

OIB:28410884585
MBS: 070048293
osnivači: Grad Čakovec
Trgovački sud Varaždin
Rješenje: Tt-14/2604-2
godina osnivanja: 1997

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

26-07-2022

Primljeno iz ruke - poštom dana

Broj primjeraka priloga SYL

Predano preporučeno dana KEČTAR 29.10.2023

Pristojba plaćena

Pristojba neostaje

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Braće Radić 2
VARAŽDIN

HITNO!!!
n/r sutkinje Jasne Lekić

PRIMIO

PREDMET: St-230/2020

STEČAJNI DUŽNIK: Stečajna masa iza Trgocentar d.d. u stečaju, sa sjedištem u Ludbregu, Petra Zrinskog 3, OIB: 74000270741 – stečajni upravitelj Stanko Makar

PODNOŠITELJ: GP STANORAD d.o.o., sa sjedištem u Čakovcu, Matice hrvatske 10, OIB: 28410884585, zastupano po direktoru Marku Tomašiću, dipl. ing., u svojstvu upravitelja zgrade u Čakovcu, Istarska 12/A – I ulaz

PODNEŠAK

kojim se Upravitelj zgrade očituje na Zaključak o prodaji nekretnina stečajnog upravitelja Stanka Makara od dana 23.06.2022. godine

I. U rubriciranom predmetu obraćamo se Sudu u svojstvu upravitelja zgrade u Čakovcu, Istarska 12/A – I ulaz, zgrada izgrađena na kat.čest. 1461/4 (ident. zk.čest.br. 323/B/1/4) i dijelu kat. čest. 1461/3 k.o. Čakovec, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Čakovec, zemljišnoknjižni uložak broj 6859, redni broj 3 posjedovnice – broj zemljišta (kat. čest.) 323/B/1/4 u naravi dvorište površine 125 m2 i stambena zgrada površine 290 m2, ukupne površine 415 m2, u vlastovnici upisano u korist Stečajna masa iza Trgocentar d.d. u stečaju, OIB: 74000270741, Ulica Petra Zrinskog 3, 42230 Ludbreg, u cijelosti.

Dokaz: Ugovor o upravljanju stambenom zgradom broj 9/97 od dana 09.08.2007. godine i Aneks Ugovora o upravljanju stambenom zgradom od 14.01.2015. godine, izvadak iz katastarskog plana, izvadak iz zemljišne knjige, izvadak iz posjedovnog lista, Identifikacija čestica od 26.05.2015. godine, .

II. Zaljučkom o prodaji nekretnina od 23.06.2022. godine određena je prodaja i utvrđena vrijednost nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku u toč. I/1. kako glasi:

1. *Nekretnina se nalazi u Čakovcu, ulica Antuna Gustava Matoša bb i ulica Slavka Kolara bb, kat. čest. br. 323/B/1/1 što čini dvorište površine 204 čb, kat. čestica br. 323/B/1/3 što čini dvorište površine 2260 m² i **kat. čestica br. 323/B/1/4 što čini dvorište površine 125 m² i stambena zgrada površine 290 m² ukupne površine 2675 m², sve upisano u ZK uložak broj 6859 k.o. 302813 ČAKOVEC, Zemljišnoknjižni odjel Čakovec**
Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi 826.000,00 kn.
Nekretnina se prodaje po početnoj prodajnoj cijeni koja iznosi 99.000,00 kuna.*

Oglas o prodaji kao takav određuje, među ostalim, i prodaju zemljišta 323/B/1/4 u naravi dvorište površine 125 m² i stambena zgrada površine 290 m², ukupne površine 415 m², upisanog u zk.ul.br. 6859 k.o. Čakovec

Prema mišljenju ovog Upravitelja oglašavanje prodaje na iznad citirani način je NEISPRAVNO i NEZAKONITO iz sljedećih razloga:

1. U Procjembenom elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnine izrađenom po društvu MEDIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec iz ožujka 2019. godine naznačeno je sljedeće:

Str. 11.:

Dio ulica i zemljište ispod višestambene zgrade nisu predmet ove procjene



dio kat.čest.br. 1472 (Ulica A.G.Matoša)



kat.čest.br. 1461/4 (zemljište ispod zgrade)



dio kat.čest.br. 1471/22 (Ulica Slavka Kolara)



Str. 12.:

- Ostalo:
- Dio kat.čest.br. 1471/22 i 1472, k.o. Čakovec u naravi predstavljaju ulice (ceste, dio A.G.Matoša i Slavka Kolara) pa nisu predmet ove procjene.
 - Na kat.čest.br. 1461/4, k.o. Čakovec je u naravi izgrađena višestambena zgrada sa stanovima koji su upisani u Knjigu položenih ugovora (KPU) pa nije predmet ove procjene.

Str. 28.:

Dio kat.čest.br. 1471/22 i 1472, k.o. Čakovec u naravi predstavljaju ulice (ceste, dio A.G.Matoša i Slavka Kolara) pa nisu predmet ove procjene.

Na kat.čest.br. 1461/4, k.o. Čakovec je u naravi izgrađena višestambena zgrada sa stanovima koji su upisani u Knjigu položenih ugovora (KPU) pa nije predmet ove procjene.

Dokaž: uvid u Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine izrađen po društvu MEDIMURJE-INI ESTIA d.o.o. Čakovec iz ožujka 2019. godine (u spisu predmeta).

2. Zgrada u Čakovcu, Istarska ulica 12/A – ulaz I i ulaz II, izgrađena je na kat.čest. 1461/4 k.o. Čakovec i za istu je **pred Povjerenstvom za obnovu zemljišne knjige Čakovec u tijeku izlaganje** te provedba Geodetskog elaborata za evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica za zemljišnu knjigu na zemljišnoknjižnoj čestici u k.o. Čakovec broj 325/2 i 323/B/1/4.

Dokaž: Poživ na ročište od dana 17.06.2019. godine, Geodetski elaborat za evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica za zemljišnu knjigu na zemljišnoknjižnoj čestici u k.o. Čakovec broj 325/2 i 323/B/1/4 s prijavnim listom za zemljišnu knjigu Klasa: 932-06/16-02/47, Urbroj: 16-16-1 od 12.01.2016. godine izrađen od strane Mjernika Hrvoja Ramušćaka, potvrđenom od strane PU za katastar Čakovec, Klasa: 932-06/16-02/47, Urbroj: 541-29/1-16-2 od 19.02.2016. godine.

3. Nadalje, kao što je i u Procjembenom elaboratu istaknuto, **vlasnici stanova u predmetnoj zgradi upisani su u Knjigu položenih ugovora za katastarsku općinu Čakovec**, odnosno pojedini stanovi nisu upisani u Knjigu položenih ugovora/zemljišnu knjigu, i to kako slijedi:

ISTARSKA 12/A – ulaz I – upravitelj GP STANORAD d.o.o. Čakovec, ovdje podnosi:

1. KPU 1886 – vlasnik Babić Tamare
2. KPU 2176 – vlasnik Krušić Bruno
3. KPU 426 – vlasnik Kupec Slavko
4. KPU 818 – vlasnik Novak Zlata
5. KPU 619 – vlasnik Percač Ivan
6. KPU 1377 – vlasnik Vertnik Štefanija
7. KPU 349 – vlasnik Vuković Ivan
8. KPU 1848 – vlasnik Zadravec Danijel
9. u izvanknjižnom vlasništvu Horvat Josipa i Ane

ISTARSKA 12/A – ulaz II – upravitelj EUROLAND d.o.o. Čakovec:

10. KPU 454 – vlasnik Dolenec Vlatka
11. KPU 1293 – vlasnik Lalić Sanda
12. KPU 2216 – vlasnici Petanjek Vesna i Alikić Vlasta
13. KPU 2150 – vlasnik Žganec Žaklina
14. KPU 2224 – vlasnik Lakić Emil i Lakić Gordana
15. KPU 205 – vlasnici Nagy Ana i Plevnjak Soni
16. KPU 1510 – vlasnici Turk Petra i Turk Dejan
17. KPU 522 – vlasnik Vrbanec Ksenija
18. u izvanknjižnom vlasništvu Marciuš Marijana

Usputno napominjemo da je Ulaz II zgrade pod upravom društva EUROLAND d.o.o. Čakovec, Josipa Kozarca 1, OIB: 88000989770.

Dokaz: Međuvlasnički ugovor od dana 05.07.1999. godine, popis suvlasnika zgrade u Čakovcu, Istarska 12/A – ulaz I iz evidencije društva GP STANORAD d.o.o., poduloši iz KPU za Istarsku 12/A-ulaz i ulaz II.

Posebni dijelovi zgrade u Čakovcu, Istarska ulica 12/A – ulaz I će po ovom Upravitelju zgrade, ovdje podnositelju, biti upisani u zemljišnu knjigu katastarske općine Čakovec u okviru postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora sukladno odredbama Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) (NN 121/2013, 61/2018 i 63/2019), i to nakon provedbe Geodetskog elaborata za evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica za zemljišnu knjigu na zemljišnoknjižnoj čestici u k.o. Čakovec broj 325/2 i 323/B/1/4.

Ujedno, skreće se pozornost na odredbu čl.17.st.7. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) koja propisuje sljedeće: „***U vlastovnicu se ne upisuju do tada uknjiženi vlasnici ili nositelji prava korištenja na zemljištu, ako prema podacima međuvlasničkog ugovora ili potvrde o posebnim dijelovima iz članka 5. ovog Pravilnika nisu utvrđeni kao nositelji prava vlasništva.***“ Takva formulacija dijela odredbe „do tada uknjiženi vlasnici“ upravo se odnosi na stečajnog dužnika Stečajna masa iza TRGOCENTAR d.d. u stečaju. Naime, u postupku povezivanja ZK i KPU za predmetnu zgradu bit će predložena uknjižba brisanja prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 6859 k.o. Čakovec, zk.čest.br. 323/B/1/4 k.o. Čakovec sa imena Stečajna masa iza TRGOCENTAR d.d. u stečaju.

Dakle, podnositelj ovog podneska smatra da Zaključak o prodaji objavljen po stečajnom upravitelju Stanku Makaru u iznad citiranoj formi **nije jasan** i ne rukovodi se jasnim napomenama iz Procjembenog elaborata u kojem je izričito naznačeno da **zemljište ispod višestambene zgrade na zemljištu 323/B/1/4 nije predmet procjene**, a ukoliko predmetno zemljište nije predmet procjene, nikako ne može biti ni predmet prodaje u ovom stečajnom postupku.

III. Slijedom svega iznesenog, podnositelj predlaže ovom Sudu **PONIŠTENJE Zaključka o prodaji objavljenog po stečajnom upravitelju Stanku Makaru** od dana 23.06.2022. godine, i to u odnosu na kat. česticu, odnosno zemljište br. 323/B/1/4 upisano u zk.ul.br. 6859 k.o. Čakovec, u naravi dvorište površine 125 m² i stambena zgrada površine 290 m², a koje zemljište nikako nije i ne može biti dio stečajne mase ovog stečajnog dužnika, odnosno **USKLAĐENJE Zaključka o prodaji sa Procjembenim elaboratom o tržišnoj vrijednosti nekretnine** izrađenog po društvu MEDIMURJE-INVEST d.o.o. Čakovec iz ožujka 2019. godine uz naznaku da predmetno zemljište nije dio prodaje, a radi zaštite i suvlasnika predmetne zgrade, ali i potencijalnih kupaca oglašene nekretnine.

GP Stanorad d.o.o.
Čakovec, Ulica Matice hrvatske 10
Direktor
Marko Tomašić, dipl.ing.građ.

U Čakovcu, dana 20. srpnja 2022. godine

GP STANORAD d.o.o.

MATICE HRVATSKE 10
40000 ČAKOVEC
OIB: 28410884585