

**PRIJEDLOG ZAKAZIVANJA POSEBNE SKUPŠTINE VJEROVNIKA**

**I**

**IZVJEŠTAJ ZA PREDLOŽENU POSEBNU SKUPŠTINU VJEROVNIKA**

**A/ PRIJEDLOG DNEVNOG REDA SKUPŠTINE VJEROVNIKA**

Dana 28.9.2023.g. održana je posebna skupština vjerovnika na kojoj je donesena odluka da se pozove Republika Hrvatska na podnošenje ponude utemeljene na procjeni vrijednosti po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu za kupnju nekretnine kčbr. 4712/1 upisane u zk.ul. 25814 k.o. Trnje i to 5. Suvlasničkog dijela od 277/10000 dijelova u vlasništvu stečajnog dužnika i to u roku od 60 dana od zaprimanja poziva stečajnog dužnika, a uz mogućnost produljenja roka za daljnjih 30 dana.

Stečajni dužnik je odmah nakon održane skupštine vjerovnika, svojim dopisom od 2.10.2023.g. koji je zaprimljen od Republike Hrvatske, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine dana 5.10.2023.g. pozvao na podnošenje ponude.

Dana 22.1.2024.g. stečajnom dužniku je proslijeđen e mail sa prilogom dopisa kojim se obavještava o odobravanju vještačenja po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu, te upućuje vještak radi očevida u nekretninu na stečajnog upravitelja.

Nakon telefonskog dogovora sa vještakom, izvršen je očevid nekretnine. Uslijed proteka vremena u više navrata je telefonski kontaktiran vještak radi dobivanja podataka o činjenici da li je isti okončan i predan naručitelju, Republici Hrvatskoj. Prema dostupnim podacima odobreni elaborat po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu je tijekom kraj travnja - početak svibnja dostavljen naručitelju. Kako stečajni upravitelj nije na svoju adresu primio ponudu, a u cilju otklanjanja eventualnog slanja na adresu nekretnine i sjedišta stečajnog dužnika, dana 17.5.2024.g. upućen je e mail Ministarstvu. Ministarstvo je svojim e mailom od 4.6.2024.g. zamolilo produljenje roka obrazlažući isto traženjem dodatnog očitovanja procjenitelja na okolnost utvrđene cijene nekretnine.

S obzirom na činjenicu da su protekli rokovi određeni odlukom Skupštine vjerovnika, stečajni sudac je svojim Zaključkom od 10.6.2024.g. naložio stečajnom upravitelju da bez odgode dostavi sudu odgovarajući prijedlog usmjeren na unovčenje imovine u vlasništvu stečajnog dužnika, nekretnine kčbr. 4712/1 upisane u zk.ul. 25814 k.o. Trnje i to 5. Suvlasničkog dijela od 277/10000 dijelova.

Sukladno naprijed opisanom da su protekli rokovi iz skupštinske odluke od 28.9.2023.g., no da je zaprimljen i zahtjev za produljenje roka Republici Hrvatskoj, stečajni upravitelj je predložio dnevni red kako je to i određeno u rješenju stečajnog suca kojim je zakazao posebnu skupštinu vjerovnika za dan 17.7.2024.g. U međuvremenu svojim dopisom od 9.7.2024.g. dostavljen dana 10.7.2024.g. na stečajni spis i putem e maila na znanje stečajnom upravitelju, Republika Hrvatska je podnijela ponudu za kupnju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, te je rješenjem suda od 12.7.2024.g. otkazano održavanje skupštine vjerovnika sa utvrđenim dnevnim redom s obzirom na izmjenjene okolnosti, te je ujedno **predmetnim rješenjem stečajni sudac naložio stečajnom upravitelju podnošenje prijedloga za skupštinu vjerovnika na kojoj će se odlučivati o pristigloj ponudi Republike Hrvatske.**

Nastavno na navedeno, postupajući u skladu sa nalogom suda, stečajni upravitelj predlaže da stečajni sudac zakaže posebnu skupštinu vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o ponudi Republike Hrvatske; Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, od 9. Srpnja 2024.g. za kupnju neposrednom pogodbom nekretnine upisane u zk. ul. 25814 k.o. Trnje, 5. Suvlasnički dio 277/10000 dijelova k.č.br. 4721/1
2. Ukoliko skupština vjerovnika ne prihvati ponudu Republike Hrvatske ili se ne realizira kupoprodaja u slučaju prihvata ponude prema uvjetima skupštine,
  - a) Donošenje odluke kojom se daje suglasnost stečajnom upravitelju da počne prodaju nekretnine upisane kao 5. Suvlasnički dio 277/10000 dijelova k.č.br. 4721/1, k.o. Trnje, zk.ul. 25814, koju u naravi ( prema diobenom elaboratu iz 2002.g. i dopuni iz 2003.g.) trenutačno čine: Ured oznake G2 074 površine 25,00 m<sup>2</sup>; predprostor oznake G2 075 površine 11,60 m<sup>2</sup>; arhiva oznake G2 076 površine 14,60; ured oznake G2 077 površine 28,00 m<sup>2</sup>; ured oznake G2 078 površine 15,20 m<sup>2</sup>, pogon Mehanografina oznake G2 071 površine 696,20 m<sup>2</sup>, klima komora oznake G1 P045 površine 66,00 m<sup>2</sup>, garderoba oznake G1 P068 površine 108,20 m<sup>2</sup>, radionica oznake G1 P061 površine 12,50 m<sup>2</sup> i radionica oznake G1 P062 površine 10,00 m<sup>2</sup> ( sveukupne površine 987,80 m<sup>2</sup>) sa svim pravima koja će proizaći iz postupka etažiranja ( prema nacrtu etažnog elaborata površine 1.079,03 m<sup>2</sup>) i to objavom oglasa o prodaji na stranicama Sudačke mreže i u očevidniku FINE, prikupljanjem pisanih ponuda, tako da se kod prve objave prodaja nekretnina oglasi po procijenjenoj vrijednosti nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku, a da se za svaki slijedeći oglas oglasi prodaja nekretnina po cijeni koja će se snižavati za svako daljnje oglašavanje za 10% u odnosu na prethodni oglas ili
  - b) Donošenje odluke odluku o prodaji nekretnine po stečajnom sucu ( ukoliko je sa istim suglasan stečajni sudac) putem elektroničke javne dražbe kod FINE po utvrđenoj vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku primjenom početnih vrijednosti odgovarajućom primjenom odredbi članka 247. Stečajnog zakona

## **B/ IZVJEŠTAJ ZA PREDLOŽENU POSEBNU SKUPŠTINU VJEROVNIKA**

### **I OPĆENITO POVJESNI PODACI O NEKRETNINAMA**

Povijesno u odnosu na nekretnine koje čine stečajnu masu (zk.ul. 25814 k.o. Trnje, 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova kčbr. 4712/1), u trenutku otvaranja stečajnog postupka u tijeku je bio ovršni postupak na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-1857/2004, te u navedenim okolnostima na izvještajnom ročištu nije donesena odluka o načinu unovčenja nekretnine. Naime, u to vrijeme na nekretninama koje su bile u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, a temeljem Sporazuma o osiguranju OU-261/97 na neupisanim nekretninama, o razlučnom pravu obavijestio je Stanko Josipović pri čemu je također prije otvaranja stečaja temeljem istog u navedenom ovršnom postupku donijeto rješenje o dosudi u korist Stanka Josipovića . Kasnije je tijekom ovršnog postupka i odluke Županijskog suda isto potvrđeno (Gžovr-3119/10), da bi u konačnosti ovršni sud ukinuo provedene radnje u ovrshi i obustavio ovrhu, a koje je rješenje prvostupanjskog suda također postalo pravomoćno odlukom Županijskog suda u Zagrebu (Gžovr-5120/13). Zahtjevi za reviziju su odbijeni. Navedene dijametralno suprotne odluke Županijskog suda prouzročile su parnice radi utvrđenja vlasništva po tužitelju Stanku Josipoviću na Trgovačkom sudu u Zagrebu ( P-3285/13 i P-1055/2020 /prije P-3189/15/) u kojima tužitelj Stanko Josipović nije uspio u sporu na utvrđenje vlasništva.

Također u trenutku otvaranja stečaja, o razlučnom pravu na predmetnim nekretninama, tada u vanknjižnom vlasništvu, obavijestio je Vjesnik d.d. i to temeljem Ugovora o založnom pravu broj OU-1111/2005 od 30.9.2005.g. sa pljenidbenim popisom. Sukladno suglasnosti stečajnog suca stečajni dužnik je ustao tužbom radi pobijanja predmetnog Ugovora o založnom pravu u kojoj je parnici stečajni dužnik uspio u cijelosti, te je utvrđeno da je isti bez pravnog učinka. O razlučnom pravu temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine ( OU-261/97) na nekretninama u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, obavijestio je i Stanko Josipović, a koji je ujedno temeljem istog bio i ovrhovoditelj u postupku Ovr-1857/2004.

U odnosu na pitanje obavijesti o razlučnom pravu, kako je navedeno, u odnosu na Vjesnik d.d. stečajni dužnik je uspio u parnici radi pobijanja Ugovora o založnom pravu, te je isti bez učinka na stečajnu masu. Pak, u odnosu na obavijest Stanka Josipovića, u odnosu na visinu istaknute osigurane tražbine ( 2.923.051,74 kn), stečajni dužnik je uspio dokazati prestanak tražbine ispunjenjem prije dana otvaranja stečaja temeljem žalbe u ovršnom postupku u odnosu na iznos od 45.000,00 EUR-a i u posebnoj parnici u iznosu od 150.000,00 EUR-a. No, kako u preostalom dijelu tražbine prema obavijesti o postojanju razlučnog prava, takvo osiguranje na nekretnini nije upisano u zemljišne knjige, to isto niti ne egzistira kao pravo odvojenog namirenja iz predmetne nekretnine, te prema stavu stečajnog upravitelja, nekretnina čini opću stečajnu masu. Slijedom navedenog proizlazi da

se radi o imovini koja nije opterećena razlučnim pravom i koju unovčava stečajni upravitelj.

Nekretnine u zatečenom stanju bile su predmet razmatranja ponude za kupnju neposrednom pogodbom na skupštini održanoj 18.12.2019.g. za ponuđeni iznos od 5.900.000,00 kn , no Skupština vjerovnika nije prihvatila ponudu.

Temeljem odluke Skupštine vjerovnika 28.9.2023.g. pozvana je Republika Hrvatska Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine na podnošenje ponude zasnovane na procjeni po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu u roku od 60 dana sa mogućnošću produljenja roka od 30 dana. Kako u određenom roku Republika Hrvatska nije podnijela ponudu, a sukladno Zaključku stečajnog suca, bila je predložena posebna skupština vjerovnika radi donošenja između ostalog odluke o produljenju roka prema zahtjevu Republike Hrvatske. Posebna skupština vjerovnika bila je zakazana za 17.7.2024.g., no neposredno prije održavanja skupštine vjerovnika, 10.7.2024.g. Republika Hrvatska je u stečajni spis i putem e maila stečajnom upravitelju, dostavila svoju ponudu zasnovanu na procjeni vrijednosti nekretnina po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu. Uslijed izmijenjenih okolnosti, stečajni sudac je rješenjem od 12.7.2024.g. donio odluku kojom je odlučio da se zakazana skupština vjerovnika neće održati, te je naložio stečajnom upravitelju da podnese prijedlog skupštine vjerovnika na kojoj će se odlučivati o pristigloj ponudi Republike Hrvatske.

## II PRAVNI STATUS NEKRETNINA U TRENUTKU OTVARANJA STEČAJA

Zemljišnoknjižno stanje u trenutku otvaranja stečajnog postupka je bilo takvo da u zemljišnim knjigama nisu bili upisani suvlasnici nekretnina Poslovnog kompleksa „Vjesnik“, te je također u odnosu na pitanje vanknjižnog vlasništva i nesmetanog uživanja pojedinih dijelova poslovnog kompleksa Vjesnik, između suvlasnika bio napravljen diobeni elaborat ( tijekom 2002.g. uz dopunu 2003.g.), a koji diobeni elaborat nije nikada proveden u zemljišnim knjigama. Nastavno na navedeno, u trenutku otvaranja stečajnog postupka u naravi stečajnu masu su činili slijedeći dijelovi Poslovnog kompleksa „Vjesnik“ u vanknjižnom vlasništvu:

Opis u diobenom nacrtu suvlasnik	Površina m2	Namjena
G2 074	25,50	ured
G2 075	11,60	predprostor
G2 076	14,60	arhiva
G2 077	28,00	ured
G2 078	15,20	ured
G2 071	696,20	Mehanografija (pogon)

G1 P045	66,00	Klima komora
G1 P068	108,20	garderoba
G1 P061	12,50	radionica
G1 P062	10,00	radionica
Ukupno u vanknjižnom vlasništvu	987,80	

### III PODUZETE RADNJE NA UPISU VLASNIŠTVA TIJEKOM STEČAJNOG POSTUPKA

#### III-1. Provedba ZK ispravnog postupka

Tijekom stečajnog postupka, suvlasnici su pokrenuli ZK ispravni postupak, a u kojem su se postupku vanknjižni suvlasnici sada upisali kao idealni suvlasnici u suvlasničkim dijelovima kako je sada upisano u zemljišnim knjigama. Slijedom navedenog trenutačno je prema upisu u zemljišnim knjigama MULTIPRINT dd u stečaju idealni suvlasnik nekretnine upisane u zk.ul. 25814 k.o. Trnje, 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova kčbr. 4712/1 oznake zemljišta: Slavonska avenija – Odranska ulica sveukupne površine 32558 m<sup>2</sup>, ( Dvorište 508 m<sup>2</sup>, Gospodarsko dvorište od 1118 m<sup>2</sup>, Gospodarsko dvorište 12319 m<sup>2</sup>, Nadstrešnica 283 m<sup>2</sup>, Gospodarska zgrada Zagreb Odranska 1, 1/1, Zagreb, Slavonska avenija 2,4 18330 m<sup>2</sup>) .

#### III -2. Postupak etažiranja

Također je u međuvremenu nakon ZK ispravnog postupka pokrenut postupak etažiranja predmetnog poslovnog kompleksa „Vjesnik“ između suvlasnika sa polazišnom točkom u diobenom nacrtu iz 2002. i 2003.g.. Na izradi etažnog elaborata angažirana je tvrtka PROING d.o.o. Zagreb.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 3.6.2022.g. Multiprint d.d. u stečaju dao je suglasnost na predloženi etažni elaborat kojim bi Multiprint postao vlasnik slijedećih etažnih dijelova:

Etažni dio	Površina m <sup>2</sup>	koeficijent	Korisna površina
G01-01			
-poslovni prostor 01	112,38	1	112,38
- parkirno mjesto PM113	12,50	0,20	2,50

Ukupno površine			<b>114,88</b>
G1-02 poslovni prostor 02	14,00	1	<b>14,00</b>
G1-03 poslovni prostor 03	15,30	1	<b>15,30</b>
G1-04 poslovni prostor 04	5,32	1	<b>5,32</b>
G01-05poslovni prostor 05	20,18	1	<b>20,18</b>
G01-06			
- poslovni prostor 06	108,25	1	108,25
-parkirno mjesto PM 114	12,50	0,20	2,50
ukupno			<b>110,75</b>
G2-07			
-poslovni prostor 07	696,20	1	696,20
- parkirno mjesto PM 115	12,50	0,20	2,50
-parkirno mjesto PM 116	12,50	0,20	2,50
-parkirno mjesto PM 117	12,50	0,20	2,50
ukupno			<b>703,70</b>
G2-08 poslovni prostor 08	15,20	1	<b>15,20</b>
G2-09 poslovni prostor 09	79,70	1	<b>79,70</b>
<b>SVEUKUPNO</b>			<b>1.079,03</b>

Etažnim elaboratom predviđeno je povećanje korisne – izgrađene površine poslovnog kompleksa Vjesnik koji bi pripao Multiprintu na način da bi se sveukupna korisna površina povećala, te se istim ujedno usklađuju suvlasnički omjeri.

Tijekom postupka etažiranja kontaktirana je u više navrata angažirana na poslovima etažiranja odvjetnica Jasna Malkoč, te prema dostupnim podacima na predloženi etažni elaborat nije se očitovala Republika Hrvatska koja je u međuvremenu krajem 2022.g. postala vlasnik i suvlasničkog dijela koji je bio vlasništvo trgovačkog društva „ Vjesnik“ d.d. u likvidaciji. Prema dostupnim podacima drugi suvlasnici su se suglasili sa predloženim etažnim elaboratom, dok je Republika Hrvatska zahtijevala usklađenje iskaznih površina u etažnom elaboratu sa izmjerom izvršenom po vještaku kojeg je angažirala.

Slijedom navedenog, unatoč očekivanog bržeg rješavanja pitanja etažiranja kod donošenja odluke o načinu unovčenja nekretnina Multiprinta d.d. u stečaju 3.6.2022.g., sam postupak se prema dostupnim podacima otegnuo, te prema dostupnim podacima etažni elaborat nije niti predan Gradu Zagrebu na odobrenje, te je postalo nepredvidivo kada će isti biti usuglašen između suvlasnika i proveden u zemljišnim knjigama. Dapače, prema posljednjim podacima, Republika Hrvatska je izvršila samostalno vještačenje površina svojih prostora, te je utvrdila postojanje odstupanja u površinama u odnosu na iskazano u etažnom elaboratu, te je zahtijevala da se etažni elaborat uskladi u dijelu nekretnina koje odstupaju u površini izvan standardnih dopuštenih odstupanja. Slijedom navedenog nije

moguće predvidjeti kada će biti okončan usklađen etažni elaborat sa kojim će biti suglasni svi suvlasnici i kada će isti biti proveden u zemljišnim knjigama.

#### **IV FINACIJSKI POLOŽAJ STEČAJNOG DUŽNIKA**

Tijekom postupka stečaja dio nekretnina je bio predmet zakupa od td Vjesnik d.d. koji je uslijed nemogućnosti urednog podmirivanja svojih obaveza ušao u postupak predstečajne nagodbe u 2013.g. S obzirom na otežanu likvidnost zakupca koji nije podmirivao svoje obaveze, izvršeno je otkazivanje ugovora o zakupu, no Vjesnik d.d. nije izvršio povrat posjeda prije zakupljenog prostora ( dio ukupne površine u vanknjižnom vlasništvu Multiprint d.d. u stečaju), te je stečajni dužnik pokrenuo ovršni postupak radi predaje nekretnine, te ustao tužbom radi naknade izmakle zarade. U konačnosti je Vjesnik d.d. mirnim putem vratio posjed nekretnine tek krajem 2019.g.

U svrhu naplate izmakle zarade i alikvotnog dijela režijskih troškova, stečajni dužnik je pravomoćno uspio u sporu P-2390/17 na Trgovačkom sudu u Zagrebu, te u konačnosti je izvršena naplata iznosa od EUR 303.887,38 uz suglasnost stečajnog suca na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu. Kako je predmetnom parnicom bio obuhvaćen samo dio perioda korištenja prostora stečajnog dužnika, stečajni dužnik je nadalje ustao tužbom za period do povrata nekretnine u posjed, a koji se postupak vodi pod poslovnim brojem P-1338/2020 na Trgovačkom sudu u Zagrebu, vps EUR 109.824,58 / kn 827.473,34. Prvostupanjskom odlukom je udovoljeno tužbenom zahtjevu u visini utužene glavnice uvećano za zakonske zatezne kamate od 31.7.2020.g. i odbijen zahtjev u odnosu na kamate do 31.7.2020.g.. Po žalbi se predmet nalazi na Visokom trgovačkom sudu.

Tijekom cijelog stečajnog postupka, stečajni dužnik nije imao potrebnu likvidnost za podmirenje sudskih troškova parnica koje je vodio u cilju povećanja opće stečajne mase ( dijelom opisane u točki I ovog izvješća), režijskih troškova koji su teretili stečajnog dužnika kao suvlasnika nekretnine u alikvotnom dijelu i usluge knjigovodstva.

#### **V PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA UNOVČENJE NEKRETNINA**

Kako je već navedeno u točki I ovog izvješća, iako nakon roka iz poziva stečajnog dužnika od 2.10.2023.g., Republika Hrvatska je svojim dopisom od 9.7.2024.g. dostavila u stečajni spis i putem e maila stečajnom upravitelju, ponudu za kupnju nekretnine 277/10000 suvlasničkih dijelova nekretnine zk.č.br. 4712/1, Slavonska avenija – Odranska ulica, dvorište, gospodarsko dvorište, gospodarsko dvorište, nadstrešnica, gospodarska zgrada Zagreb, Odranska ulica 1, 1/1, Zagreb, Slavonska avenija, ukupne površine 32558 m2, upisane u zk.ul. br. 25814, k.o. Trnje, u vlasništvu Multiprint d.d. u stečaju, a sve sukladno odluci skupštine vjerovnika od 28.9.2023.g.

Ponudi Republike Hrvatske prileži Procjembeni elaborat, Druga procjena, izrađena od Visokog procjeniteljskog povjerenstva sastavljenom od procjenitelja Dino Brčić, dipl. ing. građ., Zdravko Zorić, dipl. ing. građ. i doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ., klasa: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-06-1-2-23-40 od 27. ožujka 2024. sa danom izvršenog očevida 6. ožujka 2024., danom vrednovanja 27. ožujka 2024. i danom kakvoće 27. ožujka 2024.

Uvidom u elaborat procjene vrijednosti koji prileži ovom izvješću, u bitnom se procjena bazira na slijedećim bitnim činjenicama prema navodu povjerenstva za procjenu:

- u točki 6.3. (str. 13. Elaborata) vještaci konstatiraju da se radi o nekretnini koja je na dan kakvoće u potpuno neuporabivom stanju, odnosno da je Nekretnina na dan vrednovanja i na dan kakvoće u potpunosti adaptirana, uređena i osuvremenjena građevina u skladu sa trenutnim tržišnim standardima za uredske i skladišne prostore i koja udovoljava svim sadašnjim standardima za predviđenu namjenu
- da je Visoko procjeniteljsko povjerenstvo sukladno navodu u točki 10. Elaborata ( str. 34.), odredilo primjenu prihodovne metode u odnosu na izgrađenu nekretninu kao poslovni kompleks namijenjen isključivo stvaranju prihoda , te da je za procjenu vrijednosti zemljišta izabrana poredbena metoda
- Zaključak o metodi procjene specificiran je u točki 10.2. elaborata ( str. 35), te se u podtočki 3. Navodi: „ Nekretnina će se procijeniti na temelju dokazivih tržišnih prihoda za taj tip nekretnine, a u skladu s položajem i kapacitetom Nekretnine.“, te se nadalje u podtočki 6. navodi: „ **Od tako dobivene tržišne vrijednosti Nekretnine odbiti će se troškovi adaptacije, opremanja i dovođenja nekretnine u stanje da je operativna** u skladu sa prostorno – planskom dokumentacijom te zadovoljava moderne standarde poslovnih zgrada.“
- prema navodima povjerenstva sadržanim u elaboratu, korištene cijene su sa PDV-om
- na str. 45. Nalaza iskazana je vrijednost zemljišta po cijeni od 377,03 Eur / m<sup>2</sup>, odnosno pripadajući dio koji pripada Multiprintu u sveukupnom iznosu od 344.593,27 Eur, pri čemu je Povjerenstvo navedenu vrijednost rasporedilo po pojedinim segmentima vrste procijenjene nekretnine na način da pripadajuću dio zemljišta uredima iznosi 28.964,60 Eur, skladištu 296.552,94 Eur i vanjskim parkirnim mjestima 19.075,74 Eur
- privremena tržišna vrijednost uredskog prostora iskazana je u točki 13.8. elaborata(str. 54.) u iznosu od 150.398,10 Eur ( zaokruženo 150.000,00 Eur)
- povjerenstvo je procjenu nekretnina koje su za vrijeme poslovanja pravnog prednika stečajnog dužnika predstavljale skladišta, spremišta i pogonski dio, okarakteriziralo kao skladišni prostor, te je privremena tržišna vrijednost po povjerenstvu opisanog kao skladišni prostor, iskazana u točki 14.8. elaborata ( str. 63. ) u iznosu od 838.494,78 Eur ( zaokruženo 838.000,00 Eur)
- privremena tržišna vrijednost vanjskih parkirnih mjesta iskazana je u točki 15.8. elaborata ( str. 71) u iznosu od Eur 39.882,92 ( zaokruženo 39.900,00 Eur)
- u točki 16.1. i 16.2. elaborata (str. 73. -74. ) iskazani su procijenjeni troškovi uređenja i dovođenja u funkcionalno stanje, te su troškovi uređenja za uredski dio iskazani u iznosu od 94.568,36 Eur, a za „skladišni dio“ 105.684,69 Eur sa PDV-om

- u točki 17. Elaborata ( str. 75. ) izvršen je izračun vrijednosti nekretnine sa uključenim PDV-om, a sve u smislu metodologije iz točke 10.2. elaborata, te je sveukupna vrijednost nekretnine sa PDV-om ( privremena tržišna vrijednost umanjena za iskazana potrebna ulaganja) iskazana u iznosu od 828.522,75 Eur ili zaokruženo 829.000,00 Eur, odnosno vrijednost nekretnine bez PDV-a prema iskazu visokog procjeniteljskog povjerenstva iznosi 662.818,16 Eur ili zaokruženo 663.000,00 Eur

Cjelovit elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine je sastavni dio ovog izvješća i prileži istom, te svaka zainteresirana osoba može izvršiti uvid u isti.

**U svojoj ponudi od 9.7.2024.g. Republika Hrvatska, zastupana po Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine ukazuje da se radi o nekretninama koje sukladno članku 40. stavak 1. točka j) Zakona o PDV-u ne podliježe obračunu PDV-a, te daje ponudu za kupnju iste neposrednom pogodbom za iznos procijenjene vrijednosti od 663.000,00 Eur umanjeno za troškove procjene vrijednosti od 5.823,96 Eur, a iz čega proizlazi da ponuđeni iznos iznosi 657.176,04 Eur**

Ponuda Republike Hrvatske je sastavni dio ovog izvješća, te prileži istom, te svaka zainteresirana osoba može izvršiti uvid u istu.

Nastavno na zaprimljenu ponudu Republike Hrvatske za kupnju nekretnine upisane u zk. ul. 25814 k.o. Trnje, 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova zkč.br. 4721/1, stečajni upravitelj predlaže donošenje slijedećih odluka:

1. Da Skupština vjerovnika **odluči da li se prihvaća ponuda Republike Hrvatske zastupane po Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine za kupnju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika neposrednom pogodbom, te odobrava stečajnom upravitelju sklapanje kupoprodajnog ugovora sa rokom plaćanja prema odluci skupštine vjerovnika kojim bi se Ugovorom izvršila prodaja Republici Hrvatskoj nekretnine 5. Suvlasnički dio 277/10000 dijelova kč.br. 4721/1, k.o. Trnje, zk.ul. 25814, koju u naravi (prema diobenom elaboratu iz 2002.g. i dopuni iz 2003.g.) trenutačno čine: ured oznake G2 074 površine 25,00 m<sup>2</sup>; predprostor oznake G2 075 površine 11,60 m<sup>2</sup>; arhiva oznake G2 076 površine 14,60; ured oznake G2 077 površine 28,00 m<sup>2</sup>; ured oznake G2 078 površine 15,20 m<sup>2</sup>, pogon Mehanografija oznake G2 071 površine 696,20 m<sup>2</sup>, klima komora oznake G1 P045 površine 66,00 m<sup>2</sup>, garderoba oznake G1 P068 površine 108,20 m<sup>2</sup>, radionica oznake G1 P061 površine 12,50 m<sup>2</sup> i radionica oznake G1 P062 površine 10,00 m<sup>2</sup> ( sveukupne površine 987,80 m<sup>2</sup>) sa svim pravima koja će proizaći iz postupka etažiranja ( prema nacrtu etažnog elaborata površine 1.079,03 m<sup>2</sup>) za iznos ponuđene kupovnine od 663.000,00 Eur umanjeno za troškove procjene po Visokom procjeniteljskom povjerenstvu u iznosu od 5.823,96 Eur , odnosno za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 657.176,04 Eur.**

2. Ukoliko skupština vjerovnika ne prihvati ponudu Republike Hrvatske ili se ne realizira kupoprodaja u slučaju prihvata ponude prema uvjetima skupštine,
- a) Donošenje odluke kojom se daje suglasnost stečajnom upravitelju da počne prodaju nekretnine upisane kao 5. Suvlasnički dio 277/10000 dijelova kč.br. 4721/1, k.o. Trnje, zk.ul. 25814, koju u naravi ( prema diobenom elaboratu iz 2002.g. i dopuni iz 2003.g.) trenutačno čine: Ured oznake G2 074 površine 25,00 m<sup>2</sup>; predprostor oznake G2 075 površine 11,60 m<sup>2</sup>; arhiva oznake G2 076 površine 14,60; ured oznake G2 077 površine 28,00 m<sup>2</sup>; ured oznake G2 078 površine 15,20 m<sup>2</sup>, pogon Mehanografina oznake G2 071 površine 696,20 m<sup>2</sup>, klima komora oznake G1 P045 površine 66,00 m<sup>2</sup>, garderoba oznake G1 P068 površine 108,20 m<sup>2</sup>, radionica oznake G1 P061 površine 12,50 m<sup>2</sup> i radionica oznake G1 P062 površine 10,00 m<sup>2</sup> ( sveukupne površine 987,80 m<sup>2</sup>) sa svim pravima koja će proizaći iz postupka etažiranja ( prema nacrtu etažnog elaborata površine 1.079,03 m<sup>2</sup>) i to objavom oglasa o prodaji na stranicama Sudačke mreže i u očevidniku FINE, prikupljanjem pisanih ponuda, tako da se kod prve objave prodaja nekretnina oglasi po procijenjenoj vrijednosti nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku, a da se za svaki slijedeći oglas oglasi prodaja nekretnina po cijeni koja će se snižavati za svako daljnje oglašavanje za 10% u odnosu na prethodni oglas ili
- b) Donošenje odluke o prodaji nekretnine po stečajnom sucu ( ukoliko je sa istim suglasan stečajni sudac) putem elektroničke javne dražbe kod FINE po utvrđenoj vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku primjenom početnih vrijednosti odgovarajućom primjenom odredbi članka 247. Stečajnog zakona

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

U Zagrebu, 23.7.2024. god.

Prilog: - Ponuda Republike Hrvatske

- Procjenbeni elaborat klasa 364-04/21-01/2 od 27.3.2024.g.

- zk izvadak sa stanjem aktivnih plombi