

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Stalna služba u Karlovcu

Zagreb, 29.9.2022.g.

**Predmet: Prijedlog prodaje nekretnina opterećenih razlučnim pravom**

Svojim podneskom od 15.6.2022.g. stečajni upravitelj je podnio prijedlog radi donošenja rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku upisanih u zk.ul. 814 k.o. Novaki na kojima postoji upisano razlučno pravo.

U momentu podnošenja gore opisanog prijedloga nije bilo usklađeno stanje površina u katastru i zemljišnoj knjizi, te je temeljem geodetskog elaborata od 27.6.2022.g. izvršeno usklađena površina iskazanih u katastru i zemljišnim knjigama. Sukladno sada usklađenim površinama, vještak je okončao procjenu vrijednosti, te su ispunjene pretpostavke za podnošenje konačnog prijedloga unovčenja sa svim bitnim činjenicama.

**PREDMET UNOVČENJA:**

**I Nekretnina upisana u zk.ul. 814, k.o. Novaki, OS Sesvete ZK odjel Vrbovec**

**Stečajni dužnik je vlasnik opterećenih nekretnina upisanih kod ZK odjela Vrbovec u zk.ul. 814, k.o. Novaki u kojem se nalaze slijedeće zemljišnoknjižne čestice koje su predmet unovčenja:**

Zkč.br.	Oznaka zemljišta	Površina prema ZK stanju
192/3	Radnička ulica - Dvorište	1753
2469	Ulica Vladimira Nazora - dvorište - hala	5376 2756 2620
2470/4	Ulica Vladimira Nazora - livada	498
2471/1	Ulica Vladimira Nazora oranica	2414
2472/1	Ulica Vladimira Nazora - oranica	1917
2437/7	Ulica Vladimira Nazora - oranica	1187
2474/8	Ulica Vladimira Nazora - oranica	692
2475/5	Ulica Vladimira Nazora - oranica	1028
2475/8	Ulica Vladimira Nazora - livada	152
2530/3	Radnička ulica - pašnjak	65

<b>2533/2</b>	<b>Radnička ulica – dvorište</b>	<b>37</b>
<b>2537</b>	<b>Radnička ulica</b>	<b>43574</b>
	Dvorište	36720
	Ind. zgrada, Dubrava, Radnička ul. 33	6514
	Gospodarska zgrada	61
	Poslovna zgrada	130
	Nadstrešnica	113
	Nadstrešnica	36
<b>2539/2</b>	<b>Ulica Svetog Martina – prirodno neplodno zemljište</b>	<b>2876</b>
<b>2564/4</b>	<b>Ulica Vladimira Nazora - oranica</b>	<b>6106</b>
	<b>Ukupno</b>	<b>67675</b>

Nekretnina je procijenjena po sudskom vještaku „ Ing ekspert“ d.o.o. Zagreb.

Dokaz: e-ZK izvadak  
Procjembeni elaborat

## II Procijenjena vrijednost:

Nekretnina je procijenjena po ovlaštenom sudskom vještaku Ing ekspert d.o.o. Zagreb na dan vrednovanja 18.5.2022.g. u iznosu od **10.780.000,00 kn** .

## III Pravni status i upisani tereti:

Stečajni dužnik je upisani vlasnik nekretnine, te je ista u posjedu stečajnog dužnika.

Prema stanju e- zk izvataka iz zemljišnih knjiga na dan 29.9.2022.g. koji prileži ovom prijedlogu, nema evidentirane zabilježbe bilo kakvog spora i / ili ovršnog postupka radi unovčenja predmetne nekretnine koji bi priječio postupak unovčenja u stečajnom postupku, te su **ispunjene pretpostavke za podnošenje prijedloga stečajnom sucu za unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo.**

## Na nekretninama su upisani slijedeći tereti:

- pod brojem **Z-1627/06** uknjižba založnog prava radi osiguranja iznosa od 800.000,00 EUR-a, iznosa od 2.270.000,00 kn i iznosa od 1.481.900,00 kn sve uvećano za eventualne redovne i zakonske zatezne kamate, a koje je založno pravo pod brojem zabilježbe Z-8987/2019 preneseno na CROATIADOM d.o.o. OIB 26307992611, Savska cesta 58, Zagreb
- pod zabilježbom **Z-784/12** temeljem rješenja o osiguranju Ovr-92/12 radi osiguranja iznosa od 4.009.153,32 kn u korist Republike Hrvatske – Ministarstva financija – Porezna uprava – Područni ured Zagreb

Dokaz: Uvid u zk izvatk

## IV Drugi postupci vezani uz nekretnine:

Prema dostupnim podacima za dio nekretnina obuhvaćenih zk. uloškom 814 k.o. Novaki, u tijeku je **upravni postupak po zahtjevu za povrat imovine po podnositelju Ljerki Abramović i dr.** Postupak se

vodi kod Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Vrbovec, klasa: UP/I-944-01/97-01/47.

Tijekom stečajnog postupka, stupljeno je u kontakt sa voditeljem postupka, te su pribavljeni: Zahtjev za naknadu za oduzetu imovinu, preslik Rješenja od 5.6.2006.g. Ureda državne imovine, te preslik drugostupanjske odluke Ministarstva pravosuđa od 20.12.2013.g.

Uvidom u podneseni Zahtjev za naknadu od Ljerke Abramović, Zlatka Abramovića i Branke Polc Abramović, proizlazi da isti traže povrat oduzete imovine koja se u naravi sastojala od nacionaliziranog poduzeća DONER koje se sastojalo od parnog mlina, pilane i ciglane u površini od 10 jutara zemlje. Već iz samog naslova podnesenog zahtjeva proizi da je podnesen Zahtjev za naknadu oduzete imovine.

Uvidom u Rješenje Ureda državne uprave Zagrebačke županije od 5.6.2006.g. na str. 2. i 3. se navodi: „ U postupku povodom zahtjeva utvrđeno je da su podnositelji zahtjeva ovlaštenici naknade, jer je imovina oduzeta DONER IVKI i ABRAMOVIĆ NADI ( majci i kćeri) koje su bile vlasnice oduzetih nekretnina, a koje su im oduzete temeljem presude Općinskog suda Vrbovec, br. 3-P-79/73-3 od 05.03.1973. godine, te su iste prenijete na RO Gramip Dubrava u čijem vlasništvu se i sada nalaze. U postupku je također utvrđeno, a temeljem uvjerenja Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, br. 350-02/02/06-02/59 od 02.03.2006. da se oduzete čestice nalaze u građevinskom području i u vlasništvu poduzeća Gramip TPS, Dubrava, Radnička 33. Nadalje, ovaj je organ dopisom od 05.12.2005. zatražio očitovanje Hrvatskog fonda za privatizaciju, da li je poduzeće „ Gramip „ bilo subjekt privatizacije. Prema podacima Hrvatskog fonda za privatizaciju, kl. 942-05/05-01/410 od 24.01.2006. godine poduzeće Gramip nije subjekt privatizacije, tj, Hrvatski fond za privatizaciju nije obveznik naknade, pa podnositeljima zahtjeva naknada pripada u obveznicama RH, kako je i predviđeno zakonom, na što su i podnositelji zahtjeva upoznati te su se izričito izjasnili i prihvatili naknadu u obveznicama RH.“

Uvidom u drugostupanjsko rješenje Ministarstva pravosuđa od 20.12.2013.g. kojim se poništavaju prvostupanjska rješenja iz 2006.g. kojima je određena naknada za oduzetu imovinu, u bitnom se u obrazloženju odluke navodi da prema čl. 45. Zakona o naknadi oduzeta poduzeća se ne vraćaju u naravi, već prijašnjim vlasnicima pripada pravo na naknadu, da u konkretnom slučaju iz podataka proizlazi da je predmet naknade poduzeće vlasništvo pok. Gustava Donera i Jaše Doner za koje u spisu postoji izvješće Okružnog suda u Bjelovaru broj R.96/48 od 10.8.1948. godine iz kojeg proizlazi da je to poduzeće nacionalizirano i da je u tijeku postupak procjene vrijednosti poduzeća radi utvrđivanja naknade vlasnicima, te se nadalje navodi da se u spisu nalazi dopis Kotarskog narodnog suda u Čazmi posl. br. Su 60/46 od 22.3.1946.g. kojim se povodom predstavke Ivke Doner, supruge ranijeg vlasnika Gustava Donera, podnositeljica predstavke izvještava da nije moguće izvršiti povrat oduzete imovine prema odredbama Zakona o povraćaju imovine od 24.5.1945. g. u svim slučajevima kada se radi o interesima narodne privrede..... Nadalje se u obrazloženju odluke drugostupanjskog tijela ( str. 5.) navodi da su nedvojbeno nekretnine iz zk.ul. 203 i 814 k.o. Novaki oduzete kao poduzeće, da je prema članku 4. Zakona o nacionalizaciji privrednih poduzeća propisano da nacionalizacija poduzeća obuhvaća pokretnu, nepokretnu imovinu i sva imovinska prava, te da je člankom 8. Citiranog Zakona određeno da će vlasnicima poduzeća država dati naknadu za nacionaliziranu imovinu poduzeća.

Dakle, slijedom naprijed navedenih činjenica koje proizlaze iz dostupnih podataka povodom Zahtjeva za naknadu oduzete imovine, proizlazi da nije predmet naturalni povrat nekretnina, već da je u pitanju pravo na naknadu za oduzetu imovinu. Slijedom navedenog proizlazilo bi da predmetni upravni postupak nema utjecaja na postupak unovčenja ove stečajne mase.

Dokaz: Zahtjev za naknadu za oduzetu imovinu

Rješenje Ureda državne uprave od 5.6.2006.g.  
Rješenje Ministarstva pravosuđa od 20.12.2013.g.

Podredno radi potpunosti informacija, a nastavno na pitanje pretvorbe društvenog vlasništva, poduzeća GRAMIP – TPS d.o.o., ističe se da se nad pravnim prednikom stečajnog dužnika vodio stečajni postupak na Okružnom privrednom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem St-87/90 od 18.2.1991.g., te da je stečajni dužnik u predmetnom stečajnom postupku prodan kao pravna osoba kupcu Zagrebačkoj banci d.d. temeljem ugovora od 19.11.1991.g., te slijedom navedenog pravna osoba je predmetnom prodajom u stečajnom postupku privatizirana, te samim navedenim nije bila obveznik pretvorbe društvenog vlasništava sukladno Zakonu o pretvorbi.

Dokaz: Ugovor od 19.11.1991.g.

### **Porezni status nekretnina:**

Člankom 20. Pravilnika o PDV-u, propisano je da isporuke dobra i usluga u postupku stečaja podliježu oporezivanju. Sukladno odredbi članka 21. Pravilnika o PDV-u u postupku ovrhe smatra se da je prodajom došlo do izravne isporuke između dužnika i kupca.

Prema odredbama članka 40.st.1 točka j) i k) Zakona o PDV-u propisano je da je PDV-a oslobođena isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuke prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine. Građevinom se u smislu Zakona smatra objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji. PDV-a je oslobođena isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. Stavkom 6. istog članka Zakona propisano je da se građevinskim zemljištem smatra zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje. Člankom 72.a Pravilnika propisano je da se izvršnim aktom kojim se odobrava građenje smatra građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i sl. Građevinskim zemljištem u smislu čl. 40.st.1.t.k) Zakona osobito se ne smatra poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište.

**Kako se prema dostupnim podacima radi o građevinama koje su pričvršene za zemljište koje su bile u korištenju više od dvije godine (više i od 10 godina), te u jednom dijelu o poljoprivredom zemljištu, to proizlazi da predmetne nekretnine koje su predmet unovčenja ne podliježu obavezi obračuna PDV-a u postupku prodaje i isporuke.**

Nadalje iz istog proizlazi da iskazana procjena vrijednosti po vještaku predstavlja početnu prodajnu vrijednost koja ne uključuje PDV, niti se treba isti obračunavati u trenutku isporuke pri prodaji po pravilima ovrhe.

**Posjedovno stanje:** Nekretnine su u posjedu stečajnog dužnika, no dijelom ih čini i neograđeno zemljište.

### **Prijedlog unovčenja:**

Nastavno na opisano u prijedlogu unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravom, Stečajni upravitelj,

PREDLAŽE:

Da stečajni sudac sukladno odredbama Stečajnog zakona donese rješenje o unovčenju nekretnina opisanih u prijedlogu po stečajnom sucu, zakaže ročište radi utvrđenja početne vrijednosti, te odredi prodaju istih Zaključkom o prodaji sve temeljem priložene procjene vrijednosti po vještaku, odnosno po početnoj vrijednosti od 10.780.000,00 kn.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.