

istovar i utovar robe i da ne nabrajamo dalje, a što je sve predstavljalo uvjete za obavljanje djelatnosti (strojarske, sanitarne, komunalne i dr.).

Trgovački sud u Zadru je pod Poslovnim brojem: 1. St-199/2022-64. nakon provedenog trećeg javnog natječaja riješio dana 7. prosinca 2023. godine da se nekretnina k.č. 1230/2 zk.ul.1070 k.o.o. Buković zgrada (hladnjača) dosuđuje kupcu Gradu Benkovcu.

Dokaz: Rješenje Trgovačkog suda u Zadru St-199/2022-64 od 7. prosinca 2023.

Nakon što je stečena hladnjača čija je namjena omogućiti poljoprivrednim proizvođačima sa područja Ravnih kotara čim bolje i kvalitetnije skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda, s ciljem proizvodnje dodane vrijednosti poljoprivrednih proizvoda, ponovno je proveden postupak utvrđivanja interesa i potreba poljoprivrednih proizvođača na području Ravnih kotara o potrebama i namjeni objekta, te je utvrđeno da postoji potreba za stavljanjem u funkciju kapaciteta za preradu grožđa i maslina u okviru kojih bi bile i rashladne komore za hlađenje grožđa prije obrade. Na inicijativu Grada Benkovca osnovana je Poljoprivredna zadruga i vinarija Ravni kotari koja za sada ima 18 članova (i postoji lista čekanja zainteresiranih) s kojima je Zadruga sklopila ugovore za preradu 60 tona grožđa (iz usluge) kako bi se za početak napravilo 4-5 kvalitetnih vina, u kojoj je član Zadruge i Grad Benkovac. Zadruga je registrirana pri trgovačkom sudu u Zadru dana 10. srpnja 2025. god. pod poslovnim brojem Tt-25/6503-6.

Dokaz: Rješenje Trgovačkog suda u Zadru brojTt-25/6503-6.

Grad je izradio Prostornu studiju- idejno rješenje iz kojeg je razvidno na koji način bi se u krugu Regionalne veletržnice Benkovac mogla obavljati dostava i odvoz roba u i iz hladnjače (kamioni, traktori, šleperi i dr), te je idejnim projektom ucrtano pravo puta i parkirališna mjesta koja su se i ranije koristila za potrebe hladnjače, sve sukladno Zakonu o građenju i gospodarskoj djelatnosti koja će se obavljati u objektu.

Dokaz: Prostorna studija objekta hladnjače i nužnih manipulativnih površina izrađena po Arhitektonski studio „RENE” d.o.o.

Ističe se da je služnost puta i infrastrukturnih građevina (voda, kanalizacija, elektroenergetskipriključci, strojarski priključci, sanitarni uvjeti i dr.) sastavni dio Procjemenog elaborata zgrade hladnjače izrađenog od Validus d.o.o. u svibnja 2020. godine, a u svrhu provođenja javnog natječaja za prodaju hladnjače. U elaboratu je utvrđeno da je „pristup na javnu prometnu površinu neposredan te da su instalacije i priključci izvedeni i to: Vodovod izveden s priključkom na mjesnu vodovodnu mrežu, kanalizacija izvedena s priključkom na kanalizaciju, struja izvedena s priključkom na niskonaponsku mrežu”. Iz elaborata je razvidno da je temeljem citiranih navoda izvršena ukupna procjenjena vrijednost zgrade te da je iste potrebno definirati posebnim ugovorom kako bi se stekli uvjeti za potrebite dozvole i rekonstrukciju zgrade novog vlasnika, iako ništa od navedenog nije u funkciji, pa je pravi podvig zbog devastacije prostora utvrditi kako doći do brojila za struju, a u trafostanicu se ne može ući jer nitko ne zna gdje je ključ.

Prethodni stečajni upravitelj je upravo Ugovorom o osnivanju pravu služnosti na nekretnini trafostanici za električnu energiju, vodovodnu mrežu i dio puta za pristup nekretnini koja se je nalazila u krugu veletržnice (biofarmacija koja je također prodana tijekom stečajnog postupka) regulirao međusobne odnose novog vlasnika i RVB u stečaju.

Za naglasiti je da kamioni koji uđu u prostor kako bi istovarili robu ne mogu izaći na suprotnu stranu zgrade na istok zbog same izgrađenosti i položaja zgrade, te je u tom smislu u dvorištu RVB potrebno regulirati interni promet kako je to navedeno u Prostornoj studiji.

Dokaz:Procjemeni elaborat zgrade hladnjače izrađen po Validus d.o.o.

U zemljišnim knjigama čestice zemalja i objekti vode se po staroj izmjeri dok su katastarski planovi definirani sukladno novoj izmjeri. Radi lakšeg snalaženja napravili smo usporednu tablicu iz koje je vidljivo

tko je prvi razlučni vjerovnik na kojoj od čestica na kojima bi se utvrdilo pravo stvarne služnosti bez naknade kako slijedi:

| KOMPLEKS REGIONALNA VELETRŽNICA BENKOVAC | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|--------------|-------------|--------------------|
| Razlučni vjerovnik | k.č.stara izmjera | k.č. nova izmjera | opis | površina m2 | razlučni vjerovnik |
| Ministarstvo financija | 1230/3 | 3769/1 | dvorište | 11592 | I |
| | 1234/1 | 3769 | dvorište | 3607 | I |
| | 1692/14 | 3769 | dvorište | 661 | I |
| | 1695/3 | 3769 | dvorište | 2917 | I |
| | 1703/2 | 3769 | dvorište | 477 | I |
| | 1703/3 | 3769 | dvorište | 569 | I |
| | 1703/4 | 3769 | neploidno | 94 | I |
| | 1704/11 | 3769 | dvorište | 1652 | I |
| | 1704/12 | 3769 | dvorište | 1530 | I |
| | 1228/3 | 3775 | strojarnica | 547 | I |
| | 1704/4 | 3774 | uprava | 447 | I |
| | 1697/3 | 3771/2 | bajamara | 191 | I |
| | 1697/4 | 3770/2 | bajamara | 181 | I |
| | 1230/3 dio | 3778 | trafostanica | 72 | I |
| | 1230/3 dio | 3779 | hidrant | 92 | I |
| | 1704/12 | | sanit. čvor | 22 | I |
| HBOR | 1230/4 | 3769/4 | dvorište | 2505 | I |
| | 1234/9 | 3769/4 | dvorište | 719 | I |
| | 1695/1 | 3769/4 | dvorište | 5762 | I |
| | 1703/9 | 3769/4 | neploidno | 47 | I |
| | 1703/10 | 3769/4 | neploidno | 50 | I |
| | 1704/4 | 3769/4 | dvorište | 300 | I |
| | 1704/10 | 3769/4 | dvorište | 456 | I |
| | 1880/3 | 3769/4 | dvorište | 1937 | I |
| | 1880/4 | 3769/4 | neploidno | 104 | I |
| | 1695/2 | 3773 | priprema | 1203 | I |
| | 1700/6 | 3772 | priprema | 1203 | I |
| | 1697/1 | 3771/1 | skladište | 763 | I |
| | 1697/2 | 3770/1 | skladište | 714 | I |
| | 1695/1 dio | 3749/4dio | portirnica | 106 | I |

Prvi dopis na temu služnosti dostavljen je stečajnoj upraviteljici dana 23.travnja 2024. godine te je održan inicijalni sastanak oko nove katastarske izmjere kojom je predloženo da se čestica zemlje ispod nadstrešnice definira kao samostalna čestica na kojoj bi se definirala služnost kao i služnost puta, čemu se je stečajna upraviteljica usprotivila pa do danas nije doneseno konačno rješenje.

Dokaz: Dopis od 23. travnja 2025. godine.

Grad Benkovac je za potrebe ostvarivanja uvjeta za izgradnju i rekonstrukciju hladnjače dostavio i dodatni prijedlog u kojem traži da se odredi pravo stvarne služnosti na nekretninama koji je upućen svakom od I-ih razlučnih vjerovnika i stečajnoj upraviteljici u kolovozu 2025. godine, ali ni tada nije dostavljena nikakva povratna informacija.

Dokaz: Dopis sa prijedlogom ugovora dosatvljen je I razlučnom vjerovniku na dijelu nekretnina Ministarstvu financija i HBOR-u I razlučnom vjerovniku na dijelu nekretnina sa prijedlogom ugovora i Skicom izmjere izređenom po ACES d.o.o. iz Zadra, odgovorna osoba Damir Dragojević.

Grad Benkovac traži slijedeća prava služnosti:

I razlučni vjerovnik HAVOR

1. Pravo stvarne služnosti bez naknade za pravo prolaza i provoza roba i usluga, utovara i istovara roba, parkiranja, prava građevinskog održavanja i rekonstruiranja, u korist Ovlaštenika služnosti na nekretnini označenoj kao:

- dio k.č. 3769/4 z.k. uložak 770 (nova izmjera) k.o. Buković u naravi put i dvorište sukladno u Skici izmjere izrađenoj po ACES d.o.o. Zadar označen kao: E-F-G-N-O-P-R-S-T-U-V-Z-Y-E dio č.zem. 3769/4 P= 5587 m².

I razlučni vjerovnik Ministarstvo financija

1. Pravo stvarne služnosti istovara i utovara robe, prolaza i provoza roba i usluga, parkiranja, prava građenja i građevinskog održavanja i rekonstruiranja i prava odlaganja nusproizvoda iz procesa proizvodnje u korist Ovlaštenika služnosti-Grada Benkovca na nekretnini označenoj kao:

- dio k.č. 3769/1 (stara izmjera dio 1230/3) k.o. Buković ZK uložak br.765 u naravi dvorište ukupne površine 16048 m²,

2. Pravo stvarne služnosti korištenja trafostanice, izdvajanja zajedničkog priključka snage 750 kw (čija je ukupna snaga 1500 kw) i zajedničkih podzemnih i nadzemnih elektro instalacija, pravo građenja, građevinskog održavanja i rekonstruiranja trafostanice i instalacija na nekretnini označenoj kao:

-k.č.3778 (stara izmjera dio 1230/3) k.o. Buković ZK uložak 765 u naravi trafostanica u ukupnoj površini 72 m²,

3. Pravo stvarne služnosti korištenja hidrantskog postrojenja sa podzemnim instalacijama i prava građenja i građevinskog održavanja i rekonstruiranja na nekretnini označenoj kao:

-k.č. 3779 (stara izmjera dio 1230/3) k.o. Buković ZK uložak 765 u naravi hidrantsko postrojenje u ukupnoj površini 92m²,

4.Pravo stvarne služnosti građenja, građevinskog održavanja i rekonstruiranja i korištenja zajedničkog sanitarnog čvora sa pripadajućim vodovodnim dovodima i kanalizacijskim odvodima na nekretnini označenoj kao:

-k.č. dio 1704/12 k.o. Buković ZK uložak 765 u naravi sanitarni čvor u ukupnoj površini 22m² sve definirano u Skici izmjere izrađenoj po ACES d.o.o. Zadar i označeno kao: A-B-C-D-Q-X-Z-Y-E-F-G-H-I-J-K-L-M-A dio čest.zem 3769/1 P=16 048 m².

Utvrđuje se da niti jedna od pobrojanih nekratnina nema Uporabnu dozvolu.

Na navedenu temu moli se Naslov, budući je zakazano ročište za izjašnjavanje o procjeni vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika, navedeno pitanje definirati kao prethodno pitanje, a potom raspraviti o procjeni vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika uvažavajući sporna pitanja.

II Primjedbe i prijedlozi na Procjembeni elaborat broj 5-6/2025 od lipnja 2025.godine izrađen po VECOM d.o.o. Zadar Ante Vuković ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Iz prethodno navedene problematike razvidno je da je potrebno riješiti prethodne prijepore, odnosno prethodno pitanje kako je pobrojano i opisano kako bi se moglo nastaviti sa postupkom prodaje i unovčenja preostale stečajne mase.

Naime, razvidno je da je zahtjev stečajnoj upraviteljici upućen tijekom izrade procjembenog elaborata, da je u tijeku nova katastarska izmjera što olakšava postupak, pa nije jasno zašto isti nije dostavljen sudskom vještaku koji je radio procjenu te zašto nije izdvojeno pravo puta za drugog vlasnika koji će poslovati u okviru iste nekretnine, a put je vidljiv na svim katastarskim planovima te je naveden u procjembenom elaboratu prethodne prodaje nekretnine. Isto je svakako trebalo napraviti te definirati i u procjembenom elaboratu.

Kako je Grad Benkovac započeo sa postupcima koji su neophodni za stavljanje građevine u funkciju zatražio je mišljenje nadležnog ureda glede donošenja rješenja o izvedenom stanju, ali za sada je još uvijek „na čekanju” zbog činjenice da je zgrada izdvojena iz stečajne mase pa se pronalazi modus rješavanja neuobičajene situacije. Istovremeno je zatražen nalaz i mišljenje o temeljnom zahtjevu mehaničke stabilnosti otpornosti građevine kojega je u srpnju 2025. godine izradio Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Ante Uglešić iz kojega je razvidno već vizualnim pregledom da je zgrada u lošem stanju, oštećenih armiranobetonskih elemenata te korozivne armature. Identično je opisana nadstrešnica za koju je Grad Benkovac smatrao da je sastavni dio hladnjače obzirom na specifičnost proizvodnog procesa, utovar i istovar robe i sl.

Na stranici 14. Mišljenja uvršten je podnaslov-Razmatranje nadstrešnica uz sjevernu i istočnu fasadu, slijedećeg sadržaja:

„Nadstrešnice izvedene uz sjevernu i istočnu fasadu građevine postojeće su konstrukcije od montažnih armiranobetonskih stupova, greda i podrožnica. Na temelju utvrđenog zatečenog stanja, njihove starosti i vidljivih oštećenja, moje je osobno stručno mišljenje da bi racionalnije rješenje bilo potpuno uklanjanje postojećih armiranobetonskih nadstrešnica i njihova zamjena novima od čelične konstrukcije. Rekonstrukcija postojećih nadstrešnica kroz sanaciju armiranobetonskih elemenata smatram manje racionalnom opcijom od izgradnje nove čelične nadstrešnice, osobito u kontekstu činjenice da se u ovom trenutku predlaže potpuna zamjena postojeće krovne konstrukcije novom, što dodatno ide u prilog rješenju s novim čeličnim nadstrešnicama.“

Međutim, na stranici 101/139 Procjembenog elaborata broj 5-6/2025 od lipnja 2025.godine izrađen po VECOM d.o.o. Zadar Ante Vuković ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, ta ista nadstrešnica je označena kao dio č.zem. 1880/6 k.o. Buković i procijenjena je na iznos od 72.400,00 eura.

Sukladno navedenom prijedoru obzirom na činjenicu da niti jedna građevina nema uporabnu dozvolu, a postojeće je potrebno obuhvatiti rješenjem o izvedenom stanju, koji postupak je u tijeku, moli se Naslov donijeti odluku:

1. Odlučiti da li je nadstrešnica sastavni dio zgrade hladnjače i u vlasništvu Grada Benkovca i samim time može biti obuhvaćena rješenjem o izvedenom stanju, neovisno o zemljištu koje se nalazi ispod nadstrešnice i koje bi trebalo obuhvatiti prethodno traženom služnošću, te ukloniti istu iz procjembenog elaborata jer je sastavni dio hladnjače i njezine gospodarske djelatnosti.
2. Ako je nadstrešnica neovisna cjelina koja je obuhvaćena procjembenim elaboratom i to će tako i ostati moli se Naslov donijeti odluku kojom će se narediti izradu elaborata o uklanjanju građevine kako bi se moglo pristupiti zgradi hladnjače na siguran način i izvršiti rekonstrukciju, budući je ovlašten inženjer Grada Benkovca već procijenio da je ekonomičnije istu ukloniti.

Glede obrazloženja u Procjembenom elaboratu na str.47/139 pod točkom 3.4. Obrazloženje odabira metode procjenjivanja (čl. 68 Pravilnika) utvrđeno je da „S obzirom na stanje nekretnine i njenu trenutnu djelomičnu namjenu, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene PRIHODOVNOM METODOM od zakupa skladišnih prostora.“

Stečajna upraviteljica je u prilog ovoj metodi dostavila dva ugovora o zakupu poslovnog prostora od kojih je jedan komunalno poduzeće grada Benkovca „Benković“ d.o.o. koji odlaže javne rasvjetne stupove ispod nadstrešnice, a drugi je Ivaniš d.o.o. iz Donjeg Karina, koji je na navedenu lokaciju dovezao smeće-plastiku. Druga roba se u navedenom prostoru ne može ni skladištiti jer su prostori otvoreni i devastirani pa nije moguće osigurati sigurnost odloženih predmeta. Stečajnoj upraviteljici je Grad Benkovac, odjel za komunalno redarstvo naložio ukljanjanje zatečenog otpada-plastike za koji je utvrđeno da se radi o „visokozapaljivom otpadu“ koji je dostupan, obzirom da prostorije nemaju vrata ni prozore ni čuvarsku službu, vanjskim sudionicima i mogućem zapaljenju. Nakon dostavljenog Zapisnika doveženi otpad je odvezen i prostori su ostali prazni. Za istači je da se radi o istom zakupcu, sa istom problematikom odlaganja zapaljivog otpada i u zgradi hladnjače, te je Grad Benkovac isto reagirao, samo se je zakupac premjestio u novi stečajni postupak kod drugog stečajnog upravitelja.

Kako nije bilo zakonito ugovoriti najam prostora za odlaganje smeća te kako je naloženo uklanjanje istog u studenom 2024. godine, što je i izvršeno, postavlja se pitanje kako je ugovor sa tvrtkom Ivaniš d.o.o. koja se bavi skladištenjem i odlaganjem otpada produžen i navodno od dana 01.01. 2025. godine povećana zakupnina na iznos od 400,00 Eura, a u prostoru se ne nalazi otpad i ne smije se koristiti za tu vrstu zakupa. Tko to plaća i zašto uslugu koju ne koristi. Radi li se o fiktivnom ugovoru? Po našem mišljenju radi. Međutim, upravo taj ugovor je prevagnuo u odluci o tržišnoj procjeni stečajne mase prihodovnom metodom koja je započela 13.2. 2025.godine (navedeno u Procjembenom elaboratu), dakle nakon odvoženja otpada i napuštanja prostora.. Takav ugovor ne može i ne smije biti pravni temelj za tržišnu procjenu vrijednosti stečajne mase, a postupanje stečajne upraviteljice smatra se najblaže rečeno spornim.

DOKAZ: Očitovanje od 6.10.2024. godine, fotografije plastičnog otpada.

Na stranici 64/139 Procjembenog elaborata određen je faktor korištenja zgrade te su odabrani parametri koji nisu uzeli u obzir naprijed navedeno kao ni činjenicu da je unutar jednog te istog prostora u samom središtu drugi vlasnik nekretnine koji je već dijelom procijenio stanje zgrada iz kojeg je vidljivo znatno lošije stanje od navednog. Sukladno opisanom stanju prostora kojim se ne može koristiti i koji je znatno ruiniran i u lošem građevinskom stanju, a željezo da je korodiralo (što je utvrđeno i u procjembenom elaboratu), predlaže se za procjenu odrediti slijedeće parametre faktora korištenja zgrada:

A-lokacija tržište: umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda

B-zgrada općenito:nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti

C-stanje zgrade:znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno.

Grad Benkovac će i dalje biti aktivno uključen u skrb o napuštenoj regionalnoj građevini koja je ostavljena već 12 godina da propada te je zainteresiran za stavljanje iste u funkciju, a sve u skladu sa potrebama malih poljoprivrednih proizvođača sa područja Ravnih kotara.

S poštovanjem,



Gradonačelnik:
Tomislav Bulić, dipl.crim.

Privitak:

1. Rješenje Trgovačkog suda u Zadru od 7. prosinca 2023. godine o dosudi hladnjače,
2. Rješenje Trgovačkog suda u Zadru od 10. srpnja 2025. godine o osnivanju Zadruge,

3. Prostorna studija od Arhitektonskog studia „RENE” d.o.o. sa ucrtanim služnostima,
4. Procjebeni elaborat Validus d.o.o. o procjeni hladnjače s priključcima,
5. Dopis stečajnoj upraviteljici 23.4.2025.
6. Dopis upućen stečajnoj upraviteljici i I različnim vjerovnicima (ministarstvo financija i HBOR) x2
7. Skica izmjere sa označenim služnostima,
8. Prijedlog Ugovora o osnivanju prava služnosti,
9. Nalaz i mišljenje o stabilnosti hladnjače srpanj 2025.
10. Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina iz lipnja 2025
11. Očitovanje od 6.10.2024. i fotografije plastičnog otpada

Dostaviti:

1. Naslovu x3
2. Zadarska županija, n.p. župana gospodina Josipa Bilaver
3. Pismohrana, ovdje