

ODVJETNICA MAJA JURIĆ

Petra Berislavića 4, 10 000 Zagreb, Tel.: 01/487 25 56, Tel/Fax: 01/481 49 14

odvjetnica.maja@gmail.com

OIB: 80784531860; IBAN: HR48 2340 0091 1607 0796 1

Posl.br. St-106/23

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

10000 ZAGREB

Zagreb, 15. ožujka 2024. godine

Dužnik: **LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 63000822820, zastupan po stečajnom upravitelju Zoranu Miletiću iz Splita, Nazorov Prilaz 1a**

Vjerovnik: **Odvjetnik Željko Jurić, Petra Berislavića 4, 10000 Zagreb, OIB: 40246035849, zastupan po punomoćnici Maji Jurić, odvjetnici u Zagrebu**

Radi: **Stečaja**

PODNEŠAK VJEROVNIKA

kojim se dostavlja dokumentacija u spis za nekretnine koje su bile u vlasništvu dužnika

1. Direktor stečajnog dužnika LB222 PROJEKT GRADNJA d.o.o. prodao nekretnine koje su bile u vlasništvu njegove tvrtke i to:

- kčbr. 30/1 LIVADA POD VRTOM površine 477m2,
- kčbr. 31/1 LIVADA VRT površine 477 m2,
- kčbr. 31/13 LIVADA VRT površine 477 m2,
- kčbr. 32/1 LIVADA POD VRTOM površine 472 m2, sve upisane u zk.ul.br. 937, k.o. Podotočje,

a koje su sad upisane kao:

- kčbr. 31/1 LIVADA VRT površine 477 m2,
- kčbr. 31/13 LIVADA VRT površine 477 m2, **sve upisane u zk.ul. br. 937, k.o. Podotočje, ukupne površine 954 m2;**
- kčbr. 30/1 Podotočje Gornje površine 477 m2 (DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA, Gornje Podotočje, Podotočje Gornje 128 A), **upisane u zk.ul. br. 947, k.o. Podotočje ukupne površine 477 m2 i to temeljem Ugovora o kupoprodaji od 29.12.2022. godine sklopljenim sa kupcem SIMPLY CONNECT d.o.o.;**

te

- d) kčbr. 115/4 U ULICI JURAJA I VJEOKSLAVA STANČIĆA površine 1209 m², KUĆA BROJ 2 I ZGRADA U ULICI JURAJA I VJEKOSLAVA STANČIĆA površine 102 m², DVORIŠTE U ULICI JURAJA I VJEKOSLAVA STANČIĆA površine 1107 m²;
- e) kčbr. 115/3 U ULICI JURAJA I VJEKOSLAVA STANČIĆA površine 242 m², DVORIŠTE U ULICI JURAJA I VJEKOSLAVA STANČIĆA površine 242 m², **sve upisane u zk.ul. 731, k.o. Vukovina ukupne površine 1451 m² i to temeljem Ugovora o kupoprodaji od 27.12.2022. godine sklopljeni s kupcem GRADNJA NESTIĆ d.o.o.**

Dokaz: - povijesni izvadak za nekretninu upisanu u zk.ul. 937, k.o. Podotočje;
- povijesni izvadak za nekretninu upisanu u zk.ul. 947, k.o. Podotočje;
- povijesni izvadak za nekretninu upisanu u zk.ul. 731, k.o. Vukovina

2. Nekretnine upisane u zk.ul. 937 i zk.ul 947, sve k.o. Podotočje, dužnik je prodao kupoprodajnim ugovorom od 29. 12. 2022. godine tvrtki SIMPLY CONNECT d.o.o. iz Zagreba za cijenu od 200.000,00 EUR. Navedeni iznos je prema sporazumu stranaka iz toč. 3 Ugovora isplaćen na žiro račun, s time da nije navedeno tko je vlasnik računa, a po oznaci predstavlja račun u inozemstvu, dakle isplata nije izvršena na račun stečajnog dužnika.

Dokaz: - Ugovor o kupoprodaji nekretnine između dužnika i SIMPLY CONNECT d.o.o. od 29.12.2022. godine;
- uvid u dokaze pod toč. 1 podneska

Nekretnine upisane u zk.ul. 731, k.o. Vukovina dužnik je prodao temeljem kupoprodajnog ugovora od dana 27.12.2022. tvrtki GRADNJA NESTIĆ d.o.o. iz Starog Čiča, za kupoprodajnu cijenu od 275.000 EUR s uključenim PDV-om iz čl. 3 ugovora. Navedeni iznos je isplaćen na žiro račun Raiffeisenbank zadruge, a ne na račun stečajnog dužnika.

Dokaz: - Ugovor o kupoprodaji nekretnine između dužnika i GRADNJA NESTIĆ d.o.o. od 27.12.2022. godine;
- uvid u dokaze pod toč.1. podneska

Dakle, direktor stečajnog dužnika prodao je dvije (odnosno tri nekretnine upisane u zk.ul. 937 k.o. Podotočje, zk.ul. 947 k.o. Podotočje te zk.ul. 731 k.o. Vukovina) nekretnine, dana 27. 12. 2022. godine i dana 29. 12. 2022. godine za ukupno 475.000,00 EUR, s time da isplata nije isplaćena na račun stečajnog dužnika. Oba kupoprodajna ugovora se nalaze u stečajnom spisu i za njih je bivši stečajni upravitelj Zoran Ostović imao saznanja, ali ih u svojem Izvješčaju ne spominje, te se ovim putem se Naslovnom sudu dostavljaju na znanje.

Isto tako je važno napomenuti da je u trenutku sklapanja kupoprodajnih ugovora i isplate kupoprodajne cijene žiro račun stečajnog dužnika bio blokiran i da se promet odvijao preko blokiranog računa, a o činjenici blokiranog računa isto tako je bivši stečajni upravitelj Zoran Ostović imao saznanja, jer u spisu postoji podatak o dužini blokiranosti računa.

Dokaz: uvid u potvrde o blokiranosti računa stečajnog vjerovnika koje se nalaze u spisu, koje je zatražio Naslovni sud i sam bivši stečajni upravitelj Zoran Ostović

3. Navedene nekretnine prodane su ispod realne tržišne cijene i oštećena je stečajna masa, dok za nekretninu upisanu u zk.ul. 937. k.o. Podotočje, Simply Connect d.o.o. traži izlučno pravo.

U sudskom postupku koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, broj spisa P-4598/13 , putem sudskog vještaka Žarka Željka je utvrđeno da je kredit od 512.890,00 EUR, kojeg je stečajni dužnik dobio za izgradnju navedenog objekta (kupnja zemljišta, projektni troškovi, komunalni troškovi, gradnja itd.) u cijelosti utrošen u gradnju nekretnine sagrađene na kčbr. 115/4, k.o. Vukovina, upisana u zk.ul. 731.

Dapače, utvrđeno je da je ukupan trošak gradnje i projekta 518.809,00 eura. Vještačenje je provedeno 2017. godine, objekt pregledan, fotografiran, i u istom stanju je prodan tvrtki Nestić Gradnja d.o.o. dana 27.12.2022. Dakle, tvrtka Nestić Gradnja d.o.o. kupuje nekretninu koja je 2017. godine procijenjena na 518.809,00 eura za 275.000,00 €, u što je uključen PDV, što je manje od procjene iz 2017. godine za 243.805,00 eura, ne uzimajući u obzir povećanje cijena nekretnina od 2017. pa do prosinca 2022. godine kada je nekretnina kupljena.

Dokaz: - nalaz i mišljenje sudskog vještaka Žarka Željka od 10. 06. 2016. i od 22. 09. 2017. godine,
- po potrebi priklop spisa Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod brojem: P-4598/13.

Što se tiče druge nekretnine, koju je kupila tvrtka Simply Connect d.o.o. za 200.000,00 €, ne vidi se iz kupoprodajnog ugovora da li je plaćen PDV ili nije, riječ je u naravi od cca 1150 m kvadratnog stambenog prostora za prodaju. Objekti koje je tvrtka Simply Connect kupila su završeni do 90% završenosti, što konstatira i sam stečajni upravitelj Zoran Ostović u svom izvještaju, a o tome svjedoči i direktor stečajnog dužnika, a stečajni vjerovnik (odvjetnik Željko Jurić) raspolaže foto dokumentacijom iz perioda prije kupnje sporne nekretnine, a koju mu je dostavio direktor stečajnog dužnika tako da je vidljiva izgrađenost nekretnine minimalno u 90% izgrađenosti. Tvrtka Simply Connect d.o.o. oglašava prodaju gore navedenih stanova po cijeni od 1.700,00 € do 2.000,00 € putem oglasnih stranica, ovisno o kvadraturi. Ako se uzme u obzir neki prosjek, nekretnine se prodaju po cca 1.800,00 € po m2. Možemo zaključiti da će tvrtka Simply Connect d.o.o. nakon prodaje 1150 m kvadratnog stambenog prostora po prosječnoj cijeni od 1.800,00 € po m2 uprihoditi 2.070.000,00 €.

Dokaz: - preslik oglasnih stranica navedenih nekretnina;
- uvid u povijesni izvadak za nekretninu upisanu u zk.ul. 947, k.o. Podotočje;
- uvid u izvještaj stečajnog upravitelja;
- 3 fotografije snimljene na licu mjesta objekta iz 2017. godine;
- po potrebi drugi dokazi

Navedene činjenice i dokumentacija se dostavlja u spis na znanje novom stečajnom upravitelju Zoranu Miletiću i sudu.

ODVJETNIK ŽELJKO JURIC
zastupan po: