

IVA PINJUH STJEPOVIĆ
Draškovićeve 4A, 10000 Zagreb
stečajna upraviteljica za
DAULIS d.o.o. u stečaju
Crnčićeve 13, 10000 Zagreb
OIB: 35433101934

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Na posl. br. St. 1553/16

Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
Za skupštinu vjerovnika zakazanu za 15. siječnja 2025.g.

U ovom je stečajnom postupku unovčena sva imovina, osim 12,54/639 dijelova prava korištenja kat.čest. 1011/1 i 1011/81 upisanih u z.ul. 3998 k.o. Vrapče.

U odnosu na predmetno pravo korištenja pribavila sam sljedeće isprave i utvrdila sljedeće činjenice:

- Od Grada Zagreba Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne zaprimila sam potvrdu o tome da navedena nekretnina nije predmet povrata sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine
- Uvidom u dostavljeni zk. izvadak vidljivo je postojanje aktivnih plombi, Z – 18431/2022 i Z – 36049/2022, kao i Z – 36125/2022. Iz meni dostupnih informacija, uvidom u status Z predmeta moguće je utvrditi kako je u predmetu Z -36049/2022 riječ o upisu prava korištenja Ovr-1728/20 u zk.ul. 3998 k.o. Vrapče. Uvidom u status predmeta Z – 18431/2022 – vidljivo je da je podloga za donošenje rješenja, rješenje ovršnog suda iz predmeta Ovr-1728/2020.
Uvidom u status predmeta Z – 36125/2022 proizlazi kako je riječ o uknjižbi prava vlasništva OVR-1728/20 U ZK.UL. 3998 A-V k.o. Vrapče.
- U odnosu na zabilježenu privremenu mjeru posl.br. Ovr – 3698/2010 od 14. studenog 2011.g. zabranom dužniku otuđenja i opterećivanja navedene nekretnine, ističem kako sam uvidom u E-predmet utvrdila da je sudskim rješenjem određeno kako ova privremena mjera ostaje na snazi do pravomoćnog okončanja ovršnog postupka koji se vodi pred ovim sudom pod poslovnim brojem Ovr-3682/10. Nadalje, uvidom u meni dostupne evidencije obzirom da u predmetu Ovr-3682/2010 stečajni dužnik nije stranka, proizlazi kako je navedeni postupak dovršen, odnosno da je rješenje o dovršetku ovrhe postalo pravomoćno dana 25.07.2018.g. Dakle, riječ je o zabilježbi privremene mjere ovrhe koja je dovršena.

S obzirom na gore navedene okolnosti, mišljenja sam kako je najbolja opcija za ovog stečajnog dužnika pokušati unovčiti navedeno pravo korištenja jer to podrazumijeva da kupac koji kupuje takvo pravo korištenja preuzima na sebe vođenje svih daljnjih postupaka i preuzima rizik da potencijalno možda i ne uspije s upisom prava vlasništva. Također, vremenski je najbrže, nema rizika i rezultira konkretnim priljevom u stečajnu masu.

Isto tako, smatram i kako svako daljnje vođenje bilo kakvih postupaka oko upisa prava korištenja u pravo vlasništva, za ovog stečajnog dužnika predstavlja samo trošak kojeg bi u ovoj fazi postupka vjerovnici trebali predujmiti jer zahtjeva angažiranje vještaka, odvjetnika, te ishoda potpisa svih ostalih suvlasnika. Također, vremenski je dugotrajnije i u konačnici neizvjesno.

Pravo korištenja više nije moguće upisati jer je stupanjem na snagu ZV-a prestala mogućnost stjecanja ograničenog stvarnog prava kao što je samo pravo korištenja. Međutim, upisani korisnici zemljišta ne mogu biti upisani kao vlasnici bez da se prije toga ne izvrši parcelacija i formiranje novih čestica. Tome u prilog ide i sudska praksa (primjerice odluka GŽ Zk – 461/2022 Županijskog suda u Varaždinu).

Međutim, iako se radi o spornome pravu korištenja, na tržištu postoji interes za njegovu kupnju, i to za cijenu od cca 5.000,00 Eura.

Dakle, obzirom da se radi o pravu stečajnog dužnika koje je na određeni način sporno, odnosno o pravu koje ima značajan stupanj pravog nedostatka, isto predlažem prodati kao **sporno pravo**.

Slijedom navedenog, konstatiram da stečajni dužnik može dalje raspolagati ovako upisanim pravom korištenja, no u toj situaciji kupac na sebe preuzima daljnje postupke u kojima će pravo korištenja pokušati pretvoriti u pravo vlasništva. Pravo korištenja odnosi se na cca 20ak m2 od ukupno 1180 m2.

U tom smislu, predlažem da vjerovnici donesu sljedeću

ODLUKU

1. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica, 12,54/639 dijelova prava korištenja kat.čest. 1011/1 i 1011/81 upisanih u z.ul. 3998 k.o. Vrapče unovčiti kao sporno pravo, javnim prikupljanjem pisanih ponuda, i to po sljedećim uvjetima;
 - a. *Pravo korištenja 12,54/639 dijelova kat.čest. 1011/1 i 1011/81 upisanih u z.ul. 3998 k.o. Vrapče prodaje se kao sporno pravo po načelu «viđeno – kupljeno» pa prodavatelj ne odgovara kupcu niti za materijalne niti za pravne nedostatke kupljenog spornog prava.*
 - b. *Početna cijena kod javnog prikupljanja pisanih ponuda utvrđuje se u iznosu od 5.000,00 Eura.*
 - c. *Pravo podnijeti ponudu imaju sve domaće i strane pravne i fizičke osobe, pod uvjetima određenim zakonom i oglasom, uz preduvjet da su uplatile jamčevinu. Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na adresu stečajne upraviteljice: Ive Pinjuh Stjepović, Preradovićeve 25, 10 000 Zagreb, s naznakom «ponuda za St. 1553/2016 – ne otvaraj». Ponuda se mora dostaviti*

stečajnoj upraviteljici najkasnije dva radna dana prije dana otvaranja ponuda. Kasnije pristigle ponude smatrat će se nepravodobnim i neće se uzeti u obzir.

- d. Pisana ponuda mora sadržavati sve bitne podatke o ponuditelju (ime i prezime/naziv, adresu/sjedište, broj pošte, OIB, broj telefona, broj žiro ili drugog računa), puno ime i prezime ovlaštene osobe sa potpisom, naznakom visine cijene koja se nudi, te dokaz o uplati jamčevine u privitku.*
- e. Jamčevina iznosi 500,00 Eura i uplaćuju se u korist žiro računa stečajnog dužnika br. HR6324070001300000970 uz opis plaćanja: «jamčevina u predmetu St. 1553/2016», te uz upis OIB-a uplatitelja u pozivu na broj odobrenja. Zadnji pravovaljani dan uplate jamčevine je dva radna dana prije dana otvaranja ponuda.*
- f. Kupcu će se plaćena jamčevina uračunati u cijenu, a ostalima će biti vraćena u roku od 8 dana od dana otvaranja ponuda, bez kamata.*
- g. Ponuditelj koji ponudu povuče prije javnog otvaranja ponuda ili ne uplati u cijelosti prodajnu cijenu u određenom roku, smatrat će se da je odustao od ponude u kojem slučaju nema pravo na povrat jamčevine.*
- h. Najpovoljnija pisana ponuda biti će ona koja ponudi najveću cijenu. Ukoliko prispiju dvije ili više istovjetnih valjanih ponuda, tada će se između ponuditelja odmah nakon što se ponude otvore, održati javno nadmetanje po načelu «tko da više».*
- i. Ponuditelj čija se ponuda prihvati kao najpovoljnija biti će dužan u roku od 8 dana od dana javnog otvaranja ponuda, na isti račun kao i za uplatu jamčevine, uplatiti preostali dio kupoprodajnog iznosa iz ponude. Ovaj rok smatra se bitnim sastojkom i propuštanjem roka smatra se da je ponuditelj odustao od ponude i u tom slučaju gubi pravo na povrat jamčevine.*
- j. Javna otvaranja ponuda zakazivati će se u prostorijama nekog od javnih bilježnika prema izboru stečajnog upravitelja.*
- k. Oglasi o javnom prikupljanju pisanih ponuda objavljivati će se na Internet stranicama HGK-a i Sudačke mreže.*

- 2. Ukoliko se nekretnina ne unovči kod javnog prikupljanja ponuda, stečajni će upravitelj obustaviti bilo kakvu daljnju prodaju te će sudu predložiti pristupanje završnom ročištu i zaključenju ovog stečajnog postupka.

U Zagrebu, 3. siječnja 2025.g.

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica
Iva Pinjuh Stjepović