



**Ured odvjetnika i stečajnog
upravitelja
Tea Gatternig**

Ul. Šemovečkih žrtava 18 Varaždin
tel: +385 (0) 42 561 102
fax: +385 (0) 42 561 958
mob: +385 (0) 91 595 9761
e-mail: tea.gatternig@gmail.com

U Varaždinu, 9.4.2025.

GRAD PAZIN

Družbe Sv. Ćirila i Metoda 10.

52000 PAZIN

Upravni odjel za komunalni sustav

n/p g. Elvis Kliman, pročelnik Odjela

gđa. Nataša Remac, referent za doprinose, naknade i opće poslove

Upravni odjel za financije i ITU mehanizam

n/p gđa. Maja Stranić Grah, pročelnik Odjela

Predmet: PRIJEDLOG ZA IZMJENU RJEŠENJA O KN i NUV i usklađenje stanja obveze

Predlagatelj: ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju, OIB: 71394193474, Ulica Kralja Zvonimira 14., Split, zastupan po stečajnom upravitelju Tei Gatternig iz Varaždina, Šemovečkih žrtava 18.

**PODNEŠAK
ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju**

**za utvrđenje stvarnog činjeničnog stanja
za obračun komunalne naknade i naknade za uređenje voda
uz prijedlog za IZMJENU rješenja o komunalnoj naknadi i naknadi za uređenje voda iz 2024. godine
i usklađenje stanja obveze**

Ovim podneskom u svojstvu stečajnog upravitelja za stečajnog dužnika ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju, Ulica Kralja Zvonimira 14, Split obračam se Naslovu u svrhu utvrđenja stvarnog činjeničnog stanja o korisnoj (neto) površini, vrsti i namjeni prostora koji se nalaze u posjedu stečajnog dužnika u Pazinu, na adresi Šime Kurelića 20/4, a koje stanje je relevantno za utvrđenje komunalne naknade i naknade za uređenje voda prema važećim zakonskim propisima (Zakon o komunalnom gospodarstvu i Zakon o financiranju vodnog gospodarstva) i Odluci grada Pazina o komunalnoj naknadi te Uredbi Vlade RH o visini naknade za korištenje voda, **a sve radi IZMJENE postojećih rješenja iz 2024. godine kojima Grad Pazin tereti stečajnog dužnika kao posjednika nekretnine - rješenja o komunalnoj naknadi od 24.01.2024. i od 05.02.2024. i rješenja o naknadi za uređenje voda od 05.03.2024. te radi usklađenja stanja obveze po navedenim osnovama iskazanim u poslovnim knjigama – Kartici stečajnog dužnika kao kupca.**

1. STVARNA POVRŠINA I NAMJENA PROSTORA

Naime, kako bi se utvrdilo ispravno stanje svih relevantnih činjenica za obračun komunalne naknade i naknade za uređenje voda koje odgovara stvarnom stanju korištenja ili posjeda poslovnih prostora od strane stečajnog dužnika ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju, angažiran je ovlaštenu vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Denis Lakošelj, dipl.inž.građ. koji je izradio Nalaz građevinskog vještaka u pravcu izmjere i izračuna neto korisne površine poslovnih građevina – katastarske čestice broj 1380 i 1382 k.o. Pazin (na adresi: Pazin, Šime Kurelića 20/4), dio kojih površina (80/100) se nalazi u posjedu stečajnog dužnika i relevantan je za obračun predmetnih naknada.

Postojećim rješenjima o komunalnoj naknadi za stečajnog dužnika od 24.01.2024. (Klasa: UP/I-363-03/24-01/3238, Klasa: UP/I-363-03/24-01/3239 i Klasa: UP/I-363-03/24-01/3240, a sve isti Urbroj: 2163-01-06/02-41-1) utvrđena je komunalna naknada za dva poslovna prostora i građevinsko zemljište slijedećih površina, koeficijenta namjene i visine - iznosa/m²:

- poslovni prostor površine 450,00 m², koeficijent namjene: 3,00 kn i visina: 2,40 €/m², mj. iznos: 90,00 €;
- poslovni prostor površine 1.650,00 m², koeficijent namjene: 10,00 kn i visina: 8,00 €/m², mj. iznos: 1.100,00 €
- građevinsko zemljište površine 1.738,00 m², koeficijent namjene: 3,00 kn i visina: 0,24 €/m², mj. iznos: 34,76 €

a prema rješenju od 05.02.2024. (Klasa: UP/I-363-03/24-01/3848, Urbroj: 2163-01-06/02-24-1) utvrđena je komunalna naknada za slijedeći poslovni prostor:

- poslovni prostor površine 525 m², koeficijent namjene: 6,00 kn i visina: 4,80 €/m², mj. iznos: 210,00 €.

Postojećim rješenjima o naknadi za uređenje voda od 05.03.2024. (Klasa: UP/I-325-10/24-05/45076, Klasa: UP/I-325-10/24-05/45077 i Klasa: UP/I-325-10/24-05/45078, a sve isti Urbroj: 374-3301-2-24-1) utvrđena je naknada za uređenje voda za tri poslovne prostorije i ostale otvorene poslovne prostorije slijedećih površina i visine – iznosa/m²:

- poslovna prostorija površine 450,00 m², visina: 0,039817 €/m² (0,30 kn/m²), mj. iznos: 17,92 €;
- poslovna prostorija površine 525,00 m², visina: 0,039817 €/m² (0,30 kn/m²), mj. iznos: 20,90 €;
- poslovna prostorija površine 1.650,00 m², visina: 0,039817 €/m² (0,30 kn/m²), mj. iznos: 65,70 € i
- ostale otvorene poslovne prostorije površine 1.738,00 m², visina: 0,013272 €/m² (0,10 kn/m²), mj. iznos: 23,07 €.

Broj poslovnih prostora (uključivo i ostale otvorene poslovne prostorije), površina istih te namjena iz svih navedenih rješenja o utvrđenju komunalne naknade i naknade za uređenje voda NISU u skladu sa stvarnim stanjem – brojem prostora, stvarnim površinama prostora i koeficijentom namjene poslovnih prostora koje koristi stečajni dužnik. Stvarno stanje proizlazi iz:

(i) povijesnog zemljišno knjižnog stanja za poslovne prostore zemljišno knjižne oznake: 309/5 ZGR i 309/6 ZGR (katastarske čestice 1380 i 1382) koji su ranije bili u vlasništvu, a danas su u posjedu stečajnog dužnika ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju i

(ii) nalaza građevinskog vještaka Denisa Lakošeljca, dipl.inž.građ. od 16.12.2024. – izračun neto korisne površine poslovnih građevina katastarske oznake: 1380 i 1382 k.o. Pazin.

Trgovačko društvo ECOOPERATIVA d.o.o. bio je vlasnik u 80/100 dijela katastarske čestice oznake 1380 i 1382 iz Posjedovnog lista 1551 k.o. Pazin koje prema Potvrdi o identifikaciji čestica DGU, Područni ured Pula, Odjel za katastar Pazin odgovaraju zemljišno knjižnim česticama oznake: 309/5 ZGR iz zk.ul.4474 i 309/6 ZGR iz zk.ul.4379 k.o. Pazin u suvlasničkom dijelu 80/100 kao Etažno vlasništvo E-2, a danas je stečajni dužnik ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju u istom suvlasničkom omjeru (80/100) odnosno Etažnom vlasništvu E-2 u posjedu istih.

U naravi radi se o dva povezana zatvorena poslovna prostora, u naravi hale koje su prije otvaranja stečajnog postupka (prije 06.03.2017.) korištene za obavljanje djelatnosti gospodarenja otpadom, pri čemu je do prestanka poslovanja i obavljanja ove djelatnosti došlo krajem 2016. godine uslijed gubitka dozvole za obavljanje ove djelatnosti, a nakon otvaranja stečajnog postupka nije bilo mogućnosti nastaviti sa obavljanjem što je i utvrđeno

odlukom Skupštine vjerovnika na izvještajnom ročištu od 16.06.2017. Ova dva poslovna prostora su u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Pazinu, Zk odjel Pazin za k.o. Pazin, upisana, i to:

1) u zk.uložak 4379 kao 309/6 ZGR sa 1653 m², a u Vlastovnici (List B) pod 2. Suvlasnički dio 80/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) sa kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine koji se sastoji od:

- u prizemlju skladišta gotovih proizvoda, hale, arhive, radione, priručne radione, priručnog skladišta rezervnih dijelova, ženskog sanitarnog čvora, muškog sanitarnog čvora i hodnika ukupne površine 1,589,10 m² i

- na katu dva hodnika, osam kancelarija, sanitarnog čvora i spremišta ukupne površine 193,75 m²

u vlasništvu REGINEX d.o.o. Pazin, Grubiši 20 A (a prema povijesnom zk. izvatku 4379 u vlasništvu 80/100 dijela ECOOPERATIVA d.o.o., Jurdani, Jurišići 30.) i

2) u zk.ul.4474 kao 309/5 ZGR sa 1523 m², a u Vlastovnici (List B) pod 2. Suvlasnički dio 80/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) – posebni dio br.2. i to poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od skladišta gotovih proizvoda površine 304 m², hale površine 1.195,65 m² ili ukupne površine od 1.499,75 m², zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i pripadajućeg zemljišta u vlasništvu REGINEX d.o.o. Pazin, Grubiši 20 A (a prema povijesnom zk. izvatku 4474 u vlasništvu 80/100 dijela ECOOPERATIVA d.o.o., Jurdani, Jurišići 30.).

Iako je u Katastru, u posjedovnom listu 1551 za oba poslovna prostora katastarske oznake 1380 i 1382 k.o. Pazin (identično stanje zemljišno knjižnoj oznaci čestice 309/5 ZGR i 309/6 ZGR) ECOOPERATIVA d.o.o. upisana kao posjednik u 1/1 dijela, u stvarnosti se radi o posjedu (i ranije vlasništvu) ovog društva suvlasničkog udjela od 80/100 kao Etažnog vlasništva E-2, čija površina je drugačija od površine upisane u posjedovnom listu i zemljišnoj knjizi, a sve prema izvršenoj stvarnoj izmjeri površine iz Nalaza vještaka Denisa Lakošeljaca, i to:

1) **poslovna zgrada k.č. 1380** (zk. oznaka 309/5 ZGR) koja se sastoji od:

- **prizemlje** (skladišni prostor) **ukupne površine 1.506,86 m²**

2) **poslovna zgrada k.č.1382** (zk oznaka 309/6 ZGR) koja se sastoji od:

- **prizemlje** (uredi, sanitarije, stubište, sanitarije, skladište, skladište) **ukupne površine 1.595,07 m² i**

- **kat** (uredi, hodnik, spremište, hodnik, uredi, stubište, sanitarije) **ukupne površine 197,60 m²**

ili sveukupne površine 1.792,67 m² (1.595,07 m²+ 197,60 m²).

Suteren za obje poslovne zgrade k.č. 1380 i 1382 iz Nalaza vještaka predstavlja suvlasnički dio 20/100 koji NIJE BIO nikada u vlasništvu i posjedu trgovačkog društva ECOOPERATIVA d.o.o., već treće osobe od koje je aktualni vlasnik REGINEX d.o.o. kupio taj suvlasnički dio kao poseban dio upisan u z.k. pod 1. Suvlasnički dio 20/100 Etažno vlasništvo (E-1) te je upravo REGINEX d.o.o. i za taj dio zgrade obveznik komunalne naknade i naknade za uređenje voda. Stoga za ovaj dio (suvlasnički dio 20/100) NIJE, NITI MOŽE BITI OBVEZNIK komunalne naknade i naknade za uređenje voda stečajni dužnik.

Slijedom navedenog, **stečajni dužnik posjednik je dijela nekretnina – u naravi poslovnih prostorija** katastarske oznake 1380 i 1382, a zemljišno knjižne oznake 309/5 ZGR i 309/6 ZGR od 80/100 suvlasničkog dijela koje u površini odgovaraju kako je to naprijed navedeno u Nalazu građevinskog vještaka, i to: **poslovni prostori u prizemlju k.č. 1380 u površini od 1.506,86 m² i poslovni prostori u prizemlju i katu k.č. 1382 u ukupnoj površini od 1.792,67 m² te je stoga samo za te poslovne prostorije (dva poslovna prostora: jedan poslovni prostor u prizemlju k.č.1380 i jedan poslovni prostor u prizemlju i katu k.č. 1382) i za stvarne površine istih (jedan poslovni prostor u prizemlju k.č. 1380 površine 1.506,86 m² i jedan poslovni prostor u prizemlju i katu k.č. 1382 ukupne površine 1.792,67 m²) potrebno IZMIJENITI rješenja o komunalnoj naknadi i naknadi za uređenje voda.**

Broj poslovnih prostora (ukupno tri) iz rješenja o komunalnoj naknadi i naknadi za uređenje voda iz 2024. te naknada za građevinsko zemljište ili ostali otvoreni poslovni prostor NE ODGOVARA STVARNOM STANJU KORIŠTENJA poslovnih prostora od strane stečajnog dužnika, a građevinsko zemljište odnosno ostali poslovni prostor iste površine kao građevinsko zemljište stečajni dužnik NE koristi, odnosno, NIJE u posjedu istog. Vlasnik i posjednik zemljišta/ostali otvoreni prostor je treća osoba (BRATI RITOŠA d.o.o.), kao što su i vlasnici i posjednici poslovnih prostora koji su pogrešno obračunati kao obveza stečajnog dužnika treće osobe (REGINEX d.o.o. ili TAPETE d.o.o. ili BRATI RITOŠA d.o.o.) te kao takovi i obveznici komunalne naknade i naknade za uređenje voda.

Osim u pogledu broja i stvarnih površina prostorija koje koristi stečajni dužnik, postojeća rješenja o komunalnoj naknadi i naknadi za uređenje voda, potrebno je IZMIJENITI i u pogledu koeficijenta namjene i visine naknade tako da isto odgovara stvarnom stanju - da se radi o PROSTORU U KOJEM SE NE OBAVLJA GOSPODARSKA DJELATNOST obzirom je registrirana djelatnost društva ECOOPERATIVA d.o.o. (glavna djelatnost: uslužna djelatnost gospodarenje otpadom) prestala i prije otvaranja stečajnog postupka (tijekom 2016. godine), a djelatnost se nije nastavila u stečajnom postupku (odluka Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta da se neće nastaviti poslovanje stečajnog dužnika).

Od otvaranja stečajnog postupka (06.03.2017.) u oba poslovna prostora u prizemlju zgrade nalazi se zatečeni otpad (danas samo neopasni otpad) preostao po prestanku poslovanja društva ECOOPERATIVA d.o.o. krajem 2016. godine te je u tijeku postupak vezan za uklanjanja otpada po ovlaštenoj trećoj osobi prema odredbama Zakona o gospodarenju otpadom.

U skladu sa čl. 97.stavak 2. Zakona o komunalnoj naknadi za poslovni prostor i građevinsko zemljište koje služi obavljanju djelatnosti, kada se poslovna djelatnost NE OBAVLJA više od šest mjeseci u kalendarskoj godini, koeficijent namjene umanjuje se za 50%, ali ne može biti manji od koeficijenta namjene za stambeni prostor odnosno neizgrađeno građevinsko zemljište.

U konkretnom slučaju, budući da stečajni dužnik ima u posjedu samo poslovni prostor u kojem ne obavlja djelatnost, to bi prema ovoj zakonskoj odredbi valjalo za utvrđenje komunalne naknade UMANJITI KOEFICIJENT NAMJENE poslovnih prostora i to prema čl.4. Odluke Grada Pazina o komunalnoj naknadi koja propisuje koeficijent namjene za stambeni prostor u iznosu od 1,00 kn, a ne 3,00 kn ili 10,00 kn kako je to određeno u rješenju o komunalnoj naknadi iz 2024.

U pogledu naknade za uređenje voda, obzirom da se dva poslovna prostora ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, predlaže se primijeniti odredbu članka 5.st.1. Uredbe Vlade RH o visini naknade za uređenje voda koja propisuje izuzetak od plaćanja ove naknade i to da se naknada za uređenje voda NEĆE OBRAČUNAVATI KADA SE NEKRETNINA NE MOŽE KORISTITI ZA POSLOVANJE.

Činjenica stvarne površine i namjene poslovnih prostorija koje pravna osoba ima u posjedu odlučne su činjenice za utvrđenje komunalne naknade i naknade za uređenje voda pa stoga ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju predlaže da:

» Grad Pazin, Upravni odjel za komunalni sustav, u skladu sa čl.17. stavak 1., 2 i 3. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva i čl.100. stavak 1. i 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu i čl.5. Odluke o komunalnoj naknadi donese odluku o IZMJENI postojećih rješenja o komunalnoj naknadi i naknadi za uređenje voda iz 2024. godine za ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju kao obveznika na način da postojeća rješenja stavi izvan snage i donese nova rješenja za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda prema stvarnom broju, površini i namjeni poslovnih prostora u posjedu stečajnog dužnika, i to:

1) rješenje kojim će utvrditi komunalnu naknadu za dvije poslovne prostorije i to jedan poslovni prostor u prizemlju k.č.1380 ukupne površine od 1.506,86 m² i jedan poslovni prostor u prizemlju i katu k.č. 1382 ukupne površine od 1.792,67 m² uz koeficijent namjene: 0,1327 €/m² (1,00 kn/m²), koeficijent zone (Kz): 1,00 i vrijednost boda (B): 0,80;

2) rješenje kojim će utvrditi da se naknada za uređenje voda ne obračunava jer se poslovni prostori ne koriste za obavljanje djelatnosti, a tek podredno i ako smatra da ne bi bilo moguće postići zakonsku svrhu propisanog izuzeća od plaćanja ove naknade prema čl.5. st.1. Uredbe Vlade RH o visini naknade za uređenje voda da donese rješenje kojim će utvrditi naknadu za uređenje voda za dvije poslovne prostorije prema površinama kao pod točkom 1) a visinu naknade za tarifni razred 2.

te da prema predloženoj izmjeni postojećih rješenja izda račune za komunalnu naknadu, a podredno kao pod točkom 2) izda račun za naknadu za uređenje voda.

2. USKLAĐENJE STANJA OBEVEZE

U ovom dijelu podneska, stečajni dužnik ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju predlaže usklađenje stanja obveza za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda u odnosu na POTREBNU IZMJENU postojećih rješenja o komunalnoj naknadi i naknadi za uređenje voda iz 2024. godine i ranije stanje obveza iskazano u poslovnim knjigama za ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju i to Kartica kupca na dan 19.04.2024.

Naime, prema Kartici kupca ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju za komunalnu naknadu od 19.04.2024. prikazano je stanje obveze počev od 08/2015 pa sve do 03/2024 u ukupnom iznosu od 112.587,44 €, a prema Kartici istog kupca za naknadu za uređenje voda od 19.04.2024. prikazano je stanje obveza počev od 01/2017 pa sve do 03/2024 u ukupnom iznosu od 9.254,74 €.

Prikazanom stanju obveza ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju ovim podneskom izričito PRIGOVORA i to iz slijedećih razloga:

- 1) zbog zastare dijela iskazanih obveza
- 2) zbog smanjenja iznosa naknada prema stvarnom broju i obračunatoj površini poslovnih prostora u posjedu stečajnog dužnika iz Nalaza građevinskog vještaka Denisa Lakošelja od 16.12.2024. (prizemlje k.č. 1380 i prizemlje i kat k.č. 1382) i uz umanjene visine komunalne naknade za min.50% tj. primjenu koeficijenta namjene od 0,1327 €/m² (1,00 kn/m²), a oslobođenje od plaćanja naknade za uređenje voda ili određenje naknade za uređenje voda uz primjenu najnižeg iznosa naknade obzirom da se poslovni prostori NE koriste za obavljanje gospodarske djelatnosti.

Zastara dijela obveza komunalne naknade i naknade za uređenje voda temelji se na **odredbi 108. st.1. Općeg poreznog zakona koja propisuje zastaru od 6 godina za utvrđenje porezne obveze i kamata i za naplatu poreza, kamata i troškova**, a koja odredba se prema čl. 100. st.3. Zakona o komunalnom gospodarstvu primjenjuje i za utvrđenje i naplatu komunalne naknade, a prema čl. 17.st.1. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva i naknadu za uređenje voda. U tom pogledu, **obveza stečajnog dužnika za komunalnu naknadu u zastari je od 02/2017 pa sve do 03/2019 a obračunata u iznosu od 25.860,47 €, dok je iznos komunalne naknade u Kartici kupca od 19.04.2024. prikazan za razdoblje od 08/2015 do 01/2017 sastavni dio prijavljene i utvrđene tražbine Grada Pazina u stečajnom postupku nad ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju kao tražbine II. višeg isplasnog reda u ukupnom iznosu od 137.675,50 kn / 18.272,61 €.**

Obveza stečajnog dužnika po osnovi naknade za uređenje voda iskazana u Kartici kupca od 19.04.2024. u zastari je od 01/2017 pa sve do 03/2019 a obračunata u iznosu od 2.868,18 €.

Preostali iznos naknada izvan zastare tj. od 04/2019 pa nadalje potrebno je uskladiti prema stvarnom broju i površini poslovnih prostora u posjedu stečajnog dužnika.

Sukladno iznijetom, ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju predlaže da:

» Grad Pazin, Upravni odjel za komunalni sustav izvrši usklađenje stanja obveze ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju kao obveznika naknade u poslovnoj knjizi – Kartici stečajnog dužnika kao kupca u iznosu koji je

izvan zastare, a obračunat prema stvarnom broju i površini poslovnih prostora u posjedu stečajnog dužnika.

Za ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju:
Tea Gattermig, stečajni upravitelj



ECOOPERATIVA
d.o.o., U STEČAJU
SPLIT

PRILOZI:

- ✓ Preslik rješenja o komunalnoj naknadi i naknadi za uređenje voda iz 2024. godine
- ✓ Aktualni i povijesni zk. izvadak za nekretnine zk.br.309/5 ZGR i 309/6 ZGR u suvlasničkom dijelu 80/100
- ✓ Izvod iz Posjedovnog lista br.1551 za katastarsku česticu 1380 i 1382
- ✓ Potvrda DGU, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar Pazin o identifikaciji čestica od 09.02.2024.
- ✓ Izvadak za građ. zemljište 1738 m², zk.ul.3627 čbr. 1686/1 (katastarska čestica: 1377/6) u vlasništvu i posjedu BRATI RITOŠA d.o.o.
- ✓ Izvod iz katastarskog plana sa prikazom nekretnina katastarske oznake
- ✓ Nalaz građevinskog vještaka Denisa Lakošeljca od 16.12.2024.
- ✓ Preslik Zapisnika sa izvještajnog ročišta 16.06.2017. sa odlukom da se ne nastavlja poslovanje st. dužnika
- ✓ Preslik izvoda iz poslovnih knjiga – Kartica kupca ECOOPERATIVA d.o.o. u stečaju od 19.04.2024. za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda