

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED
ODVJETNICI ANTONIO ZUJIĆ & INES SLUTEJ

Ljudevita Gaja 22, Zagreb, Tel: 01/4819-131, Fax: 01/4667-285
OIB: 98773685205, IBAN HR5923600001102444563 kod Zagrebačke banke d.d., e-mail: office@zujic.hr

RENATA PLEŠNAR
Zagreb, Pantovčak 238
stečajni upravitelj

Predmet: stečajni postupak nad društvom MIBA-GRADNJA u stečaju d.o.o., Zagreb, Istarska 34, OIB: 05697039301, poslovni broj St-998/2022

Poštovana kolegice Plešnar,

Ovim dopisom obraćam Vam se kao punomoćnik gđe. Nade Ljubec u svezi predmetnog stečajnog postupka i Ugovora o plodouživanju zaključenog između Nade Ljubec i stečajnog dužnika.

Kao što Vam je poznato u stečajnoj masi nalazi se pravo plodouživanja na rok od 99 godina počevši od 29. listopada 2014. na spremištu S2 u podrumu u površini od 45,32 m² upisano u z.k.ul. 2439 k.o. Malinska-Dubašnica, a predmetni prostor je prema vještačkom nalazu procijenjen na iznos 82.800,00 €.

Međutim smatram kako je vještački nalaz ne prikazuje stvarno stanje predmetnog podrumskog prostora, te smatram da je procijenjena vrijednost višestruko nerealno iskazana.

Naime, uvidom u vještački nalaz kojim je vještak utvrdio tržišnu vrijednost nekretnine (podruma) nije korektna. Zadatak vještak je bio utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine, te je vještak utvrdio kako je tržišna vrijednost nekretnine u iznos od 82.800,00 €.

Međutim, bitno je za napomenuti kako se u ovom stečajnom postupku prodaje pravo plodouživanja, što nije isto što i tržišna vrijednost nekretnine, odnosno pravo vlasništva.

S obzirom na navedeno smatram kako je promašen zadatak vještaku odnosno kako je vještak promašio ono što je trebao procijeniti tj., trebao je procijeniti vrijednost prava plodouživanja a ne prava vlasništva.

Također Vam napominjem kako podrumski prostor nema struju ni ti vodu, a Rješenjem od 12.06.2017. godine, Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, KLASA: UP/I_362-02/17-02/824, URBROJ: 531-07-1-3-2-17-2/HR, naloženo je društvu MIBA-GRADNJA d.o.o. da ukloni pregradne zidove u podrumskom dijelu građevine kao i instalacije vode i odvodnje, odnosno sve dijelove građevine izvedene bez građevinske dozvole u svrhu prenamjene spremišta u stambeni prostor.

U obrazloženju predmetnog Rješenja navodi se kako je predmetni podrumski prostor bespravno prenamijenjen.

Također, u vještačkom nalazu se navodi kako predmetnom podrumskom prostoru pripada parkirno mjesto, što opet nije točno i nije mi jasno na temelju koji činjenica je to vještak to zaključio.

Međutim, s obzirom na stanje predmetnog prostora a i radi mirnog rješavanja ovog postupka, moja stranka daje ponudu u iznos od 1.000,0 € na ime naknade ili prijenosa predmetnog ugovora o plodouživanju na nju ili radi raskida predmetnog ugovora.

S obzirom na gore navedeno, ukoliko se pokaže potreba za dodatnim pojašnjenjem, slobodno me kontaktirajte (odvjetnik Antonio Zujić 098-213 966).

U prilogu se dostavlja punomoć za zastupanje i Rješenje od 12.06.2017. godine, Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

S poštovanjem,

U Zagrebu, dana 14.01.2026. godine

Odvjetnik

Antonio Zujić
Digitally signed
by Antonio Zujić
Date: 2026.01.14
13:52:25 +01'00'