

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St - 7146/2016.

I Z V J E Š Ć E

stečajnog upravitelja

Zaključkom Naslovnog suda br. St-7146/2016., od 28.03.2025., naloženo mi je da utvrdim postojanje, tržišnu vrijednost imovine stečajnog dužnika, mogućnost da se iz te imovine namire troškovi postupka naknadne diobe, odnosno razliku između vrijednosti dužnikove imovine i budućih troškova postupka radi naknadne diobe, a sve u odnosu na nekretnine upisane kod Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Šibenik i to k.č.br. 3445/2 ( Etaža 5 ), zk.ul. 7613., k.o. Zaton i k.č.br. 3445/6 ( Etaža 6 ), zk.ul. 7611., k.o. Zaton.

Prikupljanje potrebne dokumentacije zahtijevalo je dulje vremensko razdoblje jer se nekretnine nalaze u Šibeniku. Naime, kako u stečajnom postupku nema sredstava, to sam u početku pokušala dokumentaciju pribaviti na način da sam pisala e-mailove Zemljišnoknjižnom odjelu i zvala telefonom pojedine referente. Međutim na taj način sam prikupila samo dio dokumentacije pa sam na kraju ipak morala osobno otići u Šibenik. To sam učinila za vrijeme korištenja svog godišnjeg odmora kojeg sam provele u Brelima jer je udaljenost između Brela i Šibenika 124 km što je znatno manje nego da sam putovala iz Zagreba, a time su onda i troškovi odlaska na sud manji. U Zemljišnoknjižnom odjelu mi je referent, gospođa Sandra Jajac pronašla potrebnu dokumentaciju i jedan dio odmah predala, a ostali dio kasnije dostavila e-mailom.

Nakon što sam uspjela prikupiti potrebnu dokumentaciju, u pogledu navedenih nekretnina, očitujem se kako slijedi:

Društvo VIVO d.o.o. koje se bavilo i izgradnjom stanova, sa vlasnikom zemljišta Miškić Željkom, zaključilo je ugovor o ortakluku u cilju izgradnje dva stambena objekta. Nakon izgradnje, sačinjen je elaborat o etažiranju po stalnom sudskom vještaku Čogelje Damiru. Na temelju ugovora o ortakluku od 28.11.2003. br. Ov-8810/03., aneksa II od 01.09.2005., te aneksa III od 09.06.2006., uknjiženo je etažno vlasništvo na ime VIVO d.o.o. - nekretnine i to :  
**k.č.br. 3445/2**, kuća i dvor površine 516 m<sup>2</sup>, zk.ul. 7613  
- 5. Suvlasnički dio: 1/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)  
1/100 dijela povezanog s vlasništvom posebnog dijela pomoćne prostorije P1 u podrumu koja se sastoji od pomoćne prostorije površine 5,30 m<sup>2</sup>, ukupno neto korisne površine 5,30 m<sup>2</sup>

**k.č.br. 3445/6**, kuća i dvor površine 554 m<sup>2</sup>, zk.ul. 7611  
- 6. Suvlasnički dio. 1/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

PODRUM

-1/100 dijela povezanog s vlasništvom posebnog dijela spremišta stana S4 u podrumu Ss4, koje se sastoji od spremišta površine 1,55 m<sup>2</sup>, ukupno neto korisne površine 1,55 m<sup>2</sup>.,

sve upisano kod Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Šibenik.

U tijeku pribavljanja dokumentacije telefonski sam razgovarala i sa nekadašnjim direktorom društva VIVO d.o.o. ( Zdravko Vlahov ) i iz njegovih navoda proizlazi da je namjera obje strane bila da Željki Miškić pripadnu i sporne nekretnine no da greškom to nije navedeno u ugovoru o ortakluku. U naravi oba ova prostora su u posjedu Željke Miškić. Međutim bez obzira na izjavu direktora, u zemljišnim knjigama su **na temelju ugovora o ortakluku** ove nekretnine upisane kao vlasništvo društva VIVO d.o.o.

Daljnji zadatak mi je i da utvrdim vrijednost ovih nekretnina.

Kako u stečajnom postupku nema sredstava, nisam mogla zatražiti mišljenje vještaka pa sam telefonom zvala Poreznu upravu u Šibeniku.

Razgovarala sam sa jednim od rukovoditelja (gospodin Verić) i saznala da na **moj** upit neću dobiti podatak o cijeni kvadratnog metra stana.

U Županijskom državnom odvjetništvu Zagreb, koje zastupa Poreznu upravu - za ovaj spis bio je zadužen gospodin Blajić Martin koji više tamo ne radi, a njegovi spisi još nisu raspoređeni.

Međutim razgovarala sam sa gospođom Sandrom Kričković koja će najvjerojatnije dobiti ovaj spis i dogovorila da joj uputim dopis sa molbom da zatraži podatke o cijeni stana od Porezne uprave u Šibeniku.

U koliko ni ŽDO ne dobije ove podatke onda mogu jedino utvrditi cijenu prema podacima koje objavljuju e-nekretnine za pojedina područja, odnosno gradove. Iz tih podataka o cijeni stana, može se izračunati i cijena kvadratnog metra spremišta, odnosno pomoćne prostorije u podrumu, koja je ½ cijene kvadratnog metra stana.

Kad na jedan od tih načina utvrdim vrijednost ovih nekretnina, mogu zaključiti da li će se iz te vrijednosti moći namiriti troškovi postupka naknadne diobe.

Prilozi: - dopisi upućeni e-malom gospodinu Vlahov Zdravku i Zemljišnoknjižnom odjelu Šibenik

- dokumentacija dobivena od Zemljišnoknjižnog odjela Šibenik(Z-3224/06; Z-4706/10), preslike z.k. ul. 7613 i 7611.

Zagreb, 24.10.2025.

stečajna upraviteljica  
Ana Šakić