

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 29. rujna 2023. DO 02. siječnja 2024.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zadru

Poslovni broj spisa: St-111/2021

Dužnik: PATRIOT d.o.o. u stečaju, OIB: 03358015370, Zadar, Ulica Ivana Gundulića 2B

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

U parničnom postupku P-183/2023 po tužitelju Bili Galeb d.o.o. i tuženiku Patriot d.o.o. radi utvrđenja ništetnosti, koji se vodi pri Trgovačkom sudu u Zadru određen je nastavak postupka, te je pozvan stečajni upravitelj Tuženika na preuzimanje postupka.

Gradu Zadru, Upravnom odjelu za prostorno uređenje i graditeljstvo upućen je prigovor na Prijedlog V. izmjena i dopuna prostornog plana, obzirom da je prostornim planom predviđena građevinska namjena zemljišta unatoč decidiranim odredbama čl. 102.-104.d. Zakona o rudarstvu, brojnim mišljenjima Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta, brojim podnescima vlasnika, te čl. 330. Prostornog plana uređenja Grada Zadra kojim je određena izrada studije o sanaciji kamenoloma na istočnom dijelu grada kao prethodno pitanje prenamijene zemljišta.

Navedenom propustu o kojem se kroz cijeli tijek stečajnog postupka ukazuje, svjedoči dispozitiv presude Upravnog suda u Splitu posl.br. UsIgr-269/20-8 od 25. rujna 2020. godine u kojem je Grad Zadar tužitelj, a stečajni dužnik zainteresirana osoba: „...Nesporno je među strankama ovoga spora: da je predmetno zemljište, koje je vlasništvo zainteresirane osobe, prema prostornom planu unutar građevinskog područja stambene ili gospodarske namjene, a na kojemu nije izgrađena zgrada, u obuhvatu eksploatacijskog polja tehničkog građevnog kamena te je, kao takvo, i upisano u odgovarajući javni upisnik, mada je to eksploatacijsko polje već dulje vrijeme neaktivno te ga je potrebno sanirati. **Stoga se predmetno zemljište ne može privesti njegovoj prethodno navedenoj namjeni koju ima prema važećem prostornom planu (tj. ne može se ishoditi građevinsku dozvolu za građenje zgrade stambene ili poslovne namjene na tom zemljištu) bez da ga se prethodno sanira;** na što s pravom ukazuje zainteresirana osoba u odgovoru na tužbu. Navedena sanacija podrazumijeva, kako prethodno donošenje odgovarajućih propisa i drugih akata te izradu odgovarajuće dokumentacije, tako i provedbu sanacijskih radova, pa sanaciju ne može provesti sam vlasnik predmetnoga zemljišta (ovdje zainteresirana osoba), jer je ona nužno povezana i sa javnom vlašću (tj. određenim javnopravnim ovlaštenjima nadležnih javnopravnih tijela) dok na predmetnome zemljištu vlasnik ima samo privatnu vlast (tj. pravo vlasništva). **Slijedi da se u konkretnom slučaju prema prostornom planu radi o neizgrađenom**

građevinskom zemljištu stambene odnosno poslovne namjene, na kojemu, za sada, postoji stvarna i pravna nemogućnost gradnje stambene odnosno poslovne zgrade...“.

Slijedom prethodno navedenog, nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika ne može se raspolagati na ni jedan smislen i svrsishodan način sve dok se ne riješi pitanje namjene, odnosno ne provede sanacija rudišta koju mora inicirati jedinica lokalne samouprave sukladno čl. 102. – 104d. Zakona o rudarstvu,, a prethodno sanaciji izradi studija o sanaciji sukladno čl. 330. Prostornog plana uređenja Grada Zadra (Glasnik Zadra, br. 4/04, 3/08, 4/08-ispravak, 10/08-ispravak, 21/10-pročišćeni tekst, 16/11, 2/16, 6/16-ispravak, 13/16, 4/17-pročišćeni tekst), a kako bi se započeo proces prenamjene u građevinsko zemljište prvo je istom potrebno vratiti namjenu kamenoloma. Sve prethodno navedene radnje prema navedenim zakonskim odredbama mora i može isključivo započeti jedinica lokalne samouprave. Dakle, obzirom na trenutni pravni i činjenični status nekretnina, upitna je i njihova vrijednost jer cijena zemljišta proizlazi upravo iz potencijala privođenja zemljišta namjeni i tržišnoj cijeni na određenoj mikrolokaciji prema uređenoj namjeni.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stanje stečajne mase ostalo je nepromijenjeno, osim u dijelu eventualnih troškova poštanskih usluga.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom izvještajnom razdoblju očekuje se očitovanje Grada Zadra, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, na upućene podneske i prigovor na Prijedlog V. izmjena i dopuna UPU-a, po čemu će se poduzeti daljnje radnje s ciljem ostvarivanja svih preduvjeta za početak sanacije eksploatacijskog polja „Ploče“.

U Murteru, 02. siječnja 2024. godine

Stečajni upravitelj
Ivan Morosavljević