



REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA



GRAD BENKOVAC
GRADONAČELNIK

KLASA: 940-01/25-01/55
URBROJ: 2198-27-05-25-3
Benkovac, 25. kolovoza 2025. god.

Hrvatska banka za obnovu i razvitak
Strossmayerov trg 9
10000 Zagreb

Stečajna upraviteljica gospođa Mirjana Dujmović
Božidara Magovca 48
10000 Zagreb

Predmet: Regionalna veletržnica Benkovac d.d. u stečaju - vodi se pred Trgovačkim sudom u Zadru pod brojem: 4 St-55/13-538.stečaj-prijedlog ugovaranja za služnosti puta i dr. - dostavlja se

Poštovani,

Grad Benkovac je jedan od stečajnih vjerovnika koji se u stečajnom postupku pod gornjim poslovnim brojem u strukturi stečajnih vjerovnika nalazi odmah iza prvog stečajnog vjerovnika HBOR-a i Porezne uprave.

Grad Benkovac je na trećem ponovljenom javnom natječaju kupio devastiranu hladnjaču veličine 3771m², a koja je ranije izdvojena iz ovog stečajnog postupka (koji je započeo još 2013.godine) i samostalno prodana. Kako je zgrada hladnjače umjetno izdvojena iz stečajne mase (bez strojarnice, sanitarnih prostora i dr.) potrebno je razlučiti ostala prava koja je hladnjača nosila sa sobom dok je bila u funkciji, a koji su nužni za izradu projektne dokumentacije koju je naručio Grad, stjecanje uvjeta za lokacijsku dozvolu i potvrdu glavnog projekta, rekonstrukciju građevine, a potom i uporabnu dozvolu, koju hladnjača, kao ni ostale građevine u stečajnoj masi, nije imala.

Smisao nužnog prolaza je omogućiti gospodarsko iskorištavanje poslužne nekretnine, hladnjače, koja je umjetno izdvojena iz stečajne mase sukladno planiranoj namjeni.

Naime, hladnjača je izdvajanjem ostala bez strojarnice koja je služila za rad hladnjače, pristupnog puta, hidrantske mreže, dijela trafostanice i elektromreže, kanalizacije, sanitarnih čvorova koji su služili za osoblje, parkirališta za provoz dovežene robe, nadstrešnice i dijela zemljišta ispod nadstrešnice hladnjače koji služi za istovar i utovar robe i da ne nabrajamo dalje, a što je sve bilo cjelina koja je omogućavala obavljanje djelatnosti.

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.

Nakon što je kupljena hladnjača Grad je ponovno je proveo postupak utvrđivanja interesa poljoprivrednih proizvađača koji se bave proizvodnjom grožđa i maslina 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.

Grad je izradio 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 kao podloga za potvrdu glavnog projekta, a sukladno gospodarskoj djelatnosti koja će se obavljati u objektu.

Ističe se da je služnost puta 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. Ističe se da je prethodni stečajni upravitelj 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.

Ističe se da kamioni koji uđu u prostor kako bi istovarili robu ne mogu izaći na suprotnu stranu zgrade zbog same izgrađenosti i položaja zgrade, te je u tom smislu u dvorištu RVB potrebno regulirati interni promet kako je to navedeno u idejnom rješenju koje se dostavlja.

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
M. 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	neplodno	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	neplodno	47	I
	1703/10	3769/4	neplodno	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	neplodno	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

Grad Benkovac za potrebe ostvarivanja uvjeta za rekonstrukciju i izgradnju traži da se odredi pravo stvarne služnosti na čest. zem. 3769/4 k.o Buković u naravi put koji nema posebnu zemljišnu oznaku ali je vidljiv na katastarskom planu i dvorište za dovoz i odvoz robe ispod nadstrešnice hladnjače, okretanje vozila i parkiranje, na način kako je to navedeno u idejnom prijedlogu, Skici izmjere izrađenoj po ACES d.o.o. iz Zadra i prijedlogu ugovora u privitku.

Ističe se da je stečajni postupak započeo davne 2013. godine, da su neki od vlasnika nekretnina kazneno prijavljeni i procesuirani, prostor devastiran u centru grada, te da je Grad Benkovac uprkos svojim nedostatnim financijskim sredstvima procijenio da je potrebno iznaći dodatnu snagu za uključivanje u stečajni postupak i otkup nepropisno izdvojene hladnjače.

Za nastavak ovog značajnog projekta potrebna nam je čim prije pomoć Naslova i stečajne upraviteljice na način da definiramo služnosti nekratnina nakojima je Naslov i razlučni vjerovnik i nastavimo sa razvojnim aktivnostima.

Ističe se da je stečajnoj upraviteljici dana 23.travnja 2025. godine predan zahtjev uz idejno rješenje, ali nismo dobili povratnu informaciju.

Kako je u tijeku procjena vrijednosti preostalih nekretnina, a služnost nije ugovorena, molite se čim prije reagirati. Navedeno ugovaranje je od javnog interesa za razvoj prerađivačke industrije na području Ravnih kotara.

Molite se zakazati sastanak u cilju žurnog rješavanja nastale situacije kako bi se mogle nastaviti započete aktivnosti i aplicirati na javne natječaje koji se financiraju iz EU fondova.



Gradonačelnik:
Tomislav Bulić, dipl.crim.

Privitak:

1. Rješenje Trgovačkog suda u Zadru od 7. prosinca 2023. Godine o dosudi hladnjače,
2. Nalaz i mišljenje Validus d.o.o. o procjeni hladnjače s priključcima,
3. Rješenje trgovačkog suda u Zadru od 10. srpnja 2025. Godine o osnivanju Zadruga,
4. Idejno rješenje od Arhitektonskog studija „RENE” d.o.o. sa ucrtanim služnostima,
5. Skica izmjere sa označenim služnostima,
6. Dopis upućen stečajnoj upraviteljici,
7. Prijedlog Ugovora o osnivanju prava služnosti.

Dostaviti:

1. Naslovu x2
2. Zadarska županija, n.p. župana gospodina Josipa Bilaver
3. Pismohrana, ovdje