

Na broj: St-2153/2022

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu

Zagreb, 07.11.2023.

DUŽNIK: ESC 1 d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica kneza Branimira 71a,
OIB: 67154708735

Stečajni upravitelj: MARKO RAFAJ iz Zagreba, Kornatska ulica 1c

P R I J E D L O G

stečajnog upravitelja za
sazivanje skupštine vjerovnika

I. Dana 21.09.2023. stečajni upravitelj dobio je od nadležne ispostave Porezne uprave podatke o prosječnim cijenama za tražene nekretnine. Iz dobivenog odgovora Porezne uprave proizlazi sljedeće:

- prosječna tržišna cijena poljoprivrednog zemljišta površine do 5.000 m² za k.o. Klara iznosi 21,89 eur/m²,
- prosječna tržišna cijena poljoprivrednog zemljišta površine do 5.000 m² za k.o. Šestine iznosi 69,04 eur/ m² za zemljišta koja spadaju pod područje ispostave Porezne uprave Zagreb – Centar,
- 43,60 eur/ m² za zemljišta koja spadaju pod područje ispostave Porezne uprave Zagreb – Črnomerec,
- 53,09 eur/ m² za zemljišta koja spadaju pod područje ispostave Porezne uprave Zagreb – Maksimir.

Dokaz: - E-mail Porezne uprave od 21.09.2023.

Stečajni upravitelj je mišljenja da iz dobivenih podataka nije moguće utvrditi realnu tržišnu vrijednost nekretnina koja ulaze u stečajnu masu, jer se podaci odnose na poljoprivredna zemljišta, što sugeriraju katastarski i zemljišno-knjižni opisi predmetnih nekretnina, dok je u naravi stanje drugačije.

Naime, stečajni upravitelj je obišao predmetne nekretnine te neposrednim opažanjem primijetio sljedeće:

STEČAJNI UPRAVITELJ

Marko Rafaj

Kornatska ulica 1 C, Zagreb

mob. 098/604-938, e-mail: rafaj.pravo@gmail.com

-
- nekretnina **zk.čest. 1662/2** Radmanovačka ulica, LIVADA, ukupne površine 33 m², upisana u **zk.ul. 109014 k.o. Klara**, nekretnina je opterećena založnim pravom u korist Porezne uprave - u naravi čini livada,
 - nekretnina **zk.čest. 1677/3**, ORANICA RADMANOVAČKA, ukupne površine 150 m², upisane u **zk.ul. 109085 k.o. Klara** – u naravi čini asfaltirani pristupni put za osobna vozila do zgrada sagrađenih na zk.čest. 1677/1 i 1677/2 k.o. Klara na kojima je sagrađena po jedna višestambena zgrada sa nekoliko stanova,
 - nekretnina **zk.čest. 1598/9**, VOĆNJAK, ukupne površine 40 m², upisane u **zk.ul. 6266 k.o. Šestine**; nekretnina je opterećena pravom stvarne služnosti – u naravi čini asfaltiranu površinu između javnog puta i zk.čest. 1598/2 k.o. Šestine na kojoj je sagrađena višestambena zgrada i koja stanarima te zgrade služi za prisut na njihovu parcelu, za parkiranje te se na njoj nalaze spremnici za smeće,
 - nekretnina **zk.čest. 1619/26**, VOĆNJAK, i **zk.čest. 1619/28**, VOĆNJAK, ukupne površine 81 m², upisane u **zk.ul. 2507 k.o. Šestine** – u naravi zk.čest. 1619/26 čini asfaltiranu površinu između javnog puta i zk.čest. 1619/7 k.o. Šestine na kojoj je sagrađena višestambena zgrada i koja stanarima zgrade služi za pristup do njihove zgrade, za pristup do njihovog smetlarnika te za parkiranje osobnih vozila, a zk.čest. 1619/28 u naravi čini asfaltiranu površinu između javnog puta i zk.čest. 1619/7 k.o. Šestine 1619/27 na kojoj je sagrađena višestambena zgrada i koja stanarima zgrade služi za pristup do njihove zgrade, za pristup do njihovog smetlarnika te za parkiranje osobnih vozila.

Zbog izgrađenosti većine navedenih nekretnina i načina njihovog korištenja stečajni upravitelj je mišljenja da bi navedene nekretnine mogle imati i veću tržišnu vrijednost po metru kvadratnom od one koja proizlazi iz podataka Porezne uprave. Neovisno o realnoj vrijednosti predmetnih nekretnina, stečajni upravitelj je i nadalje mišljenja da navedene nekretnine imaju vrlo ograničenu utrživost zbog njihove lokacije, oblika, površine i načina korištenja, gdje bi se eventualni potencijalni kupci za navedene nekretnine mogli naći jedino među vlasnicima i korisnicima stanova (zgrada) kojima navedene nekretnine u naravi služe za pristup do javnog puta.

Iz navedenih razloga stečajni upravitelj predlaže provesti procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina.

II. Grad Zagreb dostavio je dana 31.07.2023. stečajnom upravitelju odgovor (dopis, klasa: 340-01/23-001/1544, urbroj: 251-10-81-3/105-23-2 od 24.07.2023.) u kojem je navedeno da u bazi podataka i katastru nerazvrstanih cesta Grada Zagreba nema podataka o eventualno isplaćenju naknadi za navedena zemljišta.

Dokaz: - Dopis Grada Zagreba, Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 24.07.2023., klasa: 340-01/23-001/1544, urbroj: 251-10-81-3/105-23-2

III. Stečajni upravitelj je više puta pozivao preko elektronske pošte, telefonskih poziva i na kraju preporučenom pošiljkom dužnike Luku Kaića i trgovačkog društvo DOMOGRAD d.o.o. na plaćanje dugovanja koje imaju prema stečajnom dužniku. Trgovačko društvo DOMOGRAD d.o.o. duguje stečajnom dužniku iznos od 73.651,78 kn / 9.775,27 eura, a Luka Kaić duguje stečajnom dužniku iznos od 23.503,50 kn / 3.119,45 eura.

Obzirom da do dana pisanja ovog podneska dugovanja nisu plaćena, stečajni upravitelj predlaže da sud i skupština vjerovnike odobre pokretanje sudskih postupaka radi naplate predmetnih tražbina uz angažiranje odvjetnika koji će voditi parnične i ovršne postupke.

STEČAJNI UPRAVITELJ**Marko Rafaj**

Kornatska ulica 1 C, Zagreb

mob. 098/604-938, e-mail: rafaj.pravo@gmail.com

Predvidivi troškovi vođenja parničnog postupka protiv Luke Kaića očituju se u sljedećem:

| | |
|--|-------------------|
| - sudska pristojba na tužbu | 77,64 € |
| - sudska pristojba na presudu | 77,64 € |
| - najmanje 4 radnje po 199 € + PDV 49,75 € (tužba, pripremno ročište, 2 rasprave) | 995,00 € |
| - trošak eventualnog <u>financijskog vještačenja</u> | 500,00 € |
| Ukupno: | 1.650,28 € |

U slučaju gubitka spora postoji rizik za snošenje troškova zastupanja protivne strane koji se predviđaju na dodatnih 995,00 €, gdje bi ukupan iznos troškova ovakve parnice mogao iznositi **2.645,28 €**.

Predvidivi troškovi vođenja parničnog postupka protiv DOMOGRAD d.o.o. očituju se u sljedećem:

| | |
|--|-------------------|
| - sudska pristojba na tužbu | 144,20 € |
| - sudska pristojba na presudu | 144,20 € |
| - najmanje 4 radnje po 199 € + PDV 49,75 € (tužba, pripremno ročište, 2 rasprave) | 995,00 € |
| - trošak eventualnog <u>financijskog vještačenja</u> | 500,00 € |
| Ukupno: | 1.783,40 € |

U slučaju gubitka spora postoji rizik za snošenje troškova zastupanja protivne strane koji se predviđaju na dodatnih 995,00 €, gdje bi ukupan iznos troškova ovakve parnice mogao iznositi **2.778,40 €**.

IV. Prilikom ispitivanja prijavljenih tražbina stečajni upravitelj je omaškom propustio navesti u Tablici prijavljenih tražbina tražbinu vjerovnika FINANCIJSKA AGENCIJA u iznosu od 106,18 EUR, koja zbog tog razloga nije ispitana na ispitnom ročištu održanom 24.05.2023. Predmetna prijava tražbine predana je u roku za prijavu tražbina.

Dokaz: - Tražbina vjerovnika FINANCIJSKA AGENCIJA od 05.04.2023.

- Dopunska tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava

Iz tog razloga stečajni upravitelj predlaže da se isti dan kada će se održati i skupština vjerovnika održi dodatno ispitno ročište na kojem će se ispitati samo predmetna tražbina vjerovnika FINANCIJSKE AGENCIJE.

V. Slijedom iznijetih navoda u ovom podnesku stečajni upravitelj moli i predlaže da Naslovni sud sazove skupštinu vjerovnika radi donošenja sljedećih odluka:

1. Provest će se dodatno ispitno ročište radi ispitivanja tražbine vjerovnika FINANCIJSKE AGENCIJE.
2. Nalaže se stečajnom upravitelju povjeriti ovlaštenom sudskom vještaku procjenu tržišne vrijednosti sljedećih nekretnina koje ulaze u stečajnu masu:

| R.br. | Nekretnina |
|-------|---|
| 1. | Nekretnina zk.čest. 1662/2 Radmanovačka ulica, LIVADA, ukupne površine 33 m2, upisane u zk.ul. 109014 k.o. Klara, nekretnina je opterećena založnim pravom u korist Porezne uprave; |
| 2. | Nekretnina zk.čest. 1677/3, ORANICA RADMANOVAČKA, ukupne površine 150 m2, upisane u zk.ul. 109085 k.o. Klara; |

STEČAJNI UPRAVITELJ**Marko Rafaj**

Kornatska ulica 1 C, Zagreb

mob. 098/604-938, e-mail: rafaj.pravo@gmail.com

| | |
|----|---|
| 3. | Nekretnina zk.čest. 1598/9, VOČNJAK, ukupne površine 40 m2, upisane u zk.ul. 6266 k.o. Šestine; nekretnina je opterećena pravom stvarne služnosti |
| 4. | Nekretnina zk.čest. 1619/26, VOČNJAK, i zk.čest. 1619/28, VOČNJAK, ukupne površine 81 m2, upisane u zk.ul. 2507 k.o. Šestine |

3. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da pokrene sudski/ovršni postupak protiv LUKE KAIĆA radi naplate tražbine u iznosu od 23.503,50 kn / 3.119,45 eura.
4. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da pokrene parnični/ovršni postupka protiv trgovačkog društva DOMOGRAD d.o.o. radi naplate tražbine u iznosu od 73.651,78 kn / 9.775,27 eura.
5. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da izda odvjetniku punomoć za pokretanje, vođenje i zastupanje stečajnog dužnika u sudskim postupcima protiv Luke Kaića i trgovačkog društva DOMOGRAD d.o.o. radi naplate tražbina.

Stečajni upravitelj
Marko Rafaj