

**STEČAJNI UPRAVITELJ
HRVOJE LJUBAS**

Zagreb, Kolarova 9 / hrvoje_ljubas@outlook.com
+385 (0) 98 810 058 / OIB: 89014252886

**GP 88 D.O.O.
GORAN ŠTRK
JABLANSKA ULICA 64
10 000 ZAGREB**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Posl.br. 67. St-3297/22-5
Stečajni sudac: Gordan Zubak**

PREDMET: Izvješće o mogućnostima pobijanja Dužnikovih pravnih radnji glede otuđivanja nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK odjel Samobor, upisana u ZK uložak broj 3957, k.o. RAKOVICA.

I/ Zatečeno stanje

Rješenjem Naslovnog suda u Zagrebu poslovni broj 67. St-3297/22-5 od 17. ožujka 2023. godine pokrenut je postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom GP 88 d.o.o., Zagreb, Jablanska ulica 64, OIB: 57507670914 MBS: 080785523 (dalje u tekstu: „Dužnik“).

Prilikom utvrđivanja navedenog uvjeta ustanovljeno je kako je Dužnik otuđio nekretninu Ugovorom o kupoprodaji 04. siječnja 2023. godine osobi Marini Bošnjaković OIB: 43155059999, Zagreb, Vurovčica 26. Slijedom navedenog, Dužnik je navedenim postupanjem pokrenuo pravne radnje, čijim je poduzimanjem prije otvaranja stečajnog postupka, remetio pravo namirenje stečajnih vjerovnika. A time, ostvarile su se mogućnosti pobijanja pravnih radnji stečajnog Dužnika iz članka 198. Stečajnog Zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, dalje u tekstu „Zakon“).

II/ Poduzete radnje

Stečajni upravitelj izvidio je mogućnosti te povijest navedene pravne radnje Dužnika iz točke I. Naime, zakonski zastupnik Dužnika iznio je činjenicu da je namjera otuđivanja nekretnine bila još u ljeto 2022. godine. Međutim, kako je Dužnik bio u blokadi, sukladno članku 15. Zakonu o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima (NN 68/18, 02/20, 46/20, 47/20) Ovršenik (Dužnik), ne smije sklapati ugovore radi obračunskog plaćanja ako u jedinstvenom registru računa ima oznaku blokade računa, odnosno zabranu raspolaganja oročenim novčanim sredstvima, ako tim obračunskim plaćanjem kao vjerovnik tražbine onemogućuje ili izbjegava primitak ispunjenja obveza u novcu. S obzirom na činjenicu kako novac iz kupoprodaje nije isplaćen na račun, a zakonski zastupnik je pismeno u mailu, izjavio kako navedeni Ugovor predstavlja oblik „kompenzacije“ navedena pravna radnja može se pobijati te je protivna Zakonu.

Dodatno, stečajni upravitelj je utvrdio kako se navedeno zemljište nalazi u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja koje PPUG Samobor određuje sljedeće uvjete izgradnje:

**STEČAJNI UPRAVITELJ
HRVOJE LJUBAS**

Zagreb, Kolarova 9 / hrvoje_ljubas@outlook.com
+385 (0) 98 810 058 / OIB: 89014252886



PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

POSTOJEĆE/PLANIRANO



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



L - lovački dom P - planinarski dom

Napomena: čestice oznake 1511/3 i 1511/4 predstavljaju nekretninu upisanu u zk.ul. 3957, k.o. Rakovica, koja je predmetom navedene radnje.

Uvidom u sustav e-nekretnina utvrđeno je kako su predmetne čestice prethodno stečene po kupoprodajnoj cijeni od 24.929,38 EUR / 187.500,00 HRK, a temeljem Ugovora o kupoprodaji od 28.10.2021.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
HRVOJE LJUBAS**

Zagreb, Kolarova 9 / hrvoje_ljubas@outlook.com
+385 (0) 98 810 058 / OIB: 89014252886

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1602971
Datum pregleda		16.5.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4674117
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		25.02.2022
Površina u prometu		1.266,00
Vrijednost nekretnine (KN)		187.500,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		24.929,38
Datum ugovora		28.10.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		RAKOVICA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Također, provjerom cijena nekretnina putem sustava e-nekretnine utvrđeno je da su i usporedne nekretnine na ovom području okvirno ove neke cijene (ili niže).

Slijedom navedenog, smatra se kako kupoprodajna cijena u iznosu od 27.340,89 EUR navedena u predmetnom Ugovoru o kupoprodaji od 04. siječnja 2023. predstavlja neku realnu tržišnu vrijednost.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
HRVOJE LJUBAS**

Zagreb, Kolarova 9 / hrvoje_ljubas@outlook.com
+385 (0) 98 810 058 / OIB: 89014252886

III/ Predlaganje daljnjih radnji

S obzirom da je nad navedenim Dužnikom otvoren prethodni postupak radi utvrđivanja činjenica za otvaranje stečajnog postupka te eventualne imovine koja bi pokrila troškove stečajnog postupka, predlažem otvaranje stečajnog postupka radi naplate kupoprodajne cijene predmetne nekretnine.

Ukoliko bi došlo do komplikacija kod naplate ili nemogućnosti iste, predložio bih tada pobijanje Dužnikovih pravnih radnji.

Privremeni stečajni upravitelj

Prilozi:

- *Povijesni podaci o ZK ul. 3957, k.o. RAKOVICA,*
- *Ugovor o kupoprodaji ZK ul. 3957, k.o. RAKOVICA,*