



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U BJELOVARU
Bjelovar, Šetalište dr. Ivše Lebovića 40

Broj: S-DO-63/2024-53
Bjelovar, 3. veljače 2026.
AČV/AČV

TRGOVAČKI SUD
U BJELOVARU

Na broj: St-33/2025

STEČAJNI POSTUPAK:

STEČAJNI VJEROVNIK: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB 526 34238587, Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova EU, zastupana po zastupniku po zakonu Županijskom državnom odvjetništvu u Bjelovaru

STEČAJNI DUŽNIK:

UDRUGA OSOBA S INVALIDITETOM "BOLJE SUTRA"
GRADA KOPRIVNICE, u stečaju, Koprivnica, Hercegovačka
1, OIB 85923010953

Radi: stečajnog postupka

PODNEŠAK

1x
bez pristojbe

.....

I. Povodom prijedloga vjerovnika Grada Koprivnice od 7. listopada 2025. kojim Grad Koprivnica predlaže rješavanje pitanja uložениh sredstava nekretninu na Trgu dr. Žarka Dolinara kbr. 17 u Koprivnici, u vlasništvu Grada Koprivnice, prijenosom

vlasništva dijela te nekretnine u vlasništvo Republike Hrvatske kao i za odluku o pokretanju parničnog postupka vezano za djelomično utvrđenje ništetnosti Ugovora o davanju u zakup dijela zgrade na trgu dr. Žarka Dolinara kbr. 17 od 13. rujna 2018., vjerovnik smatra da je za donošenje tih odluka potrebno imati nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke.

II. Vjerovnik naglašava da u ovom trenutku ne postoje pouzdano utvrđene činjenice o tome u koji je točno dio predmetne nekretnine, u kojem prostornom opsegu i u kojoj vrijednosti uloženo 1.582.223,04 EUR.

Budući se iz raspoložive dokumentacije ne može nedvojbeno utvrditi razmjer između uložених sredstava, povećanja vrijednosti nekretnine i dijela nekretnine koji je stvarno uređen i prilagođen, vjerovnik smatra da je provođenje vještačenja ovlaštenog vještaka građevinske struke nužna procesna pretpostavka za bilo kakvu daljnju pravnu ocjenu razmjernosti ulaganja te mogućnosti namirenja tražbine Republike Hrvatske prijenosom vlasništva dijela nekretnine.

Bez nalaza i mišljenja ovlaštenog vještaka građevinske struke svako zauzimanje konačnog stajališta o ništetnosti pojedinih ugovornih odredbi ili o prijenosu vlasništva dijela nekretnine bilo bi preuranjeno.

III. Naime, kako je stečajna upraviteljica Alma Opačak 9. lipnja 2025. navela u „Izvješću o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima sa prijedlozima Odluka za izvještajno ročište 24. lipnja 2025.“: „Bez nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke nije moguće utvrditi da li su utrošena novčana sredstva uistinu za tu količinu radova bila dostatna ili ne odnosno da li je izvođač iskazivao veće cijene materijala od prosječnih na tržištu.“

Također, nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke potreban je i da bi se utvrdilo u koji dio nekretnine su uložena sredstva, te kolika je vrijednost nekretnine, a time i dijela nekretnine koji se predlaže prenijeti u vlasništvo Republike Hrvatske i na taj način riješiti potraživanje Republike Hrvatske. Uz to treba napomenuti i da je zakonski zastupnik vjerovnika MOD d.o.o. na skupštini 22. listopada 2025. naveo da je „za izvršene radove na rekonstrukciji i energetskej obnovi na navedenim nekretninama, ostao dug od oko 200.000,00 EUR od kojeg je 25% porez na dodanu vrijednost. Navedeno također treba imati na umu kod rješavanja pitanja prijenosa vlasništva nekretnine na Ministarstvo s obzirom da se u stečajnom postupku moraju namirivati svi stečajni vjerovnici ravnomojerno“.

IV. Nadalje, stečajna upraviteljica u izvješću od 24. rujna 2025. troškove parničnog postupka, radi djelomičnog utvrđenja ništetnosti Ugovora o davanju u zakup dijela zgrade na trgu dr. Žarka Dolinara kbr. 17 u Koprivnici od 13. rujna 2018., kojim je Udruga primila u zakup poslovni prostor površine 202,45 m², procjenjuje na 119.936,00 EUR.

Stečajna upraviteljica navodi da je Ugovor o davanju u zakup dijela zgrade na trgu dr. Žarka Dolinara kbr. 17 od 13. rujna 2018. godine ništetan u odredbi članka 8. stavak 3. jer je protivan zakonu i moralu društva. Nadalje navodi da je Grad Koprivnica navedenom odredbom ugovorio „za sebe i za svoju korist da u slučaju prestanka zakupa prije nego tražbina s osnovne zakupnine dostigne ukupnu vrijednost

provedenih ulaganja Udruga nema pravo potraživati bilo kakvu naknadu s osnove razlike, već novonastala vrijednost zajedno s dijelom zgrade u cijelosti pripada vlasniku, a vrijeme za koje će se „iskoristiti” visina zakupnine iznosi cca 400 godina unaprijed (286,97 EUR mjesečno x 12 mjeseci x 400 godina”).

Pri tom napominjemo da je I ANEKSOM UGOVORA o davanju u zakup dijela zgrade na Trgu dr. Žarka Dolinara kbr. 17 u Koprivnici od 13. rujna 2019. površina koju Udruga prima u zakup povećana na 3.044 m².

U Izvješću od 9. lipnja 2025. godine stečajna upraviteljica navodi da je izvršila neposredan očevid nekretnine i pokretnina te da je utvrdila kako je nekretnina djelomično uređena i time za korištenje prilagođena osobama s invaliditetom i da je stanje obnovljenog dijela nekretnine funkcionalno u cijelosti prilagođeno za korištenje osoba s invaliditetom.

Dakle, uređen je dio nekretnine, a ne cijela nekretnina. Stoga je potrebno i utvrditi koliko kvadratnih metara nekretnine je uređeno s 1.582.223,04 EUR.

V. Obzirom na naprijed navedeno te na iznos tražbine od 1.634.338,10 EUR, odnosno na iznos od 1.582.223,04 EUR koji je uložен u obnovu nekretnine upisane u zk. ul. 30604, kčbr. 4818/1 „Javna zgrada, (građevina prilagođena za korisnike s invaliditetom i smanjene pokretljivosti), Koprivnica, Trg dr. Žarka Dolinara 17”, predlažemo provođenje vještačenja građevinske struke na okolnost:

- cijene utrošenih materijala, količine i usluge rada
- povećanja vrijednosti nekretnine
- utvrđenja površine nekretnine koji je uređen i prilagođen za korištenje osoba s invaliditetom
- utvrđenje vrijednosti dijela nekretnine koji Grad Koprivnica predlaže prenijeti u vlasništvo Republike Hrvatske.

ZAMJENICA ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA
Alica Čretnik Višić