

CENTAR - KROVORAD d.o.o. u stečaju
STEČAJNA UPRAVITELJICA ANTONIA SELAK
10000 Z a g r e b, Rudeška cesta 160 b
TEL/ FAX: 01/4107-638
E-mail: odvjetnica.selak@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Z a g r e b

Na broj: St-4694/2016

STEČAJNI DUŽNIK: CENTAR - KROVORAD d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jurja
Žerjavića 6/II, OIB: 56685578444

u jednom primjerku

PRIJEDLOG ZA ODREĐIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Dio stečajne mase je bio u izvanknjižnom vlasništvu dužnika, i to suvlasnički dio od 628/951 nekretnine označene kao kat.čest. 4507/4, upisana u zk.ul. 5773, k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 951m², koji dio u naravi predstavlja dvorišnu stambenu zgradu i dvorište na adresi u Zagrebu, Tratinska 26.

Nakon što je navedeni suvlasnički dio uknjižen za korist stečajnog dužnika i postignuto brisanje svih starih hipoteka i ostalih tereta, radi procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine angažiran je stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.

Sudski vještak je Procjembenim elaboratom od 09. ožujka 2022.g. kao tržišnu vrijednost predmetne nekretnine utvrdio iznos od 4.163.000,00 kn, te se u privitku dostavlja procjembeni elaborat.

Predmetni suvlasnički dio je u suvlasničkoj zajednici sa drugom zgradom koja je upisana u zemljišnoj knjizi za korist Grada Zagreba, a u KPU kao vlasništvo suvlasnika koji imaju stanove i poslovne prostore u toj zgradi.

Međutim, prilikom procjene vrijednosti predmetne nekretnine vještak nije mogao umanjiti vrijednost obzirom na činjenicu da se radi o pravno nesamostalnoj cjelini.

Naime, radi se o zemljištu sa derutnom građevinom, koja se ne može adaptirati već se treba rušiti, a suvlasnički dio nije samostalna cjelina, te se za njega ne bi mogla ishoditi dozvola za gradnju. Dakle, prodajom suvlasničkog dijela bi se zbog navedenog dosta izgubilo od utvrđene vrijednosti.

Stoga sam tražila od odvjetnika koji je zastupao stečajnog dužnika u zemljišnoknjižnom postupku radi upisa uknjižbe prava vlasništva predmetne nekretnine, da utvrdi kako bi se u najkraćem roku razvrgnula predmetna suvlasnička zajednica.

Također, stupila sam u kontakt sa Gradom Zagrebom, Odjelom za upravljanje imovinom, a kako bi utvrdila postoji li mogućnost izvansudskog sporazumnog razvrgnuća suvlasničke zajednice, te mi je usmeno rečeno da to nije moguće jer su stvarni suvlasnici upisani u KPU, te da to de facto niti nije vlasništvo Grada Zagreba.

Obzirom da predmetni suvlasnički dio nema samostalni pristup glavnoj prometnici, već to ostvaruje putem služnost puta preko drugog suvlasničkog dijela, razvrgnućem predmetne suvlasničke zajednice smanjio bi se potencijal predmetnog zemljišta u smislu gradnje. Naime, na njemu bi se mogao izgraditi samo poslovni prostor u vidu skladišta.

Stoga kako bi se utvrdio realni potencijal predmetnog suvlasničkog dijela nakon savjetovanja sa odvjetnikom, geodetom i arhitektom zaključili smo da je potrebno zatražiti od nadležnog gradskog ureda za prostorno uređenje posebne uvjete, a kako bi se utvrdile mogućnosti gradnje na predmetnoj nekretnine, te postizanje bolje prodaje istog, jer bi se sa ishodenim posebnim uvjetima garantirao određeni potencijal zemljišta i kupoprodajna cijena sukladno istom.

Naime, nije ista cijena za zemljište na kojem se može graditi skladište ili za zemljište na kojem se može izgraditi stambena poslovna zgrada od 5 katova.

Za ishodenje posebnih uvjeta potrebno je prethodno izraditi Idejni projekt, te sam stoga od ovlaštenog arhitekta zatražila ponudu za izradu odgovarajućeg idejnog projekta koja se u privitku dostavlja.

Stoga predlažem da sud sazove skupštinu vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke, kojom se daje suglasnost stečajnoj upraviteljici za pokretanju upravnog postupka pred Gradom Zagrebom, Gradskim uredom za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, radi ishodenja posebnih uvjeta.
2. Donošenje odluke kojom se prihvća Ponuda za izradu idejnog projekta za iznos od 61.750,00 kn, data od strane Bernarda Mahečića, dipl.ing.arh. dana 03. svibnja 2022.g..

CENTAR - KROVORAD d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica Antonia Selak