

VIDOVIĆ & VIDOVIĆ
ODVJETNIČKO DRUŠTVO

HR - 42000 VARAŽDIN, KRATKA ULICA 2/1 TEL. 042/ 21 00 90

Varaždin, 02.04.2025. godine

Slavica Orehovec
Ulica kralja Zvonimira 7A
40000 Čakovec

kao

Stečajni upravitelj
za t.d.
Stanoing d.o.o. u stečaju

Predmet: zahtjev za osnivanjem prava služnosti na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika Stanoing d.o.o. u stečaju.

Poštovani,

obraćamo Vam se u svojstvu punomoćnika društva FILMAR d.o.o. kao upravitelja zgrade u Varaždinu, Miroslava Krleže 1/1, 1/2, izgrađene na čkbr.14771, zk.ul. 15018 k.o. Varaždin, a vezano za podrumске prostorije, etažu 132 (E-132) i etažu 146 (E-146) nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog sud au Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, zk.ul.15018, čkbr. 14771 Ulica Miroslava Krleže sa 3317 m2, u kojih etaža je vlasnik stečajni dužnik Stanoing d.o.o. u stečaju.

Naime, kao što Vam je poznato, etaža 132, odnosno 132. suvlasnički udio od 4145/723658 dijela predmetne nekretnine predstavlja u naravi prostoriju u podrumu koja se sastoji od prostorije sa 41,45 m2, a etaža 146, odnosno 146. suvlasnički udio od 4005/723658 dijela predmetne nekretnine u naravi predstavlja prostoriju u podrumu koja se sastoji od prostorije sa 40,05 m2. Obje etažne jedinice, budući da predstavljaju vlasništvo stečajnog dužnika prodavat će se u sklopu stečajnog postupka koji se pred Trgovačkim sudom u Varaždinu vodi pod brojem St-326/2023.

No, isto tako, poznato Vam je da se u predmetnim etažnim jedinicama, koje zapravo uopće ne predstavljaju samostalne uporabne cjeline u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te je do danas ostalo nejasno kako su iste kao takve uopće stekle status etaža odnosno kako su etažirane, jer iste uopće ne predstavljaju prostorije, već su dio otvorenog prostora koji se

nalazi u podrumu predmetne zgrade u Varaždinu, Miroslava Krleže 1/1, 1/2 odnosno u podzemnoj garaži iste.

Isto tako, poznato Vam je, a to proizlazi i iz Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine izrađenog od strane Ratka Matoteka i Dragutina Matoteka, stalnih sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnine, iz studenog 2024. godine, da su u etaži 132 smješteni uređaji koji služe za odvodnju ugljičnog monoksida iz podzemne garaže te da se u etaži 146 nalaze uređaji koji služe za obranu podzemne garaže od poplave za cijelu zgradu.

Obzirom na činjenicu da će se predmetne etaže, dakle, prodavati, putem javne dražbe, a uvažavajući činjenicu da su iste zapravo opterećene postojanjem prava služnosti spomenutih uređaja koji se nalaze u svakoj od njih, a koji uređaji se tu nalaze od trenutka izgradnje predmetne zgrade, jer je građevina kao takva dobila uporabnu dozvolu za izdavanje koje je uvjet bio i postojanje tih uređaja za odvodnju ugljičnog monoksida iz podzemne garaže te uređaja za obranu podzemne garaže od poplave za cijelu zgradu, sve sukladno projektu za izgradnju, smatramo da je potrebno, a radi zaštite interesa suvlasnika predmetne zgrade, osnovati pravo služnosti postojanja spomenutih uređaja za korist svakodobnih vlasnika predmetne nekretnine.

Iako je doista upitno kakve će koristi krajnji kupac tih nekretnina od istih imati nakon kupnje, budući da se radi o otvorenom prostoru u podzemnoj garaži koji se ne smije pregrađivati nikakvim pregradnim zidovima, a do istoga se ne može pristupiti niti vozilom jer se ispred njega nalaze već formirane druge etaže kao parkirna mjesta, tako da je doista upitna svrha odnosno način korištenja tih etaža od strane eventualnog budućeg kupca, a uvažavajući i činjenicu opterećenosti istih prostorija postojanjem spomenutih uređaja koji su u funkciji cijele građevine, ipak, smatramo da, obzirom na činjenicu da predmetne etaže u pravnom smislu predstavljaju individualnu stvar koja će se prodavati na javnoj dražbi, je potrebno i javno obznaniti postojanje prava služnosti, u vidu uknjižbe istih, upravo radi notifikacije eventualnog budućeg kupca, budući da zasad te služnosti nisu upisane u zemljišne knjige, iako *de facto* postoje, vidljive su tj. iako uočljive, i time zapravo neosporne.

Dakle, upravo radi zaštite interesa svih suvlasnika zgrade, odnosno kako opstojnost same zgrade ne bi nikada došla u pitanje, ali i radi zaštite interesa budućih kupaca tih etaža, te u cilju izbjegavanja eventualnih budućih parnica između suvlasnika zgrade i sadašnjeg stečajnog dužnika odnosno suvlasnika zgrade i budućih kupaca, molimo da razmotrite mogućnosti dobrovoljnog osnivanja prava nepravilne služnosti postojanja, zaštite, održavanja i rekonstrukcije uređaja koji služe za odvodnju ugljičnog monoksida iz podzemne garaže na etaži 132, te osnivanja nepravilne služnosti postojanja, zaštite, održavanja i rekonstrukcije uređaja koji služe za obranu podzemne garaže od poplave za cijelu zgradu, na etaži 146, a sve za korist suvlasničke zajednice predmetne zgrade u Varaždinu, Miroslava Krleže 1/1, 1/2.

Molimo da nas kao punomoćnika upravitelja predmetne zgrade izvijestite o Vašem stavu u pogledu ovog prijedloga kako bismo dogovorili njegovu realizaciju u slučaju Vašeg prihvatanja.

S poštovanjem,

za Filmar d.o.o.
punomoćnik

Odvjetničko društvo
VIDOVIĆ & VIDOVIĆ d.o.o.
HRVOJE ŽIGER
ODVJETNIK