

DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE TOLIĆ-BISTRA u stečaju, Gornja Bistra, M. Štreka 18,
OIB:00703312994

Stečajni upravitelj: Marija Smičiklas, Karlovac, Lj. Šestića 4

Na broj: St-5675/16

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10000 ZAGREB

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA – prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika

U stečajnom postupku koji se provodi nad stečajnim dužnikom DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE TOLIĆ-BISTRA u stečaju, Gornja Bistra, M.Štreka 18, OIB: 00703312994 stečajna upraviteljica predlaže sazivanje skupštine vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Utvrđivanje vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika na kojima ne postoji razlučno pravo.
2. Donošenje odluke o pokretanju parničnog postupka protiv Doma za starije osobe Bistra iz Gornje Bistre, M. Štreka 18, OIB:22653221433, a radi naknade za korištenje nekretnine bez valjane pravne osnove do otvaranja stečajnog postupka.

OBRAZLOŽENJE

Ad.1.

Izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje čine stečajnu masu stečajnog dužnika i to:

- k.č.br. 5488 VOČNJAK GRABA površine 119 čhv, zk.ul. 3407, katastarska općina Bistra Gornja, koje se vodi kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić na iznos 7.200,00 kn i
- k.č. br. 3754 SKOROŽNICA-LIVADA SKOROŽNICA površine 3183 m2, z.k. uložak 1925, katastarska općina Letovanić, koje se vodi kod Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Sisak na iznos 2.500,00 kn.

Elaborate o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina izradila je tvrtka PETRAČIĆ projekt d.o.o. iz Karlovca, Domobranska 3, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Igor Laškarin.

Elaborati su dostavljeni u sudski spis.

Nekretnina k.č.br 5488 nalazi se u vlasništvu stečajnog dužnika.

Nekretnina k.č.br. 3754 nije u zemljišnim knjigama evidentirana kao vlasništvo stečajnog dužnika, niti je za istu plaćen porez na promet nekretnina. Ovo zemljište vodi se u knjigovodstvenoj evidenciji stečajnog dužnika na kontu 0270 – Zemljište u pripremi na iznos 2.000.000,00kn. Procijenjena tržišna cijena ove nekretnine iznosi 2.500,00kn, pa bi Skupština vjerovnika trebala pored utvrđivanja tržišne

vrijednosti nekretnine, donijeti i odluku o tome da li izvršiti upis ili odustati od upisa i prodaje nekretnine k.č.br. 3754 jer su troškovi uknjižbe znatno veći od iznosa koji bi se mogao postići prodajom.

Procijenjena tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 2.500,00 kn, a predvidivi troškovi uknjižbe iznose 65.500,00kn (porez na promet nekretnina 2.000.000,00 kn x 3% = 60.000,00kn, troškovi uknjižbe - odvjetničke usluge 5.000,00kn, takse 500,00kn).

Ad.2.

Utvrđeno je da zgradu doma i zemljište u vlasništvu stečajnog dužnika, još od travnja 2016.g., za svoje poslovanje koristi ustanova DOM ZA STARIJE OSOBE BISTRA, Gornja Bistra, M. Štreka 18, OIB: 22653221433, koja nije plaćala nikakvu naknadu za isto, pozivajući se na zaključeni Predugovor o kupoprodaji nekretnina zaključen dana 16.rujna 2016.g. Skupština vjerovnika je odredila da mjesečni iznos najamnine za korištenje ovog poslovnog prostora iznosi 63.203,72 kn(bez PDV-a) pa je naloženo stečajnoj upraviteljici da obračuna iznos duga za najamnine poslovnog prostora i pozove DOM ZA STARIJE OSOBE BISTRA na plaćanje.

Stečana upraviteljica je izvršila obračun nepodmirene najamnine za razdoblje travanj 2016.g. – veljače 2018.g. na iznos 1.379.947,88 kn, bez PDV-a te isti dostavila s pozivom na plaćanje na adresu Doma za starije osobe Bistra i odvjetničkog društva Jelić, Vuković & Handžiski j.t.d. iz Zagreba. Obračun je zaprimljen 27.lipnja 2018., ali se nitko nije javio. Drugi poziv na plaćanje zaprimljen je 17.srpnja 2018.g. pa je iz odvjetničkog društva odgovoreno da korisnik poslovnog prostora smatra da nije dužan plaćati korištenje nekretnina stečajnog dužnika - pozivajući se na odredbe Predugovora.

Slijedeći korak može biti jedino pokretanje parničnog postupka. U tu svrhu stečajna upraviteljica je od odvjetničkog društva zatražila Predračun predvidivih parničnih troškova u slučaju pokretanja parnice, koji daje u prilogu.

U koliko se Skupština odluči za pokretanje parničnog postupka porebno je predujmiti ove predvidive troškove na račun stečajnog dužnika.

U Karlovcu, 26.lipanj 2019.g.

Stečajni upravitelj:

Marija Smičiklas, dipl.oec.

Prilog: Predračun troškova parničnog postupka