

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu

Poslovni broj spisa: St- 326/2023

**Dužnik: STANOING d.o.o. ustečaju
Juraja Habdelića 4, Varaždin
OIB: 21611439134**

PRIJEDLOG ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Dnevni red skupštine:

1. Donošenje odluke o prodaji neposrednom pogodbom nekretnine zemljišnoknjižne oznake kč.br. 2690/3, zk.ul. 15149, k.o. Varaždin, površine 42 m².
2. Donošenje odluke o pripajanju sljedećih čestica: kč.br. 17013, 17014, 17015/1, sve k.o. Varaždin
3. Razno

Obrazloženje:

1. Obrazloženje točke 1. dnevnog reda

Hrvatski telekom d.d., Radnička cesta 21, Zagreb, OIB 81793146560, dostavio je prijavu izlučnog prava temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja od 12.11.1998 i Anexa ugovoru o osnivanju prava građenja od 12.10.2021., sklopljenog između Stanoing d.o.o. Varaždin, j. Habdelića 4 kao vlasnika opterećene nekretnine i HPT – Hrvatska pošta i telekomunikacije, Zagreb, Telekomunikacijski centar Varaždin, Optujska 82 (pravni sljednik Hrvatski Telekom d.d.) za nekretninu zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 2690/3, zk.ul.15149, k.o. Varaždin.

Ugovorom o osnivanju prava građenja od dana 12.11.1998., Stanoing dozvoljava da se u korist HPT – Hrvatska pošta i telekomunikacije, Zagreb, osnuje pravo građenja na kat. čest. broj 2681, voćnjak 398 m², upisana u p.l. 12899/a, k.o. Varaždin, na vrijeme od 99 godina

Anexom ugovora o osnivanju prava građenja od dana 12.10.2021. godine, ugovorne strane mijenjaju oznaku i površinu katastarske čestice na kojoj je prvotno osnovano pravo građenja, te su utvrdile kako se pravo građenja odnosi na nekretninu upisanu u zk.ul. 13076, kč.br. 2690/2, k.o. Varaždin gospodarsko dvorište 106 m².

Prema podacima Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Varaždin od dana 14.02.2024. godine, temeljeme geodetskog elaborata izvršeno je cijepanje kč.br.

2690/2, površine 106 m², te su nastale dvije čestice: kč.br. 2690/2, zk.ul 15148, k.o. Varaždin, površine 64 m² i kč.br. 2690/3, zk.ul. 15149, k.o. Varaždin, površine 42 m². Navedena promjena cijepanja čestica provedena je u katastarskom opertu i u zemljišnim knjigama, međutim u zemljišnim knjigama nije proveden upis prava građenja na teret kč.br. 2690/3, u korist Hrvatskog Telekom d.d. a na predmetnoj čestici Hrvatski Telekom d.d. izgradio automatsku telefonsku centralu s priključnom kabelskom kanalizacijom.

Predmetna nekretnina nije opterećena založnim pravom u korist trećih osoba već je na istoj upisana samo zabilježba otvaranja stečajnog postupka.

Temeljem odluke Skupštine vjerovnika od dana 16.05.2024., dana je suglasnost stečajnoj upraviteljici da Hrvatskom Telekomu d.d., Radnička cesta 21, Zagreb, OIB 81793146560, izda tabularna izjava temeljem koje će Stanoing d.o.o. u stečaju, Juraja Habelića 4, OIB 21611439134, priznati da je HT d.d. nositelj prava građenja na nekretnini na kč.br. 2690/3, zk.ul. 15149, k.o. Varaždin, površine 42 m².

Međutim, zbog zabilježbe otvaranja stečajnog postupka na predmetnoj nekretnini, nije moguće izvršiti upisa prava građenja u korist HT d.d. te tabularna isprava radi osnivanja prava građenja nije izdana, a kako je u međuvremenu izvršena procjena predmetne nekretnine, HT d.o.o. dostavio ponudu radi kupnje zemljišta kč.br. 2690/3, k.o. Varaždin, u iznosu procijenje vrijednosti nekretnine koja iznosi 1.630,00 eur.

Obzirom da je nesporno da je na predmetnoj nekretnini HT d.d. izgradio komunalnu infrastrukturu za svoje potrebe, te kako je nesporno da ne predmetnoj nekretnini prilikom cijepanja čestica greškom nije upiano pravo građenja na teret kč.br. 2690/3, smatram svrsishodnim da je prihvati ponuda HT d.d. za kupnju predmetne nekretnine po procijenjenoj vrijednosti u znosu od 1.630,00 eur.

2. Obrazloženje točke 2. dnevnog rada

Grad Varaždin, sukladno članku 132. St.2. Zakona o komunalnom gospodarstvu, dana 05.12.2024. godina, donio je Potvrdu da nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika predstavljaju komunalnu infrastrukturu i to;

1. Čk.br. 17015/1, zk.ul 8134, k.o. Varaždin, Jalkovečka ulica, dječje igralište 269 m² – komunalna infrastruktura – javna zelene površina dječje igrališta u smislu predmetnog zakona,
2. Čk.br. 17014, zk.ul 8133, k.o. Varaždin, Jalkovečka ulica, put sa 180 m² – komunalna infrastruktura – javna zelene površina dječje igrališta u smislu predmetnog zakona,
3. Čk.br. 17013, zk.ul 8132, k.o. Varaždin, Jalkovečka ulica, cesta sa 745 m² – komunalna infrastruktura – javna zelene površina dječje igrališta u smislu predmetnog zakona.

Dana 23.12.2024., Grada Varaždin izdao je očitovanje da naprijed navedene nekretnine predstavljaju JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI čiji je vlasnik GRAD VARAŽDIN, Kralja Tomislava 1, OIB 13269011531.

Na temelju naprijed navedene Potvrde i Očitovanja, izrađen je Geodetski elaborat izvedenog stanja komunalne infrastrukture.

Prema podacima Prijavnog lista za katastar, naprijed pobrojane čestice trebale bi se poništiti i pripojiti novim česticama u vlasništvu Grada Varaždina i dobiti novi način uporabe, kako slijedi:

- kč.br. 17013, poništava se i spaja u k.č.18135, način uporabe: cesta,
- kč.br. 17014, poništava se i spaja u k.č.18136, način uporabe: put
- kč.br. 17015/1, poništava se i spaja u k.č.18134, način uporabe: dječje igralište

Međutim, da bi se predmetni Prijavni list mogao proveti u katastru i formirati novonastalo stanje, potrebno je da na Prijavnom listu svojim potpisom izda suglasnost vlasnik predmetnih čestica, Stanoing d.o.o.o. u stečaju.

Grad Varaždin za sve tri predmetne čestice, izvršio je prijavu izlučnog prava, navodeći da se u sva tri slučaju radi o nerazvrstanoj cesti, slijedom čega svoju prijavu izlučnog prava temelji na odredbi članka 131. Zakona o cestama, kojom odredbom je propisano da nerazvrstane ceste koje se upisuju kao javna dobra u općoj uprabi, neotuđivo su vlasništvo jedidnice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

Na predmetnim česticama, kč.br. 1703, 1704 i 1705/1, upisana su razlučna prava u korist sljedećih založnih vjerovnika: (identičan redoslijed za sve tri čestice)

1. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin
2. Ozone Plus d.o.o., Karlovačka cesta 4J, Zagreb, OIB 83769358350
3. Partner banka d.d., Vončinina ulica 2, Zagreb, OIB 71221608291

Povodom zahtjeva Grada Varaždina da se izvrši pripajanje uvodno označenih čestica, zatraženo je od Grada Varaždina određeno obeštećenje sukladno čl. 105. st.1. Zakona o cestama i čl. 11. Zakonu o izvlaštenju.

Međutim, zahtjev za isplatu naknade za zemljište, sukladno odredbi članka 225. Zakona o obveznom odnosu i Odluci Županijskog suda u Zagrebu, posl. br. GŽ-270/2023, zastarijeva u općem zastarnom roku od 5 godina, a koji rok počinje teći od onog trenutka kada vlasnik nije mogao s uspjehom zahtijevati vraćenje i predaju te nekretnine u posjed, a taj trenutak je nastupio kada je predmetna nekretnina izgrađena odnosno privedena njezinoj namjeni/svrsi. Sve te nekretnine kč.br. 17013, kč.br. 17014, kč.br. 17015/1, izgrađene su odnosno privedene namjeni prije više od 10 godina. Na nekretnini kč.b.r 17013 izgrađena je cesta, na nekretnini 17014 izgrađen je protupožarni put između stambenih objekata dok je nekretnina kč.br. 17015/1 koja u naravi predstavlja dječje igralište opremljena sa dječjim igralima.

Na okolnost nastupa zastarnog roka, dostavljam Sentence odluke Županijskog suda u Zagrebu, posl. br. GŽ-270/2023 i očitovanje Grada Varaždina.

3.Obrazloženje točke 3. dnevnog reda

U svezi nekretnina (5 stanova i 3 garažna mjesta) koji se nalaze u zgradi na adresi Šibenska 12 u Varaždinu, te nastavno na provedene aktivnosti dezinfekcije i čišćenja nekretnina od golubova i njihova izmeta i zatvaranje otvora na tavanu na istoj zgradi kako bi se onemogućilo daljnje ulaznje golubova u zgradu, naknadnim obilaskom utvrđeno je da golubovi i dalje u manjoj mjeri ulaze kroz ventilacijske otvore koje nije moguće zatvoriti, te je pronađeno 6 mrtvih golubova.

Radi spriječavanja daljnjih troškova čišćenja i dezinfekcije zgrade od golubova i spriječavanja daljnje štete, neophodno je u što kraćem roku pristupiti prodaji predmetnih nekretnina.

Na predmetnim nekretninama osnovano je založno pravo u korist sljedećih založnih vjerovnika: na 6 nekretnina u 1. redu založno pravo osnovano je korist Imex banke d.d. dok je na 1 nekretnini osnovano založno pravo u korist Nekretnine Plus d.o.o. Na svim nekretninama u 2. redu osnovano je založno pravo u korist Ministarstva financija.

U tijeku je obavješćavanje založnih vjerovnika o predmetnoj problematici, te će se nakon očitovanja založnih vjerovnika o hitnom načinu prodaje predmetnih nekretnina podnijeti izvješću sudu i po potrebi dopuniti dnevni red Skupštine.

Slijedom navedenog, predlažem da Skupština vjerovnika donese sljedeće

O D L U K E

1. Daje su suglasnost stečajnoj upraviteljici da za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Varaždin, kat. čest. 2690/3, zk.ul.15149, k.o. Varaždin, površine 42 m², temeljem ponude Hrvatski telekom d.d., Radnička cesta 21, Zagreb, OIB 81793146560 sklopi ugovor o prodaji nekretnine po procijenjenoj vrijenosti u iznou od 1.630,00 eur.
2. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da izda suglasnost Gradu Varaždinu da se u Prijavnom listu, radi provedbe u Geodetskom elaboratu, za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnik Stanoing d.o.o. u stečaju, evidentira sljedeće stanje:
 - kč.br. 17013, poništava se i spaja u k.č.18135, način uporabe: dječje igralište,
 - kč.br. 17014, poništava se i spaja u k.č.18136, način uporabe: nerazvrstana cesta,
 - kč.br. 17015/1, poništava se i spaja u k.č.18134, način uporabe: pločnik

Čakovec, 30. travnja 2024

Stečajna upraviteljica
Slavica Orehovec