



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Posl. br. 15 St-337/2020-146

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Rijeci, OIB 88785964957, po sutkinji Danieli Korlević, stečajnom postupku nad dužnikom KALTENBERG ADRIA d.o.o. za proizvodnju piva, u stečaju, Kukuljanovo, Kukuljanovo 336, OIB: 74525360508, temeljem čl. 247. st. 3. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17 i 36/22), dana 29. kolovoza 2023. godine

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđena vrijednost nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, označenih kao:

- k.č.br. 283/6 industrijska zona površine 10941 m²
gospodarska zgrada površine 3114 m²
bazen površine 96 m²
spremnik površine 36 m²
gospodarska zgrada površine 25 m²
spremnik površine 10 m²
dvorište površine 7660 m², sve upisano u z.k.ul. 1901 k.o. 338290 Kukuljanovo – Nova te

- pravo građenja na novoformiranoj k.č.br. 283/6 (odgovara k.č.br. 3273/20 stare izmjere) upisanoj u novi z.k.ul. 1901:
gospodarska zgrada površine 25 m²
gospodarska zgrada površine 3141 m²
spremnik površine 36 m²
spremnik površine 10 m²
dvorište površine 7660 m²
bazen površine 96 m², sve upisano u z.k.ul. 1902 k.o. 338290 Kukuljanovo – Nova, iznosi 2.738.350,00 EUR/20.632.098,08 kn¹.

II. Prodaju nekretnina iz točke I. zaključka provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

III. Ovaj zaključak bit će objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasne ploče sudova, na stranicama web-stečaj i web stranici Financijske agencije.

IV. Uvjeti prodaje:

- prodaju se nekretnine označene u točki I. izreke;
- u naravi nekretnina je poslovna građevina, tipa hala, koja se sastoji od proizvodnog dijela, ugostiteljsko – uslužnog i uredskog dijela i nalazi se na Kukuljanovu, Kukuljanovo 336;
- katnost objekta je P, u dijelu P+1;
- temelji: armiranobetonski;
- nosiva konstrukcija: AB monolitna;
- međukatna konstrukcija: AB ploča;
- krovna konstrukcija: armiranobetonska; koso krovnište; lim;
- pročelje: predgotovljeni elementi;
- unutarnja stolarija: drvena puna, aluminijska;
- vanjska stolarija: aluminijska, s "izo" ostakljenjem;
- podne obloge: vinaz ploče, keramika, industrijski pod;
- obrada zidova: žbukani, bojani, gips – kartonske ploče;
- godina proizvodnje: 2018.;
- stanje nekretnine: održavano, useljivo, novogradnja;
- utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 2.738.350,00 EUR/20.632.098,08 kn;
- na prvoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 2.053.762,50 EUR/15.474.073,56 kn;
- na drugoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 1.369.175,00 EUR/10.316.049,04 kn;
- na trećoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 684.587,50 EUR/5.158.024,52 kn;
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 0,13 EUR/1,00 kn;
- navedeni iznos predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a, prijenos porezne obveze ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnine);
- nekretnine se prodaju kao cjelina;
- nekretnine nisu slobodne od stvari;
- nakon neuspjele četvrte dražbe razlučni vjerovnici imaju pravo odlučiti o neunovčenom predmetu stečajne mase;
- prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretnine i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina;
- prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu koji izjavi da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine dužan je podmiriti troškove unovčenja predmeta razlučnog prava iz čl. 254. st. 3. SZ-a na koje će ga sud pozvati posebnim rješenjem;

- na nekretnini upisanoj u z.k.ul. 1901 k.o. 338290 Kukuljanovo – Nova uknjiženo je ustupanje založnog prava temeljem Ugovora o cesiji od 25. srpnja 2022. godine radi osiguranja novčane tražbine temeljem Ugovora broj 5116117520 od 18. listopada 2018. godine u iznosu od 5.400.000,00 EUR uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema uvjetima iz Ugovora sa dosadašnjeg založnog vjerovnika Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, u korist trgovačkog društva GITONE KVARNER d.o.o. Zagreb, Andrije Hebranga 32, upisano pod brojem Z-46412/18 i Z-29597/22;
- na nekretninama upisanim u z.k.ul. 1902 k.o. 338290 Kukuljanovo – Nova izvršena je zabilježba da pravo građenja traje do 8. rujna 2046. godine te će ono prestati ako osnivač prava građenja Industrijska zona d.o.o. to zatraži, nakon ispunjenja bilo kojeg od slijedećih raskidnih uvjeta:
 - ako nositelj prava građenja bez izričitog odobrenja Industrijske zone d.o.o. (pisanog i ovjerenog kod javnog bilježnika) prenese pravo građenja na treću osobu ili to pravo optereti nekim stvarnim pravom;
 - ako nositelj prava građenja ne plati dospjelu naknadu u roku od 15 dana od primitka pismene opomene;
 - ako nositelj prava građenja koristi izgrađeni objekt suprotno ugovorenoj namjeni i nakon primitka opomene u pisanom obliku;
 - ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegova pravnog subjektiviteta, kao i ako protiv nositelja prava građenja bude pokrenut ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja, osim ako stjecatelj prava građenja tijekom provedbe tih postupaka pristane sklopiti ugovor u istovjetnom tekstu kojega je osnivač prava građenja sklopio s nositeljem prava građenja nad kojim je otvoren stečajni postupak, pokrenut neki drugi postupak s ciljem prestanka njegova pravna subjektiviteta ili protiv kojeg je pokrenut ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja, upisano pod brojem Z-19770/17;
- uknjiženo je ustupanje založnog prava temeljem Ugovora o cesiji od 25. srpnja 2022. godine radi osiguranja novčane tražbine temeljem Ugovora broj 5116117520 od 18. listopada 2018. godine u iznosu od 5.400.000,00 EUR uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema uvjetima iz Ugovora sa dosadašnjeg založnog vjerovnika Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, u korist trgovačkog društva GITONE KVARNER d.o.o. Zagreb, Andrije Hebranga 32, upisano pod brojem Z-46412/18 i Z-29597/22
- kao kupci na javnoj dražbi mogu sudjelovati osobe koje su prethodno dale jamčevinu na poseban račun Agencije, u visini 10% od utvrđene vrijednosti nekretnine;
- kupac je dužan uplatiti kupovninu na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji će ponuditi nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji će im za to biti određen. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu sud će rješenjem oglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava;

- ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena, Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava;
- u pozivu za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi bit će određen datum i vrijeme početka i završetka elektroničke javne dražbe, vrijeme kada osobe zainteresirane za kupnju nekretnine mogu razgledati nekretnine, kao i druge potrebne podatke.

U Rijeci, 29. kolovoza 2023. godine

Sutkinja
Daniela Korlević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv zaključka nije dopušten pravni lijek (čl.19. st.7. Stečajnog zakona).

Broj zapisa: **9-3085b-ecee3**

Kontrolni broj: **03234-f32dc-cac66**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DANIELA KORLEVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.