



U Varaždinu, 24.08.2022.godine
Poslovni broj: St-2083/2022

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

STEČAJNI DUŽNIK: GRESMAT PROJEKT d.o.o.
Gradišće 22, 10000 Zagreb
OIB: 75721036264

STEČAJNI I RAZLUČNI
VJEROVNIK: H-ABDUCO d.o.o.
Radnička cesta 41, 10000 Zagreb
OIB: 13667298928

Stečajnog vjerovnika zastupaju odvjetnici iz OD Brlečić & partneri j.t.d. iz Varaždina

PODNEŠAK VJEROVNIKA

Vjerovnik je dana 07.07.2022.godine podnio prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom kao i prijedlog za određivanje mjera osiguranja propisanih člankom 118. Stečajnog zakona.

Ovim putem, vjerovnik dopunjuje svoj prijedlog sukladno odredbi čl.109.st.3. Stečajnog zakona te ovim putem obavještava sud kako se ovaj vjerovnik, unatoč postojanju svog razlučnog prava na nekretninama opisanim u Ad.4. prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, neće moći potpuno namiriti iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo.

Naime, društvo H-ABDUCO d.o.o. Zagreb ima upisano založno pravo na ukupno 13 nekretnina stečajnog dužnika koje se nalaze u Supetru na Braču i to:

1. Posebnim suvlasničkim dijelovima nekretnine uključujući suvlasničke dijelove zemljišta i uređaja zgrade upisanim u zk.ul.br. 780, K.O. Mirca, kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Supetar, oznake ka.čes.br. 175/13, u naravi Dvor površine 983 m² i Kuća površine 594 m², ukupno 1577 m², povezano sa posebnim dijelovima nekretnine (etažno vlasništvo) i to na etažama 24, 25 i 26 a koje su opisane u prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka,
2. Posebnim suvlasničkim dijelovima nekretnine uključujući suvlasničkim dijelovima zemljišta i uređaja zgrade upisanim u zk.ul.br. 895, K:O: Mirca, kod Općinskog

suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Supetar, oznake kat.čes.br. 161/14, u naravi Dvorište površine 260 m² i Zgrada površine 140 m², ukupno 400 m², povezano sa posebnim dijelovima nekretnine, (etažno vlasništvo) i to na etažama 1 do 5 koje su opisane u prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka te

3. Posebnim suvlasničkim dijelovima nekretnine uključujući suvlasničkim dijelovima zemljišta i uređaja zgrade upisane u zk.ul.br. 894 K.O. Mirca, kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Supetar, oznake kč.br. 161/10, u naravi Zgrada površine 140 m² i Dvorište površine 260 m², ukupno 400 m², povezano sa posebnim dijelovima nekretnine, (etažno vlasništvo) i to na etažama 5 i 6.

Za navedene nekretnine razlučni je vjerovnik dostavio u spis predmeta uz podnesak od 23.08.2022.godine procjene vrijednosti nekretnina te ovim putem ujedno dostavlja i procjene koje je u međuvremenu pribavio, a prema kojima vrijednost istih iznosi 1.374.300,00 € odnosno prema srednjem tečaju HNB (od 7,51 kn za 1 €) vrijednost istih iznosi 10.320.993,00 kuna.

Nadalje, razlučni vjerovnik ima upisano i založno pravo na tri poslovna prostora u Sesvetama i to

1. Na posebnim suvlasničkim dijelovima nekretnine uključujući suvlasničkim dijelovima zemljišta i uređaja zgrade upisane u zk.ul.br. 2294 K.O. Sesvete, kod Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, oznake čkbr.12/1 – u naravi kuća broj 7 i kuća broj 7 A, te kuća br 9., Kašinska cesta, ukupne površine 3458 m² povezano sa posebnim dijelovima nekretnine, (etažno vlasništvo) i to na etažama 4, 5 i 51 odnosno:
 - 4. Suvlasnički dio: 0,32/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
povezano s vlasništvom ureda br. 4 na 3. katu poslovne diletacije, površine 29,50 m² i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,65/100 dijela
 - 5. Suvlasnički dio: 0,26/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)
povezano s vlasništvom ureda br. 5 na 3. katu poslovne diletacije, površine 24,55 m² i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,54/100 dijela
 - 51. Suvlasnički dio: 0,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-51)
povezano s vlasništvom ureda br. 2 u trećem katu poslovne diletacije, površine 75,62 m² i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 1,66/100 dijela,

u odnosu na koje vjerovnik također raspolaže procjenama izvršenim po ovlaštenom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjene, a koje se dostavljaju u prilogu ovog podneska iz kojih je vidljivo kako su nekretnine u Sesvetama bile procijenjene na ukupnu vrijednost za sve tri etaže od 81.100,00 €.

I ovdje vjerovnik ističe da sve kada bi se uzelo da predmetne nekretnine danas vrijede dvostruko tj. 162.200,00 €/m² (što nije slučaj!) odnosno da vrijede 1.300,00 €/m² prema podacima svih oglasa trenutno objavljenih na portalu Go Home koja sublimira prodaju svih nekretnina – poslovnih prostora u Sesvetama, jasno je vidljivo kako se prosječna cijena nekretnina – poslovnih prostora u Sesvetama kreće oko 1.278 €/m² što znači da opisane nekretnine ne vrijede više od 169.000,00 €.

Dakle, kada bi se uzelo da nekretnine u Supetru vrijede 1.590.940,00 € kako je to vjerovnik

opisao u svojem podnesku od 23.08.2022.godine, iako prema procjenama koje se ovim putem dostavljaju vrijede ukupno **1.374.300,00 €**, te kada bi se uzelo da nekretnine u Sesvetama vrijede 169.000,00 € (iako su iste procijenjene 2016. na 81.100,00€) dolazi se do ukupnog iznosa od 1.759.940,00 € odnosno iznosa od 13.217.149,40 kuna. Pritom vjerovnik napominje kako se radi o daleko većem iznosu koji on ovdje navodi nego li je stvarna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina obzirom da se ne radi o novim nekretninama, na istima su potrebna pozamašna ulaganja i iste se doista prema sadašnjem stanju stvari ne mogu unovčiti za navedeni iznos od 1,7 mil kn nego za bitno manje.

S druge strane, kako je to vjerovnik detaljno obrazložio u svojem prijedlogu od 07.07.2022.godine, na dan 02.06.2022.godine ukupno dugovanje dužnika prema ovdje vjerovniku iznosilo je 14.220.261,00 kn (odnosno 1.893.478.00 €) time da se napominje kako se od posljednjeg obračuna tražbine vjerovnika proteklo daljnjih 82 dana za koje vrijeme zatezna kamata samo na glavicu iznosi daljnjih 123.940,83 kuna (obračun kamata na glavicu potraživanja u prilogu za razdoblje od 03.06.-24.08.2022.)

Temeljem svega naprijed navedenog, jasno je vidljivo kako ukupna vrijednost svih nekretnina koje su predmetom razlučnog prava ovdje vjerovnika, sve kada bi se i uzela najviša moguća procjena od 1,7 mil € (koja nije realna) ne dostiže iznos dugovanja dužnika prema vjerovniku od 1,9 mil € niti da će ovaj biti namiren u cijelosti, slijedom čega kod vjerovnika H-abduco d.o.o. Zagreb postoji aktivna legitimacija na podnošenje prijedloga za otvaranje stečaja nad ovdje dužnikom propisana odredbom čl. 109.st.3. Stečajnog zakona

Nadalje, stečajni vjerovnik ovim putem dostavlja i potvrdu FINE o neizvršenim osnovama za plaćanje iz koje proizlazi da je dužnik na današnji dan u neprekidnoj blokadi 135 dana.

Stoga stečajni i razlučni vjerovnik ovim putem predlaže da naslovni sud donese predložene mjere osiguranja predviđene čl.118.Stečajnog zakona kako bi se izbjeglo daljnje raspolaganje imovinom stečajnog dužnika i njegove neprestane statusne promjene koje isti provodi svaki puta kada bi se stečajni postupak trebao otvoriti te da također donese i rješenje o pokretanju prethodnog postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

U PRILOGU:

- procjene nekretnina Supetar
- procjena nekretnina Sesvete
- ispis prodaje apartmana sa stranice „Go Home“ (u spisu)
- ispis prodaje poslovnih prostora u Sesvetama sa stranice „Go Home“
- potvrda FINE o neizvršenim osnovama za plaćanje od 24.08.2022.godine

Za stečajnog vjerovnika:

Željka
Brlečić
Digitalno
potpisao: Željka
Brlečić
Datum:
2022.08.24
14:52:59 +02'00'