

Rijeka, 29. siječnja 2021.g.

**TRGOVAČKI SUD
U OSIJEKU**

Na posl. br.: **St - 674 / 16**

Stečajni postupak:

Stečajni dužnik: **SAGITTA d.o.o. u stečaju** iz Osijeka
Mlinska 57/a
MBS 030074666
OIB 37596325168

**PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA
SA PRIJEDLOGOM
ZA ODREĐIVANJE NAKNADE
ZA NEOVLAŠTENO KORIŠTENJE I UPORABU NEKRETNINE**

- u jednom primjerku
- elektronskim putem
- prilog: kao u tekstu podneska

I. Stečajni upravitelj predmetnim podneskom predlaže kako slijedi.

Među ostalima, stečajni dužnik vlasnik je materijalne imovine - nekretnina:

i) Selo Brižac pokraj Buzeta, u naravi poslovni kompleks turističke namjene (k.o. Hum, Općinski sud u Pazinu, ZK odjel Buzet, sve prema vlasničkim listovima priležećim spisu);

ii) Zgrada u Buzetu (k.o. Buzet-Stari grad, Općinski sud u Pazinu, ZK odjel Buzet, sve prema vlasničkim listovima priležećim spisu);

U odnosu na sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, sud je još dana 20. prosinca 2017.g. donio ukupno pet rješenja kojima je bivšoj zakonskoj zastupnici naložio **da ih preda u posjed stečajnom upravitelju.**

Žalbe bivše zakonske zastupnice protiv tih rješenja su odbijene od strane Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, pa su ista stekla **svojstvo pravomoćnosti i ovršnosti.**

Bivša zakonska zastupnica odbila je dobrovoljno postupiti po pravomoćnim rješenjima kojim joj je naložena predaja posjeda, pa je je stečajni upravitelj, na zakonom propisani način, uz asistenciju policije i ovlaštenog sudskog bravara preuzeo posjed nekretnina na području policijske uprave Primorsko goranske (stan u Rijeci, kuća u Moravicima, Vila Munz u Ičićima).

Zbog neažurnosti u radu policijske uprave Istarske, kao i zbog niza opstrukcija bivše zakonske zastupnice, te djelom zbog COVID-19 situacije, stečajni upravitelj još uvijek nije preuzeo posjed nekretnina na području Istarske županije (zgrada u Buzetu, selo Brižac).

II. Ovim podneskom, sve u smislu odredbe iz čl. 216. st. 7. SZ-a, obzirom da ista koristi nekretnine te ih odbija predati u posjed, stečajni upravitelj predlaže sudu da donese rješenje kojim se bivšoj zakonskoj zastupnici Ljiljani Šegedin nalaže da stečajnom dužniku SAGITTA d.o.o. naloži plaćanje naknade za neovlašteno korištenje odnosno upotrebu (dalje u tekstu samo naknada) i to za period od dana otvaranja stečajnog postupka do dana podnošenja ovog prijedloga.

Stečajni upravitelj predlaže da se visina naknade odredi u visini od 100,00 kuna dnevno u odnosu na zgradu u Buzetu, te u visini od 1.000,00 kuna dnevno u odnosu na selo Brižac, uz sljedeće obrazloženje.

100,00 kn dnevno je minimalni SZ-om propisani iznos naknada koji sud uopće može odrediti, pa se u odnosu na zgradu u Buzetu predlaže odrediti upravo taj iznos.

Stečajni upravitelj u prilogu (ponovno) dostavlja procjenu nekretnina sačinjenu po ERSTE NEKRETNINE d.o.o. u odnosu na kompleks nekretnina - selo Brižac, te dostavlja i novo sačinjeni nalaz i mišljenje vještaka Dražena Slunjskog koji je izrađen po nalogu Skupštine vjerovnika, upravo s ciljem definiranja tržišne vrijednosti nekretnine koju bi nekretnina mogla ostvarivati da se davala u zakup trećim osobama na tržištu.

Iz nalaza i mišljenja ERSTE NEKRETNINE d.o.o. (str.28) proizlazi kako je prema stanju na tržištu realno očekivati „čisti“ godišnji prihod nekretnine (razlika između ukupnog godišnjeg prihoda i ukupnih troškova) u visini od 61.833,00 EUR uvećano za PDV.

Iz nalaza i mišljenja vještaka Dražena Slunjskog (str.20) proizlazi kako je prema stanju na tržištu realno očekivati „čisti“ godišnji prihod nekretnine u visini od 72.652,64 EUR uvećano za PDV.

Dakle, proizlazi kako su dva potpuno različita i međusobno nezavisna vještaka došla do bitno sličnog zaključka (razlikuju se cca 10%) u odnosu na tržišnu vrijednost najma (zakupa) koji nekretnina može ostvariti na tržištu.

Sagledavajući iznesene nesporne podatke i činjenice, stečajni upravitelj drži ispravnim i zakonitim naknadu za korištenje odrediti upravo u predloženoj visini od 1.000,00 kn dnevno u odnosu na nekretninu - poslovni kompleks turističke namjene u selu Brižac.

Naime, 61.833,00 EUR godišnje predstvalja protuvrijednost u kunama od 463.747,00 kn godišnje, tj. oko 1.270,00 kn izmaklih prihoda po svakom danu nemogućnosti korištenja.

SAGITTA d.o.o. u stečaju
stečajni upravitelj
odvjetnik Frane Dobrović