

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 7.9.2023.g.

Predmet: Prijedlog prodaje nekretnina opterećenih razlučnim pravom

I PREDMET UNOVČENJA

Predmet unovčenja su nekretnine upisane kod Općinskog suda u Vinkovcima, ZK odjel Vinkovci, upisane u zk.ul. 3313 k.o. 332364 Vinkovci i to slijedeći posebni dijelovi nekretnine:

* ZK tijelo II – 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan na pravom katu lijevo od stepenica koje vode na kat koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama a koji gleda u ul. J. Dalmatinca

* ZK tijelo II – 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Trosoban stan i nusprostorija na prvom katu koji gleda na ulicu K. Zvonimira površine 136,50 m2 koji se nalazi u kući sagrađenoj na kč. br. 1838/1

Nekretnine su upisane kao vlasništvo SLAVONSKE ŠTEDIONICE d.d. Zagreb, a sve sukladno zemljišnoknjižnim izvadcima koji se prilažu uz ovaj prijedlog.

U naravi sukladno opisu nalaza vještaka, te priloženim fotografijama sa izvršenog izvida na terenu, proizlazi da se radi o nekretninama koje se nalaze u zgradi devastirane, ruševne, unutrašnjosti, koja je očito nenaseljena, te prema razgovoru sa vještakom isti nije mogao stupiti u same stanove koji su bili predmet procjene. Procjena vještaka se bazira na podacima o površini nekretnine (E-3) prema stanju upisa u zemljišnim knjigama, a etaže E-2 na osnovi dostupnih podataka iz Revizije pretvorbe OPSKRBA d.d. Vinkovci (str. 18. Revizije sadržano na str. 13. Nalaza vještaka), te stvarna površina u naravi može odstupati od navedenih.

Kako vještak nije bio u mogućnosti pristupiti u gore opisane stanove, te utvrditi stvarno stanje u naravi, te izvršiti i samu izmjeru nekretnina, uvidom u Djelomično rješenje Klasa: UP/I-943-01/97-01/1096; URBROJ: 2196-03/1-03-06-17 od 23.3.2007.g. u postupku prava na naknadu za oduzetu imovinu, Ured državne uprave u Vukovarsko – Srijemskoj županiji, Ispostava Vinkovci, na stranici 4. Temeljem Zapisnika očevida od 17.3.2006.g. navodi slijedeće stanje prostora na prvom katu: „**Prostor na prvom katu gdje su se nalazila dva trosobna stana koja su izuzeta od nacionalizacije i nisu predmet povrata, danas u naravi predstavljaju jedan prostor**“.

Nekretnine su procijenjene po sudskom vještaku „ Ing ekspert“ d.o.o. Zagreb.

Dokaz: e-ZK izvadak

Uvid u elaborat procjene vrijednosti

Djelomično rješenje Klasa: UP/I-943-01/97-01/1096; URBROJ: 2196-03/1-03-06-17

Nastavno na navedeno, kako iz dostupnih podataka proizlazi da se radi o nekretninama koje su u naravi povezane, te može nastati problem oko razgraničenja istih, predlaže se da se iste prodaju skupno kao cjelina sa istaknutom sveukupnom početnom vrijednosti sukladno procjenama koje prileže ovom prijedlogu.

II Procijenjena vrijednost

Nekretnine su procijenjene po ovlaštenom vještaku za graditeljstvo ING EKSPERT d.o.o. Zagreb, Škrčeva 39 sa danom vrednovanja 4.9.2023.g. Vještak je izvršio uvid u nekretnine dana 10.10.2022.g.

Procijenjena vrijednost po etažnom dijelu

OPIS ETAŽNOG DIJELA	IZNOS PROCJENE EUR
ZK tijelo II – 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan na pravom katu lijevo od stepenica koje vode na kat koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama a koji gleda u ul. J. Dalmatinca	32.400,00 (kn 244.117,80)
ZK tijelo II – 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Trosoban stan i nusprostorija na prvom katu koji gleda na ulicu K. Zvonimira površine 136,50 m2 koji se nalazi u kući sagrađenoj na kč. br. 1838/1	36.800,00 (kn 277.269,60)
SVEUKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST	69.200,00 (kn 521.387,40)

Nastavno na predloženu skupnu prodaju, kao cjeline, predlaže se utvrditi početnu vrijednost za obje nekretnine u jedinstvenom iznosu od 69.200,00 EUR.

Dokaz: Nalaz vještaka

III Pravni status i upisani tereti

Stečajni dužnik je upisani vlasnik nekretnine. Nekretnina sukladno nalazu vještaka nije uporabna, sva infrastruktura (struja, voda i sl.) je van funkcije, pristup u zgradu je otvoren, te stečajni dužnik nema neposredan kontrolu nad posjedom nekretnina, etažnih dijelova.

Prema stanju e- zk izvotka iz zemljišnih knjiga na dan 7.9.2023.g. koji prileži ovom prijedlogu, nema evidentirani aktivnih plombi, te zabilježbe bilo kakvog spora i / ili ovršnog postupka radi unovčenja predmetne nekretnine koji bi priječio postupak unovčenja u stečajnom postupku, te su **ispunjene pretpostavke za podnošenje prijedloga stečajnom sucu za unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo.**

Na nekretninama su upisani slijedeći tereti u odnosu na ZK tijelo II:

- a) nekretnina ZK tijelo II – 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan na pravom katu lijevo od stepenica koje vode na kat koji se sastoji od tri sobe sa svim nusprostorijama a koji gleda u ul. J. Dalmatinca:

- pod Z-4603/99 od 9.11.1999.g. Na temelju ugovora p kreditu od 28.10.1999. i dvije punomoći od 5.11.1999. uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine Slavonske štedionice d.d. Vinkovci za iznos od 858.000,00 kn za korist BRODSKO POSAVSKA BANKA d.d. Slavonski Brod (sada J&T banka d.d.)

b) nekretnina ZK tijelo II – 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Trosoban stan i nusprostorija na prvom katu koji gleda na ulicu K. Zvonimira površine 136,50 m2 koji se nalazi u kući sagrađenoj na kč. br. 1838/1

- pod Z-4603/99 od 9.11.1999.g. Na temelju ugovora p kreditu od 27.10.1999. uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine Slavonske štedionice d.d. podružnica Vinkovci za iznos od 2.485.000,00 kn za korist BRODSKO POSAVSKA BANKA d.d. Slavonski Brod (sada J&T banka d.d.)

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: Povijesni izvadak iz registra

Pravo prvokupa

Na obje nekretnine je pod brojem zabilježbe Z-11839/2018 od 5.10.2018.g. izvršena zabilježba slijedećeg 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

Dokaz: Uvid u zk izvatke

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 građevinama koje su pričvršćene za zemljište koje su bile u korištenju više od dvije godine, stečajnom dužniku koji nije evidentiran kao obveznik PDV-a, to proizlazi da predmetne nekretnine koje su predmet unovčenja ne podliježu obavezi obračuna PDV-u u postupku prodaje i isporuke, odnosno iste podliježu porezu na promet nekretnina.

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 skupnu prodaju istih Zaključkom o prodaji sve temeljem priložene procjene vrijednosti po vještaku, odnosno po početnoj sveukupnoj vrijednosti od 69.200,00 EUR / kn 521.387,40.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.