskih ovršitelja i kod primopredaje stanova u Dugom dolu kupcima 5. listopada 2023. godine. (u prilogu)

U Našicama, 4. rujna 2023.

Stečajna upraviteljica

Renata Horvatin