

ROBERTO PLUS d.o.o. u stečaju  
Zagreb, Velikopoljska 42  
OIB:66385801110  
Stečajni upravitelj Marinko Paić  
Zagreb, VI Požarinje 6  
Tel/ Fax: 01/6184432  
Mail:stecaj@net.hr  
Zagreb, 10.11.2021. godine

Trgovački sud u Zagrebu  
Na poslovni broj: 31.St-2258/16

**PREDMET:Postupanje po zaključku Trgovačkog suda u Zagrebu posl broj 48.St-2258/16**

Stečajni upravitelj stečajnog dužnika ROBERTO PLUS d.o.o. u stečaju očituje se na zaključak suda sa ročišta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina u stečajnom postupku u naravi z.k.č. 1072/2, zgrada broj 42 u Velikopoljskoj ulici i ekonomsko dvorište, površine 5.044 m<sup>2</sup>, a sve upisano u zk.ul. 1017, k.o. 335436, Jakuševac, u naravi hala sa uredskim prostorijama na adresi Velikopoljska ulica 42, površine 628 m<sup>2</sup> i ekonomsko dvorište površine 4.416 m<sup>2</sup>, po novom upisu 1. Kč broj 1072/2 Velikopoljska ulica, oranica 4828 m<sup>2</sup> i 2. kč broj 1072/4 Velikopoljska ulica, oranica 216 m<sup>2</sup>, ukupno 5044 m<sup>2</sup> od dana 20.listopada 2021. kako slijedi:

**Razlučni vjerovnik H ABDUCO d.o.o.** (Hypo Alpe –Adria bank), OIB:13667298928, Zagreb, Slavenska avenija 6A dostavio je dana 12.03.2020 obavijest stečajnom upravitelju dužnika kojom obavještava da je potraživanje društva H ABDUCO d.o.o. temeljem **Ugovor o kreditu br. 011-708/05** sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine javni bilježnik I.Lisonek OU-3089/2005 od 27.12.2005. i Anex Ugovoru 011-708/05 javni bilježnik I.Lisonek OU-3009-1/2005 od 18.1.2006. prenio na društvo POLIS d.o.o. Hrašće Turopoljsko Ugovorom o ustupu tražbine sklopljenim dana 05.veljače 2020. godine.

*U privitku: Preslika obavijesti H ABDUCO d.o.o. od dana 03.ožujka 2020. zaprimljeno 12.03.2020.*

Nadalje, razlučni vjerovnik H ABDUCO d.o.o. (Hypo Alpe –Adria bank), OIB:13667298928, Zagreb, Slavenska avenija 6A na tražbinu prema stečajnom dužniku **kao solidarnom jamcu** Ugovor o kreditu br. **011-51010978** od 3.10.2011, javni bilježnik I.Lisonek OV-13690/2011. Aneks 1 i Aneks 2 Ugovoru, korisnik kredita RAUL d.o.o. sada u stečaju, također ustupio Ugovorom o ustupu tražbina društvu POLIS d.o.o.

*U privitku: Preslika obavijesti H ABDUCO d.o.o. od dana 01.ožujka 2021.poslano stečajnoj upraviteljici RAUL d.o.o. u stečaju*

**ZALOŽNA PRAVA**

Nekretnine su opterećene založnim pravima i to:

**1.H ABDUCO d.o.o.** (Hypo Alpe –Adria bank), OIB:13667298928, Zagreb, Slavenska avenija 6A kao razlučni vjerovnik koji je prijavio razlučno pravo na iznos od =6.418.448,66 kn, i to:

-u odnosu na tražbinu prema stečajnom dužniku **kao glavnom dužniku** – korisniku kredita temeljem Ugovor o kreditu br. 011-708/05 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine javni bilježnik

I.Lisonek OU-3089/2005 od 27.12.2005. i Anex Ugovoru 011-708/05 javni bilježnik I.Lisonek OU-3009-1/2005 od 18.1.2006. za iznos od =5.446.772,37 kn

-u odnosu na tražbinu prema stečajnom dužniku **kao solidarnom jamcu** Ugovor o kreditu br. **011-51010978** od 3.10.2011 , javni bilježnik I.Lisonek OV-13690/2011. Aneks 1 i Aneks 2 Ugovoru za iznos od =971.676,29 kn. kn.

Prema izvratku iz poslovnih knjiga H ABDUCO d.o.o. stanje duga na dan 09.01.2020. po Ugovoru kreditu broj 011-708/2005 prema dužniku ROBERTO PLUS d.o.o. u stečaju iznosi =6.695.755,34 kn, a po Ugovoru o kreditu broj 011-51010978 prema dužniku kao solidarnom jamcu iznosi =1.196.366,77 kn.

**2. BAT HRVATSKA d.o.o.** Zagreb, Ivana Lučića 2A, OIB: 54048742203, razlučni vjerovnik koji je prijavio razlučno pravo na iznos od =192.582.236,88 kn,

Predmetnu nekretninu je stečajni upravitelj dao procijeniti po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Eli Mihovilović Brkić dipl ing građ. Po elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnine na dan 04.studenog 2020. prosječna tržišna vrijednost gospodarske zgrade sa građevinskim zemljištem iznosi =1.747.000,00 kn.

*U privitku se dostavlja očitovanje vještaka zbog čega je procijenjena vrijednost iz elaborata studeni 2020.godina višestruko manja od nalaza vještaka iz 2016. godine*

## **PROCJENA NAMIRENJA**

Sudski vještak Ela Mihovilović Brkić ostala je kod svoje procjene iz studenog 2020. godine u kojoj je utvrdila prosječnu tržišnu vrijednost gospodarske zgrade sa građevinskim zemljištem u iznosu od =1.747.000,00 kn.

U slučaju da se utvrdi taj iznos od =1.747.000,00 kao početna vrijednost na javnoj dražbi i da se postigne ta cijena pa i višestruko veća za 3,67 puta ( 6.418.448,66 kn/1.747.000,00 kn =3,67 ) ne bi došlo do cjelokupnog namirenja nakon odbijenih troškova stečajnog postupka ni prvo upisanog razlučnog vjerovnika koji ima upisanu i osiguranu tražbinu s osnova glavnog dužnika u iznosu od =5.446.772,37 kn, te s osnova solidarnog jamstva =971.676,29 kn, uz napomenu da nisu uzete u obzir kamate obračunate do dana namirenja na tražbinu razlučnog vjerovnika.

U ovome slučaju iz postignute kupoprodajne cijene namirile bi se tražbine s oba osnova budući da razlučni vjerovnika H ABDUCO d.o.o. a sada POLIS d.o.o. se nije ni za solidarno jamstvo ovoga dužnika u iznosu od =971.676,29 kn namirio od glavnog dužnika RAUL d.o.o. u stečaju.

Takođe u koliko bi se za početnu cijenu uzela procjena nekretnine iz 2016. godine od 4,00 milion kuna i uz postignutu dvostruku cijenu nakon odbijenih troškova stečajnog postupka ne bi došlo do namirenja cjelokupne tražbine razlučnog vjerovnika bez obračunatih kamata do dana namirenja.

Nadalje postoji i činjenica a i najava prvo upisanog razlučnog vjerovnika sada POLIS d.o.o. da će koristiti svoje pravo kupnje predmetne nekretnine prijebojem temeljem članka 247 SZ iz čega implicira da je njegov logičan interes da početna cijena bude utvrđena po nižoj vrijednosti u ovome slučaju procjena iz studenog 2020.godine u iznosu od =1.747.000,00 kn, a koja bi u tom slučaju bila osnova za obračun troškova stečajnog postupka temeljem članka 254. SZ a u koju ulaze režijski troškovi koji terete nekretninu i alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju.

**Shodno svemu iznesenom u ovome očitovanju stečajni upravitelj predlaže:**

- **da stečajni sud odredi novo ročište za utvrđivanje početne cijene**

Stečajni upravitelj  
Marinko Paić, univ spec oec