

Stečajni upravitelj
Stjepan Rakarec
Domi d.o.o. u stečaju,
Milana Pavelića 21,
Zagreb,
OIB 20233402883

Trgovački sud u Zagrebu
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11
10 000 Zagreb
Poslovni broj: St -1551/2021

Predmet: Očitovanje stečajnog upravitelja

Zaključkom od 14. veljače 2025. naloženo je stečajnom upravitelju očitovati se je li okončana vlasnička parnica koja se vodi pred Općinskim sudom u Sesvetama, Stalna služba Dugo Selo, pod brojem P-180/2021 u svezi mogućnosti prodaje nekretnine u stečajnom postupku upisane u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, katastarska općina 338796 Sesvete Novo, zk. uložak 817 kč.br. 427/5, adresa nekretnine Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Zgrada i dvorište ukupne površine 24174 m²,

Redni broj 218. suvlasnički dio : 186,52/10000 Etažno vlasništvo (E-218), povezano s vlasništvom posebnog dijela -lokala broj 188, I kat površine 248,45 m².

Istim zaključkom naloženo je stečajnom upravitelju očitovati se na podnesak TC Sesvete d.o.o. od 22. siječnja 2025. kojim je iskazan interes za kupnju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj izvješćuje Naslovni sud da nije okončana vlasnička parnica koja se vodi pred Općinskim sudom u Sesvetama, Stalna služba Dugo Selo pod brojem P-180/2021.

Presudom Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba Dugo Selo, od 20. listopada 2023. tužbeni zahtjev tužitelja Vlade Kolaka odbijen je kao neosnovan. Na presudu je tužitelj uložio žalbu o kojoj se odlučuje pri Županijskom sudu u Šibeniku, poslovni broj GŽ-619/2023.

Stečajni upravitelj je višekratno provjeravao u pisarnici Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba Dugo Selo da li je došlo do promjena u predmetu no nije bilo donošenja odluke od strane Županijskog suda u Šibeniku.

Stečajni upravitelj je poslao zamolbu na Županijski sud u Šibeniku radi što hitnijeg donošenja odluke uz obrazloženje kako se ne prodaje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika te nastaju troškovi po vjerovnike i umanjenje vrijednosti stečajne mase zbog ne donošenja odluka od strane Županijskog suda u Šibeniku. Stečajni upravitelj je naročito napomenuo da je prema odredbama Stečajnog zakona stečajni postupak hitan (čl. 11. Stečajnog zakona) te je zamolio da se navedeno uzme u obzir.

Stečajni upravitelj će i dalje slati zamolbe na poslovni broj predmeta radi što skorijeg donošenja odluka

.

U svezi podneska TC Sesvete d.o.o. od 22. siječnja 2025. koji je dostavljen Naslovnom sudu i stečajnom upravitelju dajem slijedeće očitovanje:

TC Sesvete d.o.o., Ulica Ljudevita Posavskog 3, 10 360 Sesvete (Grad Zagreb) , OIB 03781787462 je više puta od kolovoza 2024. kontaktirao stečajnog upravitelja te iskazivao interes za kupnju nekretnine poslovni prostor u Sesvetama.

Ujedno je u podnescima posebno potencijalni kupac naglasio da razumije da je na predmetnoj nekretnini upisana zabilježba spora pod brojem Z-4945/2021 koji se vodi pred Općinskim sudom u Sesvetama, Stalna služba Dugo Selo, pod poslovnim brojem P-180/2021 radi utvrđenja vlasništva.

Potencijalni kupac podneskom od 22. siječnja 2025. ponovo iskazuje ozbiljan interes za kupnju nekretnine poslovni prostor u Sesvetama u Trgovačkom centru „Milenij“ , Ulica Ljudevita Posavskog 3.

Potencijalni kupac TC Sesvete d.o.o. ponovo navodi podneskom od 22. siječnja 2025. da je upoznat s činjenicom da je na predmetnoj nekretnini upisana zabilježba spora pod brojem Z-4945/2021 koji se vodi pred Općinskim sudom u Sesvetama, Stalna služba Dugo Selo, pod poslovnim brojem P-180/2021 radi utvrđenja vlasništva te je svjestan mogućih rizika povezanih s zabilježbom spora.

Istim podneskom TC Sesvete d.o.o. predlaže da se na slijedećoj skupštini vjerovnika donese odluka o prodaji i uvjetima prodaje predmetne nekretnine kako bi se mogla dostaviti ponuda o kupnji nekretnine.

Stečajni upravitelj napominje da postoje stalni troškovi koji terete predmetnu nekretninu i to sa osnova pričuve okvirno 340,00 eur mjesečno , kako je stečajni postupak otvoren u siječnju 2022 godine ulazi u četvrtu godinu što znači da su zbog nemogućnosti prodaje i plaćanja pričuve vjerovnici izgubili okvirno 12.240,00 eur do kraja 2025. godine 16.320,00 eur.

Nadalje sa osnova legalizacije upravitelj zgrade MDM upravljanje d.o.o. tereti stečajnog dužnika za iznos od 11.060,70 eur bez kamata sa osnova naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru na račun suvlasnika TC Sesvete d.o.o. koji je podmirio cjelokupni iznos naknade za zgradu i to 399.152,82 eur.

Stečajni upravitelj napominje da je prostor zatečen u lošem stanju zbog požara u kojem je oštećen prije otvaranja stečajnog postupka, te da bez značajnih ulaganja nije moguće koristiti prostor za obavljanje poslovne djelatnosti.

Prema procjembenom elaboratu Lane Štetić dipl.ing. građ. stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina od 13.03.2023. procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 95.000,00 eur.

Stečajni upravitelj je mišljenja s obzirom na stanje nekretnine i troškove koji mjesečno terete nekretninu , procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine te trenutni tržišni potencijal trgovačkog centra Milenij za vlasnike prostora (zbog stanja cijele zgrade, velikog broja zapuštenih lokala).

Shodno navedenom bilo bi dobro na slijedećoj skupštini vjerovnika odrediti novu procjenu vrijednosti nekretnine s obzirom na tijek vremena i promjene na tržištu nekretnina.

Stečajni upravitelj će zatražiti od ponuditelja ponudu sa iskazanom cijenom za kupnju nekretnine.

Stečajni upravitelj je mišljenja da bi po izradi procjembenog elaborata bilo potrebno sazvati skupštinu vjerovnika kako bi se odlučilo o prodajnoj cijeni nekretnine načinu i uvjetima prodaje odnosno unovčenja nekretnine.

U svakom slučaju bilo bi poželjno s obzirom na stalne troškove koji terete nekretninu pristupiti prodaji nekretnine uz naznaku zabilježbe spora i odredbom da je obveza kupca dati izjavu da je svjestan rizika povezanih s zabilježbom spora.

Stečajni upravitelj

Stjepan Rakarec