

Nadležni trgovački sud u ZAGREBU

Poslovni broj spisa : St-862/2019

Dužnik: KONČAR-TURS, d.o.o., u stečaju OIB: 16776970993, Zagreb, Klanječka 37 a

Našice, 30.03.2020.

Predmet: dodatno očitovanje stečajnog upavitelja skupštini vjerovnika oko rješenja GRADA ZAGREBA-komunalni doprinos

Poštovani,

vezano za raspravu na skupštini vjerovnika oko plaćanja komunalne naknade, eventualne zastare i točke 7. odluke skupštine dajem dodatni pregled.

Sukladno raspravi na skupštini, dostavljen je dopis Gradu Zagrebu i stav skupštine vjerovnika vezano za plaćanja spornih naknada, te je obavljen telefonski razgovor s nadležnom službom Grada. Također je izvršen uvid u prijavu tražbine Grada Zagreba, uvid u izdana rješenja, te dodano uvid u važeće zakonske propise.

A) Rješenja Grada iz studenog 2019. i siječnja 2020. (KLASA : UP/I-363-021/14-08/11280 i KLASA : UP/I-363-021/14-08/11284) su rješenja o **plaćanju komunalnog doprinosa**.

Ista je donesena na temelju članka 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.:

Komunalni i vodni doprinos

Članak 22.

- (1) Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju, osim za pomoćnu zgradu, dužni su po izvršnosti tog rješenja platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.
- (2) Vlasnik posebnog dijela zgrade ne plaća komunalni doprinos i vodni doprinos za njegov posebni dio koji se nalazi u dijelu zgrade koji nije bio predmet ozakonjenja.
- (3) Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade plaćaju komunalni doprinos i vodni doprinos razmjerno suvlasničkom dijelu zgrade, odnosno veličini njihova posebnog dijela zgrade ili veličini funkcionalne jedinice koju koriste.
- (4) Nadležno upravno tijelo dužno je tijelima nadležnim za utvrđivanje komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa dostaviti podatke potrebne za obračun iznosa tog doprinosa u roku od petnaest dana od dana izvršnosti rješenja o izvedenom stanju.
- (5) Rješenjem o utvrđivanju komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa odobrava se odgoda plaćanja doprinosa, odnosno odgoda početka njegova plaćanja u slučaju obročne otplate, za godinu dana od dana izvršnosti rješenja, ako to zatraži podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnik zgrade.

- B) Od navedenog rješenja treba razlikovati **rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade**, na temelju kojeg se uplatom PRVE RATE dobiva i rješenje o izvedenom stanju.

Taj dio potraživanja je prijavljen u stečajni postupak, a Končar-turs d.o.o. u stečaju izvršio je prvu uplatu te posjeduje rješenje o izvedenom stanju.

Rješenje o izvedenom stanju

Članak 8.

- (1) Nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje se rješenjem o izvedenom stanju.
- (2) Rješenje o izvedenom stanju donosi upravno tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave koje prema posebnom zakonu obavlja poslove izdavanja akata za provođenje dokumenata prostornoga uređenja i građenje (u daljnjem tekstu: nadležno upravno tijelo) na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada odnosno Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada u slučajevima propisanim ovim Zakonom.
- (3) Nadležno upravno tijelo može u svrhu obavljanja poslova vezanih uz donošenje rješenja o izvedenom stanju zaposliti na određeno vrijeme službenike na rok do tri godine.
- (4) Stranki koja se odazvala pozivu za uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, rješenje o izvedenom stanju dostavlja se bez priloga koji su sastavni dio tog rješenja.
- (5) Strankama koje se nisu odazvale pozivu za uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, rješenje o izvedenom stanju dostavlja se javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela na čijem se području nalazi zgrada za koju je doneseno rješenje, odnosno na oglasnoj ploči Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.
- (6) Izvršno rješenje o izvedenom stanju te rješenje o odbijanju, odnosno odbacivanju zahtjeva za donošenje tog rješenja dostavlja se radi znanja građevinskoj inspekciji bez priloga koji su sastavni dijelovi tog rješenja

Članak 18.

Rješenje o izvedenom stanju donosi se za nezakonito izgrađenu zgradu koja se prema ovome Zakonu može ozakoniti, ako:

- su zahtjevu za donošenje rješenja priloženi dokumenti propisani ovim Zakonom,
- je arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade, ako se ista podnosi uz zahtjev,
- je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate iste.

Članak 25.

- (1) Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade dužni su prije donošenja rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (u daljnjem tekstu: naknada), odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate iste.

(2) Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade naknadu plaćaju razmjerno veličini njihova posebnog dijela zgrade, odnosno funkcionalne jedinice koju koriste, osim vlasnika posebnog dijela zgrade koji se nalazi u dijelu zgrade koji nije bio predmet ozakonjenja.

(3) Naknada se utvrđuje rješenjem o naknadi koje po službenoj dužnosti donosi upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove komunalnog gospodarstva na čijem se području nalazi zgrada za koju se donosi rješenje o izvedenom stanju (u daljnjem tekstu: upravno tijelo jedinice lokalne samouprave).

(4) Nadležno upravno tijelo dužno je upravnom tijelu jedinice lokalne samouprave dostaviti podatke potrebne za obračun iznosa naknade nakon što utvrdi da su ispunjeni svi drugi uvjeti propisani za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

C) Ukratko, radi se o **sasvim različitim rješenjima** koja su donesena na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, s napomenom da se rješenja o komunalnoj naknadi donose se nakon rješenja o izvedenom stanju i plaćanja prve rate naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Na moje pitanje zašto je rješenje o komunalnoj naknadi izdano tek 5 godina nakon rješenja o izvedenom stanju, dobivam odgovor da nema zakonskog roka u kojima jedno rješenje slijedi drugo, a sve sukladno Zakonu o Komunalnom gospodarstvu koji je bio važeći u trenutku donošenja istih. Osim toga jasni su bili i prioriteti poslova u postupcima legalizacije, a komunalne naknade slijede naknadno.

U prijavi nedostatnosti stečajne mase krivo je navedeno da se plaćanjem prema navedenim rješenjima osigurava se dobivanje Rješenje o izvedenom stanju koje predstavlja dokaz legalnosti postojećih objekata a što u konačnici utječe i na postignutu cijenu prilikom unovčenja i prodaje nekretnine, obzirom da društvo rješenje o IZVEDENOM STANJU posjeduje iako isto nema potvrdu pravomoćnosti, no zakonska obveza komunalne naknade ostaje kao i obveza plaćanja vodnog doprinosa za koji još uvijek nismo dobili rješenje.

Stav stečajnog upravitelja je tražiti odgodu plaćanja po rješenjima iste a što će biti i u činjeno a sve sukladno članku 5 Zakona :

(5) Rješenjem o utvrđivanju komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa odobrava se odgoda plaćanja doprinosa, odnosno odgoda početka njegova plaćanja u slučaju obročne otplate, za godinu dana od dana izvršnosti rješenja, ako to zatraži podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnik zgrade.

Stečajni Upravitelj Nikola Kruljac