

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Z A P I S N I K  
od 27. siječnja 2026.

ročišta radi izjašnjenja stranaka i prilaganja odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine, sastavljen kod Trgovačkog suda u Rijeci u nastavljanju postupka radi naknadne diobe Stečajne mase iza CBD ORGANIC jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, usluge i trgovinu u stečaju Varaždin, Ulica Šemovečkih žrtava 18, OIB: 39468790640, MBS: 040489270

OD SUDA PRISUTNI:

Vera Jelenović, stečajni sudac  
Martina Marohnić, zapisničar  
Slavko Cerjan, stečajni upravitelj

Početak u 09:00.

Utvrdjuje se da se ovo ročište održava na daljinu uz korištenje audio-vizualnih uređaja u skladu s odredbom čl. 115. st. 2. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP, "Narodne novine" broj 148/11- pročišćeni tekst, 25/13, 28/13, 89/14 i 70/19) i to putem poveznice <https://meet.cdu.gov.hr/397-25>, a u skladu sa zaključkom ovog suda gornji poslovni broj od 08. prosinca 2025.

Utvrdjuje se da su na ročište pristupili razlučni vjerovnici:

- HITRO-tec d.o.o. Viškovo, Kosi 51, OIB: 07862777562, kao sljednik ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A, zastupan po Maji Maračić, odvjetniku u Krku

Utvrdjuje se da Maja Maračić ima manjih problema s kamerom, ali u svemu ostalome može aktivno sudjelovati na ročištu.

Predmet današnjeg ročišta je izjašnjenje stranaka i prilaganje odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, katastarska čestica br. 763, broj D.L. 12, u naravi pogled površine 2918 m<sup>2</sup>, upisano u ZK uložak br.: 7168, k.o.: 324671, Marčelji.

Na nekretnini stečajnog dužnika su upisana u zemljišnim knjigama založna prava:

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 26. prosinca 2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 100.000,00 EUR, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA.

Stečajni upravitelj je podneskom od 03. prosinca 2025. predložio prodaju nekretnine s početnim iznosom prodajne cijene od 245.000,00 eura kako je predložio i u Izvješću o stanju stečajne mase od 24. studenog 2025. Navedenom je Izvješću priložio provedbeni elaborat za predmetnu nekretninu koje su izradile ERSTE NEKRETNINE d.o.o. Zagreb 04. srpnja 2022. sa 154.510,00 eura procijenjene

tržišne vrijednosti nekretnine. U navedenom Izvješću stečajni upravitelj smatra da je preniska obzirom da su se vrijednosti nekretnina znatno promijenile u razdoblju od izrade elaborata do današnjih dana, te detaljno elaborira način izračuna predložene utvrđene vrijednosti.

Utvrđuje se da je spisu priložen podnesak razlučnog vjerovnika HITRO-tec d.o.o. Viškovo, Kosi 51, OIB: 07862777562 od 27. siječnja 2026. koji je istaknut na e-Oglasnoj ploči suda i otposlao stečajnom upravitelju.

Odvjetnik Maja Maričić ističe kako se predmetna nekretnina nalazi u neposrednoj blizini Marišćine, tamo je konstantan smrad što nije navedeno u procjeni banke, bila je dogovorena prodaja razlučnom vjerovniku i to po vrlo povoljnoj cijeni od 174.000,00 eura s uključenim određenim radovima (postojao je predugovor između stečajnog dužnika i razlučnog vjerovnika), nekretnina je oglašavana po nešto višoj cijeni kad se mislilo da se može prenamijeniti u djelomično stambenu nekretninu. Međutim, namjena nekretnine može biti samo poslovna jer se ne nalazi u građevinskom području. Stečajni dužnik ju je kupio po 120.000,00 eura 31. siječnja 2023. iz kredita Erste banke.

Stečajni upravitelj ustraje pri svojoj predloženoj cijeni za predmetnu nekretninu. Ističe da su u trenutku otvaranja stečaja dvije agencije za promet nekretnina imale oglašenu predmetnu nekretninu po cijeni od 245.000,00 eura i 370.000,00 eura. Navodi kako je ušao u navedenu nekretninu, da se nije osjetio nikakav smrad pri čemu dozvoljava da je bio takav dan, a glede umanjenja cijene zbog smrada ističe da bi to trebao učiniti ovlašteni procjenitelj koji to nije učinio. Također navodi da nije primijetio nikakve izvedene radove u odnosu na fotografije iz procjene iz 2022. Ističe da je neobično da je banka procijenila nekretninu na 154.000,00 eura uz istovremenu kupnju za 120.000,00 eura s obzirom da banke obično procjenjuju nekretnine na niže iznose od kupoprodajne cijene.

Odvjetnik Maja Maričić koju sud upozorava na odredbe članka 146. i članka 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24) ističe kako je njezina stranka podmirila sve vjerovnike u ovome postupku. Ističe kako je njezina stranka zaista izvela radove na nekretnini. Napravljene su nove septičke jame, odvoz šute, zatrpana je velika visinska razlika zbog mogućeg pristupa kamionima, napravljena su tri do četiri tuša itd. Sve te radove je od njezine stranke bio naručio dužnik prije stečaja. Htio je 50 godina staru nekretninu iskoristiti za smještaj radnika, ali je naknadno doznao da njezina prenamjena nije moguća. Njezina stranka je inzistirala na dostavi predugovora iz kojeg je vidljiva cijena predmetne nekretnine.

Na izričit upit suda odvjetnik Maja Maračić predmetni predugovor dostavlja sudu putem e-komunikacije na način da dostavlja još jednom svoj podnesak od 27. siječnja 2026. kojem prilaže navedeni predugovor, a kojeg sud odmah ističe na e-Oglasnoj ploči sudova.

Stečajni upravitelj napominje da je u procjembenom elaboratu kao namjena nekretnine bila proizvodnja industrijske konoplje i u nekretnini su, što je vidljivo iz elaborata, bile instalirane na stropu grijalice sa specifičnom svjetlosti upravo za proizvodnju industrijske konoplje. CBD iz dužnikovog naziva je ljekoviti sastojak industrijske konoplje. Organic iz naziva dužnika odnosio se na organsku proizvodnju industrijske konoplje bez upotrebe herbicida, pesticida i sličnih kemikalija, a za što je dužniku bio isplaćen i određeni poticaj.

Napominje kako je razlučni vjerovnik morao prijaviti svoju tražbinu u stečajnom postupku kao stečajni vjerovnik.

Sud donosi

r j e š e n j e

Odluka će se dostaviti pisanim putem.

S obzirom da je današnje ročište u skladu s njegovim određivanjem održano na daljinu, punomoćnici stranaka ne potpisuju zapisnik koji im se ne uručuje, već će im se dostaviti putem sustava e-komunikacije odmah nakon održanog ročišta.

Utvrdjuje se da su strane pratile unos teksta u zapisnik na način da je prilikom održavanja ročišta tekst zapisnika podijeljen na ekranu strankama, koje iskazuju da nemaju primjedbi na sadržaj zapisnika.

Dovršeno u 10:00.

Sudac

Stečajni upravitelj

Zapisničar

Stranke

Broj zapisa: **9-30882-423e8**

Kontrolni broj: **0a28a-c7467-6074c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VERA JELENOVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.