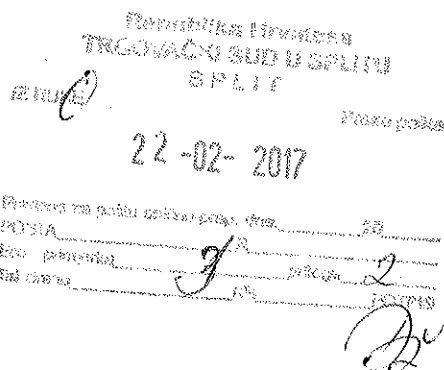


STEČAJNA MASA IZA
ADRIACHEM D.D. U STEČAJU
Poljičkih knezova 21
Podstrana
Dne., 21.02.2017.g.



TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/r stečajni sudac Jozo Čaleta

Predmet:čest zem 211/1 ko K Gomilica

Poštovani!

Kao što smo Vas izvijestili na Skupštini vjerovnika, održanoj dana 26.01.2017.g., u odnosu na čest zem 211/1 KO K Gomilica (ex 211):

- pokrenut je spor (15. P- 153/16, TS Split) protiv RH radi utvrđenja i uknjižbe suvlasništva za idealni dio koji odgovara dijelu od 694/11046 m² te nakon formiranja posebne čestice zemlje u površini od 694m² uknjižba prava vlasništva na novonastaloj čestici zemlje.
- u gore navedenom predmetu, na ročištu održanom dana 12.01.2017.g. određen je zastoj na rok od jedne godine tijekom kojeg roka bi tužitelj (stečajna masa iza Adriachema d.d. u stečaju) izvršio parcelaciju zemljišta kao preduvjet moguće nagodbe između stranaka.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika, od 26.01.2017.g., pristupilo se radnjama za parcelaciju dotične nekretnine na način da se stupilo u kontakt sa ovlaštenim inženjerom geodezije Zoranom Bugarinom.

U privitku ovog dopisa dostavljamo dopis prednje imenovanog inženjera geodezije, sa priložima, u kojem je isti izložio prepreke za parcelaciju čest zem 211/1 ko K Gomilica kao i mogućnosti rješenja problema:

1. nova katastarska izmjera koja je u tijeku na području Grada Kaštela, ali ista sporo napreduje
2. mogućnost izrade detaljnog urbanističkog plana za cijeli predmetni obuhvat ali za predložena rješenja potrebno je prije svih radnji :
 - uskladiti vlasničko stanje na svim česticama koje su u predmetnom obuhvatu
 - dokazati legalitet 14 izgrađenih objekata na predmetnoj čestici
 - usaglašavanje zainteresiranih strana (Grad Kaštela, RH, Stečajna masa iza Adriachem d.d. u stečaju).

Slijedom gore navedenog evidentno je da se radi, osim o dobroj volji zainteresiranih strana, o postupku koji je dugotrajan i vrlo skup u slučaju odabira mogućnosti izrade detaljnog urbanističkog plana.

Napominjem da je čest zem 211/1 ko K Gomilica opterećena hipotekama u korist Dioki d.d., Zagreb= 2.222.020,41 kn bez kamata i RH= 55.953.354,72 kn +390.716,89 kn bez kamata.

Molimo daljnje upute u vezi dotične problematike.

Stečajni upravitelj:
Ivo Jukić, dipl.inž.

STEČAJNA MASA IZA
ADRIACHEM d.d.
u stečaju
PODSTRANA

Na pažnju:

1. ŽDO- gđin Jurica Jurač
2. Zoran Bonacin, zamjenik gradonačelnika, Grad Kaštela



Ured ovlaštenog inženjera geodezije

Zoran Bugarin *ing.geod.*

Kaštel Gomilica, Fra Fulgencija Careva 46 • tel: 021/222 – 551 • mob.: 091/509 – 2081
• OIB: 96927457955 • email: zoranbugaringeod@gmail.com

Poštovani,

nakon uvida u dostupnu dokumentaciju utvrdio sam sljedeće.

Stanje u katastru i zemljišnoj knjizi za predmetni obuhvat nije usklađeno. Postoje velika odstupanja kako u obliku čestica tako i u upisanoj površini. Na većini sudskih čestica nije riješeno vlasničko stanje te su, uz par privatnih vlasnika stanova na česticama zgrada koji su svoje stanje uspjeli riješiti djelomičnim etažiranjem, upisani Adriachem (Jugovinil), Grad Kaštela i Republika Hrvatska.

Najveća razlika oblika i površine čestica u katastru i sudu je nastala prilikom parcelacijskog elaborata na č.zem. 211 gdje su formirane čestice 211/1 i 211/2 i gdje se dogodila gruba pogreška upisa površine u sudu. Naime, iz ukupne mase katastarske čestice 211 izdvojila se č.zem. 211/2 privatnog vlasništva i stvarne površine, a površina č.zem. 211/1 je nadopunjena do ostatka upisane površine u katastru i kao takva je upisana i u zemljišnu knjigu jer površina čestice 211 nije bila upisana u sudu. Međutim stanje u katastru i zemljišnoj knjizi još prije tog elaborata nije bilo usklađeno. Katastarskoj čestici 211 približno je odgovarao oblikom cijeli niz sudskih čestica čiji je ukupan zbroj površina približno odgovarao površini katastarske čestice 211. Takvo stanje kroz elaborat nije evidentirano, te je površina iako je već postojala kao zbroj svih sudskih čestica, još jednom upisana na česticu 211/1, zbog čega je nastala dvostruko veća upisana površina čestica u sudu za približno isti oblik čestice u katastru.

U obuhvatu postoji četrnaest čestica zgrada koje su usklađene u katastru i sudu, ali za koje većinom nije riješeno vlasničko stanje, osim par privatnih vlasnika stanova na česticama zgrada koji su svoje stanje uspjeli riješiti djelomičnim etažiranjem. Stanari u tim zgradama su svoja stajarska prava dobili preko Adriachema (Jugovinila) i otkupljivali svoje stanove, ali su na njima i dalje ostali upisani Adriachem (Jugovinil) ili Republika Hrvatska. Postoji i osam zgrada evidentiranih u katastru, ali ne i u sudu. Za njih također nije riješeno vlasničko stanje, a za sve objekte će trebati biti ishoda upisna dozvola ili neki drugi dokaz legaliteta.

U sklopu sudskog procesa zatraženo je da se na temelju sudske presude izvrši parcelacija dijela čestice 211/1 površine 694m² koja bi predstavljala česticu u vlasništvu Adriachema (Jugovinila) i na kojoj bi se rješavalo vlasničko stanje u sklopu sudskog procesa. Kako se čestica nalazi u građevinskom području, cijepanje čestice bez akta o građenju samo na temelju sudske presude nije moguće. Taj problem se kao sam ne može riješiti, trebalo bi tražiti cjelokupno rješenje koje bi zadovoljilo sve zainteresirane stranke na cijelom predmetnom obuhvatu, jer je i za samo rješenje formiranja te čestice potrebno prethodno izvršiti usklađenje cijelog obuhvata.

Jedno od rješenja svakako je nova katastarska izmjera koja je trenutno u tijeku na području Kaštel Gomilice. Ona bi mogla, nakon dogovora svih zainteresiranih strana Adriachema (Jugovinila), Grada i RH, a sukladno prostornim uvjetima i zahtjevima svih zainteresiranih, formirati čestice, a potom bi se unutar obnove zemljišne knjige mogli razriješiti kompletno svi međusobni odnosi na

svim formiranim česticama. Problem sa novom izmjerom je što ona dugo traje, a uvid još nije ni počeo.

Ako se ne želi čekati novu izmjeru, kao moguće rješenje predlažem i mogućnost izrade neke vrste detaljnog urbanističkog plana za cijeli predmetni obuhvat, uz prethodni dogovor svih zainteresiranih strana, Adriachema (Jugovinila), Grada Kaštela i RH. Izvršila bi se izmjera cijelog obuhvata, te bi, pošto se zemljište nalazi u građevinskoj zoni, projektant dao prijedlog rješenja za cijeli obuhvat. Kroz takav prijedlog detaljnog plana bili bi zadovoljeni i svi prostorni uvjeti, i zadovoljavao bi i sve zainteresirane stranke. Prijedlog plana bi sadržavao, a koristeći već postojeće i izgrađeno stanje, prijedlog formiranja zemljišta za nužnu uporabu građevina oko postojećih legalnih objekata, te prijedlog formiranja javno - prometnih površina koje bi bile u posjedu Grada, dakle svih cesta i puteva, kao i potrebnih parking mjesta. Eventualno bi se u obuhvatu dao i prijedlog formiranja čestica koje bi služile za mogući povrat zemljišta, također i prijedlog formiranja čestice koja bi udovoljavala zahtjevima sudskog postupka (čestica površine 694m²).

Za predložena rješenja potrebno je prije svih radnji dokazati legalitet svih izgrađenih objekata, onih koji su već evidentirani u katastru i sudu kao čestice zgrade i za koje je stanje usklađeno, te svih ostalih izgrađenih na terenu.

Također je potrebno prije svih radnji uskladiti i vlasničko stanje na svim česticama koje su u predmetnom obuhvatu. Najjednostavniji način bi bio da se sve zainteresirane stranke upišu na sve čestice u obuhvatu sa jednakim vlasničkim udjelom na svakoj čestici s obzirom na postotak udjela na cijelom obuhvatu.

Nakon usaglašavanja svih zainteresiranih stranaka i izvršenih svih predradnji, dokaza legaliteta objekata i izjednačenog vlasničkog stanja na svim česticama, moguće bi bilo napraviti elaborate usklađenja katastra i suda, te eventualno formiranja dogovorenih građevinskih čestica i ostalih površina prema predloženom planu koji bi morao proći svu službenu proceduru i postati služben. Kasnije bi se prema tom planu formirale čestice i rješavalo vlasničko stanje na pojedinoj čestici prema stvarnom stanju.

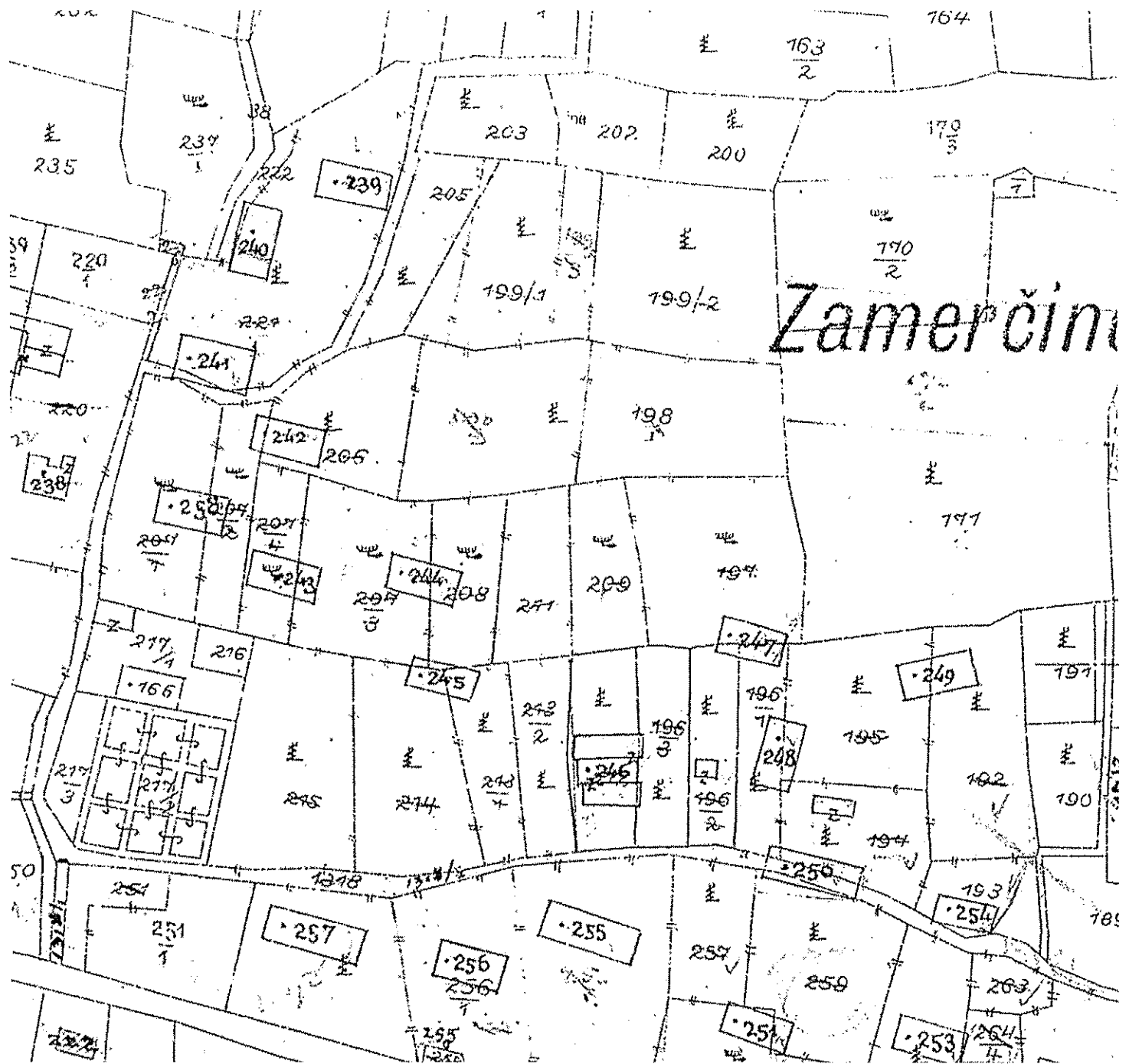
Ovo je pojednostavljeni prikaz rješenja. Naravno, da će se tijekom eventualne izrade svega gore navedenog, pojaviti i još nepredviđenih poteškoća.

Zoran Bugarin, ing.geod.

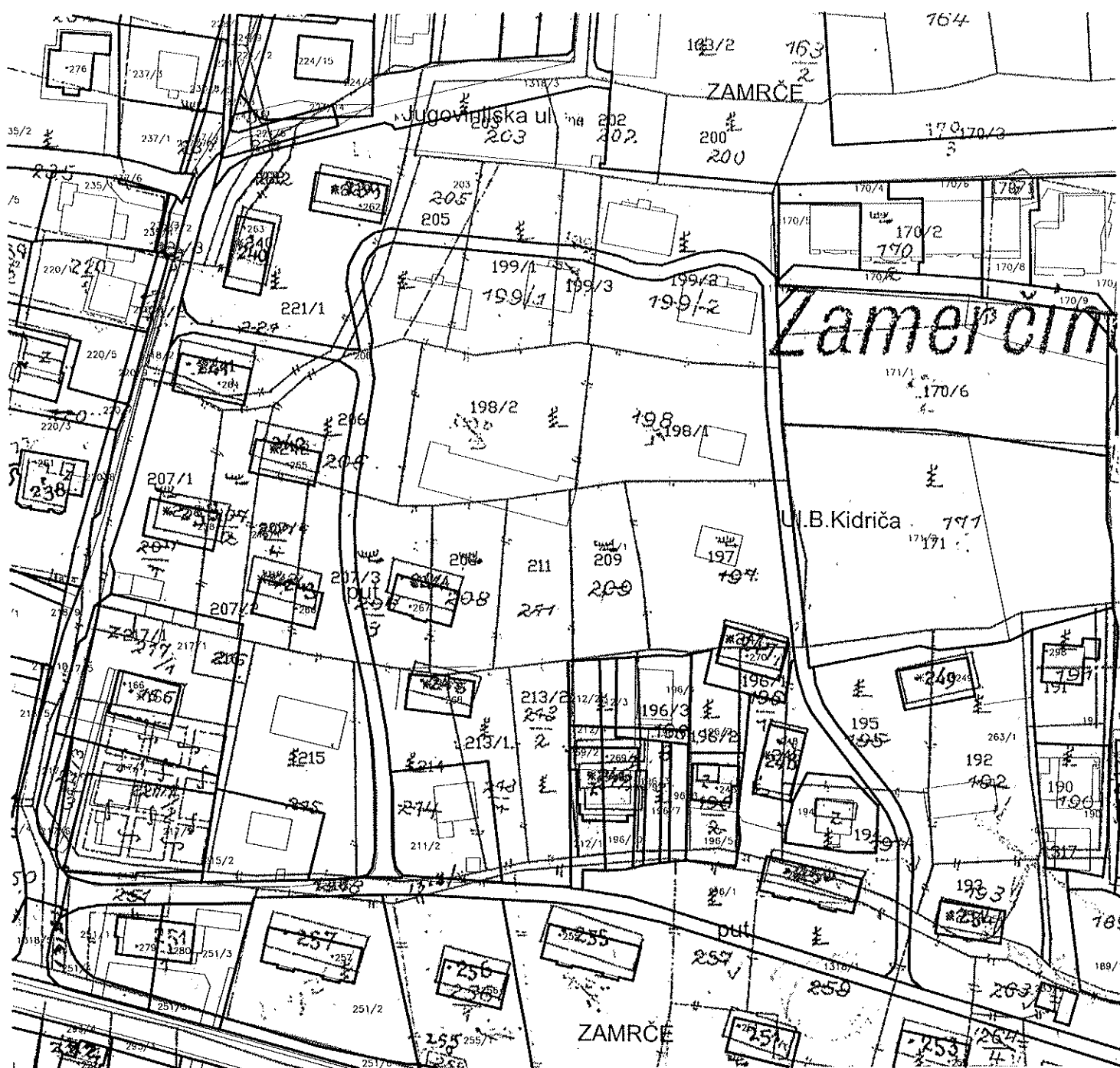
U prilogu:

- kopija katastarskog plana
- kopija katastarskog plana sa uklopljenim sudskim česticama
- izvaci iz zemljišnika





zudska mapa



uklop katastra i sude