



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/14-04/29-22
URBROJ: 2170/01-15-00-14-48
Rijeka, 31. 03. 2014.

Gradonačelnik je 31. ožujka 2014. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se Informacija o mjerama poduzetim u cilju predaje u posjed nekretnine na području bivše vojarne Trsat, označeno kao k.č. 1436/1 k.o. Sušak, površine 8.858 m², na kojem se nalazi objekt 70, u naravi montažna hala.
2. Grad Rijeka neće povući ovrhu koji vodi protiv društva M.C.K. d.o.o. u stečaju, kod Općinskog suda u Rijeci pod posl. br. Ovr-38/11.
3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija zajedničke komunalne djelatnosti za provedbu ovog zaključka.



GRADONAČELNIK

[Handwritten signature]
mr. sc. Vojko OBERSNEL

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za komunalni sustav,
n/r Irene Miličević, Željka Vitasa, Branislave Dželajlija
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija zajedničke komunalne djelatnosti
KLASA: 363-01/14-04/18
URBROJ: 2170/01-02-20-14-1

Rijeka, 28.03.2014.

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje

Predmet: M. C. K. d.o.o. u stečaju - korištenje zemljišta na Trsatu
- Informacija o mjerama poduzetim u cilju uklanjanja montažne hale

MATERIJAL IZRADILA:
Branislava Dželajlija

VODITELJ DIREKCIJE:
Željko Vitas

Pročelnik:

Irena Miličević



Obrazloženje uz prijedlog Zaključka

Temeljem Zaključka Gradonačelnika od 03. siječnja 2012. godine Grad je sklopio Ugovor o zakupu od 13. siječnja 2012. godine, sa društvom M.C.K. d.o.o. u stečaju. Ugovorom je reguliran zakup zemljišta na području bivše vojarnе Trsat, označeno kao k.č. 1436/1 k.o. Sušak, površine 8.858 m², na kojem se nalazi objekt 70, u naravi montažna hala. Navedena hala se koristi za obavljanje djelatnosti koje treće osobe obavljaju temeljem zaključenih ugovora sa zakupnikom. Ugovorom je utvrđena naknada kako slijedi:

- u iznosu od 4,00 kn po m² mjesečno za dijelove zemljišta na kojem se nalazi dio montažne hale koji je dan na korištenje trećim osobama,
- u iznosu od 0,75 kn po m² mjesečno za dijelove zemljišta na kojem se nalazi dio montažne hale koji nije dan u zakup trećim osobama.

Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme i to od 01. srpnja 2011. godine do dana prodaje objekta 70, odnosno do privođenja lokacije svrsi sukladno prostornom planu izgradnje Sveučilišnog kampusa, a najduže na vrijeme od 3 godine.

Dopisom od 20.12.2013. godine Gradu se obratilo Sveučilište u Rijeci sa zahtjevom da kako na prednje navedenoj nekretnini ima upisano pravo građenja, da Grad što žurnije isto oslobodi od osoba i stvari, a obzirom na organizaciju Europskih sveučilišnih igara 2016. godine. Naime, upravo na zemljištu na kojem se nalazi objekt 70 predviđena je gradnja sportskih objekata.

Sukladno dopisu Sveučilišta u Rijeci Grad je dopisom od 01. siječnja 2014. godine raskinuo Ugovor o zakupu sa društvom M.C.K. d.o.o. sa danom 01. veljače 2013. godine, a obzirom se ispunio uvjet privođenja lokacije svrsi.

U stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom M.C.K. d.o.o. kod Trgovačkog suda u Rijeci, Grad je prijavio potraživanje u iznosu od 1.319.184,98 kn koje je u cijelosti priznato.

S druge strane Grad vodi ovršni postupak protiv društva M. C. K. d.o.o. pred Općinskom sudom u Rijeci koji se vodi pod posl. br. Ovr-38/11 radi isplate, te je određena ovrha pljenidbom, procjenom, oduzimanjem montažnog objekta broj 70 – montažne hale i svih pokretnina u predmetnom objektu.

Stečajna upraviteljica društva M.C.K. d.o.o. u stečaju Ana Vičević Gračan, dopisom od 04. veljače 2014. godine zatražila je da se produži rok uklanjanja montažne hale, kao i da Grad povuče ovrhu, ili da Grad izda posebnu suglasnost za prodaju hale kojom bi se omogućilo stečajnoj upraviteljici prodaja montažne hale i njezinih dijelova.

Nakon očitovanja Odvjetničkog ureda Knežević koji je punomoćnik Grada u stečajnom i ovršnom postupku, stečajnoj upraviteljici je dopisom od 28. veljače 2014. godine produžen rok predaje u posjed nekretnine slobodne od osoba i stvari za 3 mjeseca, a vezano za ovršni postupak očitovalo se da Gradu nije u interesu povlačenje ovrhe, te da smatramo da bi Grad mogao izdati posebnu suglasnost stečajnoj upraviteljici za prodaju montažne hale i njezinih dijelova po uvjetom da Grad bude involviran u kupoprodajni ugovor, kao stranka koja daje suglasnost. Navedeno je potrebno iz razloga što bi se u kupoprodajnom ugovoru, kao ovršnoj ispravi utvrdilo slijedeće:

- da se kupac obveže da će u određenom roku (npr. 30 dana od dana kupnje, a najkasnije do zajednički utvrđenog roka) ukloniti objekt sa zemljišta u vlasništvu Grada na kojem postoji upisano pravo građenja Sveučilišta u Rijeci,
- da se kupac obveže u periodu od kupnje do predaje u posjed Gradu plaćati zakupninu koja je Ugovorom o zakupu utvrđena društvu M.C.K. d.o.o. u stečaju,
- da se utvrdi obveza kupca da vrijednost materijala montažnog objekta Grad može iskoristiti za troškove uklanjanja objekta i njegovih sastavnih dijelova ukoliko Grad bude prisiljen pokrenuti ovrhu protiv kupca,
- da će se prilikom diobe kupovnine ostvarene od predmetne hale, sukladno pravilima stečajnog i ovršnog postupka, nakon podmirenja stečajnog postupka (do 10% postignute kupovnine) prvo namiriti Grad kao razlučni vjerovnik jer Grad svoje razlučno pravo crpi upravo iz ovršnog postupka.

Vrlo nekorektnim dopisom od 06. ožujka 2014. godine stečajna upraviteljica ocjenjuje Grad tužnim, smiješnim, neodgovornim, proglašava dopise Grada utopijom. Te poziva Grad da zaključi nagodbu sa M.C.K. d.o.o. u stečaju i povuče ovrhu i stekne pravo prvonamirenja iz iznosa dobivenog prodajom hale, te da Grad preuzme prazan prostor. U protivnom da će po izlasku zakupaca

prostor hale biti predan prazan Gradu, te da Grad tada može provesti natječaj i prodaju po posebnim uvjetima koji su predloženi.

Nadalje, dopisom od 21. ožujka 2014. godine stečajna upraviteljica navodi da bi se prodajom hale ispod tržišne vrijednosti namirili svi vjerovnici da je Grad dozvolio da hala ostane na zemljištu još barem 5 do 10 godina. Predlaže da Grad povuče prijedlog za ovrhu i da se namiri zajedno sa ostalim vjerovnicima (srazmjerno prikupljenom iznosu od prodaje hale kao starog željeza) ili da Grad u potpunosti odustane od svog potraživanja jer upravo Grad traži rušenje i uklanjanje hale.

Nadalje u dopisu navodi da ima ponudu za kupnju, demontažu i potpuno uklanjanje hale za iznos od 600,00 kn, te poziva Grad da izda bezuvjetnu suglasnost na sklapanje ugovora sa izvoditeljem. Navedeni dopis stečajna upraviteljica je poslala i zainteresiranim vjerovnicima.

Odjel je tražio mišljenje o zadnje pristiglom dopisu od Odvjetničkog ureda Knežević. U svom očitovanju Odvjetnički ured navodi da smatra da je prozivanje Grada od strane stečajne upraviteljice krajnje nekorektno, jer je još na izvještajnom ročištu pred Trgovačkim sudom u Rijeci 11.09.2011. godine istaknuto da je montažna hala u stečajnom postupku procijenjena na visok iznos obzirom na nužnost demontaže i micanja hale sa zemljišta koje je u području Sveučilišnog kampusa, te da je iz Ugovora sklopljenog sa Gradom nedvojbeno utvrđena obveza M.C.K. d.o.o. u stečaju uklanjanja montažne hale.

Naime, Grad je cijelo vrijeme upozoravao da se radi o montažnom objektu koji je potrebno ukloniti sa zemljišta jer je to zemljište namijenjeno Sveučilišnom kampusu, te da je vrijednost hale relativno mala u odnosu na potraživanja prema stečajnom dužniku. Stav Odvjetničkog ureda je da se ne povlači prijedlog za ovrhu, te ne vide niti razlog zašto bi Grad u potpunosti odustao od svog potraživanja. Isto tako smatraju da je nastalu situaciju moguće relativno jednostavno riješiti i to na način da se procijeni koliko se može uprihoditi od otpadnog materijala koji će nastati nakon demontaže hale te da se procijene troškovi demontaže i uklanjanja hale. Eventualna razlika, ukoliko ista bude postojala, predstavlja prihod stečajne mase na kojem Grad ima razlučno pravo te nakon odbijanja 10% uprihođenih sredstava na ime troškova stečaja ostatak bi trebalo preusmjeriti Gradu kao razlučnom vjerovniku.

Odvjetnički ured smatra da će se odgovor da li prihvatiti ponudu za kupnju, demontažu i uklanjanje za iznos od 600,00 kn moći znati tek nakon što se izvrše prethodne procjene. Treba imati na umu da je ponuditelj vjerojatno izvršio svoju kalkulaciju i izračunao da mu se takav posao isplati, tj. da će ostvariti zaradu nakon što proda otpadni materijal i podmiri troškove demontaže i uklanjanja hale, pa se u ovom trenutku može smatrati da je vrijednost otpadnog materijala veća od vrijednosti troškova demontaže i uklanjanja hale.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se Informacija o mjerama poduzetim u cilju predaje u posjed nekretnine na području bivše vojarnje Trsat, označeno kao k.č. 1436/1 k.o. Sušak, površine 8.858 m², na kojem se nalazi objekt 70, u naravi montažna hala.
2. Grad Rijeka neće povući ovrhu koji vodi protiv društva M.C.K. d.o.o. u stečaju, kod Općinskog suda u Rijeci pod posl. br. Ovr-38/11.
3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav za provedbu ovog Zaključka