

STEČAJNA MASA IZA NEO PLAN d. o. o.

Pula, Kaštanjer 64
OIB: 24274433761

Stečajni upravitelj
Jasna Kučević
Pula, Kaštanjer 64
GSM: 098 435 903
E-mail: jasnakucevic9@gmail.com
Pula, Kaštanjer 64

PRIJEDLOG ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Na temelju odredbe članka 104. st.1.t.1. Stečajnog zakona (N.N. 71/15, 104/17) stečajna upraviteljica predlaže sazivanje Skupštine vjerovnika sa slijedećim **dnevnim redom**:

1. Razmatranje zahtjeva izlučnih vjerovnika za izlučivanjem iz stečajne mase nekretnina upisanih u zk.ul. br. 3250 k.o. MARČELJI (stambena zgrada br.2/2 ul. Zorzići , kao pripadak prava građenja na k.č. br. 2427/2 upisana u zk.ul.2012 iste k.o.) i to **1. udio prava građenja: 19/100 Etaža (E-1) i 5. udio prava građenja: 18/100 Etaža (E-5)** i donošenje odgovarajuće odluke o izdavanju tabularne isprave za uknjižbu prava vlasništva na predmetnim nekretninama **podredno**
2. Donošenje odluke o prodaji nekretnina koje su ušle u stečajnu masu dužnika i to:
1. udio prava građenja: 19/100 Etaža (E-1) i 5. udio prava građenja: 18/100 Etaža (E-5) u stečajnom postupku putem Financijske agencije.

Obrazloženje prijedloga

Predmetne nekretnine su u posjedu trećih osoba koje su u stečajnom postupku obavijestile stečajnog upravitelja o postojanju izlučnih prava na tim nekretninama. U svezi zahtjeva izlučnih vjerovnika za izlučivanjem iz stečajne mase nekretnina i to 1. udio prava građenja: 19/100 Etaža (E-1)- izlučni vjerovnik Milka Čalić i 5. udio prava građenja: 18/100 Etaža (E-5)- izlučni vjerovnik Matija Kaštela, stečajni dužnik je pribavio slijedeću dokumentaciju: Ugovor o osnivanju prava građenja od 05.09.2007. godine, Ugovor o ortaštvu od 05.09.2007. godine, Potvrdu izdanu od Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko -goranske županije Klasa: 361-03/10-07/80, Ur.broj: 2170/1-07-01/11-10-3 od 22.11.2010.godine, Projekt etažiranja kao plan posebnih dijelova građevine od 22.11.2010. godine, Očitovanje volje za upis etažnog vlasništva posebnih dijelova nekretnine u zemljišne knjige izdano od strane pravnog prednika stečajnog dužnika NEO PLAN d.o.o. dana 25.11.2010. godine, ovjereno po javnom bilježniku Veliboru Panjkoviću pod br.Ov-32581/2010. Izlučni vjerovnici Milka Čalić i Matija Kaštela imaju određene suvlasničke udjele na kat. čest. broj 2427/2 (zemljište pod stambenom zgradom br. 2/2 Zorzići i dvorište ukupne površine 1293 m2) upisanoj u z. k. ul. 2012 k. o. Marčelji, te su isti na svom zemljištu u svrhu izgradnje stambene zgrade zasnovali u korist pravnog prednika stečajnog dužnika pravo građenja.

Na temelju članka 5. Ugovora o osnivanju prava građenja „ugovorne strane utvrđuju da vrijednost nekretnine osnivača prava gradnje iznosi 100.000,00 Eur-a, u protuvrijednosti kn po srednjem tečaju HNB na dan sklapanja ugovora, a nakon izgradnje stambene zgrade, nositelj prava gradnje se obvezuje diobnim ugovorom ustupiti osnivačima prava gradnje, 2 stana u navedenoj vrijednosti bez ikakve naknade, kao što je to utvrđeno u čl.3. Ugovora o ortakluku“. Nakon uvida u pribavljenu dokumentaciju, a u odnosu na podneseni zahtjev vjerovnika za izlučivanjem gore opisanih posebnih dijelova iz stečajne mase i prijenosa istih sa stečajnog dužnika na izlučne vjerovnike, stečajni upravitelj je izlučnim vjerovnicima predložio izdavanje tabularne isprave za upis prava vlasništva na predmetnim nekretninama pod sljedećim uvjetima:

1. procjena vrijednosti predmeta izlučnog prava o trošku izlučnog vjerovnika (predlaže se radi ekonomičnosti procjenu izvršiti po vještaku graditeljske struke koji je procjenjivao posebne dijelove u istoj zgradi radi potrebe ovršnog postupka koji se pred Općinskim sudom u Rijeci vodi pod psol.br. Ovr-1096/2019)
2. uplata razlike procijenjene vrijednosti predmeta izlučnog prava u odnosu na odgovarajuću vrijednost zemljišta koja bi s obzirom na sveukupno utvrđenu vrijednost zemljišta od 100.000,00 Eur-a, iznosila cca 50.000,00 Eur-a, na račun Stečajne mase iza NEO PLAN d.o.o. Radi se o isplati razlike između 50.000,00 Eur-a (koji bi se iznos odnosio na vrijednost zemljišta svakog pojedinog osnivača prava građenja utvrđenu u Ugovoru o osnivanju prava građenja) i procjene vrijednosti stana po ovlaštenom vještaku.

Stečajni upravitelj je obavijestio izlučne vjerovnike da je spreman razmotriti i mogućnost isplate navedene razlike prijenosom prava vlasništva na suvlasničkom dijelu zemljišta koji se odnosi na posebne dijelove E-2, E-4 i E-6, nad kojima je pred Općinskim sudom u Rijeci u tijeku ovršni postupak Ovr-1096/2019 u kojem bi se slučaju trebala izvršiti i procjena odgovarajućeg dijela zemljišta.

Prema mišljenju odvjetnice Tamare Vejnović Rovis od 19.10.2021.g. pri razrješenju odnosa sa izlučnim vjerovnicima u svrhu izbjegavanja mogućeg sudskog postupka, svakako bi trebalo uzeti u obzir da su izlučni vjerovnici na svom zemljištu u svrhu izgradnje zgrade zasnovali u korist pravnog prednika stečajnog dužnika pravo građenja, te da je vrijednost navedenog zemljišta procijenjena na iznos od 100.000,00 Eur-a.

S obzirom da stečajni upravitelj u dosadašnjem tijeku postupka nije uspio postići dogovor sa izlučnim vjerovnicima oko uvjeta izdavanja tabularne isprave za stjecanje prava vlasništva na predmetnim nekretninama, a radi se o vrlo važnom pitanju za provedbu ovog stečajnog postupka i unovčenje imovine u stečajnom postupku, stečajni upravitelj predlaže da Skupština vjerovnika razmotri zahtjeve izlučnih vjerovnika i donese odgovarajuću odluku.

Prilozi: Zahtjevi izlučnih vjerovnika, Ugovor o osnivanju prava građenja, Ugovor o ortaštvu, Potvrda Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Mišljenje odvjetnice Tamare Vejnović Rovis od 19.10.2021.g., E-izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 3250 i zk.ul. 2012 k.o. Marčelji.

U Puli, 4. travnja 2022.g.

Stečajni upravitelj
Jasna Kučević