

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

PRIJEDLOG SAZIVANJA SKUPŠTINE VJEROVNIKA
I
IZVJEŠTAJ ZA SKUPŠTINU VJEROVNIKA

A/ PRIJEDLOG DNEVNOG REDA SKUPŠTINE VJEROVNIKA

U stečajnom postupku u tijeku je unovčenje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koje nisu opterećene razlučnim pravom i to objavom prikupljanja pisanih ponuda na stranicama VTS-a i u očevidniku FINE. S obzirom da čine prirodnu cjelinu kao skupna prodaja vrši se oglašavanje prodaje nekretnina upisanih kod ZK Zlatar upisanih u zk. ul. 1858 i 2059 k.o. Lovrečan koje čine jednu prirodnu cjelinu i upisane u zk.ul. 2159, 1328 i 2110 k.o. Zlatar koje čine također jednu prirodnu cjelinu. U dosadašnjem tijeku oglašavanja, u tijeku 6. Oglas za nekretnine zk. ul. 1858 i 2059 k.o. Lovrečan (najniža cijena 99.793,00 EUR) nije bilo ponuda, a u odnosu na nekretnine zk.ul. 2159, 1328 i 2110 k.o. Zlatar na posljednji 12 oglas pristigle su dvije ponude. No kako se naknadno u postupku otvaranja ponuda pred javnim bilježnikom Božom Miletićem iz Zagreba, došlo do spoznaje da zemljišno knjižno stanje upisa Z-312/09 na nekretninama zk.ul. 2159, 1328 i 2110 k.o. Zlatar „ preventivna zaštita kulturnog dobra“ ne odražava stvarno stanje, to je došlo do izmijenjenih okolnosti u odnosu na postupak prikupljanja ponuda. Detaljno obrazloženje postupka unovčenja i stanja nekretnina upisanih u zk. ul. 2159, 1328 i 2110 k.o. Zlatar biti će posebno obrazloženo u dijelu izvješća za predloženu skupštinu vjerovnika. Slijedom navedenog kako su nastale izmijenjene okolnosti u odnosu na iskazano stanje zemljišnih knjiga za koje se naknadno saznalo, stečajni upravitelj predlaže sazivanje skupštine vjerovnika sa prijedlogom dnevnog reda:

1. Donošenje odluke o pristiglim ponudama za kupnju nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zk. ul. 2159, zk. ul. 1328 i zk. ul. 2110 sve k.o. Zlatar
2. Donošenje odluke o daljnjem načinu unovčenja nekretnina upisanih u zk. ul. 2159, zk. ul. 1328 i zk. ul. 2110 sve k.o. Zlatar
3. Donošenje odluke o daljnjem tijeku unovčenja nekretnina upisanih u zk.ul. 1858 i 2059 sve k.o. Lovrečan

B/ IZVJEŠTAJ ZA SKUPŠTINU VJEROVNIKA

B/1. Unovčenje nekretnina upisanih u zk. ul. 2159, 2110, 1328 k.o. Zlatar

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka, stečajni upravitelj je na stranicama sudačke mreže VTS-a i objavom u očevidniku FINE objavio sveukupno 12 oglasa radi prikupljanja pisanih ponuda za kupnju nekretnina upisanih u zk. ul. 2159, zk.ul. 1328 i zk. ul. 2110 sve k.o. Zlatar. Kako se radi o prirodnoj cjelini, te su iste bile prema stanju zemljišnih knjiga zabilježbom Z-312/09 pod preventivnom zaštitom kulturnog dobra, oglašavanje prodaje je vršeno kao skupna prodaja. Ukupna procijenjena vrijednost po vještaku iznosila je 259.100,00 EUR, te je prvo oglašavanje izvršeno prikupljanjem pisanih ponuda koje ne mogu biti niže od procijenjene vrijednosti. Nadalje, s obzirom da nije bilo interesa kupaca daljnje snižavanje je kod svake slijedeće objave oglasa radi prikupljanja ponuda vršeno uz sniženje procijenjene vrijednosti za 10%, pa sve do 7. Objave oglasa, a nadalje je usporeno sniženje cijene jer se cijena bitno smanjila ispod polovine procijenjene vrijednosti (u 7. Oglasu minimalna cijena 103.640,00 EUR, te je daljnje oglašavanje nastavljeno usporenijim sniženjem cijene na način da je u 8. Oglasu snižena na minimalnu cijenu od 95.000,00 EUR a kod svakog daljnjeg oglašavanja prikupljanja pisanih ponuda za iznos od 5.000,00 EUR. U konačnosti je objavljen 12. Oglas radi prikupljanja pisanih ponuda sa istaknutom najnižom cijenom od 75.000,00 EUR.

Dokaz: Zapisnik javnog bilježnika

Oglas radi prikupljanja ponuda sa stranica VTS-a

Na 12. Objavljeni oglas radi prikupljanja ponuda pristigle su dvije ponude i to:

- ponuda Grada Zlatara u iznosu od 75.100,00 EUR
- ponuda ELVI TRADE j.d.o.o. na iznos od 76.123,00 EUR

Otvaranje ponuda je povjerenjeno javnom bilježniku Boži Miletiću iz Zagreba, te je isto izvršeno 13.2.2025.g. i o istom sačinjen Zapisnik o posvjedočenju činjenica pod brojem OU-136/2025.

Dokaz: Ponude

Prema stanju zemljišnih knjiga na nekretninama koje su bile predmet prodaje, upisane u zk. ul. 2159, 1328 i 2110 k.o. Zlatar pod brojem zabilježbe Z-312/09 je evidentirana „ Preventivna zaštita kulturnog dobra“. Kako je u zemljišnim knjigama, a sukladno i povjerenju u stanje upisa u zemljišnim knjigama, da upisano stanje odražava stvarno stanje, tijekom oglašavanja je u oglasu radi prikupljanja ponuda u **točki 5. Oglasa navedeno: „Na nekretninama iz točke 1. oglasa, pod brojem zabilježbe Z-312/2009**

evidentirano je da su kao kulturna baština stavljene pod preventivnu zaštitu, te podliježu pravu prvokupa sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.“, te nadalje u točki 10. Oglasa: „Ponudač čija je ponuda prihvaćena obavezan je uplatiti kupovninu u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti o prihvatu ponude, a koja će obavijest uslijediti nakon provedbe postupka reguliranja prava prvokupa sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.....“

Nastavno na predmetnu zabilježbu, posebnim dopisom su o početku prodaje obaviješteni Grad Zlatar, Županija i Republika Hrvatska.

Dokaz: ZK izvadci

Dopisi radi obavijesti prodaje zaštićenog kulturnog dobra

Tijekom postupka **stečajni upravitelj je također zaprimio Podnesak Republike Hrvatske, Županijskog odvjetništva u Zagrebu poslovni broj S-DO-240/2011 od 18.5.2023.g. u kojem isto ukazuje na ograničenja u prometu kulturnih dobara iz čl. 36. – 40. , prvenstveno dužnost ponude kupnje kulturnog dobra Republici Hrvatskoj, Županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području nalazi, te nadalje ukazuju na pitanje prava prvokupa.**

Dokaz: Podnesak od 18.5.2023.g.

Odgovor na podnesak

Prilikom otvaranja ponuda kod javnog bilježnika Bože Miletića, otvaranju je pristupio zakonski zastupnik ponuđača ELVI TRADE j.d.o.o. , te je isti tijekom postupka otvaranja tvrdio da ne postoji pravo prvokupa, odnosno da je bio kod Konzervatora i da nekretnine ne predstavljaju kulturno dobro. Kako je navedena tvrdnja u suprotnosti sa stanjem upisa u zemljišnim knjigama, a radi provjere navoda ponuđača, upućen je dopis Ministarstvu kulture i medija, Upravi za zaštitu kulturne baštine Konzervatorskog odjela Krapina sa zahtjevom očitovanja, odnosno brisanja predmetne zabilježbe ukoliko se ne bi radilo o zaštićenom kulturnom dobru.

Dana 18.2.2025.g. zaprimljeno je očitovanje Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine Konzervatorskog odjela Krapina, te u istom navode da predmetne čestice ne predstavljaju kulturno dobro jer nije doneseno rješenje o trajnoj zaštiti niti se nalaze u zoni zaštite kulturnog dobra. Nadalje navode da Konzervatorski odjel u Krapini nije nadležan za predmetne čestice s obzirom da one nisu zaštićene temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Dokaz: Zahtjev za očitovanjem

Očitovanje

Nastavno na navedeno, kako je u zemljišnim knjigama evidentirana zabilježba preventivne zaštite kulturnog dobra (Z-312/09), a koje **predlagatelj Ministarstvo kulture Uprava za zaštitu kulturne baštine Konzervatorskog odjela Krapina nije poduzela radnju za brisanje iste unatoč prestanka preventivne zaštite prema očitovanju od 18.2.2025.g.**, proizlazi da stanje upisa u zemljišnim knjigama ne odražava potpuno i istinito stanje, a sukladno povjerenju u stanje zemljišnih knjiga proizlazi da na taj način izvršeno oglašavanje sa navodom prava prvokupa sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara nije

osnovano, te je očito uslijed opisanih okolnosti došlo do bitnih izmijenjenih okolnosti stvarnog stanja nekretnina.

Naime, ukoliko nekretnine nisu zaštićeno kulturno dobro i ne postoji preventivna zaštita, a prema dopisu Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine Konzervatorskog odjela Krapina od 18.2.2025.g. ne postoji, to je očekivano da je takva zabilježba predvidivo negativno uticala na tržišnu cijenu jer po svojoj prirodi predstavlja ograničenje vlasniku, te je s druge strane uticala na davanje u oglasu i obavijestima prava prvokupa koje prema sada stvarnom stanju ne postoji jer su očito ispunjene pretpostavke za brisanje sporne zabilježbe Z-312/09.

Točkom 4. Oglasa radi prikupljanja pisanih ponuda je određeno:

4. Zadržava se pravo neprihvatanja najpovoljnije ponude, ako bi ista po procjeni štetila općem interesu stečajnog dužnika ili se procjeni da ponuđena cijena nije zadovoljavajuća, te prodavatelj nije obavezan navesti razloge neprihvatanja ponude.

B/2. Unovčenje nekretnina upisanih u zk. ul. 1858 i 2059 k.o. Lovrečan

Stečajni dužnik je nakon okončanja spora i provedbe upisa u zemljišne knjige izvršio procjenu vrijednosti nekretnina po sudskom vještaku, te započeo oglašavanje prodaje nekretnina upisanih u zk. ul. 1858 i 2059 k.o. Lovrečan koje u naravi predstavljaju jedinstveno dvorište, skladišni prostor.

Nekretnine su procijenjene na sveukupnu vrijednost od 169.000,00 EUR, te su se kod prve objave oglasa na stranicama VTS-a i FINE prikupljale ponude ne manje od procijenjene vrijednosti, a u daljnjem oglašavanju umanjenjem za 10%. U tijeku je šesti oglas sa opcijom prikupljanja pisanih ponuda do 17.3.2025.g. i istaknutom najnižom (početnom) cijenom od 99.793,00 EUR. Do podnošenja ovog izvješća nije pristigla niti jedna ponuda niti je evidentirana uplata jamčevine.

Nastavno na opisane postupke unovčenja nekretnina,

Predlaže se:

1. Da skupština vjerovnika s obzirom na izmijenjene okolnosti donese odluku da se ne prihvate pristigle ponude za nekretnine zk.ul. 2159., 1328 i 2110 k.o. Zlatar ili neku drugu odluku sukladno opisanom u izvješću
2. Da skupština vjerovnika, ako donese odluku o neprihvatanju ponuda, donese odluku da se nakon izvršenja brisanja zabilježbe Z-312/09, preventivne zaštite kulturnih dobara, ponovi oglašavanje prodaje predmetnih nekretnina na način da se ponovi cjelokupan proces prodaje na osnovi postojeće procijenjene vrijednosti objavom prikupljanja ponuda na stranicama VTS-a i očevidniku FINE i to kod prve objave prikupljanjem ponuda ne nižim od procijenjene vrijednosti, kod druge objave sniženjem cijene za 20% u odnosu na prethodnu najnižu vrijednost, te nadalje sniženjem kod svakog daljnjeg oglašavanja za 10% početne procijenjene vrijednosti ili da se neprihvatanjem pristiglih ponuda na posljednji oglas radi prikupljanja ponuda isti ponovi pod istim uvjetima, te ako ne pristigne niti jedna ponuda na

ponovljeni oglas da se kod daljnjeg oglašavanje vrši smanjenjem cijene kod svakog daljnjeg oglasa za 10%

3. Da skupština vjerovnika u odnosu na nekretnine upisane u zk.ul. 1858 i 2059 k.o. Lovrečan donese odluku, ukoliko ne pristigne ponuda do 17.3.2025.g., da se iste nadalje nastave unovčavati oglašavanjem na stranicama Visokog trgovačkog suda i u očevidniku FINE prikupljanjem pisanih ponuda daljnjim sniženjem početne vrijednosti kod svakog daljnjeg oglasa za 10%
4. Da skupština vjerovnika, ukoliko nije suglasna sa prijedlozima stečajnog upravitelja, sukladno iznesenim okolnostima prikupljanja ponuda, donese odluku o daljnjem postupanju u odnosu na opisano

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.