

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu

St – 1544/2021

Podnesak
stečajne upraviteljice

Rješenjem Naslovnog suda od 30. lipnja 2022. određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika CONDITOR d.o.o. u stečaju, Dobrodol, Vugrovečka cesta 9., OIB: 34257512503 uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretninama i to kat. čestica 4384/1 upisana u zk.ul. 16362 k.o. Split upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split i to:

- 30. Suvlasnički dio: 30/7484 Etažno vlasništvo (E-30), dijela č. zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 30, površine 51,18 m², u podrumu
- 31. Suvlasnički dio: 14/7484 Etažno vlasništvo (E-31), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 31, površine 13,73 m², u podrumu
- 36. Suvlasnički dio: 271/7484 Etažno vlasništvo (E-36), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označenog br. 6, na etaži podruma, u površini od 108,37 m², a na etaži prizemlja u površini od 163,17 m², sveukupne stvarne površine 271,54 m²
- 49. Suvlasnički dio: 133/7484 Etažno vlasništvo (E-49), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 2, površine 132,99 m², u prizemlju
- 50. Suvlasnički dio: 139/7484 Etažno vlasništvo (E-50), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 3, površine 138,99 m² u prizemlju
- 51. Suvlasnički dio: 89/7484 Etažno vlasništvo (E-51), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 4, površine 88,55 m² u prizemlju.

Na svim suvlasničkim dijelovima gore navedenim (E-30; E-31; E-36; E-49; E-50 i E-51) upisano je založno pravo za korist ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D, a predbilježeno je založno pravo za korist REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVO FINANCIJA; POREZNA UPRAVA. Na nekretnini 31. Suvlasnički dio 14/7484 (E-31) upisano je i založno pravo za korist REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVO FINANCIJA.

Nekretninu je procijenio i izradio procjembeni elaborat procjenitelj Erste nekretnine d.o.o. U elaboratu je navedeno da je procijenjena tržišna vrijednost nekretnine 10.600.000,00 kn. Na stranici 11 procjembenog elaborata istaknuto je da je 2011.g. izvršena fizička podjela na sjeverni i južni dio te su razdvojene i instalacije.

Tako je i danas pa svaki taj dio u naravi predstavlja posebnu cjelinu. Jedna cjelina (sjeverni dio) obuhvaća:

- 36. Suvlasnički dio: 271/7484 Etažno vlasništvo (E-36), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označenog br. 6, na etaži podruma, u površini od 108,37 m², a na etaži prizemlja u površini od 163,17 m², sveukupne stvarne površine 271,54 m²
- 51. Suvlasnički dio: 89/7484 Etažno vlasništvo (E-51), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 4, površine 88,55 m² u prizemlju.

Druga cjelina (južni dio) obuhvaća:

- 30. Suvlasnički dio: 30/7484 Etažno vlasništvo (E-30), dijela č. zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 30, površine 51,18 m², u podrumu
- 31. Suvlasnički dio: 14/7484 Etažno vlasništvo (E-31), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 31, površine 13,73 m², u podrumu
- 49. Suvlasnički dio: 133/7484 Etažno vlasništvo (E-49), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 2, površine 132,99 m², u prizemlju
- 50. Suvlasnički dio: 139/7484 Etažno vlasništvo (E-50), dijela č. zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 3, površine 138,99 m² u prizemlju

Na stranici 39 Procjemenog elaborata navedene su tržišne vrijednosti svakog pojedinog prostora pa je moguće izračunati tržišnu vrijednost svake od navedenih cjelina.

Tržišna vrijednost cjeline (sjeverni dio) koja obuhvaća E-36 i E-51, iznosi ukupno 5.333.544,00 kn.

Tržišna vrijednost druge cjeline (južni dio) koja obuhvaća E-30; E-31; E-49 i E-50, iznosi ukupno 5.274.573,00 kn.

Poslovni prostor koji obuhvaća E-36 i E-51 je u zakupu i zakupni odnos prestaje 31.12.2022.

U poslovnom prostoru koji obuhvaća E-30; E-31; E-49 i E-50 su stvari treće osobe.

Poslovni prostori su smješteni u novijoj stambeno-poslovnoj zgradi, dvoetažni su i orijentirani dvostrano: na dvorišnu stranu zgrade i na ulično pročelje.

S obzirom na sve opisano smatram da za poslovni prostor (sjeverni dio), koji se sastoji od:

- 36. Suvlasnički dio: 271/7484 Etažno vlasništvo (E-36), dijela č. Zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označenog br. 6, na etaži podruma, u površini od 108,37 m², a na etaži prizemlja u površini od 163,17 m², sveukupne stvarne površine 271,54 m²
- 51. Suvlasnički dio: 89/7484 Etažno vlasništvo (E-51), dijela č. Zgr. 4384/1 koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 4, površine 88,55 m² u prizemlju,

treba donijeti zaključak o prodaji, a za preostali dio prvo riješiti pitanje stvari koje su u prostoru pa nakon toga utvrditi vrijednost nekretnine, način i uvjete prodaje.

Prilog: Procjembeni elaborat

Nadalje napominjem - da je stečajni dužnik u sustavu PDV-a (tromjesečni)
- da se pri isporuci nekretnine ne obračunava PDV.

Nekretnina je duži niz godina u upotrebi, a u posljednje dvije godine nije rekonstruirana.

Stoga predlažem Naslovnom sudu da za poslovni prostor – sjeverni dio, odredi ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine, a zatim donese zaključak o prodaji.

Zagreb, 13.10.2022.

stečajna upraviteljica
Ana Šakić