

Stečajna masa iza BANOVINAPROMET d. d.-u stečaju,
OIB 16169180810, sjedište Repišće 42,
10 450 Jastrebarsko

20 St-980/2020

Miljenko Požgaj, stečajni upravitelj,
OIB 88007436023, Ured : Repišće 42,
10 450 Jastrebarsko

U Jastrebarskom, 10. 12. 2021.g.

R. H., TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU,
Sudac, gospođa LUCIJA BUTIGAN
Stečajni postupak St-980/20
Petrinjska 8, 10 000 Zagreb,

PREDMET: Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka sa posebnim naglaskom na Podnesak stečajnog vjerovnika Republike Hrvatske u vezi upita za z.k.č. br. 3610/3 koju u sadašnjem statusu nije moguće prodavati

Poštovani !

U tekućim Izvješćima od 25. 7. 2021.godine i 02. 11. 2021.godine upravitelj je navodio aktivnosti koje su provedene u stečajnom postupku.

Ovo Izvješće dostavlja kao dodatno sa posebnim naglaskom na Podnesak stečajnog vjerovnika Republika Hrvatska, zastupana po ŽDO Sisak, u vezi postavljenog prethodnog pitanja za moguće ustupanje nekretnine bez naknade. Predmetna nekretnina z.k.č.br. 3610/3, k.o. Kostajnica, ima nerazgraničene dijelove i to k.č.br. 1443-dio (javno dobro-magistralna cesta prema BiH), k.č.br. 1444 (nerazvrstana cesta) i k.č.br. 1445 (dio površine koja graniči sa koridorom rijeke Une) te je upravitelj uputio PRETHODNI DOGOVOR oko budućih odluka Skupštine vjerovnika, vjerovniku Republika Hrvatska, zastupana po ŽDO Sisak.

Stečajni vjerovnik Republika Hrvatska dostavila je Podnesak koji je zaprimljen 25. 11. 2021.godine. Podnesak stečajnog vjerovnika prilog je ovog Izvješća.

Uz podnesak stečajni vjerovnik dostavlja i dopis zaprimljen od Porezne uprave. Područni ured Sisak, Služba za naplatu i ovrhu, Sisak, A. Starčevića 26, u kojem umjesto odgovora o mogućem prihvaćanju nekretnine koja bi se eventualnom konačnom odlukom Skupštine vjerovnika ustupila bez naknade, slijedi tekst, citiram :

Veza : Vaš broj S-DO-18/2014-135 od 08. studenog 2021.godine

- dužnost stečajnog upravitelja je da postupa u skladu s odredbama članka 89., st. 1., točka 5. i 9, te članka 229., Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15 i 104/17)
- molimo Vas da nas zastupate sukladno Zakonu o državnom odvjetništvu.

Na postavljeno prethodno pitanje da li je Republika Hrvatska voljna biti obdarenikom, ako bi Skupština vjerovnika na prijedlog stečajnog upravitelja donijela odluku da se

nekretnina ustupa bez naknade, stečajni upravitelj nije dobio potvrđan odgovor i time je pokušaj prethodnog dogovora oko statusa k.č.br. 3610/3 završen.

Na stranici 3 Podneska, u četvrtom pasusu ŽDO postavlja pitanje da li je stečajni upravitelj kontaktirao i ostale stečajne vjerovnike u svezi budućih odluka Skupštine vjerovnika i bi li ustupanjem čestice br. 3610/3 bez naknade bili oštećeni ostali vjerovnici.

Odgovor je, stečajni upravitelj nije kontaktirao ostale stečajne vjerovnike jer je pokušavao napraviti prethodni dogovor oko ustupanja nekretnine. U slučaju da je postignut prethodni dogovor oko prihvaćanja statusa obdarenika sa Republikom Hrvatskom, upravitelj bi predložio sazivanje Skupštine vjerovnika na kojoj bi predložio raspravu oko ustupanja i donošenje konačne odluke, u kojoj temeljem SZ-a mogu sudjelovati svi stečajni vjerovnici.

U petom pasusu na stranici 3, Podneska i u prvom pasusu na stranici 4, Podneska, ŽDO navodi kao nije jasno na temelju koje dokumentacije stečajni upravitelj izvodi ovakav zaključak („...takovu nekretninu nije moguće prodavati u stečajnom postupku bez obzira na sadašnji upis vlasništva u zemljišnim knjigama.“), u kojoj površini bi bila državna cesta, u kojoj površini nerazvrstana cesta i u kojoj površini u obuhvatu rijeke Une.

Upravitelj je započeo pisanu komunikaciju sa ŽDO Sisak, vezanu na prethodna pitanja daljnjeg raspolaganja nekretninom k.č.br. 3610/3, k.o. Kostajnica, dopisom koji je uputio 01. rujna 2021.godine. Navedeni mail prilog je ovog Izvješća. U mail-u je upravitelj objasnio da je od strane geodetskog ureda sugerirano da se ne ide u izmjeru i provedbu razgraničenih dijelova k.č.br. 1443-dio i 1445, k.o. Kostajnica, iz razloga što bi takav dodatni geodetski posao bio skup i posebno vremenski dugotrajan, a u konačnici razgraničenjem bi se dobila mala nesporna površina čijom prodajom se ne bi pokrili troškovi sređivanja katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja.

Dakle, stečajni upravitelj je na samom početku pisane komunikacije objasnio zašto nije provedeno katastarsko razgraničenje sporne nekretnine.

Prihvaćanje sugestije od strane geodetskog ureda da se geodetski ne sređuje k.č.br. 1443-dio i 1445, k.o. Kostajnica, upravitelj smatra najboljom mogućom primjenom članka 89., st. 1., točka 5. i 9., SZ-a.

Glede primjedbe na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine, koju je ŽDO Sisak iznio u Podnesku, upravitelj napominje da konačni iznos procijene ovisi isključivo o ulaznim parametrima koje unosi stalni sudski vještak i metodi koja je pri procjeni primijenjena. Prema podacima iz Elaborata radi se o poredbenoj metodi, a bitan detalj takove metode je da se najveća i najmanja vrijednost realiziranih kupoprodajnih ugovora ne koristi pri izračunu prosječne vrijednosti realiziranih ugovora.

Iznos dobiven temeljem Procjene tržišne vrijednosti nekretnine po sudskom vještaku samo je jedan od mogućih prijedloga o kojima će raspravljati Skupština vjerovnika i donijeti konačnu odluku temeljem kvalificirane većine prisutnih stečajnih vjerovnika.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj

Miljenko Požgaj