



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija zajedničke komunalne djelatnosti
KLASA: 363-01/13-04/72
URBROJ: 2170/01-02-20-13-1

Rijeka, 27.11.2013.

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje

Predmet: Stečajna masa stečajnog dužnika
TERI-CROTEK d.o.o. u stečaju,
suglasnost za prodaju nekretnine upisane
u z.k.ul. 4251, u k.o. Plase

MATERIJAL IZRADILA:
Mirjana Duda

VODITELJICA DIREKCIJE:
mr. sc. Sandra Stašić

Pročelnik:

Irena Miličević



Obrazloženje uz prijedlog Zaključka

Grad Rijeka je radi naplate duga komunalne naknade od dužnika društva TERI-CROTEK d.o.o. Rijeka, Podmurvice 2 podnio nadležnom sudu više prijedloga za ovrhu utvrđenjem vrijednosti, nekretnina u vlasništvu ovršenika TERI-CROTEK d.o.o., njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom nekretnina, i to dana 9.07.2008. godine za iznos od 340.715,21 kn glavnice, dana 10.09.2009. godine za iznos od 278.633,16 kn glavnice, i dana 6.10.2011. godine za iznos od 1.344.236,28 kn glavnice, sve uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, te za troškove ovršnog postupka zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama.

Nekretnine koje su bile predmetom prijedloga za ovrhu Grada Rijeke prodavane su u ovršnom postupku kod Općinskog suda u Rijeci, ali se na javnim dražbama nisu pojavili potencijalni kupci. Stoga je predmetni ovršni postupak obustavljen.

Dana 16. prosinca 2011. godine donijeto je rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad društvom TERI-CROTEK d.o.o., Rijeka, koji je postupak obustavljen i zaključen rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj 7 St-628/11-81 od 22. travnja 2013. godine, dok je isti Sud brisao navedeni pravni subjekt dana 03.07.2013. rješenjem Tt-13/4838-2.

Iz navedenih razloga Stečajna masa stečajnog dužnika prodavat će se u stečajnom postupku.

Temeljem uvodno spomenutih prijedloga za ovrhu Grad Rijeka je stekao razlučno pravo na nekretninama u vlasništvu ovršenika.

Među inima, Grad Rijeka je razlučno pravo stekao na nekretnini označenoj kao k.č.br. 253/2 gospodarska zgrada i dvorište od 316 m², upisnoj u z.k.ul.br. 4251, u k.o. Plase.

Punomoćnik Grada Rijeke u stečajnom postupku nad društvom TERI-CROTEK d.o.o. Zajednički odvjetnički ured Veljko Knežević, Edi Bradamante i drugi iz Rijeke, dostavio je Gradu Rijeci na razmatranje i odlučivanje nacrt Sporazuma između Stečajne mase stečajnog dužnika TERI-CROTEK d.o.o. u stečaju Rijeka, Podmurvice 2, zastupane po stečajnoj upraviteljici Mariji Ružić, društva MOTONAVIS d.o.o. Rijeka, zastupanog po punomoćnici Danijeli Lukšić Kokić, odvjetnici iz Rijeke, razlučnog vjerovnika Grada Rijeke, zastupanog po Zajedničkom odvjetničkom uredu Veljko Knežević, Edi Bradamante i drugi iz Rijeke i razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstva financija-Porezne uprave, Područnog ureda Rijeka, zastupanog po Županijskom državnom odvjetništvu u Rijeci, sa popratnom dokumentacijom koju čine dopis stečajne upraviteljice, procjena stalnog sudskog vještaka graditeljske struke Mirka Erakovića i Prijedlog parcelacije.

Kako to navodi punomoćnik Grada, na ročištu održanom dana 26. rujna 2013. godine razmatrana je mogućnost sklapanja takvog Sporazuma budući da su društva TERI-CROTEK d.o.o. Rijeka i MOTONAVIS d.o.o. Rijeka Ugovorom o zamjeni zaključenim dana 11. veljače 2004. godine zamijenili po dio svojih nekretnina, ali koja zamjena zbog nemogućnosti parcelacije nije nikada provedena u zemljišnim knjigama, što može u bitnome otežati prodaju putem javnih dražbi.

Stoga je predloženo stečajnom dužniku da pokrene odgovarajući proces odlučivanja u nadležnim institucijama Republike Hrvatske, kao i u Gradu Rijeci, budući da niti zastupnik Republike Hrvatske, niti punomoćnik koji zastupa Grad u stečajnom postupku nisu ovlašteni donositi takve odluke.

Konkretno se predlaže sklapanje izravne pogodbe između Stečajne mase stečajnog dužnika TERI-CROTEK d.o.o. u stečaju i trgovačkog društva MOTONAVIS d.o.o. Rijeka, za sklapanje koje je potrebna suglasnost Republike Hrvatske i Grada Rijeke kao razlučnih vjerovnika.

Ističe se kako je stajalište punomoćnika Grada u predmetnoj pravnoj stvari da je ovakvo rješenje u pogledu navedene nekretnine povoljno budući se prodaja vrši prema procjeni vještaka u punoj visini, te da je obzirom na formalno-pravne probleme oko neupisane zamjene nekretnina malo vjerojatno očekivati da bi nekretnina bila prodana na javnoj dražbi i to po punoj procijenjenoj vrijednosti.

Uvidom u priloženu procjenu ovlaštenog vještaka utvrđeno je da je tržišna vrijednost k.č.br. 253/2, upisane u z.k.ul. 4251, u k.o. Plase procijenjena na iznos od 255.538,00 kn.

Odredbom članka 113. st. 1. toč. 1. i 2. Ovršnog zakona propisano je da se iz iznosa dobivenoga prodajom namiruju prvenstveno troškovi ovršnoga postupka koji se tiču sudskih pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji i porezi i druge pristojbe dospjele za posljednju godinu koje terete prodanu nekretninu, dok je stavkom 3. istog članka propisano da se vrijeme određeno u stavku 1. točki 2. navedenog članka računa do dana donošenja rješenja o dosudi nekretnine.

Odredbom članka 104. stavka 1. Ovršnog zakona propisano je da će sud u slučaju prodaje neposrednom pogodbom donijeti rješenje o dosudi nekretnine prodane neposrednom pogodbom pošto utvrdi da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje.

Iako će konačnu odluku o tome koji će se porezi i druge pristojbe dospjeli za posljednju godinu dana računajući do dana donošenja rješenja o dosudi predmetne nekretnine namiriti iz iznosa dobivenog njezinom prodajom donijeti sud, otvorena je mogućnost da Grad Rijeka na predloženi način naplati dio svojih potraživanja s osnove komunalne naknade.

Stoga se predlaže da Grad Rijeka kao jedan od razlučnih vjerovnika potpisivanjem predloženog Sporazuma da suglasnost za sklapanje kupoprodajnog ugovora između Stečajne mase stečajnog dužnika TERI-CROTEK d.o.o. u stečaju Rijeka, kao prodavatelja i trgovačkog društva MOTONAVIS d.o.o. Rijeka, kao kupca, o kupoprodaji nekretnine u zemljišnim knjigama Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci označene kao k.č.br. 253/2 gospodarska zgrada i dvorište površine 316 m², upisane u z.k.ul.br. 4251, u k.o. Plase, i to za cijenu od 255.538,00 kn, kao i suglasnost da stečajni sudac nakon uplate kupoprodajne cijene donese zaključak kojim se u zemljišnim knjigama naređuje brisanje svih zabilježbi i tereta sa predmetne nekretnine.

Slijedom naprijed obrazloženog, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Dopušta se od strane Grada Rijeke potpisivanje Sporazuma koji će biti sklopljen između Stečajne mase stečajnog dužnika TERI-CROTEK d.o.o. u stečaju Rijeka, zastupanog po stečajnoj upraviteljici Mariji Ružić, trgovačkog društva MOTONAVIS d.o.o. Rijeka, zastupanog po punomoćnici Danijeli Lukšić Kokić, odvjetnici iz Rijeke, razlučnog vjerovnika Grada Rijeke, zastupanog po Zajedničkom odvjetničkom uredu Veljko Knežević, Edi Bradamante i drugi iz Rijeke i razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstva financija-Porezne uprave, Područnog ureda Rijeka, zastupanog po Županijskom državnom odvjetništvu u Rijeci.

2. Potpisivanjem Sporazuma iz točke 1. ovog Zaključka Grad Rijeka daje svoju suglasnost za sklapanje kupoprodajnog ugovora između Stečajne mase stečajnog dužnika TERI-CROTEK d.o.o. u stečaju Rijeka, Podmurvice 2, kao prodavatelja i trgovačkog društva MOTONAVIS d.o.o. Rijeka, Jože Vlahovića bb, kao kupca, o kupoprodaji nekretnine u zemljišnim knjigama Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci označene kao k.č.br. 253/2 gospodarska zgrada i dvorište površine 316 m², upisane u z.k.ul.br. 4251, u k.o. Plase, za kupoprodajnu cijenu od 255.538,00 kn, kao i suglasnost da stečajni sudac nakon uplate kupoprodajne cijene od strane kupca donese zaključak kojim se u zemljišnim knjigama naređuje brisanje svih zabilježbi i tereta sa predmetne nekretnine.