

## OBRAZAC 18

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa: **St- 4489/2016**

Dužnik: CROATEH d.o.o. u stečaju  
Zagreb, Draškovićeve 47a  
OIB 43573088763

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

Predmet: Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika

Poštovana, predlažem da se na temelju ovog izvješća o stanju nekretnina sa prijedlozima odluka sazove skupština vjerovnika radi odlučivanja o načinu prodaje imovine stečajnih dužnika.

Stečajnu masu čine tri poslovna prostora procijenjena na iznos od 2.730.000,00 kuna. Ukupne obveze prema stečajnim vjerovnicima iznose 2.229.305,56 kuna od čega na obveze prema bivšim zaposlenicima otpada 1.856.214,27 kuna. Obveze iz drugog višeg isplatnog reda iznose 373.091,29 kuna. Troškovi stečajnog postupka se mogu procijeniti na oko 260.000,00 kuna.

### 1. Poslovni prostor u Splitu.

Radi se o poslovnom prostoru koji se nalazi na adresi Šižgorićeva 20, površine 212 m<sup>2</sup> (prema podacima iz kupoprodajnog ugovora), od čega je oko 80 m<sup>2</sup> s lica zgrade i ima prozore, dok je ostali dio u unutrašnjosti i predstavlja skladište. Prostor je u niskom prizemlju. Mjerenja geodeta i procjenitelja su utvrdila da je površina prostora 190,05 m<sup>2</sup>.

### Zemljišno knjižno stanje

Utvrđeno je da u zemljišnim knjigama ne postoji formirana čestica za navedeni prostor te da će budući upis u zemljišne knjige biti dugotrajan i težak. Vlasništvo bi se dokazivalo sa kupoprodajnim ugovorom između CENTAR, Poslovne zajednice za malu privredu i Stambene zadruge PREDVODNIK iz Splita o kupovini ovog prostora (građevinskom dozvolom od 22.10.1989 i tlocrtom koji dokazuje što obuhvaća kupoprodajni ugovor) i sa valjanom dokumentacijom o osnivanju CROATEH d.o.o. te upisu u registar trgovačkih društava Trgovačkog suda u Zagrebu.

Postoji više razloga koji utječu na rješavanje zemljišnoknjižnog stanja i to su:

1. Zgrada se nalazi na zemljišnoknjižnim česticama, k.č. 9970/81 i k.č. 9970/82 i nije etažirana. Upisana je Zemljišnoknjižnom odjelu Split, K.O. Split, z.k.ul. 17031 k.č. 9970/81. U ovom ulošku uknjiženo je 13 etaža-suvlasničkih dijelova sa neodređenim

omjerom. Nalaz vještaka geodetske struke ( Reljef d.o.o., direktor Martin Buljubašić) je pokazao da se cijeli prostor u vanknjižnom vlasništvu CROATEH d.o.o. nalazi na jednoj katastarskoj čestici i to K.O. Split, kat.č.zem 13667/79 (z.k.č.zem. 9970/81).

2. Postupak povezivanja zemljišne knjige sa knjigom položenih ugovora za ovaj prostor nije bilo moguće provesti.
3. Prema sadašnjem stanju u zemljišnim knjigama u zgradi postoji 13 stanova i dva poslovna prostora. Dodatni problem je i taj što kod redovite procedure objedinjavanja, koja obvezno prethodi etažiranju, je u tome što trebaju biti isti suvlasnički omjeri svih suvlasnika na svim nekretninama, a što je gotovo neizvedivo u konkretnoj situaciji. Naime, svi vlasnici svih stanova i poslovnih prostora te Grad Split, kao vlasnik zemljišta bi trebali potpisati sporazum kojim međusobno prenose suvlasničke omjere na svim etažnim jedinicama, a što uz troškove izrade elaborata i sporazuma, povlači velike troškove oporezivanja sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina od 3%.
4. Ukoliko bi se odlučili za pojedinačni ispravan postupak u njemu bi bilo potrebno aktivno sudjelovanje svih suvlasnika, što je obzirom na iskustva, gotovo nemoguće u razumnom vremenu.

Po svemu navedenom se zaključuje da bi svi predloženi postupci za provedbu vlasništva u zemljišnim knjigama bili dugotrajni i sa neizvjesnim ishodom te je stoga potrebno razmotriti mogućnost prodaje ovog prostora kao vanknjižnog vlasništva, što bi svakako loše utjecalo na prodajnu cijenu.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina ( Supervision d.o.o., procijenitelj Žarko Čuvalo) je prostor procijenio na 135.312,87 eur, odnosno 1.010.000,00 kuna.

## 2. Poslovni prostor u Karlovcu

Radi se o poslovnom prostoru od 86 m<sup>2</sup>, na prvom katu, ulaz sa terase uz posebno stepenište. Adresa je Maksimilijana Vrhovca 15. Uvidom u zemljišno knjižni izvadak nije bilo moguće pronaći odgovarajuću etažu radi čega je poslan upit u Zemljišnoknjižni odjel u Karlovcu. Za ovaj prostor također ne postoji formirana etaža.

Radi provedbe vlasništva u zemljišnim knjigama prikupljena je potrebna dokumentacija o vlasništvu. Tabularnu izjavu - sporazum pribavili smo od strane pravnih slijednika Industrogradnje koji su ISTO Grupa d.d., ISTO d.d. u stečaju i Industrogradnja d.d. Varaždin te ISTO Legal. Uz ove, pribavljena su i druga dva dokumenta potrebna za uknjižbu poslovnog prostora u zemljišne knjige a to su Uvjerenje o vlasništvu od strane Upravitelja zgrade i Potvrda o lokaciji zgrade i kućnom broju od strane RH Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Karlovac. Ovoj dokumentaciji je dodana ona koja dokazuje pravno sljedništvo CROATEH d.o.o. u stečaju i CENTRA Poslovne zajednice koji je bio kupac stana iz ugovora. U zemljišnoknjižnom odjelu Karlovac je započet pojedinačni ispravan postupak.

Procjenu vrijednosti je izradila Jasminka Lilić , stalni sudski vještak iz Rijeke i ona glasi na 59.185,53 eura ili 443.000,00 kuna.

## 3. Poslovni prostor u Rijeci

Radi se o poslovnom prostoru od 134 m<sup>2</sup> na trećem katu zgrade na adresi Pomerio 22 u centru Rijeke. Također postoji ugovor o kupoprodaji stana od strane CENTRA.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci je upisan na k.č. 1016/4, k.o. Rijeka u korist stečajnog dužnika. Stalni sudski vještak građevinske struke Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je prostor na 169.618,84 eura ili 1.270.000,00 kuna.

#### 4. Poslovni prostor u Puli

Prostor koji je CENTAR, Poslovna zajednica kupio od Zanatopreme godine 1988. se nalazi u potkrovlju zgrade u Puli, Amfiteatarska 2, prazan je i vidi se da je uništen u požaru. Prostor je unesen u temeljni kapital CROATEH d.o.o..

**Zgrada u kojoj se nalazi taj prostor upisana je u Zemljišnoknjižnom odjelu Pula u k.o. Pula na k.č, 515/1 na 4 etaže. Zgrada je u trenutku otvaranja stečaja bila u vlasništvu je TRP d.o.o. iz Pule. Dana 12. veljače 2020. godine uknjiženo je pravo vlasništva u korist Tamare Florinčić ( E-1 i E-4) i Giuseppea Lupieri ( E-2 i E-3).**

Pregledom povijesnog vlasničkog lista i dobivene dokumentacije iz zbirke isprava utvrđeno je da je etažiranje zgrade provedeno 09. siječnja 1986. godine pod Z-54/1986, kada je utvrđeno da se zgrada dijeli na 4 posebna dijela, dva u prizemlju i dva na prvom katu. U rješenju o potvrdi plana posebnih dijelova zgrade SRH Općine Pula od 27.06.1985. godine, u točki 3. stoji da prostorije u potkrovlju koje, između ostalih koristi Zanatoprema Pula, spadaju u zajedničke dijelove zgrade. Kada je CENTAR, Poslovna zajednica kupila ovaj prostor u potkrovlju radilo se o zajedničkim dijelovima zgrade. U kupoprodajnom ugovoru od 25.03.1988. stoji da se radi o „izdvojenom poslovnom prostoru, polovica ukupnog halla i polovica kotlovnice što ukupno iznosi 169 m<sup>2</sup>“. Da se radi o prostoru u potkrovlju vidimo iz Projekta unutarnjeg uređenja od 14.02.1988. godine kojeg potpisuje ing. Anton Barac.

Dokumentacija dužnika sadrži dokaze o požaru u potkrovlju ove zgrade koji se dogodio 06.05.1998. godine. U kontekstu podjele troškova za sanaciju šteta od požara nalaze se dokumenti u kojima se CROATEH smatra suvlasnikom zgrade sukladno kupoprodajnom ugovoru. Postoji i plan posebnih dijelova zgrade naslovljen na Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Puli koji zgradu dijeli na 7 posebnih dijelova, od kojih dva bi bila u vlasništvu CENTRA Poslovne zajednice. Ovakav dokument nije pronađen u povijesnom zemljišnoknjižnom izvatku.

#### **Zabilježbe sudskih postupaka**

U zemljišnim knjigama postoji zabilježba otvaranja postupka predstečajne nagodbe nad TRP d.o.o. od 26.03.2014. koja je brisana nakon dvije godine.

Postoji upis pod brojem Ovr-1379/2006 gdje se vodi postupak osiguranja privremenom mjerom zabrane otuđenja i opterećenja.

Postoji upis zabilježbe spora P-1753/2006 a odnosi se na parnični predmet koji se sada vodi pod brojem P-1551/2011 u kojem je 08.01.2019. utvrđen prekid postupka. U ovom predmetu tužitelj je Grad Pula a tuženici su Zanatoprema i Sava Osiguranje.

Temeljem rješenja o dosudi iz ovršnog postupka Ovr-2172/2013 pod brojem Z-2211/2020 od 12.02.2020. kao vlasnici ove nekretnine knjiženi su ponovno Tamara Florinčić i Giuseppe Lupieri, svaki po dvije etaže. U ovršnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Puli vodio pod ovim poslovnim brojem prvi puta su Tamara Florinčić i Giuseppe Lupieri bili upisani kao vlasnici ove nekretnine pod Z-17171/2018, dana 28.05.2018. godine. Međutim, tada je upis

bio poništen nakon čega je u cijelosti vraćeno zemljišnoknjižno stanje prije provedbe ovog rješenja o dosudi. Bilo je vraćeno stanje kakvo je i bilo zatečeno kod otvaranja stečaja.

Stečajni dužnik nikada nije bio uknjižen kao etažni vlasnik dijela zgrade pa tako nije niti stranka u ovim postupcima. Navedeni sudski postupci su značajni za donošenje odluka o daljnjim radnjama koje će se poduzeti u svezi sa ovim prostorom. Posebni dio zgrade kojeg je Centar Poslovna zajednica kupila nikada, kao takav, nije bio proveden u zemljišnim knjigama. Zgrada u međuvremenu promijenila više vlasnika, kada je prostor stečajnog dužnika prodan kao zajednički dio zgrade. Radi navedenog je razumno da se prihvati postojeće zemljišnoknjižno stanje i ne poduzimaju radnje koje ne bi imale učinaka a mogle bi stvoriti troškove.

#### **Prijedlozi odluka:**

- I. Poslovni prostor u Splitu na adresi Šižgoričeva 22 prodavati će se kao vanknjižno vlasništvo prikupljanjem pisanih ponuda preko javnog bilježnika. Početna prodajna cijena za poslovni prostor iznosi 1.010.000,00 kuna. Prodaja će se oglasiti na Njuškalu i na stranicama web stečaja. U oglasu će se navesti opis pravnog statusa nekretnine.**
- II. Poslovni prostor u Karlovcu na adresi Maksimilijana Vrhovca 15 prodavati će se prikupljanjem pisanih ponuda preko javnog bilježnika. Početna prodajna cijena za poslovni prostor iznosi 443.000,00 kuna. Prodaja će se oglasiti na Njuškalu i na stranicama web stečaja. U oglasu će se navesti opis pravnog statusa nekretnine.**
- III. Poslovni prostor u Rijeci na adresi Pomerio 22, upisan u Zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka, k.č. 1016/4, z.k.ul. 12537 k.o. Rijeka prodavati će se kao vanknjižno vlasništvo prikupljanjem pisanih ponuda preko javnog bilježnika. Početna prodajna cijena za poslovni prostor iznosi 1.270.000,00 kuna.**
- IV. Prihvaća se informacija o pravnom stanju poslovnog prostora u Puli na adresi Amfiteatarska 2.**

U Rijeci, 30. rujna 2021.

Stečajna upraviteljica: