

Stečajna masa iza
POLJOPRIVREDNA ZADRUGA
SOPJE u stečaju
Dravska 1
Koprivnica
OIB: 31194810701

Trgovački sud u Bjelovaru
Šetalište I. Lebovića 42
43000 Bjelovar
St-705/2019

Predmet: Podnesak radi odgode dražbe

U ovom stečajnom postupku u tijeku je 2. dražba radi prodaje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, upisanima kod Općinskog suda u Virovitici, zemljišnoknjižni odjel Slatina k. o. 323128 Čađavica i to:

- u zk. ul. 4323, katastarska čestica broj 2169/2, Kolodvorska ulica, Parkiralište površine 1390 m².
- u zk. ul. 4324, katastarska čestica broj 2168, Kolodvorska ulica, Zemljište pod građevinama površine 16 m².
- u zk. ul. 4430, katastarska čestica broj 2167, Kolodvorska ulica, Hala sa 2654 m², Dvorište sa 2851 m², Silos 10 m², odnosno ukupne površine 5515 m².

Početak javne dražbe određen je za dan 21.10.2020., a završetak za dan 14.01.2021., dok se ponude prikupljaju elektroničkim putem od dana 30.12.2020. do završetka dražbe.

Dana 15.12.2020. zaprimio sam dopis gospodina Josipa Rastije od 14.12.2020., sa zamolbom za odgodu dražbe, te navodima na kojima temelji svoju zamolbu. Isti dopis dostavljen je sudu te objavljen na e-oglasnoj ploči dana 17.12.2020.

Polazeći od navoda gospodina Rastije poduzete su radnje radi razjašnjenja navoda, što je rezultiralo dodatnom mail komunikacijom sa gosp. Rastijom, uvidom u stanje objekta i stvari na lokaciji nekretnine, te komunikacijom (korespondencijom) i dodatnim obrazloženjima sudskog vještaka Bože Milivojevića, kao procjenitelja predmetne nekretnine, koju svu korespondenciju dostavljam u prilogu ovog podneska.

U bitnom:

- Gosp. Rastija kao direktor društva Slavonka prerada povrća i voća d.o.o. izjavljuje kako je vlasnik opreme koja se nalazi u predmetnoj nekretnini, te tvrdi kako su pravom vlasništva obuhvaćene i pokretne koje predstavljaju uređaje i instalacije plina, vode, pare, zraka i električne energije. Također u kasnijem dopisu elaborira posebno oko električne energije, gdje dostavlja i račun za prodan „dalekovod i trafostanicu te zakup električne energije“, te elaborira i oko ostale infrastrukture, ne dokazujući svoje pravo vlasništva dodatnom dokumentacijom
- Također ističe kako je društvo Slavonka prerada povrća i voća d.o.o. u posjedu nekretnine i kao osnov navodi i dostavlja ugovor o zakupu na određeno vrijeme sa mogućnošću produljenje vremena trajanja zakupa sklopljen između Slavonka prerada povrća i voća d.o.o. i Slavonka d.o.o.
- Naknadno ističe i kako dio nekretnine, nadstrešnica nema građevnu dozvolu, kako objekt nema uporabnu dozvolu

Iz pribavljenih očitovanja vještaka može se zaključiti kako je sva **sporna oprema** bila **projektirana kao dio projekta** po kojem je izdana izmjena i dopuna građevne dozvole KLASA: UP/I –361-03/05-01/24; UR: BROJ: 2189-07-02/6-05-4 od 03.06.2005 godine, te da je ista oprema **nedjeljivi dio objekta**.

Također se iz očitovanja vještaka može zaključiti da je u županijskom uredu VPŽ za izdavanje građevinskih dozvola izvršio uvid u projekt po kojem je izdana izmjena i dopuna građevne dozvole KLASA: UP/I –361-03/05-01/24; UR: BROJ: 2189-07-02/6-05-4 od 03.06.2005 godine.

Projekt broj 261/03 od 15.04.2004 godine arhitektonski dio izradila je tvrtka ARVUM TEH d.o.o. Osijek, Ivana Gundulić 12a projektant Željko Andrašić d.i.a.

te utvrdio da je **izvan projekta izvedena nadstrešnica uz južno pročelje** objekta na način da je **projektirani betonski plato natkriven**, dok je **ulazna nadstrešnica** uz zapadno pročelje **bila i u projektu**. Vještak također navodi kako je usporedbom površina iz projekta i površina koje su u njegovoj procjeni utvrdio da su one iste ili sa zanemarivim odstupanjima.

Također se iz mišljenja vještaka može zaključiti da ova nelegalnost ne utječe na vrijednost nekretnine, dok bi do umanjenja vrijednosti nekretnine došlo u slučaju uklanjanja spornog dijela nadstrešnice.

U odnosu na ostale navode očitujem se kako je vještak činjenicu da **objekt nema uporabnu dozvolu** utvrdio Elaboratom o procjeni.

U odnosu na posjed treba reći da osnov za posjed nije dostavljeni ugovor jer je isti prestao promjenom vlasnika nekretnine, a prestala je i jedna od ugovornih strana, brisanjem društva Slavonka d.o.o., već društvo vlasnik pokretnina (prema tvrdnjama gosp. Rastije, a koje tvrdnje nije dokazao, radi se o društvu Slavonka prerada povrća i voća d.o.o.), bez osnove, ostvaruje posjed nekretnine, na način da u istom drži svoje pokretne, pa stoga **stečajni dužnik nije u posjedu nekretnine**.

Ovu činjenicu smatram vrijednom ponovnog naglašavanja, prvenstveno zbog stava gosp. Rastije o mogućim sporovima vezanim za posjed, iako je ista vidljiva iz objavljenog Poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, gdje je navedeno da je nekretnina slobodna od osoba (dakle ne i od stvari).

U odnosu na izneseno predlažem da se, radi obavijesti o stanju nekretnine, odgodi 2. javna dražba, kako bi svi potencijalni kupci bili pravodobno obaviješteni o stanju nekretnine, ali i o potencijalnim sporovima koji proizlaze iz stavova gosp. Rastije, koji, iako većim dijelom neutemeljeni, mogu biti uzrok sporova, a što gosp. Rastija i izrijekom navodi u oba svoja dopisa. Zbog navedenog predlažem da rok odgode bude određen tako da se potencijalnim kupcima ostavi dovoljno vremena kako bi mogli ispitati sve navedene okolnosti i donijeti kvalificiranu odluku o kupnji.

U Koprivnici, 22.12.2019. god.

Stečajni upravitelj

Nenad Homar