



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U RIJECI
Rijeka, Erazma Barčića 5

Broj: S-DO- 59/2023-17
Rijeka, 12. rujna 2024.g.
MF/MF

STEČAJNI UPRAVITELJ
DRAŽEN ČUPKOVIĆ
RIJEKA, Dr. Zdravka Kučića 3

Predmet: Stečajna masa iza TRANSADRIA d.d. u stečaju

Obraćamo vam se u svezi prodaje nekretnine u Osijeku, Trg Baruna Trenka 2, koja nekretnina je sagrađena na kč.br. 5299 kuća, zgrada i dvorište Trg O.Price 2, površine 433 m² upisana u zk.ul. 2012 k.o. Osijek, a na kojoj je kao vlasnik upisana Transadria d.d. Rijeka, u 1/1 dijela.

Nesporno je da je ova nekretnina djelomično procijenjena u postupku pretvorbe i privatizacije pravnog prednika, ovdje dužnika na način da je procijenjena samo glavna (ulična) zgrada, bez objekta u dvorištu (pomoćni objekt) i bez zemljišta. Stoga je izrađen procjembeni elaborat tržišne vrijednosti predmetne nekretnine od strane Insto Centar d.o.o. , Anđelka Vujeva, dipl. ing. građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina od 04. studenog 2023.g. iz kojeg proizlazi da procijenjeni dio ove nekretnine, dakle dio koji bi bio vlasništvo stečajne mase odgovara dijelu od 34,25 % cijele nekretnine i iznosi 44.000,00 EUR-a procijenjene vrijednosti nekretnine, a neprocijenjeni dio predmetne nekretnine, koji bi bio vlasništvo Republike Hrvatske odgovara dijelu od 65,75% cijele nekretnine i iznosi 85.000,00 EUR-a procijenjene vrijednosti nekretnine.

Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu proizlazi da je ista opterećena hipotekama i to u korist Radl Čučić Dore i H HABUCO d.o.o. Zagreb, koji iznosi hipoteka višestruko premašuju procijenjenu vrijednost same predmetne nekretnine.

U međuvremenu je Trgovački sud u Rijeci svojim rješenjem posl.br. St-77/2023 od 05. srpnja 2024.g. odredio prodaju suvlasničko dijela predmetne nekretnine dužnika (dakle prodaju 34,25% dijela nekretnine).

S obzirom na navedenu situaciju, odnosno istaknuto izlučno pravo Republike Hrvatske kao vlasnika dijela predmetne nekretnine koji nije obuhvaćen rješenjem o pretvorbi predlažemo slijedeće:

1. ukoliko se ocijeni da je najpovoljniji način unovčenja postupanje po rješenju suda od 05. srpnja 2024.g., dakle ukoliko će se krenuti u stečajnom postupku sa prodajom suvlasničkog dijela dužnika, predlažemo sklapanje Sporazuma kojim će stečajni dužnik zastupan po stečajnom upravitelju priznati vlasništvo Republici Hrvatskoj zastupanoj po Županijskom državnom odvjetništvu u Rijeci na dijelu predmetne nekretnine koji nije obuhvaćen rješenjem o pretvorbi i privatizaciji i koji odgovara suvlasničkom dijelu od 65,75% cijele nekretnine, sve sukladno Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izrađenom od strane Insto Centar d.o.o., Anđelka Vujeva, dipl. ing. građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina od 04. studenog 2023.g., i u tom pravcu izdati tabularnu ispravu radi upisa prava vlasništva Republike Hrvatske na preostalo dijelu od 65,75 % suvlasničkog dijela cijele nekretnine.

ili

2. da se ide u prodaju cijele nekretnine, navodeći da se radi o različitom vlasništvu predmetne nekretnine, sve sukladno citiranom Procjembenom elaboratu, te da se novčani iznos dobiven za suvlasnički dio Republike Hrvatske koji iznosi 85.000,00 EUR-a uplati izravno u Državni proračun Republike Hrvatske. U tom pravcu bi trebalo prethodno sklopiti Sporazum između stečajnog dužnika zastupanog po stečajnom upravitelju, Republike Hrvatske zastupane po ŽDO u Rijeci i svih upisanih razlučnih vjerovnika, kojim sporazumom bi se odredilo da se svi troškovi stečajnog postupka uključivši i nagradu stečajnom upravitelju podmire od dobivene kupovnine za dio koji predstavlja suvlasništvo stečajnog dužnika, kao i da se razlučni vjerovnici namire iz dijela kupovnine koji predstavlja suvlasništvo stečajnog dužnika. Također, navedenim Sporazumom bi se zajednički utvrdio i najpovoljniji način prodaje predmetne nekretnine.

Molim vaše očitovanje na izneseno.

Na znanje:

1. Ministarstvo prostornog uređenja,
graditeljstva i državne imovine
Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
klasa: 940-01/17-05/1014

Zamjenica županijske državne odvjetnice
Marijana Franolić

Dokument je elektronički potpisan:

Marijana Franolić

Vrijeme potpisivanja:

12-09-2024

11:37:52

DN:

C=HR

O=ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U RIJECI

2.5.4.97*#0C1156415448522D303333737373533303535

OU=Signature

S=Franolić

G=Marijana

CN=Marijana Franolić

