

STEČAJNI UPRAVITELJ

DIEGO DEBELJUH

Pula, Laginjina 6

Tel/fax: 052/215 650, 215 670

Mob: 098/854666

diego.debeljuh.stecajni@gmail.com

Na posl. br. St-195/2024

**TRGOVAČKI SUD
U PAZINU**

Stečajni predmet:

DUŽNIK: LUCKY STONE j.d.o.o. Pula, Veronska ulica - Via Verona 6, OIB: 77844356413

DOPUNA IZVJEŠĆA PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

- e-kom.

- prilozi

Ad 1.) Sukladno raspravnom zapisniku od 17. srpnja 2024.g. privremeni stečajni upravitelj podnosi Sudu dopunu izvješća sukladno pribavljenim podacima u proteklom periodu.

Uvodno se napominje kako u proteklom periodu nije ostvarena komunikacija s zakonskim zastupnikom dužnika te se, u slučaju da Sud nakon dostave ove dopune izvješća smatra da i dalje postoji potreba, ostaje pri stavu da se prema osobi zakonskog zastupnika postupi sukladno čl. 117. st. 6. u svezi s čl. 178. st.2. Stečajnog zakona.

Ad 2.) U odnosu na pravo građenja upisano na ime dužnika na kč.br. 1027/1, kč.br. 1027/2 i kč.br. 1027/3 upisane u zk.ul 898 sve k.o. Pula i PRAVO GRAĐENJA, kuća u ulici Lacea br.35 kao pripadak pravu građenja na kč.br. 1605 zgr. daje se dopuna očitovanja kako slijedi.

Od strane ZK odjela Pula pribavljena je preslika Ugovora o pravu građenja sklopljenog 08.03.2023.g., a u kojem je dužnik naveden kao nositelj prava građenja.

DOKAZ: - ugovor

Uvidom u isti Ugovor, razvidno je kako je dužnik kao nositelj prava građenja isti ugovor sklopio s dvjema vlasnicama katastarskih čestica u gradu Puli i to na način da se obvezao u roku od dvije godine na istima ishoditi građevinske dozvole te sagraditi dvije višestambene zgrade. Po izgradnji tih dviju zgrada sačinio bi se etažni elaborat te bi se imao sklopiti poseban sporazum o prestanku prava građenja i uspostavi etažnog vlasništva temeljem kojeg bi došlo do (ponovnog) sjedinjenja prava građenja i zemljišta.

Također, istim ugovorom definirano je kako bi nakon izgradnje i etažiranja novoizgrađenih zgrada, vlasnicama zemljišta „po izboru“ pripala ukupno 3 stana i to dva stana Bojani Mihajlović i jedan stan Aleksandri Nefat.

Ad 3.) Imajući u vidu kako zakonski zastupnik dužnika nije postupio po nalogu Suda te nije u spis niti ovom upravitelju dostavio daljnje podatke vezane za samo pravo građenja, upravitelj je prije sastava ove dopune izvješća otišao na lice mjesta predmetnih nekretnina kako bi utvrdio što se u naravi na njima nalazi te je li na njima započeta kakva gradnja.

Uvidom u fotografije lica mjesta koje se dostavljaju u spis, razvidno je kako na istim česticama (barem s javne površine-prometnice) nije vidljivo da bi bila započeta bilo kakva gradnja sukladno ugovoru o pravu građenja te da se na istima nalaze dvorišta, garaže i starije stambene (obiteljske) kuće.

DOKAZ: - fotografije

Slijedom toga, očito je kako do današnjeg dana – otprilike godinu i pol dana od ovjere ugovora, dužnik nije započeo s gradnjom predviđene dvije zgrade. Također, nije niti poznato je li uopće dužnik započeo postupak ishođenja odgovarajućih građevinskih dozvola.

Iz tog razloga, imajući u vidu kako, sukladno dostupnim podacima, pravo građenja izgledno predstavlja samo prava iz ugovora koja imaju isteći u daljnjih nekoliko mjeseci, izgledno je kako to pravo (na ishođenje dozvola i gradnju dviju zgrada ?!!) ne samo da ne bi stiglo biti unovčeno na E-dražbi (po provođenju ispitnog, izvještajnog ročišta, procjene i dr.) prije predviđenog isteka, već je uopće upitno je li dužnik pokrenuo sam postupak ishođenja građevinskih dozvola po istom ugovoru.

Zaključno, a na temelju dostupnih podataka, izgledno je kako će ili ugovor vlasnice nekretnina raskinuti uslijed blokade računa dužnika i njegovog nepostupanja po istome, ili će sam rok iz ugovora isteći te će vlasnice biti u mogućnosti ugovor sklopiti s novim korisnikom – investitorom.

Slijedom toga, izgledno je kako predmetni ugovor kao takav, u trenutnim okolnostima, očitoma nema gotovo nikakvu materijalnu vrijednost odnosno ne predstavlja realno postojeću, materijalnu imovinu koju bi bilo moguće unovčavati unutar stečajnog postupka.

Vezano za drugu nekretninu koja se spominje u raspravnom zapisniku od 17. srpnja 2024.g., k.č.br. 3170 k.o. Galižana, razvidno je kako je vlasnik iste Jurić Mijo, OIB: 78700912698, odnosno kako je dužnik istu nekretninu prodao još 06.10.2023.g., odnosno otprilike mjesec dana prije nego mu je poslovni račun blokiran.

Ad 4.) Slijedom svega izloženog, iz raspoložive dokumentacije proizlazi kako dužnik NE raspolaže ikakvom imovinom koja bi se mogla unovčavati u stečajnom postupku bez izgledne opasnosti da bi u konačnici došlo do nedostatka mase i dužnosti podmirenja svih troškova iz Fonda ovog Suda.

Iz tog razloga predlaže se postupiti sukladno čl. 132.st.1. i 2. SZ-a.

OBRAČUN TROŠKOVA prethodnog postupka:

- | | |
|----------------------------------------------------|---------|
| • pristup na ročište 17.07.2024. (Pula-Pazin-Pula) | 55,00 € |
| • račun CVH 11.11.2022.. | 2,38 € |

UKUPNO TROŠAK:	<hr/> 57,38 €
----------------	---------------

Nagradu uvećanu za 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje te trošak privremenog stečajnog upravitelja predlažem uplatiti na žiro račun stečajnog upravitelja IBAN **HR9724020063104117592 kod Erste bank d.d.**

DOKAZ: - putni nalog

- računi

U Puli, 13.08.2024.g.

Privremeni stečajni upravitelj