

**VITROPALNT d.o.o. u stečaju**  
**Solin, Stjepana Radića 38**  
**OIB: 29708509139**

**Stečajni upravitelj**  
**Ivan Eterović**  
**Split, Škrape 40**

**St-138/2019( ranije St-1725/2016)**

**TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU**

**I Z V J E Š Ć E**  
**STEČAJNOG UPRAVITELJA**

U stečajnom postupku koji se vodi kod Trgovačkog suda u Dubrovniku nad stečajnim dužnikom VITROPLANT d.o.o. u stečaju Solin, a po zaključku Trgovačkog suda u Dubrovniku od 20.11.2020.god.

---

Kod Trgovačkog suda u Dubrovniku, dana 20.11.2020.god., održano je ročište u postupku nad stečajnim dužnikom VITROPLANT d.o.o. u stečaju Solin.

Zaključkom suda od 20.11.2020.god., naloženo je stečajnom upravitelju da izvrši provjeru upisa u katastarskim operatima i drugim javnim knjigama, te da dostavi posebno izvješće o tome:

1. Je li građevina evidentirana u K.O. Solin na k.č.br. 5130/1, kako se navodi u uvjerenju Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, Odjel za katastar nekretnina Solin od 12.11.2020.god. i građevina koja je predmet prodaje u ovom stečajnom postupku i koja je u zemljišnim knjigama upisana kao kat.čst. 3409/1 ZU 5763 K.O. Solin;

2. Da se dopuni vještvo tako što će se vještak određeno izjasniti je li i ako jest u kojem dijelu odnosno površini procijenio nekretninu i građevinu na njoj u gabaritima u kojima je građevina na kat.čst. 3409/1 ZU 5763 K.O. Solin upisana u zemljišnim knjigama i ucrтана u kopiji plana odnosno u gabaritima u kojima je legalna, te vještvu priklopiti kopije plana sa ortofoto snimkom i preklonom postojećeg stanja sa stanjem u knjigama, odnosno legalno izgrađenim i ucrtanim objektima.

Postupajući po nalogu suda nakon provjere podataka i pribavljanja dokumentacije utvrdio sam:

- da se nekretnina označena sa čst.zem. 3409/1 ZU 5763 K.O. Solin u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin vodi kao čst.zem. 3409/1 ZU 5763 K.O. Solin, a koja nekretnina u naravi čini kuću površine 46 m<sup>2</sup>, zgradu površine 121 m<sup>2</sup>, dvor površine 139 m<sup>2</sup> i oranicu površine 1030 m<sup>2</sup>,

- da je na istoj nekretnini izvršena zabilježba da je upis kuće na dijelu čst.zem. 3409/1 K.O. Solin izvršen bez lokacijske, građevinske i uporabne dozvole,

- da je navedena nekretnina upisana na VITROPLANT d.o.o. Solin,

- da je u C listu - Teretovnici pod red.br. 1. upisano založno pravo u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak Zagreb u iznosu od 4.028.000,00 kn i to dana 19.10.2006.god. pod brojem Z-2444/06,

- da je pod red.br. 2. upisano založno pravo u korist RH Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Split u iznosu od 1.108.094,78 kn, a koji upis je izvršen dana 18.12.2012.god. pod brojem Z-2842/12,

- da se navedena nekretnina u Uredu za katastar Split, Odjel za katastar nekretnina Solin vodi kao čst.zem. 5330/1 K.O. Solin, te ista u naravi čini kuću, grudine 46 m<sup>2</sup>, dvor 1,39 m<sup>2</sup>, zgradu 121 m<sup>2</sup> i oranicu 1030 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne površine 1336 m<sup>2</sup>,

- da je sudski vještak Marko Mišević utvrdio da nekretnina koja se vodi u Uredu za katastar Split, Odjel za katastar nekretnina Solin kao kat.čst.zem. 5130/1 K.O. Solin, odgovara sudskoj oznaci čst.zem. 3409/1 ZU 5763 K.O. Solin, te da je stanje navedenih oznaka usklađeno u katastru i zemljišniku, odnosno da katastarska čestica odgovara zemljišnoknjižnoj čestici,

- da je Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Split, Odjel za katastar nekretnina Solin izdao Uvjerenje Klasa: 935-08/20-02/149 Ur.broj: 541-28-04/5-20-2 od 12.11.2020.god., a prema kojem Uvjerenju proizlazi da je građevina evidentirana u K.O. Solin na k.č.br. 5130/1 prije 15.02.1968.god., a što je utvrđeno na snimci iz zraka obavljenoj 1968.god.,

- da je prema odredbi čl. 184. st.1. Zakona o gradnji (NN 153/13 i NN 20/17), propisano da se građevina izgrađena do 15.02.1968.god. smatra izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole,

- da je kod Općinskog suda u Splitu, vođen postupak pod brojem Ovr-3183/12, naknadno pod brojem Ovr-2737/18, u pravnoj stvari ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak Zagreb protiv ovršenika VITROPLANT d.o.o. Solin i dr., radi zapljene, procjene i prodaje navedene nekretnine i naplate potraživanja ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak Zagreb, a koji postupak je obustavljen rješenjem Općinskog suda u Splitu broj Ovr-2737/18 od 30.10.2019.god.,

- da je u navedenom postupku provedeno vještačenje po sudskom vještaku geometru Marku Mišević i sudskom vještaku za graditeljstvo Juri Malenica,

- da je sudski vještak Jure Malenica u navedenom postupku dostavio sudu vještvo od 20.04.2017.god., a prema kojem vještvu je navedene objekte zajedno sa zemljištem procijenio na iznos od 1.818.967,67 kn, odnosno 244.812,97 EURA,

- da je Agencija Mijanović izvršila procjenu navedenih nekretnina, te dostavila Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina broj 160/2020 od 09.11.2020.god., a prema kojem elaboratu je tržišna vrijednost nekretnina procijenjena na iznos od 874.000,00 kn odnosno 115.736,67 EURA,

- da je Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Solin, donijela Rješenje Klasa: UP/I-361-02/13-02/5930 Ur.broj: 2181/1-11-06/11-17-0004 od 28.02.2017.god., kojim rješenjem je odbačen zahtjev tvrtke VITROPLANT d.o.o. Solin, kojim se traži izdavanje rješenja o izvedenom stanju za jednostavnu zgradu na kat.čst.zem. 3409/1 K.O. Solin.

Na temelju naprijed navedene dokumentacije, a posebno iz Uvjerenja Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, Odjel za katastar nekretnina Solin, nesporno proizlazi da je navedena građevina evidentirana prije 15.02.1968.god., te da se temeljem odredbe čl. 184. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13 i NN 20/17), smatra da je izgrađena na temelju pravomoćne građevinske dozvole.

Međutim, da bi se u zemljišnim knjigama upisalo da navedeni objekt ima građevinsku dozvolu, trebalo bi temeljem čl. 184. st. 2. Zakona o gradnji zatražiti od nadležnog tijela da izda uporabnu dozvolu za navedenu građevinu.

Što se tiče legalizacije navedenog objekta Rješenjem Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Solin od 28.02.2017.god. odbačen je zahtjev za legalizaciju.

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Solin, na Središnjem državnom portalu objavila je članak vezan za postupak legalizacije.

Prema navedenom članku građani koji zahtjev za ozakonjenje nisu uspjeli predati na vrijeme odnosno do 30.06.2018.god. do kada je bio zakonski rok za podnošenje zahtjeva, nadležnom upravnom tijelu mogu se obratiti radi provjere mogućnosti reguliranja statusa građevine prema Zakonu o gradnji.

Dakle, prema navedenom stavu Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Solin, za navedenu građevinu može se od Upravnog tijela tražiti status građevine, što sam i zatražio ali do dana sastavljanja izvješća nisam zaprimio odgovor na upit.

Prema izdanom Uvjerenju Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, Ispostava za katastar nekretnina Solin od 20.11.2020.god. navedena građevina je evidentirana prije 15.02.1968.god., pa se temeljem čl. 184. st. 2. Zakona o gradnji smatra da je ista izgrađena na temelju pravomoćne građevinske dozvole.

Procjena navedene nekretnine vršena je u postupku koji se vodio kod Općinskog suda u Splitu od strane sudskog vještaka Jure Malenica, koji je dostavio procjenu od 20.04.2017.god., prema kojoj procjeni vrijednost navedenih nekretnina iznosi 1.818.967,67 kn ili 244.812,97 EURA, dok po procjeni Agencije Mijanović navedena procjena iznosi 874.000,00 kn odnosno 115.736,67 EURA.

Pregledom navedenih procjena nesporno se može utvrditi da su sudski vještaci prilikom procjene koristili različite metode procjene, time da je Agencija Mijanović vršila procjenu 3,5 godine poslije procjene vještaka Jure Malenica, pa je moguće da je isti vještak utvrdio da je navedeni objekt dijelom porušen i zapušten, pa je radi navedenog procjena Agencije Mijanović znatno manja od procjene vještaka Jure Malenica.

Što se tiče zaključka Trgovačkog suda u Dubrovniku od 20.11.2020.god., a vezano za procjenu navedenih nekretnina, u privitku se dostavlja očitovanje dopuna/ vještva Ivana Mijanovića od 27.studenog 2020.godine.

U Splitu, 30. studenoga 2020.god.

Ivan Eterović  
stečajni upravitelj

Prilog:

- Očitovanje/dopuna vještva od 27.studenog 2020.godine