



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



GRAD SAMOBOR
Gradonačelnik



KLASA: 944-10/24-01/13
URBROJ: 238-27-03-02/01-24-3
Samobor, 30. kolovoza 2024.

**Gospoda
Alma Klepac
stečajni upravitelj
Putine 4
10000 Zagreb**

Predmet: Raskid Ugovora o osnivanju prava građenja Klasa: 940-01/06-01/56, Urbroj: 238-11-07-01/1-08-12 od 30.12.2008. sklopljenog između Grada Samobora, kao osnivatelja prava građenja i društva FANTAZIJA - PROJEKT d.o.o., kao nositelja prava građenja

Poštovana,

kao stečajnom upravitelju u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju, Samobor, Ulica Ivana Perkovca 9, OIB: 35688333718 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem St-874/13, obraćamo Vam se kako slijedi:

Kao što Vam je svakako poznato Ugovorom o osnivanju prava građenja Klasa: 940-01/06-01/56, Urbroj: 238-11-07-01/1-08-12 od 30.12.2008. sklopljenim između Grada Samobora, kao osnivatelja prava građenja s jedne strane i društva FANTAZIJA - PROJEKT d.o.o., kao nositelja prava građenja s druge strane osnovano je pravo građenja na nekretninama

- z.k.č.br. 169/1 ORANICA GRIČ površine 2047 m²,
- z.k.č.br. 174 LIVADA GRIČ površine 1818 m²,
- z.k.č.br. 175/2 ORANICA SV. HELENA površine 1129 m²,
- z.k.č.br. 176 LIVADA SV. HELENA površine 16006 m²,
- z.k.č.br. 177 ORANICA U SV. HELENI površine 3428 m²,
- z.k.č.br. 178 ORANICA U SV. HELENI površine 3908 m²,
- z.k.č.br. 179 ORANICA U SV. HELENI površine 2569 m²,

ukupne površine 30905 m², upisanim u zk.ul.br. 6773, k.o. Samobor, kod Zemljišnoknjižnog odjela Samobor Općinskog suda u Novom Zagrebu.

Člankom 1. i člankom 2. Ugovora utvrđeno je da je na navedenim nekretninama predviđena izgradnja i uređenje sportsko edukativnog parka uz osnivanje prava građenja u korist nositelja prava građenja društva FANTAZIJA - PROJEKT d.o.o. na rok od 50 godina.

Člankom 3. Ugovora utvrđeno je da se nositelj prava građenja FANTAZIJA - PROJEKT d.o.o. obvezuje vlasniku zemljišta i osnivatelju prava građenja Grad Samobor plaćati naknadu u iznosu od 1,35 kn/m² godišnje uz povećanje svake godine za indeks potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini na žiro račun Grada Samobora, te mu dostaviti dokaz o svakoj uplati.

Člankom 4. Ugovora utvrđeno je pravo nositelja prava građenja FANTAZIJA - PROJEKT d.o.o. upisati pravo građenja na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 6773, k.o. Samobor.

Člankom 5. Ugovora utvrđeno je da nositelj prava građenja FANTAZIJA - PROJEKT d.o.o. može samo uz prethodnu pisanu suglasnost Grada Samobora kao osnivatelja prava građenja predmetno pravo građenja zajedno sa svojim pravima i obvezama prenijeti na treće osobe.

Člankom 5. Ugovora utvrđeno je i da osnivatelj prava građenja dozvoljava nositelju prava građenja da optereti pravo građenja nekim od stvarnih prava s time da takvi tereti ne mogu biti zasnovani na razdoblje dulje od razdoblja na koje je zasnovano pravo građenja, te je nositelj prava građenja dužan do prestanka prava građenja bez odgađanja ishoditi uknjižbu brisanja založnog upisanog založnog prava.

Člankom 8. Ugovora utvrđeno je da je nositelj prava građenja FANTAZIJA - PROJEKT d.o.o. dužan:

- a) u roku od 3 mjeseca od dana sklapanja Ugovora dostaviti prijedlog UPU-a (Urbanističkog plana uređenja) Sportsko edukativni park,
- b) u roku od 3 mjeseca od dana prihvaćanja UPU-a Sportsko edukativni park podnijeti potpuni zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole,
- c) u roku od 6 mjeseci od izdavanja lokacijske dozvole podnijeti potpuni zahtjev za potvrdu glavnog projekta,
- d) ukoliko izgradnja ne započne u roku od 30 dana od dana ishođenja pravomoćne potvrde glavnog projekta ili se izgradnja ne završi u roku utvrđenom u Predinvesticijskoj studiji izrađenoj po FIMA RED d.o.o. od kolovoza 2008. godine koja je sastavni dio Ugovora ili nositelj prava građenja ne izvrši obvezu plaćanja naknade sukladno članku 3. Ugovora, Ugovor o pravu građenja se raskida bez mogućnosti ikakvih odštetnih zahtjeva od strane nositelja prava građenja.

Ugovorom o prijenosu prava građenja od 03.04.2009. sklopljenim između društva FANTAZIJA - PROJEKT d.o.o., kao nositelja prava građenja i društva FANTAZIJA SPORT d.o.o. (sada FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju), kao stjecatelja prava građenja pravo građenja preneseno je na stjecatelja prava građenja sukladno članku 5. Ugovora o osnivanju prava građenja Klasa: 940-01/06-01/56, Urbroj: 238-11-07-01/1-08-12 od 30.12.2008.

Temeljem citiranih pravnih poslova na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 6773, k.o. Samobor pod poslovnim brojem Z-732/09 uknjižen je teret prava građenja uz zabilježbu da je pravo građenja upisano u zk.ul.br. 6775, k.o. Samobor, a u navedenom zk.ul.br. 6775 upisano je navedeno pravo građenja u korist društva FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju uz zabilježbu otvaranja stečajnog postupka temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-874/13 od 16.04.2014. i zabilježbu prodaje u stečajnom postupku temeljem pravomoćnog i ovršnog rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-874/13 od 15.03.2022., kao i uknjižbu hipoteke pod poslovnim brojem Z-572/12 temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na pravu građenja od 09. veljače 2012. radi osiguranja tražbine u iznosu od 20.010.000,00 kn (što na dan zaključenja Sporazuma iznosi 2.640.594,15 EUR) i s rokom dospijeca 01. veljače 2014. za korist CENTAR BANKA

Imajući u vidu sve navedeno ističemo da društvo FANTAZIJA - PROJEKT d.o.o. odnosno njegov pravni sljednik **društvo FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju, kao nositelj prava građenja evidentno i nedvojbeno nije ispunio obveze utvrđene člankom 8. citiranog Ugovora** da sukcesivno u strogo definiranim rokovima ispunji obveze dostavljanja prijedloga UPU-a (u roku od 3 mjeseca od dana sklapanja Ugovora), podnese potpuni zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole (u roku od 3 mjeseca od dana prihvatanja UPU-a), podnese potpuni zahtjev za potvrdu glavnog projekta (u roku od 6 mjeseci od izdavanja lokacijske dozvole), te da konačno započne izgradnju (u roku od 30 dana od dana ishođenja pravomoćne potvrde glavnog projekta) i završi izgradnju u roku utvrđenom u Predinvesticijskoj studiji izrađenoj po FIMA RED d.o.o. od kolovoza 2008. godine.

Nadalje, društvo FANTAZIJA - PROJEKT d.o.o. odnosno njegov pravni sljednik **društvo FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju, kao nositelj prava građenja evidentno i nedvojbeno nije izvršavao i ne izvršava obvezu plaćanja naknade sukladno članku 3. citiranog Ugovora.**

S obzirom da obveze iz citiranog Ugovora nisu prestale ni suglasnošću ugovornih strana niti ispunjenjem, jer nositelj prava građenja nije izvršio preuzete obveze, ispunjene su sve zakonske pretpostavke za raskid Ugovora o osnivanju prava građenja Klasa: 940-01/06-01/56, Urbroj: 238-11-07-01/1-08-12 od 30.12.2008.

Slijedom svega navedenog sukladno odredbi čl.361. st.1. Zakona o obveznim odnosima (NN NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23) **izjavljujemo da je Ugovor o osnivanju prava građenja Klasa: 940-01/06-01/56, Urbroj: 238-11-07-01/1-08-12 od 30.12.2008. raskinut temeljem članka 8. Ugovora**, budući da izgradnja nije započela u roku od 30 dana od dana ishođenja pravomoćne potvrde glavnog projekta za koju nositelj prava građenja nikada nije podnio zahtjev, niti se izgradnja završila u roku utvrđenom u Predinvesticijskoj studiji izrađenoj po FIMA RED d.o.o. od kolovoza 2008. godine koja je sastavni dio Ugovora, niti je nositelj prava građenja izvršio obvezu plaćanja naknade sukladno članku 3. Ugovora.

Isto tako ukoliko bi se obveze nositelja prava građenja iz članka 8. citiranog Ugovora tumačile kao obveze kod kojih rok nije bitan sastojak ugovora sukladno odredbi čl.363. Zakona o obveznim odnosima **raskidamo Ugovor o osnivanju prava građenja Klasa: 940-01/06-01/56, Urbroj: 238-11-07-01/1-08-12 od 30.12.2008. bez ostavljanja nositelju prava građenja društvu FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju kao dužniku naknadnog roka za ispunjenje** s obzirom da iz svih okolnosti slučaja, a poglavito uslijed iznimno dugog proteka vremena i držanja nositelja prava građenja kao dužnika, nedvojbeno proizlazi da društvo FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju kao dužnik svoje obveze neće ispuniti ni u naknadnom roku.

Sukladno odredbi čl.368. st.1. Zakona o obveznim odnosima raskidom Ugovora obje ugovorne strane oslobođene su svojih obveza, osim obveze na naknadu štete, pa raskidom citiranog Ugovora prestaje zakonska osnova upisa prava građenja na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 6773, k.o. Samobor u korist nositelja prava građenja društva FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju.

S obzirom na sve navedeno ovim putem Vas pozivamo da kao osoba ovlaštena za zastupanje društva FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju bez odgađanja, a najkasnije u roku od 8 dana, poduzmete sve potrebne pravne radnje radi brisanja upisanog prava građenja u korist društva FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju, kao i upisanog založnog prava na pravu građenja u korist banke CENTAR BANKA d.d. u stečaju, te uspostave prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja.

Posebno napominjemo da ste u svom Izvješću stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 04.03.2024. izričito naveli da su “u odnosu na pravo građenja ispunjeni svi uvjeti za raskid ugovora od strane Grada Samobora, iz razloga što se ne ispunjava osnova ugovorna obveza jer se ne plaća naknada za pravo građenja, tako da postoji velika vjerojatnost da se isto neće moći prodati”, pa su Vam sve gore opisane okolnosti nedvojbeno poznate.

Iz navedenog razloga ovim putem Vas pozivamo i da bez odgađanja obustavite sve radnje u stečajnom postupku, uključujući i elektroničku javnu dražbu, usmjerene na prodaju i unovčenje predmetnog prava građenja kao stvarnog prava koje je prestalo raskidom Ugovora.

U protivnom napominjemo da namjeravamo iskoristiti sva raspoloživa pravna sredstva radi zaštite naših prava i na pravu zasnovanih interesa uključujući i sudsku zaštitu što će društvu FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju prouzročiti nepotrebne troškove koji će teretiti stečajnu masu.

Za sve daljnje informacije stojimo Vam na raspolaganju.

GRAD SAMOBOR

Gradonačelnica

Dr.sc. Petra Škrobot

