



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

Posl. br. 15 St-317/2014-123

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Rijeci, OIB 88785964957, po stečajnoj sutkinji Danieli Korlević, u stečajnom postupku nad dužnikom ZVIR d.o.o. za proizvodnju i trgovinu Rijeka, Ružičeva 32, OIB: 78824014660, temeljem čl. 247. st. 3. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15), dana 16. studenog 2022. godine

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđena vrijednost nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeka, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, označene kao:

k.č.br. 2331/4 Industrijska zgrada i industrijski okoliš, površine 3942 m², i to:

- 1. Suvlasnički dio: 711/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Poslovni prostor broj 1 u prizemlju, polukatu, prvom katu, međuetazi, drugom katu, međuetazi, trećem katu i krovu ukupne površine 5463,37 m², što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 711/1000 dijela;

- 2. Suvlasnički dio: 94/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Poslovni prostor broj 3 na prvom katu ukupne površine 721,09 m², što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 94/1000 dijela;

- 3. Suvlasnički dio: 98/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Poslovni prostor broj 4 na drugom katu ukupne površine 718,10 m² s pripadajućim prostorima (2) na međuetazi ukupne površine 37,34 m², sveukupne površine 755,44 m², što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 98/1000 dijela;

- 4. Suvlasnički dio: 93/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Poslovni prostor broj 5 na trećem katu ukupne površine 717,11 m², što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 93/1000 dijela;

- 5. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

Prostor broj 2 – trafostanica u prizemlju površine 24,50 m² što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 3/1000 dijela, sve upisano u z.k.ul. 2968 k.o. 999906 Trsat-Sušak iznosi **24.580.000,00 kn/3.262.326,63 EUR.**

II. Utvrđena vrijednost nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeka, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, označene kao:

k.č.br. 2331/3 Poslovna zgrada, gospodarska zgrada, industrijski okoliš, površine 1734 m², upisana u z.k.ul. 2910 k.o. 999906 Trsat-Sušak iznosi **3.950.000,00 kn/524.255,09 EUR.**

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

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

V. Uvjeti prodaje:

- prodaje se nekretnina označena u točki I. izreke;
- nekretnina je u naravi proizvodno – poslovna zgrada, nalazi se u 1. zoni grada Rijeke, ulici Ružićeva 32, izoliranoj unutar industrijskog područja grada, podijeljena u ukupno pet etaža (P+3);
- izgrađena 1965. godine te renovirana;
- objekt je etažiran prema etažnom elaboratu 2005. godine;
- ukupna površina nekretnine 8638,83 m²;
- stolarija: vanjska PVC, unutarnja ALU;
- podovi: keramika – cementni estrih;
- konstruktivni materijali: armirani beton;
- fasada zgrade: ožbukana i oličena;
- krovšte: armiranobetonsko izvedeno kao ravni krov, izvedena izolacija TPO folijom;
- zatečena oštećenja moguće je sanirati;
- utvrđena vrijednost nekretnine iznosi **24.580.000,00 kn/3.262.326,63 EUR;**
- predmetna nekretnina se ne može prodati:
- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 18.435.000,00 kn/2.446.744,97 EUR;
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 12.290.000,00 kn/1.631.163,32 EUR;
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 6.145.000,00 kn/815.581,66 EUR;
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn/0,13 EUR;
- prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine;
- 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 predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama uknjiženo je pravo zalogu na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 16. srpnja 2007. godine za iznos od 3.750.000,00 EUR uvećano za

kamatu i troškove u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNACIONAL AG, Klagenfurt, Alpen - Adria Platz 1, Austria, upisano pod brojem **Z-12973/07** te izvršena uknjižba ustupanja založnog prava sa dosadašnjeg založnog vjerovnika na novog vjerovnika B2 PORTFOLIO d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41, upisano pod brojem **Z-27724/19**;

- na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama uknjiženo je pravo zaloge na temelju rješenja o osiguranju od 8. rujna 2009. godine poslovni broj Ovr-2025/09 u ukupnom iznosu od 387.117,19 kn sa kamatama i troškovima u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija upisano pod brojem **Z-16113/09** osim Suvlasničkog dijela 5: 3/1000;
- na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama uknjiženo je pravo zaloge na temelju rješenja o osiguranju od 25. ožujka 2010. godine poslovni broj Ovr-601/10 u ukupnom iznosu od 1.221.529,63 kn uz kamate, troškove i naknade u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija upisano pod brojem **Z-5270/10**;
- na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama izvršena je zabilježba ovrhe na temelju rješenja o ovrsi poslovni broj Ovr-3184/10 od 24. siječnja 2011. godine u korist RiEKO-LAB d.o.o. Rijeka, Janka Polića Kamova 19, upisana pod brojem **Z-1943/11**;
- na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama izvršena je zabilježba ovrhe na temelju rješenja o ovrsi ovog suda poslovni broj Ovr-643/11 od 20. siječnja 2011. godine u korist SERVING d.o.o. Rijeka, upisana pod brojem **Z-955/11**;
- na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama izvršena je zabilježba ovrhe na temelju rješenja o ovrsi poslovni broj Ovr-1006/12 od 4. svibnja 2012. godine u korist Grada Rijeke, upisana pod brojem **Z-7059/12**;
- na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama izvršena je zabilježba ovrhe na temelju rješenja o ovrsi poslovni broj Ovr-586/12 od 18. veljače 2013. godine u korist Grada Rijeke, upisana pod brojem **Z-2929/13**;
- na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama izvršena je zabilježba ovrhe na temelju rješenja o ovrsi poslovni broj Ovr-2096/13 od 23. svibnja 2013. godine u korist Grada Rijeke, upisana pod brojem **Z-6425/13** i **Z-8091/13**;
- nekretnina je slobodna od osoba i stvari;
- prodaje se nekretnina označena u točki II. izreke;
- nekretnina u naravi predstavlja poluugrađeni poslovni objekt, na adresi Rijeka, Ružičeva bb, pored velike zgrade;
- sastoji se od prizemlja i kata;
- u prizemlju i na katu nalaze se uredski prostori i prostori za obavljanje tih obrtničkih i sličnih djelatnosti;
- vertikalna komunikacija je unutrašnjim stubištem;
- dvorište je ograđeno i asfaltirano;
- neto korisne površine 614,78 m²;
- efektivna starost 70 godina;
- djelomična adaptacija 2006. godine;
- stolarija: vanjska drvena, unutarja drvena, dio PVC;
- podovi: keramika, parket, laminat;
- konstruktivni materijali: opeka;
- međukatne konstrukcije: armiranobetonske ploče;
- krovšte: drveno, pokriveno crijepom;
- utvrđena vrijednost nekretnine iznosi **3.950.000,00 kn/524.255,09 EUR**;

- predmetna nekretnina se ne može prodati;
- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 2.962.500,00 kn/393.191,32 EUR;
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 1.975.000,00 kn/262.127,55 EUR;
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 987.500,00 kn/131.063,77 EUR;
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn/0,13 EUR;
- prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine;
- 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 predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama uknjiženo je pravo zaloge na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 31. ožujka 2008. godine u iznosu od 706.655,25 EUR u protuvrijednosti kuna prema prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. sa kamatom i troškovima postupka u korist Raiffeisen Leasing d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 43, upisano pod brojem **Z-6059/08** i uknjižba ustupanja založnog prava sa dosadašnjeg založnog vjerovnika Raiffeisen Leasing d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 43 na novog založnog vjerovnika 1337 Capital d.o.o. Rijeka, Dražice 138, upisano pod brojem **Z-18852/22**;
- na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama uknjiženo je pravo zaloge na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 31. ožujka 2008. godine u iznosu od 296.792,98 EUR u protuvrijednosti kuna prema prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. sa kamatom i troškovima postupka u korist Raiffeisen Leasing d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 43, upisano pod brojem **Z-6059/08** i uknjižba ustupanja založnog prava sa dosadašnjeg založnog vjerovnika Raiffeisen Leasing d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 43, na novog založnog vjerovnika 1337 Capital d.o.o. Rijeka, Dražice 138, upisano pod brojem **Z-18852/22**;
- na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama uknjiženo je pravo zaloge na temelju Aneksa Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16. ožujka 2006. godine za iznos od 2.303.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna prema prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. sa kamatom i troškovima u korist Raiffeisen Leasing d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 43, upisano pod brojem **Z- 6059/08 (Z-4013/2006)**;
- nekretnina nije slobodna od osoba i stvari, dana je u zakup trgovačkom društvu DNV GL ADRIATICA d.o.o. Rijeka, Ružićeva 32 i Q FACT KONTO d.o.o. Rijeka, Strossmayerova 11, do unovčenja;
- kupac plaća porez ovisno o poreznom tretmanu; ako je kupac fizička osoba plaća porez na promet nekretnina 3%, ako je kupac pravna osoba može zatražiti prijenos porezne obveze;

- kao kupci na javnoj dražbi mogu sudjelovati osobe koje su prethodno dale jamčevinu na poseban račun Agencije, u visini 10% od utvrđene vrijednosti nekretnine u roku i na način utvrđen u pozivu Agencije na sudjelovanje;
- 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, 16. studenog 2022. godine

Stečajna sutkinja
Daniela Korlević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

Broj zapisa: **eb314-ed8e4**

Kontrolni broj: **0d5b6-40f99-677bb**

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.