

Sesvete, 23.05.2023.godine.

DOMI d.o.o. u stečaju

Milana Pavelića 21
10000 Zagreb
OIB: 20233402883

Predmet: POZIV ZA UPLATU NAKNADE ZA ZADRŽAVANJE NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE U PROSTORU

Poštovana/i,

na temelju donesene odluke od dana 06.09.2017. godine izglasane na 2.sjednici predstavnika suvlasnika (uprave) zgrade Trgovački centar-Tržnica Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, Upravitelj društvo MDM-upravljanje d.o.o. (dalje u tekstu: upravitelj) je dana 30.06.2018. godine podnio Zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju (Zahtjev za legalizaciju) zgrade Trgovački centar-Tržnica Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, sa svom potrebnom dokumentacijom, a o čemu su obaviješteni svi suvlasnici dana 31.07.2018. godine.

Rješenjem o naknadi Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od dana 07.01.2020.godine, KLASA: UP/I-363-02/19-019/1134, Urbroj: 251-13-32-1/010-20-4-SM (dalje u tekstu: Rješenje i/ili Rješenje o naknadi), utvrđen je iznos naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade, a o čemu su također obaviješteni svi suvlasnici te im je dostavljena preslika predmetnog Rješenja. Upravitelj je na predmetno Rješenje u zakonskom roku izjavio žalbu, a sam sadržaj predmetne žalbe odnosio se na način obračuna volumena zgrade, jer od ukupnog volumena nije oduzet volumen prije izgrađene tvornice laganih betonskih prefabrikata.

Dana 31.03.2023. godine upravitelj je zaprimio Rješenje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od dana 21.03.2023. godine, KLASA: UP/II-361-02/20-27/28, Urbroj: 531-07-1-3-2/3-23-3 (dalje u tekstu: Drugostupanjsko rješenje), a kojim Drugostupanjskim rješenjem se odbija žalba izjavljena protiv Rješenja o naknadi.

Sukladno prethodno navedenom, Rješenje o naknadi od dana 07.01.2020.godine, KLASA: UP/I-363-02/19-019/1134, Urbroj: 251-13-32-1/010-20-4-SM postalo je izvršno dana 31.03.2023. godine.

Vezano uz predmetno Rješenje o naknadi upravitelj MDM - upravljanje d.o.o. odnosno suvlasnici zgrade Trgovački centar-Tržnica Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete obvezni su prije izdavanja rješenja o izvedenom stanju za zadržavanje nezakonito izgrađene poslovne zgrade u prostoru na k.č.br. 724715 k.o. Sesvete, u Zagrebu, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, platiti naknadu u iznosu 4.009.889,25 kuna.

Naknada s popustom od 25,0% iznosi 3.007.416,94 kuna = 399.152,82 EUR ako se plati u roku 30 dana od izvršnosti Rješenja, tj. do dana 30.04.2023.godine.

Na skupštini suvlasnika održanoj dana 20.04.2023. godine, donesena je odluka da se naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru podmiri jednokratno.

Kako bi se iskoristila mogućnost plaćanja predmetne naknade sa popustom od 25,00%, i na taj način uštedjelo preko 130.000,00 EUR, suvlasnik trgovačko društvo TC SESVETE d.o.o., Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: 03781787462 je dana 28.04.2023. godine u ime svih suvlasnika platio cjelokupnu naknadu prema Gradu Zagrebu u iznosu od 399.152,82 EUR.

Sukladno odredbama članka 25. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19) podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade dužni su prije donošenja rješenja o izvedenom stanju platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru. 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.

Također, sukladno odredbi članka 89. st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 - 94/17), troškove za održavanje i za poboljšavanje nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno.

Obzirom da je suvlasnik - društvo TC SESVETE d.o.o., koje u tome ima pravni interes, ispunilo obvezu plaćanja naknade ostalih suvlasnika, samim time je došlo do zakonske subrogacije iz članka 91. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05 – 156/22), a slijedom čega je društvo TC SESVETE d.o.o. stupilo u pravni položaj vjerovnika prema ostalim suvlasnicima te ima pravo od njih potraživati plaćenu naknadu odnosno tražbinu sa svim sporednim pravima i to razmjerno suvlasničkim dijelovima svakog pojedinog suvlasnika.

Nastavno na navedeno, a temeljem Elaborata o etažiranju poslovne zgrade i zemljišnoknjižnog stanja na dan 19.04.2023.godine, Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvete Novo, zk.ul.broj: 817, k.č.br. 7247/5, kao i Odluke Skupštine suvlasnika donesene dana 20.04.2023. godine, te shodno tome napravljenog izračuna, Vaša obveza za uplatu naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, kao vlasnika posebnog dijela, iznosi

11.060,78 EUR

Molimo Vas da uplatu gore navedenog iznosa za naknadu izvršite na račun suvlasnika društva TC SESVETE d.o.o. u roku od 15 dana:

primatelj: **TC SESVETE d.o.o., Ljudevita Posavskog 3, Sesvete**
broj računa: **HR7524080021100060458, otvoren kod Partner banka d.d., Zagreb**
poziv na broj: **HR00 OIB suvlasnika**
opis plaćanja: **regresno plaćanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru**

Budući da je u cijelosti uplaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene poslovne zgrade Trgovački centar-Tržnica Sesvete, očekujemo donošenje Rješenja o izvedenom stanju, koje za završenu legaliziranu građevinu ima pravnu snagu građevinske i uporabne dozvole.

Nakon donošenja rješenja o izvedenom stanju te po izvršnosti istog, rješenje se uz zahtjev za obračun komunalnog i vodnog doprinosa dostavlja Gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odsjeku za komunalni doprinos i naknadu, te Hrvatskim vodama, koji po službenoj dužnosti pokreću upravni postupak donošenja rješenja o komunalnom i vodnom doprinosu.

Po dobivanju Rješenja o komunalnom i vodnom doprinosu upravitelj će zatražiti plaćanje jednog i drugog doprinosa u obrocima (60 rata).

MDM-upravljanje d.o.o.
Ljudevita Posavskog 3
Sesvete - Zagreb
OIB: 88645558956

Milenko Križanac, direktor

