

LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju
STEČAJNA UPRAVITELJICA ANTONIA SELAK
10000 Z a g r e b, Rudeška cesta 160 b
TEL: 098/887 176
E-mail: odvjetnica.selak@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Na broj: St-106/2023

STEČAJNI DUŽNIK: LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb,
Ulica fra Luje Maruna 11, OIB: 63000822820

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

Ovim podneskom se predlaže sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja određenih odluka potrebnih radi poduzimanja pravnih radnji od posebne važnosti, kao i davanja odobrenja glede odluke koja nije od posebne važnosti prema odredbi čl.230. Stečajnog zakona..

1. Kao što je navedeno u Izvješću stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 20. ožujka 2025.g. nije sklopljen ugovor o najmu glede stana broj 4 (E-4), površine 110,77 m2, koji se nalazi u nekretnini upisanoj u zk.ul.817, [kč.br.](#) 30/3, kuća broj 116 u Gornjem Podotočju, te ga i dalje bez pravnog temelja koriste Marina Mlinarić i Mihael Ježovit.

Sukladno odluci vjerovnika donijetoj na skupštini održanoj dana 13. studenog 2024.g. pozvana je gđa. Marina Mlinarić na sklapanje Ugovora o najmu stana na rok od 6 mjeseci uz mjesečnu najamninu od 400,00 EUR.

Nakon dugotrajnih pregovora i prvotnog pristanka na navedene uvjete, na kraju su Marina Mlinarić i Mihael Ježovit ipak odustali od sklapanja ugovora o najmu uz najamninu od 400,00 EUR mjesečno, te su tražili sniženje mjesečne najamnine na iznos od 150,00 EUR.

Glede upita vjerovnika Željka Jurića iz točke 2. St. 3) iz podneska od 15. Siječnja 2025.g. ističem sljedeće:

Tijekom pregovora u svezi sklapanja Ugovora o najmu, te iz Elektronske poruke od 13. prosinca 2024.g., koju je Klaudija Ježovit uputila parničnoj pisarnici Naslovnog suda dok su još pregovori bili u tijeku, a vjerovnik Jurić je dostavio u predmet, sam saznala sljedeće:

- da su Marina Mlinarić i njena djeca (Klaudija i Mihael Ježovit) stupili u posjed predmetnog stana temeljem Ugovora o najmu sklopljenog sa društvom LBM gradnja d.o.o. (društvo koje je pripojeno dužniku) dana 29.10.2020.g.,
- da je Mihael Ježovit glede predmetnog stana sklopio Predugovor o kupoprodaji stana sa društvom LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. dana 31. ožujka 2023.g.
- da nakon sklapanja Predugovora o kupoprodaji stana toga nisu više podmirivali najamninu,, ali su nastavili koristiti stan temeljem odobrenja zakonskog zastupnika (Miroslava Jakšića).

Iz Predugovora o kupoprodaji stana proizlazi da se je Mihael Ježovit obvezao isplatiti društvu LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. kaparu u iznosu od 6.750,00 EUR.

Stoga sam od Marine Mlinarić zatražila dokaz o podmirenju kapare, ali mi zasada nije dostavljen dokaz o podmirenju kapare.

Također, uvidom u Jedinstveni registar računa od poslovnih subjekata utvrđeno je da je stečajni dužnik imao otvoren poslovni račun kod Kreditne banke Zagreb d.d. u razdoblju od 29.03.2021.g. pa do 24.02.2022.g.

Dakle, u vrijeme sklapanja Predugovora o kupoprodaji stana od 31.03.2023.g. dužnik nije imao poslovni račun, te navedena kapara po osnovi Predugovora nije uplaćena na račun prodavatelja (stečajnog dužnika).

Dakle, zasada ne raspožajem sa materijalnim dokazom o isplati navedene kapare prodavatelju, te je upitno je li ta kapara isplaćena.

Kako nema dokaza o isplati naveden kapare, preuranjeno je i ekonomski neopravdano pokretati bilo kakve postupke u svezi toga.

Napominjem, da je vjerovnik Željko Jurić podnio kaznenu prijavu protiv Miroslava Jakšića, te ukoliko se podigne optužnica protiv Miroslava Jakšića u tom postupku je moguće postaviti imovinsko pravni zahtjev.

Nakon što su Marina Mlinarić i Mihael Ježovit odustali od sklapanja ugovora o najmu, pozvala sam ih dvaput na predaju posjeda stana, te su se i na to oglašili, time da Klaudia Ježovit svaki mjesec samoinicijativno uplaćuje 150,00 EUR na račun dužnika, te kao svrhu navodi „Najamnina za stan S4 za Marina Mlinarić i Mihael Ježovit”.

Obzirom da iz Elektronske poruke Klaudije Ježovit od 13. prosinca 2024.g. je razvidno da predmetni stan koriste Marina Mlinarić i Mihael Ježovit bez plaćanja najamnine od sklapanja Predugovora o kupoprodaji stana od 31. ožujka 2023.g., dužnik ima prema Marini Mlinarić i Mihaelu Ježovitu:

- obvezno pravni zahtjev za isplatu nepodmirenih najamnina za razdoblje od dana otvaranja stečajnog postupka,
- kao i stvarnopravni zahtjev za predajom posjeda predmetnog stana.

Za pokretanje navedenih sporova je potrebno predujmiti sredstva, a obzirom da su protiv tuženika u tijeku 4 parnična postupka, te zasada nije izvjesno u kojoj mjeri će dužnik uspjeti u tim sporovima.

Vrijednost predmeta spora radi naknade štete po osnovi nepodmirene najamnine bi bila cca 21.000,00 EUR (ovisno o danu pokretanja tužbe).

Za vođenje spora će biti potrebno barem 5 radnji (sastav tužbe, pripremno ročište, 1 ročište glavne rasprave, 1 podnesak i žalba), što prema navedenom VPS-u iznosi ukupno 3.125,00 EUR (svaka radnja 500,00 EUR + PDV odnosno 625,00 EUR), te pristojba za tužbu u iznosu od 128,23 EUR i pristojba za presudu u iznosu od 128,23 EUR (ukupno 256,45 EUR).

Troškovi zastupanja dužnika bi iznosili 3.381,45 EUR.

Troškovi zastupanja tuženika (Marine Mlinarić i Mihaela Ježovita) bi iznosili po radnji 687,50 EUR (povećanje od 10 % jer se radi o dvije osobe), odnosno ukupno 3.437,50 EUR.

Dakle, za vođenje predmetnog spora vjerovnici bi trebali predujmiti iznos od 6.818,95 EUR.

Vrijednost predmeta spora radi iseljenja i predaje posjeda bi bila 1.500,00 EUR.

Sukladno Tbr.7. st.2. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika troškovi zastupanja stečajnog dužnika u postupku radi iseljenja i predaje posjeda bi iznosili 625,00

EUR (500,00 EUR + PDV), te pristojba za tužbu u iznosu od 26,55 EUR i pristojba za presudu u iznosu od 26,55 EUR (ukupno 53,09 EUR).

Troškovi zastupanja tuženika bi iznosili po radnji 687,50 EUR (povećanje od 10 % jer se radi o dvije osobe).

Dakle, za vođenje predmetnog spora vjerovnici bi trebali predujmiti iznos od 1.365,60 EUR.

2. Nakon skupštine vjerovnika sam se obratila Miroslavu Jakšiću radi sklapanja ugovora o najmu stana sukladno odluci vjerovnika donijetoj na skupštini održanoj dana 13. studenoga 2024.g. glede stana broj 3 (E-3), površine 110,77 m², koji se nalazi u nekretnini upisanoj u zk.ul.817, [kč.br.](#) 30/3, kuća broj 116 u Gornjem Podotočju

Međutim, Miroslav Jakšić i Bojana Jakšić nisu htjeli pod navedenim uvjetima sklopiti ugovor o najmu, već su tražili sniženje najamnine na iznos od 150,00 EUR mjesečno.

O svemu navedenom sam elektronskim putem obavijestila sve stečajne vjerovnike, te tražila da se očituju jeste li suglasni sa sklapanjem Ugovora o najmu u solemniziranom obliku sa Miroslavom i Bojanom Jakšić, na rok od 6 mjeseci uz mjesečnu najamninu u iznosu od 150,00 EUR i podmirenje režijskih troškova od strane najmoprimaca.

Za navedeni način odlučivanja vjerovnika sam se odlučila, jer donošenje odluke o visini najamnine na rok od 6 mjeseci ne spada u pravne radnje od posebne važnosti (čl.230. Stečajnog zakona), već je to radnja koju može stečajni upravitelj poduzeti bez odluke skupštine.

Stoga nije bilo potrebno ponovno sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja formalne odluke o promjeni visine najma za predmetni stan, već je bila dovoljna odluka u neformalnom obliku.

Naime, radi transparentnosti obavljanja svoje dužnosti cijelu situaciju sam izložila vjerovnicima u elektronskoj poruci i tražila od njih suglasnost za sklapanje ugovora, jer u protivnom bi podnijela tužbu radi iseljenja.

Kada bi se za odobrenje svake radnje sazivala skupština, stečajni postupak bi trajao puno duže od "hitnog postupka" kako je to Stečajnim zakonom predviđeno.

Imajući u vidu specifične okolnosti, procijenila sam da je u konkretnom slučaju bolje imati ovršnu ispravu, jer se ta nekretnina i tako ne može iznajmiti za tržišnu najamninu zbog kratkoće roka na koji se sklapa ugovor o najmu, a poglavito jer su Miroslav Jakšić i Bojana Jakšić u posjedu predmetnog stana.

Gotovo pa svi vjerovnici (99,65 %) su se usuglasili sa mjesečnom najamninom u iznosu od 150,00 EUR, jedino je vjerovnik Željko Jurić ostao suzdržan.

Stoga sam sa Miroslavom i Bojanom Jakšić u konačnici sklopila Ugovor o najmu dana 18. prosinca 2024.g. u solemniziranom obliku na rok od 5 mjeseci (do dana za koji rok definitivno ne treba formalna odluka skupštine vjerovnika).

Međutim, Miroslav Jakšić i Bojana Jakšić koriste predmetni stan bez plaćanja najamnine dužniku od dana otvaranja stečaja.

Stoga dužnik prema njima ima obvezno pravni zahtjev za isplatu nepodmirenih najamnina za razdoblje od dana otvaranja stečajnog postupka (17.10.2023.g.) do dana sklapanja Ugovora o najmu (18. prosinca 2024.g.).

Vrijednost predmeta spora radi naknade štete po osnovi nepodmirene najamnine bi bila 14.000,00 EUR.

Za vođenje spora će biti potrebno barem 5 radnji (sastav tužbe, pripremno ročište, 1 ročište glavne rasprave, 1 podnesak i žalba), što prema navedenom VPS-u iznosi ukupno 3.125,00 EUR (svaka radnja 500,00 EUR + PDV odnosno 625,00 EUR), te pristojba za tužbu u iznosu od 93,22 EUR i pristojba za presudu u iznosu od 93,22 EUR (ukupno 186,45 EUR).

Troškovi zastupanja dužnika bi iznosili 3.381,45 EUR.

Troškovi zastupanja tuženika bi iznosili po radnji 687,50 EUR (povećanje od 10 % jer se radi o dvije osobe), odnosno ukupno 3.437,50 EUR.

Dakle, za vođenje predmetnog spora vjerovnici bi trebali predujmiti iznos od 6.748,95 EUR.

2. Slijedom iznijetoga predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

I Prihvaćaju se izvješća stečajne upraviteljice i odobravaju se sve dosada poduzete radnje.

II Daje se odobrenje stečajnoj upraviteljici da za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Velikoj Gorici k.o. Podotočje, zk. ul. 817, etaža 3., s Miroslavom Jakšićem i Bojanom Jakšić sklopi ugovor o najmu, uz najamninu od 150,00 eur mjesečno uz obvezu podmirenja režijskih troškova, za razdoblje od 6 mjeseci.

III Donošenje odluke o pokretanju parničnog postupka protiv Marine Mlinarić i Mihaela Ježovita radi naknade štete uz obvezu predujmljivanja predvidivih troškova parničnog postupka u iznosu od 6.818,95 EUR u roku od 15 dana od dana donošenja odluke vjerovnika o tome, te donošenje odluke o izdavanju punomoći odvjetniku za zastupanje u tom parničnom postupku.

III Donošenje odluke o pokretanju parničnog postupka protiv Marine Mlinarić i Mihaela Ježovita radi iseljenja uz obvezu predujmljivanja predvidivih troškova parničnog postupka u iznosu od 1.365,60 EUR u roku od 15 dana od dana donošenja odluke vjerovnika o tome, te donošenje odluke o izdavanju punomoći odvjetniku za zastupanje u tom parničnom postupku.

IV Donošenje odluke o pokretanju parničnog postupka protiv Miroslava Jakšića i Bojane Jakšić radi naknade štete uz obvezu predujmljivanja predvidivih troškova parničnog postupka u iznosu od 6.748,95 EUR u roku od 15 dana od dana donošenja odluke vjerovnika o tome, te donošenje odluke o izdavanju punomoći odvjetniku za zastupanje u tom parničnom postupku.

LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica Antonia Selak