

Stečajna upraviteljica
gđa Maša Šoštarko

Poslovni broj:

Predmet: stečajna masa iza za Sinanović - fasade d.o.o. u stečaju,
OIB: 59146328318, *prijedlog za kupnju nekretnine*

Razlučni vjerovnik : FOUNE RANKO, A. Barcala 3, 37005, Češke Budejovice, Češka,
OIB:55669727029, zastupan po punomoćniku Samiru Ilijaziju, odvjetniku u
Rijeci

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNICA

1. Založni vjerovnik Ranko Foune ovim podneskom, sukladno članku 247. Stečajnog zakona predlaže prodaju i iskazuje namjeru za kupnju 1/6 idealnog dijela nekretnine označene kao k.č.br.50/1, k.o. Zamet, na kojoj je upisano založno pravo u korist založnog vjerovnika.
2. Na temelju Ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27.08.2013. uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama Sinanović fasade doo u iznosu od 35.000,00 eura za korist razlučnog vjerovnika Ranka Foune. Navedni iznos zajma nije vraćen razlučnom vjerovniku te njegova tražbina na današnji dan sa pripadajućim kamatama iznosi 59.230,00 eura.
3. Ranko Foune izradio je procjenu tržišne vrijednosti navedene nekretnine-procjedbeni elaborat, stručno mišljenje koji je izradilo trg.društvo Above capital doo. iz Zagreba u siječnju 2023. Navedenom procjenom obuhvaćena je vrijednost stana na današnji dan u iznosu od **87.000,00 eura**.
Sudski vještak je nakon obilaska nekretnine tražio svu projektnu i drugu dokumentaciju od nekretnine kako bi mogao dati nalaz. Nažalost, istu nije pribavio, a što je evidentirano na stranici 9. vještačkog nalaza. Dakle, nema tehničke niti projektne dokumentacije stana odnosno kompletne stambene zgrade, a što i prema mišljenju vještaka procjenitelja stvara veliki problem oko procjene nekretnine. Međutim, unatoč svemu sudski vještak je sačinio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u pravnom prometu ne predstavlja stan.

Prilikom određivanja vrijednosti nekretnine ukazujemo da je od krucijalne važnosti činjenica da nekretninu treba procijeniti u roh bau fazi budući da je gosp Ranko Foune kupio nekretninu-stan u roh bau stanju. Dakle, u trenutku kupnje zgrada je bila samo odzidana i na njoj je bila vanjska stolarija. Stan nije imao niti elektro i vodoinstalacije,



SAMIR ILIJAZI

odvjetnik

podlogu, zidovi nisu bili ožbukani, nije bilo parketa, keramičkih pločica, vratiju, sanitarija, nije bilo fasade na zgradi niti je bio uređen pristup stanu. Sve navedene radove u cijelosti je financirao gosp Ranko Foune i to je **nesporno**.

Navedeni sudski vještak procijenio je dakle stan na današnji dan, a ne u roh bau fazi, dakle nakon što je stan u cijelosti završen i opremljen, a što je razvidno iz fotografija koje čine sastavni dio procjedbenog elaborata-procjene.

Vrijednost radova koji su bili potrebni da se stan dovede u stanju kako izgleda na današnji dan iznosi 30.500,00 eura.

Dokaz: cit procjedbeni elaborat

4. Uvažavajući ulaganja u stan koje je imao založni vjerovnik kako bi se stan doveo u stanje u kojem se stan nalazi na današnji dan odnosno na dan procjene, te uvažavajući troškove koje će imati Ranko Foune kako bi stan bio legalan, dakle sa građevinskom i uporabnom dozvolom to založni vjerovnik u smislu članka 247.st.7. Stečajnog zakona predlaže kupnju predmetne nekretnine i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika.
5. Ranko Foune predlaže rješavanje spora na način da se u stečajnom postupku realizira Ugovor o kupoprodaji nekretnine koji je ovjeren kod javnog bilježnika Roberta Beletića iz Opatije, broj:Ov-5911/18, na način da Ranko Foune postane vlasnik nekretnine ali uz obvezu plaćanja naknade vjerovnicima od 15.000,00 EUR-a. Dakle, predlaže se ispunjenje kupoprodajnog ugovora na način da se kao vlasnik nekretnine upiše Ranko Foune uz nadoplatu prodavatelju odnosno vjerovniku novčanog iznosa od 15.000,00 EUR-a koji se obvezuju izdati tabularnu ispravu podobnu za zemljišnoknjižni prijenos vlasništva na ime kupca Ranka Foune. Ukoliko skupština vjerovnika odbije navedeni prijedlog predlažemo prodaju predmetne nekretnine neposrednom pogodbom prema odredbama Ovršnog zakona, a sve radi bržeg unovčenja i učinkovitijeg provođenja postupka. U tom slučaju predlažemo da se vrijednost nekretnine odredi prema procjedbenom elaboratu koji je izrađen od strane trg.društva Above capital doo iz Zagreba u siječnju 2023. Radi se o procjeni koja je nedavno izrađena tako da odražava trenutnu tržišnu vrijednost nekretnine.

Ranko Foune, pp.

Prilog: procjedbeni elaborat