

Likvidacijska masa iza

OKNO d.o.o.

Pula, 06.03.2023..

St-82/2023

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

PRIMLJENO

- 7 -03- 2023

ugostredus

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Sudac

g. Damir Rabar

Predmet: popis imovine i obveza dužnika- dostavlja se

Sukladno nalogu suda u rješenju Trgovačkog suda u Pazinu broj St-82/2023 od 27. veljače 2023.. godine dostavljam popis imovine i obveza dužnika, kako slijedi:

1.nekretnine

k.č.br. 4276/2 upisanih u z.k.ul.3753 k.o. Rovinj površina 1928 m2

k.č.br. 4276/3 upisanih u z.k.ul.3753 k.o. Rovinj površina 1788m2. ukupno 3716m2

Vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu 12.471,14 EURA temeljem podataka Agencije za promet poljoprivrednim zemljištem u RH.

Postavljen je zahtjev za izlučivanjem u korist AUGUSTIN PAVLOVIĆ, OIB 85306581361, Rovinj, Valtida br. 6a, kojeg zastupaju punomoćnici iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Iris Šošćarić i Velimir Šošćarić, odvjetnici u Rovinju, A. Ferrija br. 35a.

pokretnine - nema, odnosno nije utvrđeno temeljem raspoložive dokumentacije i dostupnih podataka

2. imovinska prava dužnika na tuđima stvarima - nema, odnosno nije utvrđeno temeljem raspoložive dokumentacije i dostupnih podataka

3. novčane i nenovčane tražbine dužnika - nema, odnosno nije utvrđeno temeljem raspoložive dokumentacije i dostupnih podataka

4. druga prava koja čine imovinu dužnika - nema, odnosno nije utvrđeno temeljem raspoložive dokumentacije i dostupnih podataka

5. novčana sredstva na računima - - nema, predujam uplaćen za likvidacijski postupak utrošen za troškove likvidacijskog postupka, račun zatvoren

6. Druga imovina dužnika - nema, odnosno nije utvrđeno temeljem raspoložive dokumentacije i dostupnih podataka

7. obveze dužnika unesene u njegove poslovne knjige – likvidator nije došao u posjed poslovnih knjiga dužnika prije brisanja iz sudskog registra, tako da su obveze dužnika unesene u poslovne knjige likvidacijske mase jedanke onima evidentiranim u izvještaju likvidatora

Tražbine likvidacijskih vjerovnika iznose

0,00 eura,

Tražbina izlučnog vjerovnika

sva likvidacijska masa:

k.č.br. 4276/2 upisanih u z.k.ul.3753 k.o. Rovinj površina 1928 m2

k.č.br. 4276/3 upisanih u z.k.ul.3753 k.o. Rovinj površina 1788m2.

8. druge novčane i nenovčane obveze dužnika - nema, odnosno nije utvrđeno temeljem raspoložive dokumentacije i dostupnih podataka

9. razlučna prava na imovini dužnika - nema

10. izlučna prava

AUGUSTIN PAVLOVIĆ, OIB 85306581361, Rovinj, Valtida br. 6a, kojeg zastupaju punomoćnici iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Iris Šošarić i Velimir Šošarić, odvjetnici u Rovinju, A. Ferrija br. 35a.
- sva utvrđena imovina

k.č.br. 4276/2 upisanih u z.k.ul.3753 k.o. Rovinj površina 1928 m2

k.č.br. 4276/3 upisanih u z.k.ul.3753 k.o. Rovinj površina 1788m2.

11. prosječni i mjesečni troškovi redovnog poslovanja dužnika u posljednjih godinu dana - likvidacijska masa nije i ne može obavljati djelatnost, te nije bilo redovnog poslovanja

12. postupci pred sudovima ili javnopravnim tijelima u kojima je dužnik stranka – nema u odnosu na likvidacijsku masu, a u odnosu na društvo prije brisanja nije utvrđeno temeljem raspoložive dokumentacije i dostupnih podataka.

13. podatke o tome tko vodi knjigovodstvo društva - knjigovodstvo likvidacijske mase vodilo je društvo BIND d.o.o. iz Labina, a tko je vodio knjigovodstvo društva prije brisanja iz sudskog registra nije utvrđeno.

14. Izvješće o financijko-gospodarskom stanju dužnika-u privitku

S poštovanjem,

STEČAJNI UPRAVITELJ
VLASTA MAJSTOROVIĆ
OIB 78258328195

Likvidator
Vlasta Majstorović

Stečajna upraviteljica
Vlasta Majstorović
OIB:78258328195

tel: 091/5676754
Koparska 37 52100 Pula
e-mail: majstorovicvlasta@gmail.com

6 R1-36/2022

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Drščevka 1
52000 Pazin

IZVJEŠĆE O PROVEDENIM RADNJAMA

LIKVIDACIJSKA MASA IZA BRISANOG SUBJEKTA

OKNO d.o.o.

Pula, siječanj 2023.

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu br. R1-36/2022-9 od 22. rujna 2022. godine u postupku likvidacije nad likvidacijskom masom iza brisanog OKNO d.o.o., OIB 41824896162, MBS 040101048, Pula, Istarska br. 8 imenovan je likvidator, a sve radi provođenja postupka likvidacije nad imovinom brisanog subjekta upisa, sukladno odredbi članka 70e Zakona o sudskom registru i 472. Zakona o trgovačkim društvima. Sukladno točki IV. navedenog rješenja i članku 377. Zakona o trgovačkim društvima podnosim sudu slijedeće

I z v j e š ć e

1. POZIV VJEROVNICIMA

Sukladno odredbi članka 373. Zakona o trgovačkim društvima, likvidatorica je pozvala vjerovnike da u roku šest mjeseci od objave poziva prijave svoje tražbine koje imaju prema brisanom društvu OKNO d.o.o., OIB 41824896162, dok je poznate vjerovnike posebno obavijestila.

Poziv vjerovnicima da prijave svoja potraživanja objavljen je u Narodnim novinama broj 123/2022 od 21.10.2022, godine. godine, pisana obavijest poslana je poznatim vjerovnicima, i to:

1. AUGUSTIN PAVLOVIĆ, OIB 85306581361, Rovinj, Valtida br. 6a, kojeg zastupaju punomoćnici iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Iris Šoštarić i Velimir Šoštarić, odvjetnici u Rovinju, A. Ferrija br. 35a,

Likvidatorica je o provedenim radnjama izvjestila sud dopisom od 01.03.2022. godine (s pripadajućom dokumentacijom- sve u spisu) sukladno točki III. rješenja o imenovanju broj . R1-36/2022-9 od 22. rujna 2022. godine.

2. LIKVIDACIJSKA MASA

Likvidatorica je ranijim zakonskim zastupnicima brisanog društva uputila poziv na predaju poslovne dokumentacije i imovine brisanog društva. Pismeno se vratilo s napomenom da je LAURA LUISI na adresi iz sudskog registra „nepoznata“(Prilog 1). Pokušalo se novu adresu, odnosno kontakt utvrditi putem telefona i/društvenih mreža, no ni to nije uspjelo jer utvrđeno da u Italiji ima preko 30 osoba s istim imenom.

2.1. Nekretnine:

Uvidom u prijedlog predlagatelja, zemljišne knjige Općinskog suda u Rovinju i pribavom dokumentacije utvrđeno je da likvidacijsku masu čine nekretnine, i to:

k.č.br. 4276/2 upisanih u z.k.ul.3753 k.o. Rovinj površina 1928 m2

k.č.br. 4276/3 upisanih u z.k.ul.3753 k.o. Rovinj površina 1788m2. ukupno 3716m2

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4276/2	VRT				
2.	4276/3	VRT				
		UKUPNO:				

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRGOVAČKO DRUŠTVO "OKNO" D.O.O. PULA, PULA, ISTARSKA 8	

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema		

U naravi radi se o poljoprivrednom zemljištu oznake pašnjak i šuma. Nekretnine su susjedne, čine cjelinu, pravilnog oblika, uz cestu:



Izvješću se prilaže vlasnički list (Prilog 2.1.), snimak Državne geodetke uprave (GEOPORTAL Prilog 2.2, Izvod iz katastarskog plana (Prilog 2.3), Izvod iz posjedovnog lista (Prilog 2.4. i 2.5) i foto šireg područja na kojem se nekretnine nalaze (Prilog 2.6)

2.2. Vlasništvo i posjed nekretnine

Predlagatelj AUGUSTIN PAVLOVIĆ, OIB 85306581361, Rovinj, Valtida br. 6a, kojeg zastupaju punomoćnici iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Iris Šoštarić i Velimir Šoštarić, odvjetnici u Rovinju, A. Ferrija br. 35a uz prijedlogu za pokretanje šostupka i prijavi potraživanja navodi da je vanknjižni vlasnik nekretnina, da ih je kupio i platio ranijoj zakonskoj zastupnici društva, da je u nesmetanom posjedu nekretnina od 2005. godine i da do nedavno nije imao saznanja da nije knjižni vlasnik. Naime, u postupku kupoprodaje zastupao ga je, sada pokojni odvjetnik Aldo Kancelir, tako da vjerovnik ne raspolaže odgovarajućom dokumentacijom iz tog pravnog posla. Ujedno predlaže da se njegova prijave tražbine prizna bez upućivanja u parnicu, a da je spreman prikupiti izjave svjedoka radi dokazivanja navoda iznesenih u prijavi, odnosno dokazivanja stanja posjeda nekretnina i dostaviti ih (prijedlog za pokretanje postupka- u spisu, prijva potraživanja- Prilog 3)

2.3. Vrijednost nekretnine

Vrijednost nekretnine utvrđuje se u iznosu 2.471,14 eura.

Vrijednost nekretnine utvrđena je temeljem podataka Agencije za promet poljoprivrednim zemljištem u RH (prilog 4): Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj po hektaru iznosi 3.325 € za oranice, 1.832 € za livade, a za pašnjake 1.791 €. Cijena za kontinentalni dio Hrvatske je oko 3% niža od prosjeka, dok je za Jadranski dio Hrvatske dvostruko veća od prosjeka. No, obzirom na položaj i oblik nekretnine, smještaj uz prometnicu, te blizinu grada Rovinja, likvidator smatra da bi se u postupku prodaje postigla višestruko veća cijena. Procjena nekretnina po ovlaštenom procjenitelju nije rađena jer se jedina zaprimljena prijava odnosi na pravo vlasništva nekretnine, čineći njenu vrijednost u ovom trenutku, sporednom.

Druge imovine koja bi ulazila u likvidacijsku masu nije pronađena.

3. OBVEZE

Likvidatorica je primila jednu prijavu tražbina, u naravi zahtjev za izlučnim pravom na nekretninama koje su predmeti likvidacijske mase i čine ukupnost likvidacijske mase:

Br.	Izlučni vjerovnik	Iznos prijave u kn
1.	AUGUSTIN PAVLOVIĆ, OIB 85306581361, Rovinj, Valtida br. 6a, kojeg zastupaju punomoćnici iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Iris Šoštarić i Velimir Šoštarić, odvjetnici u Rovinju, A. Ferrija br. 35a (Prilog 3)	k.č.br. 4276/2 k.č.br. 4276/3 upisanih u z.k.ul.3753 k.o. Rovinj

4. ŽIRO RAČUN

Stečajna upraviteljica je otvorila račun lik vidacijske mase Račun: IBAN: HR 68 41240031199010297 kod Kent banka d.d. Prometa po žiro računu još nema.

5. ZAKLJUČAK

U postupku likvidacije nad likvidacijskom masom iza brisanog subjekta OKNO d.o.o., OIB 41824896162, MBS 040101048, Pula, Istarska br. 8 koji se pod brojem 6 R1-36/2022 vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu vjerovnici su pozvani da prijave svoja potraživanja.

Utvrđena vrijednost likvidacijske mase iznosi 2.471,14 eura
Tražbine likvidacijskih vjerovnika iznose 0,00 eura,
Tražbina izlučnog vjerovnika sva likvidacijska masa:

k.č.br. 4276/2 upisanih u z.k.ul.3753 k.o. Rovinj površina 1928 m2
k.č.br. 4276/3 upisanih u z.k.ul.3753 k.o. Rovinj površina 1788m2.

Postavljen je zahtjev za izlučivanjem likvidacijske mase u korist AUGUSTIN PAVLOVIĆ, OIB 85306581361, Rovinj, Valtida br. 6a, kojeg zastupaju punomoćnici iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Iris Šoštarić i Velimir Šoštarić, odvjetnici u Rovinju, A. Ferrija br. 35a.

Stoga u ovom postupku nije bitna vrijednost likvidacijske mase, već je osnovno pitanje da li likvidacijska masa postoji, odnosno da li je zahtjev za izlučivanjem osnovan. Likvidator ne raspolaže valjanom dokumentacijom temeljem koje bi mogao zahtjev izlučnog vjerovnika prihvatiti, niti ima sredstava za vođenje parnice o vlasništvu nakretnina koje čine likvidacijsku masu, a koju je izlučni vjerovnik najavio u slučaju da mu zahtjev za izlučivanjem bude odbijen.. Temeljem navedenog, a sukladno članku 377. Zakona o trgovačkim društvima likvidator je donio odluku o obustavi postupka likvidacije, te predložio sudu da donese rješenje o obustavi postupka sukladno članku 70. stavak 5. Zakona o sudskom registru

Prilog: kao u tekstu

**VLASTA
MAJSTOROVIĆ**

Digitally signed by Likvidator
VLASTA MAJSTOROVIĆ Vlasta Majstorović
Date: 2023.01.22
21:01:38 +01'00'

PULA (POLA)
16.11.22
10:16:38
02 3037 8 52104
HP Hrvatska

Masa:
37g

02 3037 8 52104

NGO 8/12
dl

1 PULJ 2015
MIP DODATK 1203
35020 PULJ 1203
17 PUL 1A

RINVIO RETOUR CN 15

<input checked="" type="checkbox"/> Sconosciuto Inconnu	<input type="checkbox"/> Riusato Réfuté
<input type="checkbox"/> Trillocato Déménagé	<input type="checkbox"/> Non reclamato Non réclamé
<input type="checkbox"/> Indirizzo insufficiente Adresse insuffisante	

Signature: [Signature]

RG 2116936 5 HR
R

PRIORITAIRE / PAR AVION
Prioritarno / Zrakoplovom

AR



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 22.01.2023. 11:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 3753

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4276/2	VRT				
2.	4276/3	VRT				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRGOVAČKO DRUŠTVO "OKNO" D.O.O. PULA, PULA, ISTARSKA 8	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.01.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 37735/2023



Kontrolni broj: 1488302029034b1

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.





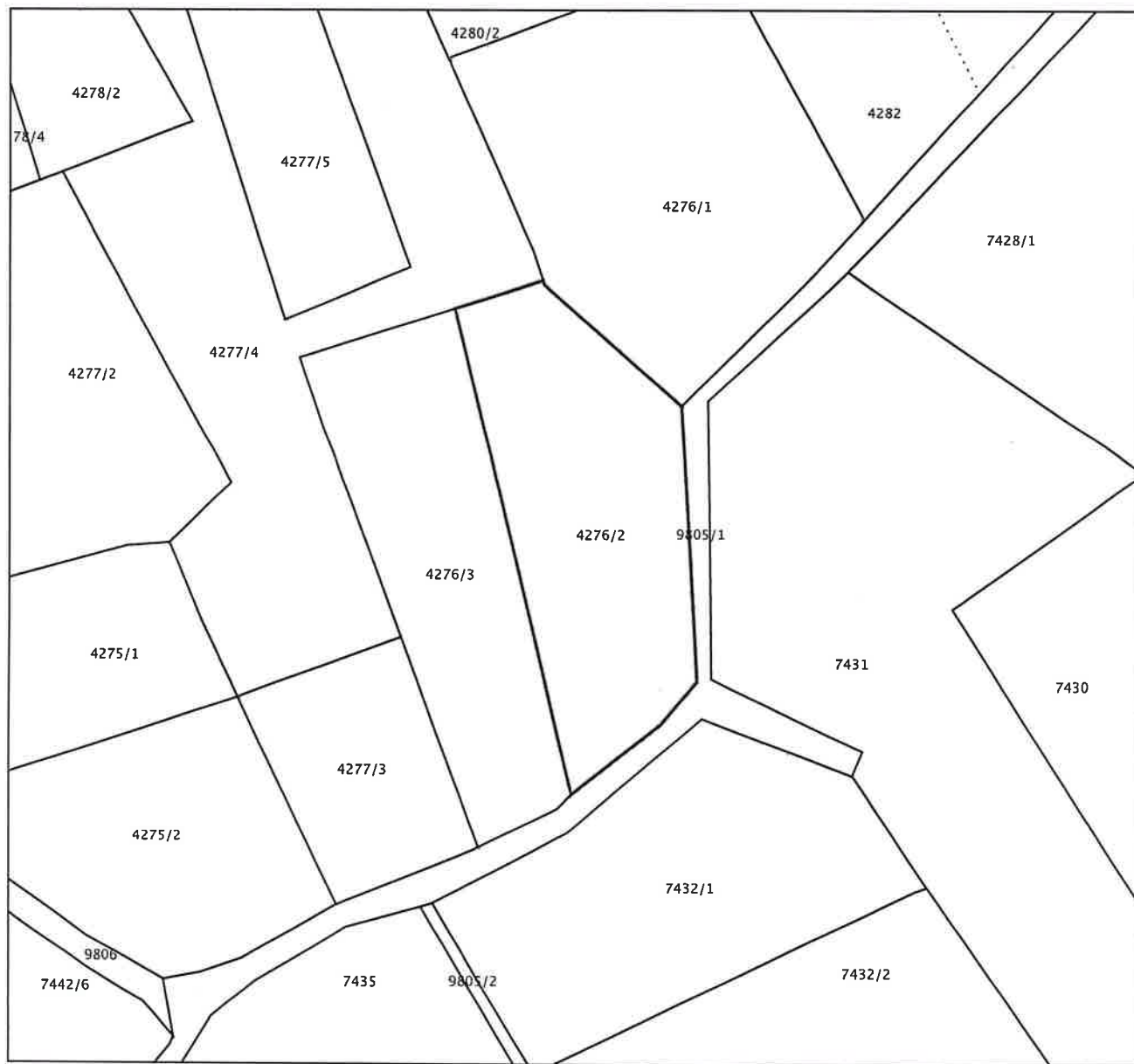
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ROVINJ
k.č.br.: 4276/2

Stanje na dan: 22.01.2023.
OSS evidencijski broj: 170443/2023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-
ROVIGNO

NESLUŽBENA KOPIJA

2.4

Stanje na dan: 22.01.2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 4358

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TRGOVAČKO DRUŠTVO "OKNO" D.O.O., ISTARSKA UL.BR.8, PULA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4276/2	VALTEDA PICCOLA	1928	20		
			PAŠNJAK	1928			
Ukupna površina katastarskih čestica				1928			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-
ROVIGNO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.01.2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 4358

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TRGOVAČKO DRUŠTVO "OKNO" D.O.O., ISTARSKA UL.BR.8, PULA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4276/3	VALTEDA PICCOLA	1788	20		
			ŠUMA	1788			
Ukupna površina katastarskih čestica				1788			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.





Iris Šoštarčić & Velimir Šoštarčić

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED - STUDIO LEGALE ASSOCIATO

52210 Rovinj, Augusta Ferrija br. 35a - Tel./Fax: ++385 (0)52 - 830-080, 841-541, Tel. ++ (0)95-829-00-44

E-mail adresa: info@odvjetnici-sostaric.hr

www.odvjetnici-sostaric.hr

OIB: 24172873266

Poštovana gospoda

VLASTA MAJSTOROVIĆ

52100 PULA

Koparska br. 37

Pravna stvar:

Vjerovnik: PAVLOVIĆ AUGUSTIN iz Rovinja, Valtida br. 6a OIB: 85306581361, koga zastupaju punomoćnici Iris Šoštarčić i Velimir Šoštarčić, odvjetnici u Rovinju, A. Ferrija br. 35a (OIB: 24172873266)

Protustranka: likvidacijska masa brisanog subjekta upisa, društva OKNO d.o.o. za promet nekretninama sa sjedištem u Puli, Istarska br. 8, OIB: 41824896162

PRIJAVA POTRAŽIVANJA

Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu posl. br. Tt-12/341-50 dana 15. listopada 2012. godine, izvršen je upis brisanja iz sudskog registra trgovačkog društva OKNO d.o.o. sa sjedištem u Puli, Istarska br. 8, OIB: 41824896162 (u nastavku teksta: brisano društvo), a brisanje je utemeljeno na odredbi članka 70. st. 5 Zakona o sudskom registru.

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. 6 R₁-36/2022-9 od 22. rujna 2022. godine, imenovani ste likvidatoricom likvidacijske masa brisanog društva i u Narodnim novinama br. 123/2022 od 21.10.2022. godine objavili poziv vjerovnicima za prijavu potraživanja.

9

Slijedom navedenog vjerovnik podnosi ovom prijavom prijavljuje potraživanje u vidu prava vlasništva nekretnina označenih kao k.č. 4276/2 vrt i k.č. 4276/3 vrt, obje upisane u zk. ul. 3753 k.o. Rovinj (u nastavku teksta: nekretnine) koje su i nadalje u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo brisanog subjekta upisa.

D o k a z: *uvid u z.k. izvadak.*

Vjerovnik je izvanknjižni vlasnik nekretnina koje je kupio od brisanog društva čijoj vlasnici i direktorici Lauri Luisi je isplaćena kupoprodajna cijena u cijelosti sredinom 2005. godine kada je vjerovnik stupio u posjed nekretnina.

Vjerovnik je živio u uvjerenju da je kupoprodaja u cijelosti izvršena, kako u stvarnom tako i u pravnom smislu, sve dok nedavno nije ustanovio da je na nekretninama i nadalje upisano vlasništvo u korist brisanog društva.

U tom poslu kupoprodaje vjerovnika je zastupao punomoćnik Aldo Kancelir, odvjetnik u Rovinju koji je preminuo 2012. godine, a vjerovnik nije uspio doći do isprava povezanih s tim pravnim poslom.

Budući da vjerovnik ne raspolaže s materijalnim dokazima o kupoprodaji nekretnina, a odvjetnik koji ga je zastupao u kupoprodaji je, nažalost, preminuo ne ostavivši urednu dokumentaciju o zastupanu vjerovnika, to vjerovnik jedino putem svjedoka može dokazivati svoj neometani posjed i izvanknjižno vlasništvo nekretnina od 2005. godine.

Pri tome vjerovnik ukazuje na okolnost da, kada bi nekretnine stvarno bile vlasništvo brisanog društva, osnivačica brisanog društva bi zasigurno nakon brisanja društva iz sudskog registra poduzela neku pravnu radnju s ciljem rješavanja/prijenosa prava vlasništva na svoje ime.

Gospođa Laura Luisi, osnivačica brisanog društva, nekretnine nije smatrala vlasništvom tog društva, odnosno, svojim vlasništvom, a budući da živi i Italiji i nema nikakvog interesa za posljedice brisanja tog društva iz sudskog registra.- S druge strane, odvjetnik koji je zastupao vjerovnika u poslu kupoprodaje nije ostavio nikakvu dokumentaciju o zastupanju pa je vjerovnik doveden u situaciju da svoje potraživanje ovime prijavljuje prema likvidacijskoj masi brisanog subjekta upisa.

Ukoliko bi postojala mogućnost da se usvoji ova prijava potraživanja bez upućivanja u sudski postupak, vjerovnik bi mogao prikupiti izjave svjedoka o stanju posjeda nekretnina i dostaviti ih naknadno po pozivu.

Vjerovnik po punomoćnicima



ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED
STUDIO LEGALE

Iris Šoštarčić & Velimir Šoštarčić

U Rovinju 30. studenoga 2022. godine

051 8/12

28

Postovana gospoda

VLASTA MAJSTOROVIC

52100 PULA

KOPACKA br. 37



R 52210 ROUNJ (ROUJENJ)
RG 27 354 7917 HR

03 30ED 3 01.12.22 09:07:56 8.75





POLJOPRIVREDNO - ZEMLJIŠTE .hr

Agencija za promet poljoprivrednim
zemljištem u RH



Cijena poljoprivrednog zemljišta 2023.u Hrvatskoj i EU

Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj po hektaru iznosi 3.325 € za oranice, 1.832 € za livade, a za pašnjake 1.791 €. Cijena za kontinentalni dio Hrvatske je oko 3% niža od prosjeka, dok je za Jadranski dio Hrvatske dvostruko veća od prosjeka.

Cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj

Cijena poljoprivrednog zemljišta varira u ovisnosti o tipu poljoprivrednog zemljišta, dijelu Hrvatske, mikrolokaciji, kvaliteti tla, veličini parcele i o nizu drugih faktora. Posljednji podaci dostupni od Državnog zavoda za statistiku za 2019. godinu (tablica 1) daju prosječnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u ovisnosti o tipu zemljišta.

25.174 kn	13.868 kn	13.564 kn
3.325 €	1.832 €	1.791 €

Tablica 1: prosječna cijena 1 ha poljoprivrednog zemljišta u RH za 2019. g. (izvor: DZS)

Od 2018. do 2019. prosječna cijena obradivog tla porasla je za 109 €/ha, livade 157 €/ha, a pašnjaci 51 €/ha. Što se tiče detaljnijih podataka, oni još nisu dostupni za 2019. godinu, ali dostupni su oni za godinu ranije.

Iako nam ovi podaci daju okvirnu sliku cijene poljoprivrednog zemljišta u RH, te su korisni pri usporedbi s prosječnom cijenom poljoprivrednog zemljišta prethodnih

godina, te usporedbi s prosječnim cijenama poljoprivrednog zemljišta u EU, ipak ih treba uzeti s rezervom, jer pate od nekih metodoloških nedostataka.

Tako je npr. prosječna cijena oranice u kontinentalnom dijelu Hrvatske (podaci za 2018.) bila oko 3.200 €/ha (oko 3% manje od državnog prosjeka), međutim kvalitetna oranica, na dobroj poziciji i zadovoljavajuće površine prodaje se u istočnoj Slavoniji i za preko 10.000 €/ha, što je gotovo dvostruko više od prosječne cijene poljoprivrednog zemljišta u Jadranskom dijelu Hrvatske (a gdje je prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta dvostruko veća od državnog prosjeka). S druge strane, parcela lošije kvalitete u zapadnoj Slavoniji, na lošijoj poziciji i nezadovoljavajuće površine prodaje se i za 2.000 €/ha.

Podaci iz gornje tablice također ne uključuju cijenu prodanog poljoprivrednog zemljišta na kojem se nalaze trajne nasade, poput voćnjaka, maslinika i vinograda, a čija cijena u pravilu (opet ovisno o mnoštvu faktora) višestruko premašuje državni prosjek.

Dakle, disperzija cijena je ogromna, a sama **cijena poljoprivrednog zemljišta** ovisi o mnogo faktora, te **se u statističkim podacima u pravilu odnosi na golo poljoprivredno zemljište**, tj. zemljište koje je moguće **poorati - obradivo tlo**. Ono što je sigurno je da prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj polagano raste iz godine u godinu (tablica 2). Prema dostupnim podacima Eurostata, od 2015. do 2018. godine prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj porasla je za 559 eura po hektaru, što je prosječni godišnji porast od oko 186 €/ha.

2.726 €	2.835 €	3.005 €	3.285 €

Tablica 2: prosječna cijena 1 ha poljoprivrednog zemljišta u RH (izvor: Eurostat)

Cijena poljoprivrednog zemljišta po županijama u kontinentalnom dijelu Hrvatske ide ponajviše u prilog Varaždinskoj i Međimurskoj županiji, dok su najniže cijene u Ličkoj, Karlovačkoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. U Jadranskom dijelu Hrvatske najviše se cijene poljoprivredna zemljišta u Zadarskom zaleđu, te u Neretvanskoj dolini.

Cijena poljoprivrednog zemljišta u EU

Cijena poljoprivrednog zemljišta u ostalim zemljama EU iznimno je visoka u odnosu na cijenu poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj. Hrvatska se nalazi na samom začelju zemalja EU po tržišnoj vrijednosti obradivog tla (tablica 3). Manju cijenu za hektar obradive zemlje moguće je dobiti samo u Estoniji.

Nizozemska	70.320
Italija	42.569

Luksemburg	35.110
Irska	27.457
UK	23.155
Slovenija	18.460
Danska	17.690
Španjolska	13.023
Grčka	12.750
Poljska	10.318
Švedska	8.845
Finska	8.380
Češka	7.572
Francuska	6.020
Bugarska	5.011
Rumunjska	4.904
Mađarska	4.632
Litva	3.890
Latvija	3.856
Slovačka	3.432
Hrvatska	3.285
Estonija	3.174

Tablica 3: prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u EU 2018. (izvor: Eurostat)

Kao što je iz tablice vidljivo, naši sjeverni susjedi Slovenci cijene svoje obradivo tlo gotovo šest puta više od nas, naši zapadni susjedi Talijani 13 puta, a Nizozemci čak 21 puta više.

Ipak, to su prosječne cijene poljoprivrednog zemljišta za cijele države, a kao i u Hrvatskoj, postoje velike razlike među različitim regijama pojedinih država. Pa dok u Mađarskoj gdje je prosjek cijene poljoprivrednog zemljišta 4.632 €/ha cijene variraju samo od 2.994 - 5.284 €/ha, u Grčkoj variraju od 6.008 - do nevjerovatnih 55.515 €/ha, a u Španjolskoj od 6.769 - enormnih 133.863 €/ha na Kanarskim otocima.

Cijene poljoprivrednog zemljišta su u pravilu stabilnije u regijama srednje i sjeverne Europe, dok najviše variraju u zemljama Mediterana. Razlog je velika geografska, klimatska i ekonomska raznolikost različitih regija unutar iste države, što je najviše izraženo u Mediteranskim zemljama, poput Španjolske, Italije, Grčke i Hrvatske.

Cijena poljoprivrednog zemljišta u Srbiji, BiH i Sloveniji

Interesantno je usporediti kako se kreću cijene zemljišta kod naša tri bliska susjeda, Srbije Bosne i Hercegovine i Slovenije. Iz gornje tablice EU zemalja vidljivo je da je prosječna cijena obradivog tla poljoprivrednog zemljišta u Sloveniji gotovo šest puta veća nego u Hrvatskoj. Međutim, na prijelazu s 2017. na 2018. cijena nije proporcionalno porasla u Sloveniji za razliku od Hrvatske. Porasla je 15 puta, a ne šest puta više. Naime, dok je cijena poljoprivrednog zemljišta (oranice) u Hrvatskoj porasla za 109 €/ha, u Sloveniji je porasla za 1.584 €/ha.

Prema Izveštaju porezne uprave Federacije BiH, prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u BiH iznosi 18.360 €/ha. Međutim, u izvještaju se priznaje da je uzorkovano samo 20% ugovora, te da je tržište poljoprivrednim zemljištem neuređeno, tj. da ne postoji kvalitetna klasifikacija zemljišta i time metodologija statističke obrade podataka. Naime, prilikom kupoprodaje često se radi o prodaji građevinskog zemljišta koje u trenutku prodaje nije bilo izgrađeno, te je prodano kao poljoprivredno, iako je gradnja na tom zemljištu dozvoljena. Zaključujemo iz ovog izvještaja da je prosječna cijena od 18.360 €/ha potpuno nepouzdana, a time i neusporediva s prosjecima ostalih zemalja. Prema pisanju portala Blic.rs, prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u Srbiji u 2019. godini je bila između 9.000 i 10.000 €/ha za njivu u Vojvodini, oko 5.000 €/ha oko Beograda, a najniže cijene obradivog tla su na jugu Srbije, gdje je cijena oko 3.000 €/ha. Dakle, cijena oranice u Panonskoj nizini je izjednačena, neovisno da li se oranice nalaze u Slavoniji, ili Vojvodini, prosječna cijena oko Beograda je izjednačena s prosječnom cijenom u Jadranskom dijelu Hrvatske, dok je cijena na jugu Srbije u razini s Hrvatskim prosjekom.

Cijena poljoprivrednog zemljišta u budućnosti

Cijenu poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj tijekom narednih godina nije lako predvidjeti na temelju dostupnih podataka. Naime, iako je za očekivati da će i narednih godina cijena rasti 100-200 €/ha, postoje neki nepredvidivi faktori. Hoće li ukidanje moratorija na kupnju poljoprivrednog zemljišta stranim pravnim i fizičkim osobama utjecati na nagli skok cijene poljoprivrednog zemljišta? Hoće li pandemija podići, ili spustiti cijenu poljoprivrednog zemljišta? Hoće li nova financijska kriza koja nam kuca na vrata kao posljedica pandemije utjecati na nagli pad cijene poljoprivrednog zemljišta? Ili naprotiv?

Isto tako je zanimljivo da je od 2011. do 2017. cijena poljoprivrednog zemljišta u Danskoj, Španjolskoj, Francuskoj, Latviji i Finskoj potpuno stagnirala, ili se blago povećavala kao u Hrvatskoj, samo 100-200 €/ha godišnje (uz znatno veću prosječnu cijenu). Međutim, cijene u Irskoj, Grčkoj, Italiji i Slovačkoj pale su i po nekoliko tisuća eura po hektaru u istom razdoblju, dok je u preostalim zemljama EU cijena rasla za nekoliko tisuća eura po hektaru.

Neviden skok cijena dogodio se u nekim zemljama EU na prijelazu s 2018. na 2019. U Irskoj je cijena, nakon višegodišnjeg kontinuiranog pada, skočila za nevjerojatnih 7.554 €/ha, a u Italiji za 5.259 €/ha. Relativno gledajući, ogroman skok cijene poljoprivrednog zemljišta u ovom razdoblju dogodio se u Latviji, trećoj na dnu ljestvice po cijeni jednog hektara poljoprivrednog zemljišta, odmah iza Hrvatske u 2017.. Naime, cijena je skočila za fantastičnih 30%, unutar godinu dana, čime je Latvija za preko 500 €/ha pretekla Hrvatsku. Rekord u ovom razdoblju je ipak Rumunjska, zemlja na začelju po cijeni poljoprivrednog zemljišta u EU 2017., koja je u 2018. ušla s više nego dvostrukom cijenom obradivog tla nego u prethodnoj godini. Cijena je narasla za nevjerojatnih 135%, tj. s 2.085 €/ha na 4.904 €/ha i time po cijeni hektara ostavila iza sebe 6 zemalja na začelju.

Zaključak je da je tržište nekretnina poljoprivrednim zemljištem vrlo nestabilno i ovisi o mnoštvu poznatih i nepoznatih, tj. predvidivih i nepredvidivih faktora, tako da svako predviđanje sadrži vrlo velik koeficijent pogreške, te je potrebno dobro poznavanje stanja tržišta nekretnina i ekonomske i političke situacije pojedine zemlje, a aktualna pandemija ovu prognozu čini vrlo teškom.