

**Za stečajnog dužnika:**

FELICITER d.o.o. u stečaju, Sesvete,  
Marina Studina 40, OIB: 33362149552,  
**IBAN: HR5023900011101354819**

Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Amruševa 2/II.

Posl.broj: 21. St-101/21

**PRIJEDLOG ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNICA**

Stečajni upravitelj sukladno čl. 104. st. 1. Stečajnog zakona predlaže sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o:

**Načinu i uvjetima davanja u najam nekretnina stečajnog dužnika:**

Obrazloženje:

Nekretnine koje su u vlasništvu stečajnog dužnika, a nisu u upotrebi podliježu plaćanju KN, NUV i čistoće, što predstavlja ukupni mjesečni izdatak od oko 130,00 € stoga se predlaže iste pokušati dati u najam.

Nekretnine koje trenutno nisu dane u najam su sljedeće:

**1. u zk ul. 8204 poduložak 2 k.o. Sesevski Kraljevec** (trosobni stan S2 na katu, **NK površine 60,70 m2**, pripadajućim balkonom NK površine 1,98 m2, terasom NK površine 2,07 m2 i parkirnim mjestom PM2, NK površine 6,90 m2 kao pripadcima stanu, što ukupno iznosi 71,65 m2, povezan s suvlasničkim udjelom u omjeru od 3122/10000 nekretnine oznake **zk. č. 832/11** dvorište i kuća u Sesvetama, **Mostarska ulica 44**

Nema aktivnih priključaka, nema podne obloge.

**Link za video snimak nekretnine:** <https://jmp.sh/iLME2B0c>

**Procijenjen trošak ponovnog priključenja priključaka iznosi aproksimativno za vodovod 193,94 €, el. energiju 570,00 € i plin 2.500,00 €.**

2. - u **zk. ul. 8206 poduložak 1 k.o.** Sesvetski Kraljevec (dvosobni stan S1 u prizemlju, **NK površine 41,46m<sup>2</sup>**, s pripadajućim vrtom V1 NK površine 5,50 m<sup>2</sup> i parkirnim mjestom PM1, NK površine 6,90 m<sup>2</sup> kao pripadacima stanu, što ukupno iznosi 53,86 m<sup>2</sup>, povezan sa suvlasničkim udjelom u omjeru od 2662/10000 nekretnine oznake **zk. č. 832/8** dvorište i kuća u Sesvetama, **Mostarska ulica 38**).

Nema aktivnih priključaka, podna obloga je parketna.

**Link za video snimak nekretnine:** <https://jmp.sh/Pvq7rRr8>

**Procijenjen trošak ponovnog priključenja priključaka iznosi aproksimativno za vodovod 35,00 €, el. energiju 570,00 € i plin 2.500,00 €.**

3. u **zk. ul. 8211 poduložak 1 k.o.** Sesvetski Kraljevec (peterosobni višeetažni **stan S1**, ukupne površine 115,01 m<sup>2</sup>, kojem pripadaju sporedni dijelovi balkon površine 4,57 m<sup>2</sup> i terasa površine 0,66 m<sup>2</sup>, što zajedno **čini površinu od 120,24 m<sup>2</sup>** s pripadcima: vrt V1 te parkirno mjesto PM1, povezan sa suvlasničkim udjelom u omjeru od 3321/10000 nekretnine oznake **zk. č. 832/12** dvorište i kuća u Sesvetama, **Mostarska ulica 46**)

Nema aktivnih priključaka, nema podne obloge, prizemlje zauzeto ostatkom građevinskog materijala koji ne predstavlja sekundarnu sirovinu koji nije podoban za odvoz kao glomazni otpad.

**Link za video snimak nekretnine:** <https://jmp.sh/dLGEint0>

**Procijenjen trošak ponovnog priključenja priključaka iznosi aproksimativno za vodovod 193,94 €, el. energiju 1.300,00 € (3 KPMO-a) i plin 3.500,00 € (uz pretpostavku jednog bojlera i dodatnih 8 radijatora te dodatnu uslugu montaže istih).**

4. u **zk. ul. 8211 poduložak 2 k.o.** Sesvetski Kraljevec (peterosobni višeetažni **stan S2**, ukupne površine 115,01 m<sup>2</sup>, kojem pripadaju sporedni dijelovi balkon površine 4,57 m<sup>2</sup> i terasa površine 0,66 m<sup>2</sup>, što zajedno **čini površinu od 120,24 m<sup>2</sup>** s pripadcima: vrt V2 te parkirno mjesto PM2, povezano sa suvlasničkim udjelom u omjeru od 3321/10000 nekretnine oznake **zk. č. 832/12** dvorište i kuća u Sesvetama, **Mostarska ulica 46**) u **zk. ul. 8211 poduložak 3 k.o.** Sesvetski Kraljevec (peterosobni višeetažni **stan S3**, ukupne površine 115,97 m<sup>2</sup>, kojem pripadaju sporedni dijelovi balkon površine 4,86 m<sup>2</sup> i terasa površine 0,67 m<sup>2</sup>, što zajedno **čini površinu od 121,50 m<sup>2</sup>** s pripadcima: vrt V3 te parkirno mjesto PM3, povezano sa suvlasničkim udjelom u omjeru od 3358/10000 nekretnine oznake **zk. č. 832/12** dvorište i kuća u Sesvetama, **Mostarska ulica 46**)

**Link za video snimak nekretnine:** <https://jmp.sh/2Ft1L6tE>

**Procijenjen trošak ponovnog priključenja priključaka iznosi aproksimativno za vodovod 35,00 €, el. energiju 1.300,00 € (3 KPMO-a) i plin 3.500,00 € (uz pretpostavku jednog bojlera i dodatnih 8 radijatora te uslugu montaže istih).**

**5. u zk. ul. 8211 poduložak 3 k.o.** Sesvetski Kraljevec (peterosobni višeetažni stan **S3**, ukupne površine 115,97 m<sup>2</sup>, kojem pripadaju sporedni dijelovi balkon površine 4,86 m<sup>2</sup> i terasa površine 0,67 m<sup>2</sup>, što zajedno čini **površinu od 121,50 m<sup>2</sup>** s pripadcima: vrt V3 te parkirno mjesto PM3, povezano sa suvlasničkim udjelom u omjeru od 3358/10000 nekretnine oznake **zk. č. 832/12** dvorište i kuća u Sesvetama, **Mostarska ulica 46**)

**Link za video snimak nekretnine: identičan kao za S2**

**Procijenjen trošak ponovnog priključenja priključaka iznosi aproksimativno za vodovod 193,94 €, el. energiju 1.300,00 € (3 KPMO-a) i plin 3.500,00 € (uz pretpostavku jednog bojlera i dodatnih 8 radijatora te dodatnu uslugu montaže istih).**

**Nekretnine koje su u najmu:**

**6.** Nekretnina upisana u zk ul. 8203 poduložak 2 k.o. Sesvetski Kraljevec (trosobni stan **S2 na katu, NK površine 60,70 m<sup>2</sup>**, s pripadajućim balkonom NK površine 1,98 m<sup>2</sup>, terasom NK površine 2,07 m<sup>2</sup> i parkirnim mjestom PM2, NK površine 6,90 m<sup>2</sup> kao pripadcima stanu, što ukupno iznosi 71,65 m<sup>2</sup>, povezan sa suvlasničkim udjelom 3193/10000 nekretnine oznake zk. č. 832/7 dvorište i kuća u Sesvetama, **Mostarska ulica 36**)

Dana je u najam **fizičkoj osobi Vjeranu Podhraški**, OIB: 00973939020, Mostarska ulica 36, Sesvete **za mjesečni iznos najma od 250,00 €** na uvećano za režijske i druge troškove i naknade koji se odnose na predmetnu nekretninu.

**Procijenjen trošak ponovnog priključenja priključaka iznosi aproksimativno za vodovod 35,00 €, el. energiju 570,00 € i plin 2.500,00 €.**

**Link za video snimak: <https://jmp.sh/R0meCsAp>**

**7.** Nekretnina opisana kao Suvlasnički dio: 3069/10000 zk.č. 83217, oznaka zemljišta **MOSTARSKA ULICA**, i to **KUĆA BR. 36 MOSTARSKA ULICA** površine 101m<sup>2</sup> i **DVORIŠTE MOSTARSKA ULICA** površine 199m<sup>2</sup>, sveukupne površine 300m<sup>2</sup>, a s kojim suvlasničkim dijelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, i to: **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)** povezano sa vlasništvom dvosobnog **stana S1** u prizemlju, **NK površine 41,46 m<sup>2</sup>**, s pripadajućim vrtom V1 NK površine 20,48 m<sup>2</sup> i parkirnim mjestom PM1, NK površine 6,90 m<sup>2</sup> kao pripadcima stanu, što ukupno iznosi 68,84 m<sup>2</sup>, sve zajedno s idealnim pripadajućim dijelom zgrade i zemljišta sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, sve upisano uz k. ul. 8203, k.o. **SESVETSKI KRAJEVEC** pri zemljišnoknjižnom odjelu Sesvete Općinskog suda u Sesvetama

Dana je u najam **fizičkoj osobi Ivani Podhraški**, OIB **69564270617**, Mostarska ulica 36 **za mjesečni iznos najma od 200,00 €** na uvećano za režijske i druge troškove i naknade koji se odnose na predmetnu nekretninu.

**Procijenjen trošak ponovnog priključenja priključaka iznosi aproksimativno za vodovod 193,94 € te plin 2.500,00 €.**

**Kao napomena se navodi da stan ima priključak za električnu energiju.**

**Link za video snimak: <https://jmp.sh/OzyV5vy8>**

Troškovi ponovnog priključenja izvršenih priključaka:

**Vodovod:**

16.11.2023. iz VIO javili telefonski da je trošak ponovne ugradnje vodomjera za objekte kojima je vodomjer izvršten na zahtjev stranke je 28,28 € bez PDV-a, račun ispostavljaju nakon ugradnje vodomjera, za objekte gdje je vodomjer izvršten zbog duga (Mostarska ul. 36 S1, Mostarska 44 S2, Mostarska 46 S1 i Mostarska 46 S3) potrebno je uplatiti 193,94 € .

*Dokaz:*

*Prilog 1. Dopis VIO*

**Električna energija:**

Nakon niza poslanih zahtjeva na službene adrese elektroničke pošte HEP-a i nakon slanja zahtjeva za izdavanje elektroenergetske suglasnosti, stečajni upravitelj nije zaprimio povratni odgovor.

Stečajni upravitelj je osobno pristupio u prostorije HEP-a radi dobivanja relevantne informacije o cijeni koštanja ponovnog priključenja električne energije, službenici izjavljuju ukoliko je duže od 3 godine isključena el. energija, potrebno dobiti potvrdu ovlaštene osobe da su instalacije u redu, zatim izlaze djelatnici iz HEP-a radi ponovnog priključenja, **trošak do 200,00 € HEP-a, uvećano za trošak KPMO-a (kućni priključni mjerni ormarić) oko 120,00 €, uslugu spajanja istoga što iznosi oko 150,00 € te uvećano za uslugu provjere pravne osobe ovlaštene za električne instalacije da su instalacije u redu, što je trošak prema iskazu td ELMITRON, društvo s ograničenom odgovornošću za usluge od aproksimativno 100,00 €, dok td ENERGOATEST d.o.o. za ispitivanja, osposobljavanja i usluge kao cijenu koštanja navode 120,00 €.**

### **Plin:**

Nakon više upita poslanih na GPZ d.o.o. bez povratnog odgovora stečajni upravitelj je osobno pristupio u poslovnici radi dobivanja informacije o ponovnom priključku za plin, službenici izjavljuju kako je nužno promijeniti postojeći plinomjer ako postoji, te da **ukupan trošak montaže plinomjera i puštanje plina iznosi oko 400,00 €.**

Stečajni upravitelj je ujedno provjerio kolika je cijena koštanja plinskog bojlera i radijatora, ukupan najniži trošak prema dostupnim podacima po toj osnovi iznosi za **plinski bojler za grijanje oko 1.500,00 €, te za 4 radijatora oko 250,00 €, koji trošak je potrebno uvećati za uslugu montaže istih.**

Stečajni upravitelj je usporednom analizom dostupnih podataka s popularnih oglasnika za najam stanova utvrdio kako cijena najma namještenog stana u Sesvetama po m<sup>2</sup> iznosi aproksimativno 10,00 €, kao otegotna okolnost davanja nekretnina stečajnog dužnika u najam navodi se činjenica kako nemaju aktivnih priključaka za električnu energiju, vodovod i plin, nisu namješteni i neizvjestan je period do kada se mogu posjedovati od strane potencijalnih najamnika s obzirom na neizvjestan datuma prodaje i predaje istih potencijalnim kupcima i novim vlasnicima.

Procjenjuje se kako su stanovi u Mostarskoj ulici broj 38, te stanovi u Mostarskoj ul. 36 S1 i kućni broj 36 S2 pogodni za najam kao stambeni prostor s obzirom da imaju stambenu infrastrukturu u potencijalnom iznajmljivaču najprihvatljivijem stanju (uređene podne obloge i predviđen kupaonski prostor s ugrađenom kadom i umivaonikom). Pri čemu se procjenjuje kako bi zbog svih otegotnih okolnosti početna cijena najma po kvadratu mogla iznositi 5,00 € po m<sup>2</sup>, dok se za ostale stanove, koji se mogu koristiti tek kao skladišni prostor, procjenjuje kako bi fer cijena najma po kvadratu mogla iznositi između 3,00 i 4,00 € po m<sup>2</sup>.