

Obrazac 18.
IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-106/2023

Dužnik (ime i prezime/tvrtka ili naziv, OIB, adresa/sjedište):

LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica fra Luje Maruna 11, OIB:
63000822820

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 20.09.2024.g. DO
19.12.2024.g.

Pred Općinskim sudom u Velikoj Gorici, Stalna služba u Ivanić-Gradu, se vodio postupak radi osiguranja novčane tražbine temeljem prijedloga Željka Jurića protiv stečajnog dužnika, u kojem postupku je donijeto Rješenje posl.br. Ovr-329/2023-3 od 26.06.2023.g., temeljem kojeg je uknjižena predbilježba založnog prava radi osiguranja tražbine u iznosu od 292.299,42 eur/2.202.329,98 kn zajedno sa zateznom kamatom za korist odvjetnika Željka Jurića na nekretninama dužnika, koje predstavljaju stečajnu masu.

Zatim je u navedenom postupku donijeto Rješenje dana 13. ožujka 2024.g., kojim je određeno da se postupak osiguranja određen rješenjem o prethodnoj mjeri Općinskog suda u Velikoj Gorici, posl. br. Ovr-329/2023-3 od 26. lipnja 2023. obustavlja, te da se ukidaju provedene radnje, te je predlagatelj osiguranja uložio žalbu protiv istog rješenja.

U ovom izvještajnom razdoblju dostavljeno mi je Rješenje Županijskog suda u Karlovcu posl.br. GŽ Ovr-111/2024 od 19. rujna 2024.g., kojim je odlučeno o žalbi predlagatelja osiguranja, na način da je prvostupanjsko rješenje potvrđeno u dijelu koji se odnosi na nekretnine, koje predstavljaju stečajnu masu.

Po primitku navedenog drugostupanjskog rješenja uputila sam podnesak Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Velikoj Gorici, Stalna služba u Ivanić-Gradu, radi provedbe uknjižbe brisanja predbilježbe založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja, te brisanje zabilježbe ovršivosti određene prema rješenju o prethodnoj mjeri Općinskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Ovr-329/2023-3 od 26. lipnja 2023. provedenog rješenjem broj Z-5750/2023 od 14. rujna 2023, a sve sukladno Rješenju posl.br. Ovr-329/2023 od 13. ožujka 2024.g.

Zemljišno-knjižni odjel Općinskog suda u Velikoj Gorici, Stalna služba u Ivanić-Gradu je proveo navedenu uknjižbu brisanja.

Nadalje u ovom izvještajnom razdoblju mi je raniji zakonski zastupnik dužnika predao u posjed dva stana, koji se nalaze u zgradi upisanoj u zk.ul.772, kč.br. 31/11, kuća broj 122 A u Gornjem Podotočju, i to:

a) stan broj 2, dvosobni stan u prizemlju, površine 54,51 m², s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP3, parkirališno mjesto, oznake PM2 netto korisne površine 3,13 m², i vrt stana 2 netto korisne površine 33,70 m², upisan kao Suvlasnički dio: 1826/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

b) stan broj 3, četverosobni dvoetažni stan na I. katu i u potkrovlju površine 94,72 m², s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP1 i parkirališno mjesto, oznake PM3 netto korisne površine 3,13 m², 3. Suvlasnički dio: 3174/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3).

Više puta pa i prilikom primopredaje navedenih stanova sam tražila od ranijeg zz račune za režijske troškove, ali isti mi ih nije predao.

Stoga sam se obratila isporučiteljima energenata kako bi došla do računa ali bezuspješno, jer sam kao korisnika navela stečajnog dužnika.

Naime, kao korisnik se vodi društvo LBM GRADNJA d.o.o, društvo koje je pripojeno dužniku, te mi je raniji zakonski zastupnik predao dana 18. prosinca 2024.g. račune od stana kojeg on koristi, te ću ostatak pribaviti temeljem predanih uplatnica, a kako bi režijske troškove prebacila na dužnika.

Također, prilikom primopredaje stanova sam saznala da jedan stan koriste Marina Mlinarić i njezin sin Mihael Ježovit.

Odmah nakon primopredaje stanova sam stupila u kontakt sa Marinom Milinarić i izvijestila je o činjenici da se vodi predmetni stečajni postupak, te da ako namjeravaju i dalje koristiti stan da je potrebno sklapanje ugovora o najmu sa dužnikom.

Sa sklapanjem ugovora o najmu je Marina Milinarić bila suglasna, te sam stoga o tome izvijestila vjerovnike na skupštini održanoj dana 30. listopada.

Isto tako i Miroslav Jakšić je bio suglasan sa sklapanjem ugovora o najmu.

Na navedenoj skupštini vjerovnika su vjerovnici donijeli slijedeće odluke:

I. Neće se imenovati novi stečajni vjerovnik.

II Daje se suglasnosti stečajnoj upraviteljici za izdavanje punomoći odvjetniku za zastupanje u parničnom postupku br. P-917/2024 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu po tužbi odvjetnika Željka Jurića protiv LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju i dr., radi pobijanja pravnih radnji dužnika.

III Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da za parnični postupak br. P-917/2024 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu po tužbi odvjetnika Željka Jurića protiv LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju i dr, radi pobijanja pravnih radnji dužnika, sklopi ugovor sa odvjetnikom da će se istom isplatiti 1.000,00 EUR po radnji, ukupno najviše 5 radnji odnosno max 5.000,00 EUR do okončanja prvostupanskog postupka.

IV Daje se suglasnosti stečajnoj upraviteljici za izdavanje punomoći odvjetniku za zastupanje u parničnom postupku br. Povrv-1302/2024 pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu po tužbi odvjetnika Željka Jurića protiv LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju i dr., s time da će se nagrada punomoćniku odrediti prema uspjehu u sporu.

V Daje se suglasnosti stečajnoj upraviteljici za izdavanje punomoći odvjetniku za zastupanje u parničnom postupku br. P-1375/2024 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu po tužbi odvjetnika Željka Jurića protiv LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju i dr., s time da će se nagrada punomoćniku odrediti prema uspjehu u sporu.

VI Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici za izdavanje punomoći odvjetniku za zastupanje u parničnom postupku br. P-28/2023 pred Općinskim sudom u Velikoj Gorici po tužbi Rate Stojanovića protiv LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju, radi zaključenja kupoprodajnog ugovora podredno radi isplate i naknade štete.

VII Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici za sklapanje ugovora o najmu sa Miroslavom Jakšićem uz najamninu od 400,00 EUR mjesečno, na rok od 6 mjeseci, glede nekretnine

upisane u zk.ul.817, kč.br. 30/3, kuća broj 116 u Gornjem Podotočju, i to etažno vlasništvo (E-3), stan broj 3, četverosobni dvoetažni na 1. katu i u potkrovlju površine 110,77 m².

V Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici za sklapanje ugovora o najmu sa Marinom Mlinarić i Mihaelom Ježovitom uz najamninu od 400,00 EUR mjesečno, na rok od 6 mjeseci, glede nekretnine upisane u zk.ul.817, kč.br. 30/3, kuća broj 116 u Gornjem Podotočju, i to etažno vlasništvo (E-4), stan broj 3, četverosobni dvoetažni na 1. katu i u potkrovlju površine 110,77 m².

Također, na navedenoj skupštini sam priznala zahtjev izlučnog vjerovnika SIMPLY CONNECT d.o.o. za izlučnjem nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Velikoj Gorici, u zk.ul.br. 937, k.o. Podotočje, kč.br. 31/1 i kč.br. 31/13, livada i vrt, ukupne površine 954 m².

Nakon skupštine sam se obratila osobama koje su bile u posjedu stanova u vlasništvu dužnika – Miroslavu Jakšiću i Marini Mlinarić radi sklapanja ugovora o najmu stanova sukladno odluci vjerovnika donijetoj na skupštini održanoj dana 13. studenoga 2024.g.

Marinu Mlinarić sam obavijestila odmah nakon skupštine, te mi je dotična izjavila da joj je za dan 15.11.2024.g. zakazan operativni zahvat, te smo dogovorile pristupiti sklapanju ugovora čim zbog zdravstvene situacije bude u mogućnosti.

Kako je Miroslav Jakšić prisustvovao skupštini i o svemu je bio upoznat, čekala sam ga jedan dan da mi se obrati radi sklapanja ugovora o najmu, te kako do toga nije došlo uputila sam mu poziv za sklapanje ugovora o najmu putem elektronske poruke dana 15.11.2024.g.

Gospodin Jakšić je nakon 9 dana odgovorio elektronskom porukom da zbog svoje teške imovinske situacije nije u mogućnosti plaćati najamninu u iznosu od 400,00 EUR već samo podmirivati tekuće režijske troškove.

Nakon što sam mu odgovorila da podmirenje režijskih troškova bez najamnine nije opcija, nakon toga je ponudio podmirenje najamnine u iznosu od 150,00 EUR mjesečno.

O svemu navedenom sam elektronskim putem obavijestila sve stečajne vjerovnike, te tražila da se očituju jeste li suglasni sa sklapanjem Ugovora o najmu u solemniziranom obliku sa Miroslavom i Bojanom Jakšić, na rok od 6 mjeseci uz mjesečnu najamninu u iznosu od 150,00 EUR i podmirenje režijskih troškova od strane najmoprimaca.

Za navedeni način odlučivanja sam se odlučila jer donošenje odluke o visini najamnine na rok od 6 mjeseci ne spada u pravne radnje od posebne važnosti (čl.230. Stečajnog zakona), te stoga nije bilo potrebno ponovno sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o promjeni visine najma iste.

Vjerovnike sam uključila u odlučivanje o promjeni visine najma radi transparentnosti obavljanja svoje dužnosti, te da snižavanje iznosa najamnine u konačnici bude njihova odluka.

Naime, da vjerovnici sa većinom tražbina se nisu složili sa predloženom najamninom, jedina opcija bi bila tužba protiv korisnika stana radi predaje posjeda, što bi iziskivalo daljnje troškove na teret stečajne mase i vrijeme, te dvojbenu mogućnost naplate tražbine po presudi zbog imovinskog stanja Miroslava i Bojane Jakšić (on ne radi, a ona već ima ovrhe koje joj terete plaću).

Skoro pa svi vjerovnici (99,65 %) su se usuglasili sa mjesečnom najamninom u iznosu od 150,00 EUR, jedino je vjerovnik Željko Jurić ostao suzdržan.

Stoga sam sa Miroslavom i Bojanom Jakšić u konačnici sklopila Ugovor o najmu dana 18. prosinca 2024.g. u solemniziranom obliku na rok od 5 mjeseci, koji se u privitku dostavlja. Najmoprimci su dana 18.12.2024.g. na račun dužnika uplatili najamninu u iznosu od 68,00 EUR za razdoblje od 18. prosinca 2024.g. do 31. prosinca 2024.g.

Iako je Marina Mlinarić prvotno bila suglasna sa predloženim uvjetima najma, kada smo trebali pristupiti sklapanju ugovora krenule su primjedbe.

Prvo je imala primjedbju da bi samo Mihael Ježovit (sin koji živi s njom u stanu) trebao biti sudionik ugovora, a sukladno savjetu njenog odvjetnika, a obzirom je sin sklopio sa dužnikom Predugovor o kupoprodaji glede predmetnog stana prije otvaranja stečaja.

Kada sam joj objasnila da taj Predugovor nema veze sa predmetnim najmom, pristala je da budu oboje ugovorne stranke.

Nakon toga je saznala od trećih osoba da je Jakšićima odobren zahtjev za sniženje najma, pa je i ona tražila. Obzirom su i ona i sin zaposleni, odgovorila sam joj da to nije moguće, te ukoliko im je 400,00 EUR puno za plaćanje da isele iz stana.

Međutim, ipak je pristala na najma od 400,00 eur mjesečno, ali onda su se zaredale nove okolnosti – Mihaelu Ježovitu je istekla osobna iskaznica, pa je sin često bio na terenskom radu, pa sam joj stoga predložila da sklopimo elektronskim putem ugovor na način da joj pošaljem digitalno potpisan ugovor, a oni da mi vrate skenirani potpisani ugovor i da uplate prvu najamninu.

Nakon primitka ugovora o najmu opet je imala primjedbju da zašto moraju platiti polog kada su ga već platile LB222 PROJEKT GRADNJI prilikom sklapanja Ugovora o najmu prije otvaranja stečaja, te su opet krenula ignoriranja.

Nakon toga sam je putem elektronske poruke pozvala na sklapanje ugovora o najmu, jer ću protivnom podnijeti tužbu radi predaje posjeda, te je idući dan pristala na sklapanje ugovora. Stoga smo nakon dugotrajnih pregovora u konačnici dogovorili sklapanje ugovora o najmu bez pologa u visini 1 mjesečne najamnine, a koja niti nije bila predviđena odlukom vjerovnika, nego sam je samoinicijativno stavila u ugovor.

Dakle, ugovor o najmu sa Marinom Mlinarić i Mihaelom Ježovitom uz najamninu od 400,00 EUR mjesečno, na rok od 6 mjeseci bi trebao biti sklopljen i solemniziran kod javnog bilježnika dana 23.12.2024.g., time da je kao početak ugovora određen dan 13. prosinca 2024.g. kada smo postigli prvi načelni dogovor, koji je poslije revidiran, ali smo datum ostavili.

Najmoprimci su dana 19.12.2024.g. na račun dužnika uplatili najamninu u iznosu od 245,00 EUR za razdoblje od 13. prosinca 2024.g. do 31. prosinca 2024.g.

Ugovor o najmu će biti dostavljen nakon solemnizacije kod javnog bilježnika.

Također, ističem da je u konkretnoj situaciji od visine prihoda po osnovi najamnine daleko bitnije da se dobije ovršna isprava (solemnizirani Ugovor o najmu), temeljem koje će se trenutni korisnici stana po prodaji stana moći iseliti u kratkom roku putem ovrhe za slučaj da ne dođe do dobrovoljne primopredaje posjeda predmetnog stana.

Naime, da nisu sklopljeni ugovori o najmu stvorila bi se situacija kao sa Ratom Stojanovićem, sadašnji posjednici bi i dalje koristili stanove bez ikakve naknade, te bi se u ovršnom postupku, koji je u tijeku, prodavali stanovi sa osobama, što bi im rušilo kupoprodajnu cijenu na dražbama.

Stoga su primjedbe vjerovnika Željka Jurića iz podneska od 09.12.2024.g. da je najam prenizak obzirom na tržišno stanje usmjerene isključivo na opstruiranje ovog postupka, koji se vodi u skladu sa odlukama većine vjerovnika, koji imaju tražbine u iznosu od 98,89% od

ukupno utvrđenih tražbina.

Uostalom, takve primjedbe je vjerovnik Željko Jurić trebao staviti na skupštini vjerovnika održanoj dana 30.10.2024.g.

Osim navedenoga, ističem da predmetne stanove i da se ise le trenutni posjednici ne bi niti uspjeli iznajmiti, jer bi iseljenjem sadašnjih korisnika stanovi ostali bez namještaja, te bi u tom slučaju stanovi bili samo trošak stečajnoj masi zbog režijskih troškova.

Čak i da su stanovi namješteni, stanovi u stečaju se teško iznajmljuju, jer se radi o najmu na kratko i vrlo neizvjesno vrijeme, a kamoli da se mogu postići tržišne cijene koje vjerovnik Željko Jurić u podnesku navodi.

Nadalje, sukladno odlukama skupštine sam izdala punomoći odvjetniku za zastupanje u u parničnim postupcima i predala svu relevantnu dokumentaciju, te se je punomoćnik dužnika legitimirao u predmetnim postupcima, koji se vode protiv dužnika.

Također, odvjetnik dužnika je pristupio na pripremno ročište održano dana 14. studenoga 2024.g. u parničnom postupku br. P-917/2024 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu po tužbi odvjetnika Željka Jurića protiv LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju i dr, radi pobijanja pravnih radnji dužnika.

Ročište je odgođeno, te je novo zakazano za dan 21. Siječnja 2025.g. Dakle, prethodni postupak još uvijek nije zaključen, a niti je sud odlučio o prigovoru drugo i treće tuženika glede prenisko označenog VPS-a.

U parničnom postupku, koji se vodi pred Naslovnim sudom pod brojem P-1375/2024 po tužbi odvjetnika Željka Jurića, radi utvrđenja tražbine u iznosu od 28.747,05 EUR, zakazano je ročište za dan 16.01.2025.g., te je odvjetnik podnio podnesak kojim se je detaljnije očitovao na tužbu.

Uvidom u ovršni predmet koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem Ovr-52/2024 radi prodaje stečajne mase utvrdila sam da je predmet upućen na Vrhovni sud RH radi rješavanja sukoba nadležnosti, jer Naslovni sud smatra da nije nadležan za vođenje predmetnog ovršnog postupka.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. NEKRETNINE

Dužnik je vlasnik nekretnina upisanih u Općinski sud u Velikoj Gorici, ZK odjel Velika Gorica, k.o. Podotočje, i to:

1. Nekretnina upisanih u zk.ul.772, kč.br. 31/11, kuća broj 122 A u Gornjem Podotočju:

a) stan broj 2, dvosobni stan u prizemlju, površine 54,51 m², s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP3, parkirališno mjesto, oznake PM2 netto korisne površine 3,13 m², i vrt stana 2 netto korisne površine 33,70 m², upisan kao Suvlasnički dio: 1826/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Stan je u posjedu dužnika.

b) stan broj 3, četverosobni dvoetažni stan na I. katu i u potkrovlju površine 94,72 m², s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP1 i parkirališno mjesto, oznake PM3 netto korisne površine 3,13 m², 3. Suvlasnički dio: 3174/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3). Stan je u posjedu dužnika.

Glede navedenih nekretnina u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-1461/12 od 09.11.2012. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-1965/15 od 19.10.2015. zabilježena je ovrha;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-859/17-9 od 27.06.2017. zabilježena je ovrha ;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-567/2018-3 od 28.08.2018. zabilježena je ovrha.

2. Nekretnina upisanih u zk.ul.817, kč.br. 30/3, kuća broj 116 u Gornjem Podotočju:

a) etažno vlasništvo (E-2), stan broj 2, trosobni u prizemlju površine 67,28 m², s pripatkom spremište u podrumu, parkirališno mjesto površine 3 m² i vrt površine 42,17 m²

Stan je u bespravnom posjedu Rate Stojanovića.

b) etažno vlasništvo (E-3), stan broj 3, četverosobni dvoetažni na 1. katu i u potkrovlju površine 110,77 m², pripatkom spremište u podrumu i parkirališno mjesto 3 m²

Stan je u posjedu Miroslava Jakšića temeljem Ugovora o najmu, sklopljenog dana 18.12.2024.g.

c) etažno vlasništvo (E-4), stan broj 4, četverosobni dvoetažni na 1. katu i u potkrovlju površine 110,77 m², s pripatkom spremište u podrumu, parkirališno mjesto površine 3 m².

Stan je u posjed Marine Mlinarić i Mihaela Ježovita, te će uskoro biti sklopljen Ugovor o najmu.

Glede navedenih nekretnina u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-1461/12 od 09.11.2012. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-1965/15 od 19.10.2015. zabilježena je ovrha;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-859/17-9 od 27.06.2017. zabilježena je ovrha ;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-567/2018-3 od 28.08.2018. zabilježena je ovrha.

3. Nekretnine upisane u zk.ul. 785, kč.br. 31/14, kč.br. 31/15 i kč.br. 31/16, u naravi zemljišta: livada i vrt, ukupne površine 1890 m²

Glede navedene nekretnine u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-859/17-9 od 27.06.2017. zabilježena je ovrha ;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-567/2018-3 od 28.08.2018. zabilježena je ovrha.

4. Nekretnine upisane u zk.ul. 937, kč.br. 31/1 i kč.br. 31/13, u naravi: livada i vrt, ukupne površine 954 m²

Glede navedene nekretnine u zemljišnoj knjizi je upisano razlučno pravo - temeljem Rješenja o ovrši Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-567/2018 od 28.08.2018. zabilježena je ovrha.

Društvo SIMPLY CONNECT d.o.o. ima izlučno pravo glede ove nekretnine.

2. Prihodi i troškovi stečajnog postupka

Prihodi u ovom razdoblju po osnovi najmovi 463,00 EUR

Troškovi stečajnog postupka za ovo razdoblje (dospjeli i podmireni)

Trošak solemnizacije Ugovora o najmu (Jakšići) 55,00 EUR

Troškovi stečajnog postupka za ovo razdoblje (dospjeli i nepodmireni)

Knjigovodstveni troškovi (mjesečno 87,50 EUR) 262,50 EUR

Stanje računa na dan sastava izvješća 408,00 EUR

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom tromjesečnom razdoblju stečajna upraviteljica će nastaviti s poduzimanjem radnji radi unovčenja stečajne mase, te ispunjavati sve druge potrebne obveze za stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 20.12.2024.g.

Stečajni upravitelj
Antonia Selak