

Stečajna masa iza Graditelj d.d. u stečaju
Čavle, Vrh Čavje 9
OIB 44907994899

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
-na 15 St-911/2016

Predmet: Prijedlog za sazivanje Skupštine vjerovnika

Kao i u prethodnom razdoblju sve aktivnosti u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza Graditelj d.d. u stečaju usmjerene su na nekretninu stečajnog dužnika upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 Kod kuće, ukupne površine 4668 m², z.k.ul. 237, k.o. 337170 Mihotići (ranije k.č. br. 818/1 k.o. Perenići), Matulji, Put brdo 2, etažno vlasništvo.

Angažiranje odvjetnika, geometra, arhitekta i procjenitelja polučilo je određene rezultate, tako da su stvorene pretpostavke da su se neki dijelovi navedene nekretnine mogli izložiti prodaji, a pokrenuti sudski postupci okončati.

Kako se dio odluka donesenih na Skupštinama vjerovnika koje su održane 06.09.2019. i 15.02.2022. nije realizirao, potrebno je donijeti nove odgovarajuće odluke, pa se s tim u vezi predlaže sazivanje Skupštine vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase Graditelj d.d. u stečaju
2. Odluka o načinu i uvjetima prodaje nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 Kod kuće, z.k.ul. 237, k.o. 337170 Mihotići, i to 61/775 (25,81 m²) od 12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Suvlasnički dio etaže: 727/775
3. Odluka o načinu i uvjetima prodaje dijela nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 Kod kuće, z.k.ul. 237, k.o. 337170 Mihotići, i to 336/775 (118,11 m²) od 12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Suvlasnički dio etaže: 727/775
4. Odluka o načinu i uvjetima prodaje nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č.1257/1 pašnjak površine 3969m², z.k.ul. 588, k.o. 320102, Rukavac gornji.

5. Razno

Obrazloženje uz navedene točke dnevnog reda i prijedlog odluka je slijedeći:

Ad 2)

Na Skupštini vjerovnika koja je održana 06.09.2019. dana je suglasnost stečajnoj upraviteljici da sklopi s Perom Oreškovićem, OIB 51289806135 Ugovor o kupoprodaji nekretnine 61/775 suvlasničkog dijela posebnog dijela i to etaže E-12, dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, koji u naravi čini STAN U PRIZEMLJU ZGRADE koji se sastoji od kuhinje, sobe i kupaonice ukupne površine 25,81 m², a koje etažno vlasništvo E-12 predstavlja posebni dio nekretnine opisane kao k.č. 466 KOD KUĆE ukupne površine 4668 m², upisane u z.k.ul. 237 u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići po cijeni od 14.924,34 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate sve prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine koji je sastavni dio odluke.

Postupajući po navedenoj odluci, sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine, prema kojem je Pero Orešković bio u obvezi platiti kunsku protuvrijednost 14.924,34 eura (cca 112.000,00 kuna). Kupac je platio samo 60.000,00 kuna.

Stoga je na Skupštini vjerovnika koja je održana 15.02.2022. donesena odluka da se sklopi Anex ugovora o kupoprodaji nekretnine na način da kupac preuzetu obvezu ispuni zaključno do 31.03.2022. te ako do tog datuma ne podmiri svoju obvezu, stečajna upraviteljica se ovlašćuje raskinuti ugovor te poduzeti radnje radi iseljenja.

Kako je Pero Orešković sklopio sa stečajnim dužnikom Anex ugovora o kupoprodaji nekretnine, ali nije postupio u skladu s istim, u tijeku su aktivnosti oko raskida kupoprodajnog ugovora i iseljenja iz prostora.

Uzimajući u obzir navedeno, predlaže se donošenje slijedeće odluke

Prijedlog odluke

Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da objavi prodaju nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 Kod kuće, z.k.ul. 237, k.o. 337170 Mihotići, i to 61/775 (25,81 m²) od 12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Suvlasnički dio etaže: 727/775, po početnoj prodajnoj cijeni od 14.924,34 EUR koliko iznosi procijenjena vrijednost iste. Ukoliko ne bude interesa za kupnju ovlašćuje se stečajna upraviteljica da oglasi prodaju nekretnine po cijeni umanjenoj za 15%.

Ad 3)

Na Skupštini vjerovnika koja je održana 06.09.2019. dana je suglasnost stečajnoj upraviteljici da suvlasnički dio etaže E-12 opisane kao nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k. o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466 Kod kuće, površine 4668 m² i to 666/775 od:

12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Dio prizemlja u nacrtu prizemlja označen brojem 1, 12.3. Suvlasnički dio etaže: 727/775 može izložiti prodaji u cijelosti ili djelomično po cijeni koja ne može biti niža od 615,00 EUR po m².

Postupajući po navedenoj odluci na sudačkoj mreži je objavljen tekst natječaja za prikupljanje pisanih ponuda. Interes za kupnju ove nekretnine usmeno je izrazilo nekoliko fizičkih osoba, ali se nitko nije javio na tri puta objavljeni natječaj za prikupljanje pisanih ponuda. Najčešće obrazloženje je da je cijena ispod koje se ne može prodati m² navedene nekretnine previsoka u odnosu na poziciju i stanje prostora.

Stoga je na Skupštini vjerovnika koja je održana 15.02.2022. donesena odluka da se ova nekretnina izlože prodaji 60 dana u cijelosti ili djelomično po cijeni koja ne može biti niža od 523,00 EUR po m², a ako se nekretnina u navedenom roku ne uspije unovčiti po predloženoj cijeni, stečajna upraviteljica se ovlašćuje prilikom treće prodaje umanjiti kupoprodajnu cijenu za 15% tj. na 430,00 EUR po m².

Dana 29.04.2022. primljena je ponuda Mladena Babića, vlasnika obrta za završne radove u građevinarstvu Pinelić koji je ponudio otkup dijela nekretnine i to 115,87 m² (330/775) po cijeni od 442,00 EUR po m². Kako je ponuda bila u skladu sa objavljenim oglasom ista je prihvaćena te je sklopljen kupoprodajni ugovor.

Međutim, dio navedene nekretnine i to dvije sobe, dva hodnika, sanitarni čvor i ostava ukupne površine 118,11m² (336/775) nisu unovčeni premda su izloženi prodaji još dva puta po cijeni od 430,00 EUR po m².

Zbog navedenog predlaže se kod prodaje ove nekretnine umanjenje zadnje objavljene cijene za 15%, odnosno predlaže se donošenje slijedeće odluke

Prijedlog odluke

Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da 118,11m² tj. preostali suvlasnički dio etaže E-12 opisane kao nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m² i to 12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Dio prizemlja u nacrtu prizemlja označena br. 1, 12.3. Suvlasnički dio etaže: 727/775 može izložiti prodaji u cijelosti ili djelomično po cijeni koja ne može biti niža od 365,50 EUR po m². Ukoliko ne bude interesa za kupnju ni po toj cijeni ovlašćuje se stečajna upraviteljica da oglasi prodaju nekretnine po cijeni umanjenoj za daljnjih 15%.

Ad 4)

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č.1257/1 pašnjak površine 3969 m², z.k.ul. 588, k.o. 320102, Rukavac gornji.

Procjenu vrijednosti ove nekretnine koja u naravi predstavlja negrađevinsko zemljište izgradila je Jasminka Lilić, stalni sudski vještak u građevinarstvu. Prema Procjembenom elaboratu 27-06-2022 prometna vrijednost nekretnine je 176.000 kuna.

Kako bi se navedena nekretnina unovčila predlaže se donošenje sljedeće odluke

Prijedlog odluke

Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da objavi prodaju nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č.1257/1 pašnjak površine 3969 m², z.k.ul. 588, k.o. 320102, Rukavac gornji po početnoj prodajnoj cijeni od 176.000 kuna koliko iznosi procijenjena vrijednost iste. Ukoliko ne bude interesa za kupnju ovlašćuje se stečajna upraviteljica da oglasi prodaju nekretnine po cijeni umanjenoj za 15%.

Stečajna upraviteljica
stečajne mase
Marija Ružić