

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 2.11.2023.g.

Predmet: Prijedlog prodaje nekretnina opterećenih razlučnim pravom

I PREDMET UNOVČENJA

Predmet unovčenja su nekretnine upisane kod Općinskog suda u Vinkovcima, **ZK odjel Vinkovci, PU Vinkovci, broj poduloška 4457 / zk. uložak 3313** i to u drugom odjeljku poseban dio nekretnine opisan kao:

*** Restoran „ Gradski podrum“, koji se sastoji od šank sale, sale za ručavanje, sanitarnog čvora i kuhinje ukupne površine 185,75 m2 u elaboratu o etažiranju označen narandžasom bojom.**

Na nekretnini je upisano **fiducijarno vlasništvo u korist PODRAVSKE BANKE d.d.**, Koprivnica, Opatička ulica 3, OIB 97326283154, sve sukladno zabilježbi pod S-651/01 radi osiguranja temeljem ugovora o kratkoročnom kreditu br. 57432/01 od 22.11.2001.g. radi osiguranja iznosa od 2.703.671,13 kn.

Dokaz: e-ZK izvadak

II Procijenjena vrijednost

Stečajni dužnik ne raspolaže sredstvima za troškove procjene nekretnine, no stečajni dužnik je u posjedu procjene vrijednosti nekretnine stalnog sudskog vještaka Jurice Vrdoljaka iz DiT GRUPA d.o.o., a koji je nalaz naručila Podravska banka d.d. sa danom vrednovanja 24.8.2019.g. i nosi oznaku broj 124/2019.

Kako će sud odrediti ročište za utvrđenje početne vrijednosti, to razlučni vjerovnici mogu i na predmetnom ročištu predložiti početnu vrijednost ili priložiti novu procjenu koja će biti temeljem određivanja početne prodajne vrijednosti.

S obzirom da je 2023.g. vršena procjena drugih etažnih dijelova (E-2 i E-3) u predmetnoj zgradi, proizlazi da se i ova nekretnina nalazi u zgradi koja je u derutnom stanju, neuporabna, te se procjenjuje da je samo protekom vremena uslijed nekorištenja došlo do daljnjeg propadanja nekretnine, te da očekivano nije moglo doći do bitne promjene procijenjene vrijednosti u odnosu na dostupnu procjenu.

Nastavno na navedeno, a u granicama raspoložive dokumentacije predlaže se da sud početnu vrijednost za unovčenje nekretnine odredi temeljem dostupnog elaborata, podredno na ročištu po prijedlogu razlučnog vjerovnika ako predloži višu početnu vrijednost.

Napominje se da su u elaboratu P-124/2019 od 24.8.2019.g. obuhvaćene dvije nekretnine u istoj zgradi i ti upisane u **poduložak 4457 (površine 187,75 m2) koja je predmet ovog prijedloga unovčenja**, te nekretnina upisana u poduložak 4458 (površine 67,20 m2) koja u ovom trenutku zbog aktivnih plombi ne može biti predmet unovčenja.

Procijenjena vrijednost PU Vinkovci poduložak 4457 / zk.ul. 3313

OPIS ETAŽNOG DIJELA	IZNOS PROCJENE EUR
Restoran „ Gradski podrum“, koji se sastoji od šank sale, sale za ručavanje, sanitarnog čvora i kuhinje ukupne površine 185,75 m2 u elaboratu o etažiranju označen narandžasom bojom	107.293,00 (kn 808.39911)

Dokaz: Procjembeni elaborat

III Pravni status i upisani tereti

Na nekretnini je upisano **fiducijarno vlasništvo u korist PODRAVSKE BANKE d.d.**, Koprivnica, Opatička ulica 3, OIB 97326283154, sve sukladno zabilježbi pod S-651/01 radi osiguranja temeljem ugovora o kratkoročnom kreditu br. 57432/01 od 22.11.2001.g. radi osiguranja iznosa od 2.703.671,13 kn, akoji upis u okolnostima stečaja ima status razlučnog prava. Stečajni upravitelj ne posjeduje ključeve prostora, no prema nalazu vještaka (str. 12.) navodi se da nekretnina nije u upotrebi dulji period iz čega se može zaključiti da u istoj nitko ne boravi.

Prema stanju e- zk izvatka iz zemljišnih knjiga na dan 2.11.2023.g. koji prileži ovom prijedlogu, ima evidentirana aktivna plomba pod Z-8651/2023, a sve temeljem prijedloga fiducijarnog vlasnika PODRAVSKE BANKE d.d. radi brisanja tereta upisanog pod brojem ZS-747/06 u korist VABA d.d. banka Varaždin. Predmetni podnesak Podravske banke d.d. prileži ovom prijedlogu. No, kako se u konkretnom slučaju, prema mišljenju stečajnog upravitelja, ne radi o zabilježbi koja bi priječila postupak unovčenja u stečajnom postupku, to su **ispunjene pretpostavke za podnošenje prijedloga stečajnom sucu za unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo.**

Prilog: Podnesak Podravske banke dd

Na nekretninama su upisani slijedeći tereti prema ZK stanju:

- fiducijarno vlasništvo u korist PODRAVSKA BANKA dd Koprivnica, Opatička ulica 3, OIB 97326283154 Primljeno 23.11.2001.g. pod brojem S-651/01 na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu br. 57432/01 od 22.11.2001.g. i sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine od 22.10.2001. zabilježuje se da je prijenos vlasništva sa imena i vlasništva Slavonska štedionica d.d. Zagreb izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.703.671,13 kn

- primljeno 27.12.2006. pod broje ZS-747/02 založno pravo u korist VABA d.d. banka Varaždin, Anina 2 (sada J&T banka d.d. Varaždin) na temelju prijedloga predlagatelja od 14.2.2002.g. Aneksa broj A 1-788/99. Od 24.8.2000.g. Zapisnika o pljenidbenom popisu od 30.11.2000.g., te objave oglasa u Narodnim novinama broj 3 od 12.1.2001.g.sukladno odredbi članka 30.st.3. Zakona o zemljišnim knjigama i čl. 32.st.4. Zakona o zemljišnim knjigama te čl. 34. St.4. i 5. Zakona o vlasništvu

predbilježuje se pravo zalogu na nekretninama Požeške banke d.d. Požega, Republike Hrvatske 1b, kao fiducijarnog vlasnika i ranijeg vlasnika Slavonske štedionice d.d. Zagreb, Medvedgradska 47 u stečaju, i to na restoranu Gradski podrum upisanim u All za iznos od 240.500,00 DEM (dvjestočetrestisućapetstodem) koja predbilježba će biti opravdana brisanjem fiducijarnog vlasništva Požeške banke d.d. Požega i brisanjem zabilježbe osiguranja tražbine radi kojeg je osiguranja izvršen prijenos vlasništva sa fiducijara na VABA d.d. banku.

Prema podnesku Podravske banke d.d. (Z-8651/2023), gore opisan predbilježba založnog prava u korist VABA d.d. trebala je biti opravdana u sudskom postupku na Trgovačkom sudu u Zagrebu poslovni broj P-3894/2011, no proizlazi da je VABA d.d. kao tužitelj pravomoćno odbijen sa tužbom i tužbenim zahtjevom.

Uvidom u sudski registar BRODSKO POSAVSKA BANKA d.d. je promjenila ime u Vaba d.d., te konačno u J& T banka d.d. sa sjedištem u Varaždinu, Međimurska ulica 28.

Dokaz: Uvid u povijesni izvadak iz registra

Pravo prvokupa

Prema stanju upisa nekretnine u poduložak 4457 / zk. ul. 3313, u istom nije vidljiva zabilježba zaštite kulturnog dobra. No uvidom u upis u zk.ul. 3313 i to za ZK tijelo II koje obuhvaća Kuću broj 15 sagrađenu na kč.br. 1838/1 u ul. K. Zvonimira i to za cijelo ZK tijelo pod brojem zabilježbe Z-11839/2018 od 5.10.2018.g. izvršena zabilježba sljedećeg sadržaja: ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVA ZA ZAŠTITU KUTURNE BAŠTINE KLASA: up/i-612-08/13-06/1097, urbroj: 532-04-01-04/11-13-1 OD 20.8.2013. – I ZAKONSKO PRAVO PRVOKUPA (čl. 36-40 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara) na kući sagrađenoj na kč. br. 1838/1. Slijedom navedenog kako se nekretnina koja je predmet prijedloga prodaje nalazi upravo u zgradi pod ZK tijelo II, to je mišljenje stečajnog upravitelja da bi se i kod prodaje predmete nekretnine trebale uzeti u obzir odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara koje određuju pravo prvokupa.

Dokaz: Uvid u zk izvatke poduložak 4457 i zk.ul. 3313

IV 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.

Prema stanju evidencije Ministarstva financija, Stečajna masa iza Slavonske štedionice d.d. u stečaju, nije evidentirana kao obveznik PDV-a.

Kako se prema podacima radi o građevini koja je bila u korištenju i kod koje je od prvog nastanjenja prošlo više od dvije godine, te stečajnom dužniku koji nije evidentiran kao obveznik PDV-a, to proizlazi da predmetne nekretnine koje su predmet unovčenja ne podliježu obavezi obračuna PDV-u postupku prodaje i isporuke.

Dokaz: porezni status kod MF

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, zakaže ročište radi utvrđenja početne vrijednosti, te odredi prodaju Zaključkom o prodaji sve temeljem priložene procjene vrijednosti po vještaku, odnosno po početnoj sveukupnoj vrijednosti od 107.293,00 EUR / kn 808.39911, odnosno ukoliko razlučni vjerovnik predloži višu početnu vrijednost, po tako predloženoj višoj vrijednosti.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.