

**U Rijeci, 18.6.2024. godine**

**Stečajni upravitelj Marko Žunić**  
**Strossmayerova 9, 51 000 Rijeka**  
**+385911610170**  
[zunic@zunic-law.com](mailto:zunic@zunic-law.com)

kao stečajni upravitelj u  
stečajnom postupku nad dužnikom  
Stečajna masa iza BASILICUM d.o.o. u stečaju  
Rijeka, Strossmayerova 9  
OIB: 11210222974

**Trgovački sud u Pazinu**  
**na posl.br. St-21/2023**

**Predmet: Prijedlog stečajnog upravitelja za sazivanjem skupštine vjerovnika**

**prilozi: 5**

---

Stečajni upravitelj ovim putem predlaže sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o prodaji i unovčenju stečajne mase.

Stečajni upravitelj ovim putem ukratko obrazlaže razloge, kako slijedi.

## **I Kratki historijat**

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. St-21/2023 od dana 23.1.2023. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Stečajna masa iza BASILICUM d.o.o. u stečaju, Rijeka, Strossmayerova 9, OIB: 11210222974 (dalje u tekstu: Dužnik).

Rješenjem Naslovnog suda, posl.br. St-21/2023 od dana 5.4.2023. godine utvrđene su tražbine sljedećih stečajnih vjerovnika:

1. COMTRADE d.o.o. Umag, Babići 1/D, OIB: 40051063178, u iznosu od 398,17 EUR
2. EDO PIRKMAJER UPRAVLJANJE d.o.o. Ljubljana K.D., Slovenija, Ljubljana, Cesta na Rožnik 19, OIB: 38794217534, u iznosu od 365.240,44 EUR
3. SUNSHINE IMMOBILIENTREUHAND GMBH. Graz, Mariatroster Str. 131, Austrija, OIB: 38841065438, u iznosu od 12.573,81 EUR

Isključiva Imovina Dužnika sastoji se od nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Poreč-Parenzo, i to:

- nekretnina upisana u zk.ul.br. 2487 k.o. Vabriga, k.č.br. 185/7, k.č.br. 197/5, k.č.br. 197/6, k.č.br. 197/8, k.č.br. 197/12, k.č.br. 198/4, k.č.br. 198/6 i k.č.br. 198/8, ukupne površine 4847 m<sup>2</sup>
- nekretnina upisana u zk.ul.br. 357. k.o. Vabriga, k.č.br. 197/11, ukupne površine 2260 m<sup>2</sup>

(zajedno dalje u tekstu: Nekretnine BASILICUM)

Na predmetnim Nekretninama BASILICUM upisano je razlučno pravo:

- pod brojem Z-11868/2022 od dana 20.6.2022. godine - zabilježba ovrhe temeljem Rješenja Općinskog suda u Pazinu, stalna služba u Poreču-Parenzo, od 20.6.2022. godine, posl.br. 33 OVR-531/2022 (dalje u tekstu: Zabilježba ovrhe).

Nekretnine BASILICUM zapravo predstavljaju međusobno nepovezane zemljišne čestice, čija se puna vrijednost ostvaruje jedino okrupnjavanjem odnosno prodajom kao cjeline sa ostalim susjednim česticama.

Prilog:

- Skica Nekretnina BASILICUM

Eventualna prodaja isključivo Nekretnina BASILICUM, i to putem javne dražbe, očekivano bi rezultirala unovčenjem stečajne mase za višestruko manju vrijednost. Namjera stečajnih vjerovnika bila je unovčenje Nekretnina BASILICUM za najveću moguću vrijednost. Stoga su, a kako je stečajni upravitelj ranije isticao u izvještajima, gotovo od otvaranja stečaja vođeni su mnogobrojni pregovori odnosno održavani sastanci stečajnih vjerovnika oko najpovoljnijeg unovčenja imovine Dužnika - neposrednom prodajom.

Nastavno, poduzete su radnje radi unovčenja imovine, kako slijedi.

## **II Razlučno pravo**

**II.I** Zabilježba ovrhe na Nekretnini BASILICUM bila je upisana u korist vjerovnika SUNSHINE IMMOBILIENTREUHAND GMBH. Graz, Mariatroster Str. 131, Austrija, OIB: 38841065438 (dalje u tekstu: SUNSHINE).

Izjavom SUNSHINE-a od dana 23.11.2023. godine, ovjerenom od strane javnog bilježnika Karle Ladavac pod brojem ovjere OV-918/2024 dana 12.6.2024. godine:

1. utvrđena tražbina vjerovnika SUNSHINE u iznosu od 12.573,81 EUR prešla je na Rina Rojca, OIB: 38326077183, Rojci, Kaštelir-Labinci, Rojci 14, zajedno sa svim pripadajućim kamatama.
2. Rino Rojac, OIB: 38326077183, Rojci, Kaštelir-Labinci, Rojci 14 stupio je na mjesto ovrhovoditelja u Ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Pazinu, posl.br. OVR-531/2022.

Prilog:

- Izjava SUNSHINE od dana 23.11.2023. godine - preslika

Izjavom od dana 12.6.2024. godine, ovjerenom od strane javnog bilježnika Karle Ladavac, pod brojem ovjere OV-919/2024, Rino Rojac je izričito i bezuvjetno izjavio:

- da se odriče prava na odvojeno namirenje temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Poreču, pod posl.br. Ovr-531/2022 od 20.6.2022. godine
- da je suglasan da se izvrši brisanje Zabilježbe ovrhe
- da je na njega prešla tražbina vjerovnika SUNSHINE.

O navedenom je Rino Rojac obavijestio Naslovni sud podneskom od dana 14.6.2024. godine.

**II.II** Još ranije, izvršene su sljedeće radnje:

- Dana 23.2.2024. godine stečajni upravitelj je podnio Općinskom sudu u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, u ovršnom predmetu pod poslovnim brojem OVR-531/2022, Prijedlog za postupanjem sukladno odredbi članka 169. stavak 6. i stavak 7. Stečajnog zakona, u kojem prijedlogu je predložio da se predmetni sud oglasi nenadležnim i ustupi predmet sudu koji vodi stečajni postupak
- Dana 4.3.2024. godine Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, u ovršnom predmetu pod poslovnim brojem OVR-531/2022, udovoljio je predmetnom prijedlogu te je predmet ustupljen sudu koji vodi stečajni postupak

Nažalost, unatoč učestalim požurnicama, do podnošenja ovog prijedloga predmetni općinski sud još nije fizički ustupio predmet nadležnom stečajnom sudu.

Stečajni upravitelj nastaviti će dodatno požurivati općinski sud.

**III** Dana 13.6.2024. godine, a kao rezultat mnogobrojnih pregovora i posredovanja stečajnog upravitelja, sklopljen je Ugovor o uređenju međusobnih odnosa ovjeren od strane javnog bilježnika Marina Belavića, pod brojem ovjere OV-2011/2024 (dalje u tekstu: Ugovor).

Prilog:

- Ugovor o uređenju međusobnih odnosa od dana 13.6.2024. godine – preslika

Sukladno članku 4. Ugovora, cilj sklapanja Ugovora je kupoprodaja Nekretnina BASILICUM i Nekretnine Pirkmajer, prijenos tražbine 3 te uređenje međusobnih odnosa, prava i obveza koje proizlaze iz istog.

Uz predmetni Ugovor, dana 13.6.2024. godine sklopljen je i Ugovor o kupoprodaji Nekretnine BASILICUM između Dužnika kao prodavatelja te DETTAGLI d.o.o., Vabriga, Općina TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA, Lokvarska 25, OIB: 18900977853 kao kupca, ovjeren od strane javnog bilježnika Marina Belavića, pod brojem ovjere OV-2013/2024 (dalje u tekstu: Ugovor o kupoprodaji).

Prilog:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 13.6.2024. godine – preslika

Predmet Ugovora o kupoprodaji je prodaja Nekretnina BASILICUM za iznos kupoprodajne cijene od 1.224.000,00 EUR. Navedena cijena je značajno veća od procijenjene vrijednosti.

Ugovor o kupoprodaji sklopljen je pod isključivim odgovornim uvjetima (kumulativno):

1. Pravomoćne odluke suda ili odluke skupštine vjerovnika o neposrednoj prodaji Nekretnina BASILICUM za iznos kupoprodajne cijene od 1.224.000,00 EUR
2. Dostave javnom bilježniku Marinu Belaviću iz Rijeke zemljišnoknjižnog izvataka za Nekretnine BASILICUM iz kojeg je vidljivo da je brisana Zabilježba ovrhe
3. Dostave dokaza javnom bilježniku Marinu Belaviću iz Rijeke o uplati kapare u iznosu od 150.000,00 EUR na račun Dužnika
4. Dostave dokaza javnom bilježniku Marinu Belaviću iz Rijeke o uplati ostatka kupoprodajne cijene u iznosu od 1.074.000,00 EUR na račun Dužnika

a sve zaključno do dana 15.9.2024. godine.

Uvjet pod rednim brojem 3. (uplata kapare) već je ispunjen.

Prilog:

- Dokaz o uplati kapare u iznosu od 150.000,00 EUR na račun Dužnika – preslika

#### **IV Skupština vjerovnika**

Nastavno na navedeno, stečajni upravitelj ovim putem predlaže da Naslovni sud sazove ročište za skupštinu vjerovnika sa sljedećim točkama dnevnog reda:

1. Utvrđenje da je tražbina pod rednim brojem 3. u iznosu od 12.573,81 EUR prešla sa SUNSHINE IMMOBILIENTREUHAND GMBH. Graz, Mariatroster Str. 131, Austrija, OIB: 38841065438 na Rina Rojca, OIB: 38326077183, Rojci, Kaštelir-Labinci, Rojci 14
2. Odobrenje skupštine vjerovnika za sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 13.6.2024. godine

#### **V Brisanje zabilježbe razlučnog prava**

Nastavno na navedeno (točka II.II ovog prijedloga), stečajni upravitelj ovim putem predlaže da Naslovni sud, kad mu predmetni ovršni predmet bude ustupljen, obustavi ovrhu i odredi brisanje ovrhe pod ranijim poslovnim brojem OVR-531/2022 (Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo) na Nekretninama BASILICUM.

Stečajni upravitelj  
Marko Žunić