

Zagreb, 20.10.2021.

Broj • No: 197/84

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**  
Trg hrvatskih branitelja 1  
47000 Karlovac

Na broj: St-12/2017

STEČAJNI VJEROVNIK/  
RAZLUČNI VJEROVNIK:

**RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d.**, Zagreb, Magazinska cesta 69, OIB 53056966535, zastupano po punomoćniku Josipu Grošeti, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Glamuzina & Grošeta d.o.o. iz Zagreba, Trg žrtava fašizma 5

STEČAJNI DUŽNIK:

**ARHIMONT d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Folnegovićeve 1/a, OIB 08788167628

**PRIJEDLOG ZA SAZIVANJE  
SKUPŠTINE VJEROVNIKA**

**prilog:  
a/ isprave**

1. Dana 05.09.2019. godine otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom, o čemu su vjerovnici obaviješteni oglasom objavljenim na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu dana 05.09.2019. godine. Stečajni upravitelj od dana 5.9.2019. godine nije postupio po čl. 216. Stečajnog zakona i preuzeo u posjed cjelokupnu imovinu stečajnog dužnika u posjed, a imovinu predstavljaju sljedeće nekretnine:
  - i) 308/100000 dijela nekretnine – zk.č.br. 81/1, ZGRADA 1 (TS), STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 1A, 1B, 1C, 55, 55A, 57, 59, 59A, DVORIŠTE I PODZEMNA GARAŽA, FRANA FOLNEGOVIĆA-RADNIČKA CESTA površine 9438 m<sup>2</sup>, ZGRADA 1 (TS) površine 56 m<sup>2</sup>, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 1A, 1B, 1C, 55, 55A, 57, 59, 59A, FRANA FOLNEGOVIĆA-RADNIČKA CESTA površine 2759 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE I PODZEMNA GARAŽA površine 6623 m<sup>2</sup>, ukupne površine 9438 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom posebnog dijela stambeno-poslovne zgrade – 22. Suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22): stan oznake ST-A2-1C, koji se nalazi na prvom katu drugog stubišta građevine A (Ulica Frana Folnegovića 1A), površine 93,70 m<sup>2</sup>, a orijentiran je u smjeru jug – istok, upisano u zk.ul. 3809, poduložak 22, k.o. 335649 TRNJE, kod Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu;

- ii) 69/100000 dijela nekretnine – zk.č.br. 81/1, ZGRADA 1 (TS), STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 1A, 1B, 1C, 55, 55A, 57, 59, 59A, DVORIŠTE I PODZEMNA GARAŽA, FRANA FOLNEGOVIĆA-RADNIČKA CESTA površine 9438 m2, ZGRADA 1 (TS) površine 56 m2, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 1A, 1B, 1C, 55, 55A, 57, 59, 59A, FRANA FOLNEGOVIĆA-RADNIČKA CESTA površine 2759 m2, DVORIŠTE I PODZEMNA GARAŽA površine 6623 m2, ukupne površine 9438 m2, povezano s vlasništvom posebnog dijela stambeno-poslovne zgrade – 492. Suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-492): garaža oznake G23-2, garaža površine 20,94 m2, a nalazi se u podrumu dva, upisano u zk.ul. 3809, poduložak 492, k.o. 335649 TRNJE, kod Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

2. Stečajni upravitelj je tek dana 8.2.2021. zaključio ugovor o zakupu stana (ne i garaže) bivšem zakonskom zastupniku i vlasniku stečajnog dužnika na rok od 6 mjeseci i to za iznos zakupnine od 1.000,00 kn mjesečno. Predmetni ugovor o zakupu nije sklopljen u formi ovršne isprave, štoviše na istom nisu ovjereni niti potpisi stranaka.

DOKAZ: ugovor o zakupu od 8.2.2021.;

3. Stečajni vjerovnik je upozorio stečajnog upravitelja da predmetnu nekretninu iznajmljuje bez odobrenja skupštine vjerovnika, za prenizak iznos kao i na činjenicu da ugovor o zakupu nije zaključen u obliku javnobilježničkog akta odnosno ovršne isprave.

4. Međutim, stečajni upravitelj je po svom nahođenju ponovno zaključio ugovor o najmu stana (ne i garaže) s bivšim zakonskim zastupnikom i vlasnikom stečajnog dužnika, na neodređeno vrijeme (do zaključenja stečajnog postupka) i ponovno za iznos od 1.000,00 kn mjesečno.

DOKAZ: ugovor o najmu od 7.10.2021.;

5. Dakle, stečajni upravitelj je navedenim postupanjem postupio protivno odredbi čl. 230. SZ-a jer nije tražio suglasnost skupštine vjerovnika za sklapanje ugovora o zakupu na neodređeno vrijeme.

Nadalje, stečajni upravitelj je zaključio ugovor o najmu stana (neto korisne površine 93,70 m2) za iznosu od 1.000,00 kn, a za koji stan se za stečajnu masu, prema trenutnom stanju nekretnina na tržištu, mogao ostvariti prihod od 5.250,00 kn do 6.750,00 kn mjesečno; Garažu stečajni upravitelj nije niti preuzeo u posjed niti iznajmio.

6. Navedenim postupanjem je značajno umanjena stečajna masa u periodu od otvaranje stečajnog postupka do danas zbog činjenice da stečajni upravitelj nije preuzeo posjed nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika niti ih je iznajmio u skladu s tržišnim cijenama najma odnosno zakupa nekretnina. Stečajni vjerovnik dostavlja za informaciju ostalim stečajnim vjerovnicima procjenu vrijednosti stana i garaže iz 2016. godine, a razvidno je da su danas cijene nekretnina i znatno veće.

DOKAZ: procjena vrijednosti nekretnine od 8.4.2016. godine

7. Uz sve navedeno, iz dosadašnjih izvješća stečajnog upravitelja nije jasno kakvo je stanje računa stečajnog dužnika i koliko ima sredstava od najma(iako prenisko određenog).
8. Obzirom na navedeno stečajni vjerovnik predlaže da Skupština vjerovnika sukladno odredbi čl. 91. st. 2. SZ-a podnese zahtjev Naslovnom sudu za razrješenje stečajnog upravitelja obzirom da svoju dužnost ne obavlja uspješno odnosno iz razloga što je ne postupanjem umanjio stečajnu masu.
9. Slijedom navedenog, **stečajni vjerovnik ovim putem predlaže da naslovni sud zakaže skupštinu vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:**
  - I. donošenje odluke o prijedlogu za razrješenje stečajnog upravitelja Dragutina Romića, Ulica Papuka 28, 31431 Čepin;
  - II. donošenje odluke o prijedlogu za imenovanje novog stečajnog upravitelja - Mato Čičak, OIB: 63670108668, Donja Lomnica, II. Deverićev odvojak 5;

**RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d.**

po punomoćniku: