

**STEČAJNA MASA iza AUSPUH SERVIS d.o.o.**  
**GUNJA, Kolodvorska 4**  
OIB: 66763458103

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**  
n/p Nada Roso, stečajna sutkinja  
na broj: 6 St-129/19

**PREDMET: - Dostava Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine**  
**- Prijedlog stečajnog upravitelja za određivanje ročišta za utvrđivanje**  
**vrijednosti nekretnina**  
**- Prijedlog stečajnog upravitelja za sazivanje Skupštine vjerovnika**

Skupština vjerovnika je, na sjednici s prvog izvještajnog ročišta od 11. ožujka 2020. godine, donijela odluku o unovčenju imovine stečajne mase primjenom članka 247. Stečajnog zakona (unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo) i o procjeni vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke. Nekretnina je upisana u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Osijeku, i to:

- poslovna zgrada br.2 B i dvorišta u Osijeku, Sljemenska ulica, ukupne površine od 285 m2, a upisana je u k.o. Osijek, zk.ul. broj 3271, kč. br. 3259/2.

Na predmetnoj nekretnini su upisana sljedeća **RAZLUČNA PRAVA**:

- pod brojem C-4.1. **PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d.**, OIB: 02535697732, Zagreb, Račkoga 6, je 07.12. 2010. godine pod brojem Z-11345/10 upisala pravo zalogu, temeljem Općeg sporazuma stjecanjem založnog prava broj OV-3487/2010 u iznosu od 35.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna, sa svim uvjetima, kamatama i troškovima iz Sporazuma; i
- pod brojem C-6.1. **PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d.**, OIB: 02535697732, Zagreb, Radnička cesta 50, je 27.03. 2014. godine pod brojem Z-2521/14 upisala pravo zalogu, temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava br. OV-1276/14 u iznosu od 67.500,00 EUR-a uz primjenu srednjeg tečaja PBZ-a na dan dospijeca s redovnom kamatom u visini od 6% godišnje, zakonskom zateznom kamatom, naknadama, te ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu broj 5110191250 i Sporazumom.

**VJEROVNIK JE UKUPNO PRIJAVIO SVOJE RAZLUČNO PRAVO U IZNOSU OD =761.285,79 kuna.**

U ovom trenutku predmetna nekretnina nije slobodna od osoba i stvari, budući da u tom prostoru neovlašteno obavlja poslovanje trgovačko društvo TOMI-GIDI j.d.o.o. iz Osijeka, Sjenjak 119, OIB: 85845443797, čiji je osnivač i zakonski zastupnik Zlatko Tomičić, ujedno osnivač i zakonski zastupnik nekadašnjeg stečajnog dužnika AUSPUH SERVIS d.o.o.

Elaborat je urađen od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke, te ga, uz ovaj podnesak, dostavljam stečajnom sudu u spis.

Ovim Elaboratom je utvrđena **procijenjena vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 1.240.000,00 kuna.**

Na narednom ročištu bi se odredila vrijednost ove nekretnine, a što će biti osnova za određivanje početne prodajne cijene u postupku elektroničke javne dražbe.

Stoga, **predlažem** da stečajni sud:

- a) **zakaže ročište vjerovnika** za utvrđivanje vrijednosti navedene nekretnine, te
- b) donese **Rješenje o prodaji predmetne nekretnine**.

Skupština vjerovnika je, svojom Odlukom od 11. ožujka 2020. godine, ovlastila stečajnog upravitelja da pozove sadašnjeg neovlaštenog posjednika poslovne zgrade, koja je u vlasništvu stečajne mase, da se očituje da li prihvaća sklapanje Ugovora o zakupu, uz mjesečnu zakupninu od 1.500,00 kuna uz pripadajući PDV.

Budući da je sadašnji neovlašteni posjednik odbio ponuđeni Ugovor, uz obrazloženje da nije u mogućnosti plaćati zakupninu, u tom slučaju je, sukladno odluci Skupštine vjerovnika, određena primopredaja poslovne zgrade na dan 17. rujna 2020. godine u 11,30 sati.

Na zakazanoj primopredaji pojavio se samo opunomoćenik neovlaštenog posjednika, odvjetnik Darko Šuper iz Osijeka. Odvjetnik je, u ime posjednika zgrade, izjavio da posjednik ne želi iseliti iz predmetnog poslovnog prostora, budući da je uložio dosta svojih sredstava u opremanje i održavanje objekta, te da nema alternativni prostor za obavljanje svoje djelatnosti.

Stoga, **PREDLAŽEM stečajnom sudu da**, u terminu neposredno nakon okončanja ročišta vjerovnika za utvrđivanje vrijednosti nekretnine, **SAZOVE SKUPŠTINU VJEROVNIKA** sa slijedećim dnevnim redom:

- 1) Izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka,
- 2) Razmatranje trenutnog stanja neovlaštenog korištenja nekretnine i donošenje Odluke o načinu preuzimanja u posjed od strane stečajnog upravitelja

S poštovanjem.

U Gunji, 25. rujna 2020. godine

**P r i l o g :**

- Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine u Osijeku

Stečajni upravitelj: