

Stečajni upravitelj ANITA CVETKO

Gajeva ulica 57, 10000 Zagreb
e-mail: st.up.acvetko@gmail.com
mobitel: +385 91 517 96 32

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Trg hrvatskih branitelja 1/II
Karlovac

Na broj: **St-2218/2022**

Dužnik: **GOROŽUP-BIN d.o.o.**, Zagreb, Vinogradska cesta 12/1, OIB 21345435631

Predmet: **prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad Dužnikom**

PODNEŠAK PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

elektronički

I. Privremeni stečajni upravitelj zaprimio je očitovanje direktorice stečajnog dužnika na pojedine upite suda i stečajnog upravitelja, zajedno s popratnom dokumentacijom te se, nakon analize dostavljene dokumentacije, očituje kako slijedi.

1. Vezano za **pokretnine** navedene u popisu dugotrajne imovine u upotrebi 31. prosinca 2022. (uglavnom ugostiteljska oprema, umjetničke slike, računala, telefoni, itd.), na izričit upit suda gdje se iste nalaze, **nije odgovoreno**. Rečeno je samo da je „*inventar bio dotrajavao, otpisan je, bio je u vrijednosti cca. 105.000 kn...*“ te je dostavljena Odluka o otpisu dotrajalog sitnog inventara od 30. prosinca 2022.

Navedenu odluku privremeni stečajni upravitelj smatra **irelevantnom** budući da se radi isključivo o računovodstvenoj kategoriji koja nema nikakvog utjecaja na tržišnu vrijednost imovine.

Štoviše, na predmetnom popisu nalazi se i određena ugostiteljska oprema (primjerice, šank pizzerije, krušna peć, radni stolovi, rashladni stolovi, stolovi i stolice – u naravi masivni, od punog drva) koja još uvijek postoji, koristi se u Pizzeriji Oliva Grill te stoga ima i određenu tržišnu vrijednost.

Evidentno je da imovinu stečajnog dužnika koristi drugo društvo za svoje redovno poslovanje, **bez ikakvog pravnog osnova i bez naknade**, što je uostalom potvrdila i direktorica dužnika u svom očitovanju („*Nismo nikakav prijenos vršili ni za što, nismo dobili nikakvu naknadu, a nismo imali temeljem čega, inventar naš je bio dotrajavao, otpisan je...*“). Osobito je indikativno da se radi o društvu GOROŽUP USLUGE d.o.o., OIB: 49340739593, čiji je osnivač i direktor g. Urim Binaj, suprug direktorice stečajnog dužnika.

2. Vezano za **nekretnine** koje je dužnik prodao direktorici Jetesi Binaj, iz očitovanja direktorice i dostavljene dokumentacije proizlazi da je ista svoje obveze plaćanja kupoprodajne cijene podmirivala time što je kao jamac plaćala rate kredita čiji je korisnik bio stečajni dužnik. Iz dostavljenih potvrda Raiffeisenbank Austria d.d. proizlazi da je gđa. Binaj doista na račun stečajnog dužnika u razdoblju od

Stečajni upravitelj ANITA CVETKO

Gajeva ulica 57, 10000 Zagreb

e-mail: st.up.acvetko@gmail.com

mobitel: +385 91 517 96 32

02./2018. do 11./2022. uplatila određene novčane iznose koji u svom zbroju odgovaraju ukupnom iznosu kupoprodajnih cijena (450.000,00 HRK + 752.053,20 HRK). Za dio tih uplata izričito je navedeno da se radi o plaćanju rate kredita, dok za preostali dio nije specificirana osnova izvršenih uplata.

Međutim, čak i pod pretpostavkom da su kupoprodajne cijene uplaćene u cijelosti, ostaje činjenica da su predmetne nekretnine prodane gđi. Binaj **znatno ispod tadašnje tržišne vrijednosti**.

Tako je ½ dijela poslovnog prostora u Vinogradskoj cesti 17, površine 81,39 m² (gdje posluje Pizzeria Oliva Grill) stečajni dužnik kupio 2018. za **85.000,00 EUR**. Ista je nekretnina 2021. prodana direktorici dužnika za iznos od 450.000,00 HRK odnosno **60.000,00 EUR**. Dakle, nekretnina je nakon tri godine prodana za 25.000,00 EUR manje, unatoč sveprisutnom trendu rasta cijena nekretnina (indeks cijena stambenih nekretnina u 2021. je oko 140, u odnosu na 2018. kada je bio oko 110).

Druga nekretnina, poslovni prostor na adresi Vinogradska cesta br. 18., u naravi hostel u prizemlju zgrade, ukupne površine 89,57 m², kupljen je **2015. za 102.500,00 EUR** te prodan gđi. Binaj **2020. za 100.000,00 EUR**. Osim općeg trenda rasta cijena nekretnina (oko 40% u odnosu na 2015.), važno je napomenuti da su u prostoru, po svemu sudeći, izvršena i određena ulaganja jer je u zemljišnim knjigama dana 21.02.2020., pod brojem Z-9728/2020 izvršen upis promjene opisa predmetnog posebnog dijela nekretnine temeljem dozvole za promjenu namjene i uporabu građevine izdane od strane nadležnog gradskog ureda, na način da je, umjesto „*stana u prizemlju koji se sastoji od 2,5 sobe i ostalih prostorija u površini od 89,57 čm*“, sada upisan „*poslovni prostor-hostel u prizemlju koji se sastoji od: halla, sobe s čajnom kuhinjom, tri sobe, četiri tuša s WC-om, WC-a i dva spremišta, ukupne površine 89,57 m²*“. Ova promjena je provedena šest mjeseci prije sklapanja kupoprodajnog ugovora s gđom. Binaj i svakako je povećala vrijednost nekretnine.

S obzirom na navedeno, stečajni upravitelj smatra da već sada postoje osnove za pobijanje pravnih radnji, jer je očito spomenuta imovina otuđena znatno ispod tržišnih cijena.

II. Uslijed navedenog stečajni upravitelj smatra da dužnik ima imovinu dovoljnu barem za namirenje troškova stečajnog postupka i da je stečajni postupak potrebno otvoriti.

U Zagrebu, 22. svibnja 2023.

Stečajni upravitelj
Anita Cvetko