Stečajni upravitelj Domagoj Poljak

Miroslava Krleže 4, HR-47000 Karlovac, broj mobitela: 00385 98 9520 575, e-mail: stecajni@odpoljak.hr
OIB: 77663651000

Karlovac, 19.11.2026.

Vaš znak
Naš znak

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
HR-21000 SPLIT

stečajna sutkinja Katarina Mikulić

Na broj: St-1486/2016

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza INSULA d.o.o. u stečaju,** upisana adresa u sudskom registru kao Miramarska 24/6, Zagreb (potrebna izmjena u Miroslava Krleže 4, Karlovac), OIB: 00950146981, kojeg zastupa stečajni upravitelj Domagoj Poljak

PODNESAK

I. U nastavku podneska od 10. studenoga 2026. i rasprave na skupštini vjerovnika održanoj 11. studenoga 2026., stečajni upravitelj dostavlja dodatno obrazloženje prijedloga u odnosu na pravo građenja. Prema ocjeni stečajnog upravitelja, to pravo u sadašnjem opsegu nema samostalnu unovčivu vrijednost za stečajnu masu, zbog čega se predlaže odreknuće bez naknade.

II. Pravo građenja osnovano je očitovanjem INSULA d.o.o. od 24. listopada 2002., radi izgradnje stambeno-poslovnog objekta radne oznake „Vila Velebita" na Smrdečcu u Splitu. Zgrada i pripadajući projekt u cijelosti su završeni, a predmetne površine privedene su namjeni u sklopu izgrađenog kompleksa.

Ugovorom o kupoprodaji od 30. rujna 2005., ovjerenim 14. listopada 2005., INSULA d.o.o. prodala je društvu ADUT NEKRETNINE d.o.o., uz drugu ugovorom obuhvaćenu nekretninu, i čest. zem. 1392/22 te 1392/31, obje k.o. Split. U članku 1. ugovora izričito je navedeno da se nekretnine nalaze neposredno uz „Vilu Velebita" te da kupac ima pravni interes za stjecanje radi uređenja dijela okoliša zgrade, pristupnih putova i parkirališta. Člankom 4. ugovoren je prijenos posjeda. Pravo građenja nije izričito uređeno tim ugovorom te je ostalo upisano u korist INSULA d.o.o.

Prema zemljišnoknjižnim izvacima od 2. studenoga 2026., pravo građenja upisano je kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u zk. ul. 17099 k.o. Split, a tereti sljedeće nekretnine:

- čest. zem. 1392/22, površine 55 m², zk. ul. 8983 k.o. Split, u vlasništvu Nikole Matića, koja odgovara katastarskoj čestici 6652/4 k.o. Split;
- čest. zem. 1392/31, površine 356 m², zk. ul. 23928 k.o. Split, u vlasništvu USTANOVE ZA ZDRAVSTVENU NJEGU U KUĆI PRISKA MED, koja odgovara katastarskoj čestici 6652/7 k.o. Split.

Iz priloženih prikaza i fotografija vidljivo je da čestica površine 55 m² predstavlja usku rubnu površinu uz postojeću izgradnju i prometnicu, koja u naravi služi kao dio nogostupa i parkirališnog prostora. Čestica površine 356 m² nalazi se unutar već izgrađenog kompleksa te služi parkiranju i pristupu. Položaj, oblik i sadašnja uporaba tih čestica upućuju na njihovu funkciju pratećih površina dovršenog kompleksa. Ne radi se o slobodnom zemljištu koje bi stečajna masa mogla ponuditi za samostalnu realizaciju novog građevinskog projekta.

III. Gospodarska svrha zbog koje je predmetno pravo građenja osnovano ostvarena je dovršenjem projekta. U tom smislu pravo je iskorišteno odnosno konzumirano. Preostali upis treba ocijeniti prema ovlastima i koristi koje danas stvarno pruža stečajnoj masi, a ne prema vrijednosti zemljišta ili svojedobnoj vrijednosti cijelog građevinskog projekta.

Zemljište je ranije prodano i sada je u vlasništvu trećih osoba. Prodajom prava građenja stečajna masa ne bi mogla prenijeti vlasništvo toga zemljišta. U zk. ul. 17099 nije zasebno iskazana zgrada koja bi pripadala stečajnoj masi, a iz dosad pribavljene dokumentacije ne proizlazi preostala samostalna građevinska cjelina koju bi masa mogla izgraditi i gospodarski iskoristiti. Postojeće parkirališne i pristupne površine upravo su namjena radi koje je kupac još 2005. stekao zemljište.

Stečajni upravitelj stoga ocjenjuje da preostalo pravo građenja, u ovako utvrđenom opsegu, ne predstavlja samostalan predmet od čije bi se prodaje mogla očekivati korist za namirenje vjerovnika. Formalna prenosivost prava iz članka 285. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ne znači da ono u svakom pojedinom slučaju ima ostvarivu prodajnu vrijednost. Za takvu bi vrijednost trebala postojati konkretna preostala ovlast gradnje, zadržavanja vlastite građevine ili drugog gospodarskog korištenja, a upravo takva korist za masu ovdje nije utvrđena.

IV. Dovršenje gradnje samo po sebi nije zakonski razlog prestanka prava građenja. Članci 280., 281. i 291. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uređuju i postojanje te zaštitu prava nakon izgradnje zgrade. Stoga se ne predlaže utvrditi da je pravo već prestalo samim dovršetkom projekta (ali dalje nema nikakvu vrijednost za stečajnu masu), nego njegov prestanak odreknućem ovlaštenika, na temelju članka 292. stavka 1. i članka 293. u vezi s člankom 274. istog Zakona.

V. Stečajni upravitelj predlaže da se vjerovnici (obzirom da su samo tri vjerovnika, a RH je većinski), pisano očituju na način da:

1. Prihvaća se obrazloženje stečajnog upravitelja da preostalo pravo građenja upisano u zk. ul. 17099 k.o. Split, na teret čest. zem. 1392/22, površine 55 m², zk. ul. 8983, i čest. zem. 1392/31, površine 356 m², zk. ul. 23928, sve k.o. Split, u opisanom stanju nema samostalnu unovčivu vrijednost za stečajnu masu te se ne pristupa njegovoj prodaji.

2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da se u ime Stečajne mase iza INSULA d.o.o. u stečaju, OIB 00950146981, bez naknade odrekne navedenog prava te vlasnicima opterećenih nekretnina, Nikoli Matiću i USTANOVI ZA ZDRAVSTVENU NJEGU U KUĆI PRISKA MED, izda izjavu s ovjerenim potpisom i izričitim dopuštenjem uknjižbe brisanja prava kao tereta na navedenim nekretninama i kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u zk. ul. 17099 k.o. Split.

Podredno, ako sud i vjerovnici smatraju da je za donošenje odluke potrebno održati skupštinu i donijeti odluku, na temelju članka 107. i članka 230. Stečajnog zakona predlaže se da skupština vjerovnika, nakon razmatranja ovog obrazloženja i očitovanja Republike Hrvatske, donese sljedeću odluku:

1. Prihvaća se obrazloženje stečajnog upravitelja da preostalo pravo građenja upisano u zk. ul. 17099 k.o. Split, na teret čest. zem. 1392/22, površine 55 m², zk. ul. 8983, i čest. zem. 1392/31, površine 356 m², zk. ul. 23928, sve k.o. Split, u opisanom stanju nema samostalnu unovčivu vrijednost za stečajnu masu te se ne pristupa njegovoj prodaji.

2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da se u ime Stečajne mase iza INSULA d.o.o. u stečaju, OIB 00950146981, bez naknade odrekne navedenog prava te vlasnicima opterećenih nekretnina, Nikoli Matiću i USTANOVI ZA ZDRAVSTVENU NJEGU U KUĆI PRISKA MED, izda izjavu s ovjerenim potpisom i izričitim dopuštenjem uknjižbe brisanja prava kao tereta na navedenim nekretninama i kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u zk. ul. 17099 k.o. Split.

3. razno

Stečajni upravitelj
Domagoj Poljak

DOMAGOJ POLJAK
Digitally signed by DOMAGOJ POLJAK
Date: 2026.11.19 18:01:03 +01'00'