

Stečajna masa iza  
ARENA Modna kuća d.o.o.  
u stečaju, Čavle, Vrh Čavje 9.

Rijeka, 08. studeni 2023.

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
-na 7 St-644/2021

Predmet: Prijedlog odluka o načinu i uvjetima unovčenja dijela nekretnina dužnika u Pazinu

Skupština vjerovnika Stečajne mase iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju sazvana je za 16. studenog 2023.

Pod točkom 2. dnevnog reda predviđeno je donošenje odluke o načinu i uvjetima unovčenja dijela nekretnina vlasništvo dužnika u Pazinu. S tim u vezi iznosi se kako slijedi:

1. Na Skupštini vjerovnika održanoj 06. rujna 2023. vjerovnici su donijeli odluku o načinu i uvjetima prodaje (unovčenja) dijela imovine Stečajne mase i to dviju nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu ZK odjel Pazin:

**-kč.br. 11684 – PAZIN, DUBRAVICA, ukupne površine 2.035 m<sup>2</sup>** (DVORIŠTE, površine 1356 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/9, površine 144 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/8, površine 72 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/7, površine 463 m<sup>2</sup>);  
**-kč.br. 11688 – PAZIN, DUBRAVICA, ukupne površine 899 m<sup>2</sup>** (DVORIŠTE, površine 178 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE, površine 267 m<sup>2</sup>, KUĆA, Pazin, Dubravica 2/6, površine 351 m<sup>2</sup>, POMOĆNA ZGRADA, površine 103 m<sup>2</sup>).

Javna dražba održana je dana 12. listopada 2023. godine, a kako na istoj nije bilo ponuditelja, ista je ponovljena dana 15. studenog 2023. godine.

Prije i nakon donošenja navedene odluke, održani su određeni razgovori s predstavnicima Grada Pazina, a vezano za prometnu povezanost navedenih nekretnina s gradskim i županijskim prometnicama. Iz tih razgovora dalo se zaključiti da je nužno osigurati kvalitetan pristup kako na nekretnine u vlasništvu Stečajne mase iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju (dalje: Stečajne mase), tako i na ostale nekretnine na tom području.

U Gradu Pazinu su ukazali da će poduzeti određene aktivnosti na planiranju ceste od glavne ceste Pazin-Cerovlje prema jugu, zapadno od nekretnina u vlasništvu Stečajne mase, putem nekretnine u vlasništvu Grada Pazina označene kao kat.čest. 2114 - put (javno dobro) površine 893 m<sup>2</sup>, ali bi bilo svrsishodno da ta buduća cesta obilazi nekretnine u vlasništvu Stečajne mase dužnika, te se vraća istočnom stranom i ponovno spaja na cestu Pazin-Cerovlje.

Time bi se dobio ne samo kvalitetan pristup nekretninama u vlasništvu Stečajne mase, nego i nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje se prostiru zapadno i istočno od nekretnina Stečajne mase (kat.čest. 2113 i 2112), te okolnim nekretninama u vlasništvu Grada Pazina i drugih vlasnika (kat.čest. 2121, 2070/23, 2070/24, 2070/1 itd.), koje se prostiru istočno od nekretnina Stečajne mase, a što bi bilo korisno kako za gospodarske subjekte na tom području tako i za stanovnike Pazina i okolice, dakle bilo bi itekako u društvenom interesu.

Stoga se predlaže da se nekretnine Stečajne mase koje bi se nalazile na trasi buduće ceste (nekretnine označeno žutom bojom u priloženom izvodu iz katastarskog plana - u katastru i u posjedovnom listu broj 1578 označene kao: kat.čest. 2120/9, 2120/10, 2120/11, 2120/12, 2120/13, 2120/14, 2120/5) ponude upravo Gradu Pazinu, kako bi isti kao budući vlasnik tih nekretnina bio u mogućnosti planski i izvedbeno realizirati cestu na tom lokalitetu.

U procjeni ovlaštenog sudskog vještaka koja prileži spisu, za dio predmetnih kat.čest. utvrđena je tržišna vrijednost od 35/EUR/m<sup>2</sup>. S obzirom da bi se sve parcele ponudile na otkup radi formiranja ceste, svrsishodno je sačiniti objedinjenu procjenu tržišne vrijednosti tih nekretnina koje bi činile buduću pristupnu cestu, te sačiniti ponudu Gradu Pazinu da iste otkupi i nakon isplate kupoprodajne cijene iste prenese u svoje vlasništvo. Vremenska opcija za kupnju tih nekretnina bila bi 60 dana, a ako Grad Pazin ne iskaže interes za kupnjom tih nekretnina, iste bi se prodavale pojedinačno ili kao cjelina putem javne dražbe ili prikupljanjem ponuda odnosno na način i pod uvjetima koje bude odredili sami vjerovnici, nakon isteka roka od 60 dana.

Slijedom navedenog predlaže se da Skupština donese slijedeću

#### ODLUKU

Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici Stečajne mase iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju, Čavle, Vrh Čavje 9 (MBS 130120637 – OIB 96972958039) da nekretnine u vlasništvu Stečajne mase, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin, u zk.ul.br. 3409 za k.o. 322440 Pazin, označene kao:

- kč.br. 11689** - PAZIN, DUBRAVICA, put, površine 280 m<sup>2</sup> (*u katastru oznake 2120/9*);
- kč.br. 11693** - PAZIN, DUBRAVICA, dvorište, površine 86 m<sup>2</sup> (*u katastru oznake 2120/10*);
- kč.br. 11694** - PAZIN, DUBRAVICA, dvorište, površine 93 m<sup>2</sup> (*u katastru oznake 2120/11*);
- kč.br. 11695** - PAZIN, DUBRAVICA, put, površine 416 m<sup>2</sup> (*u katastru oznake 2120/12*);
- kč.br. 11696** - PAZIN, DUBRAVICA, dvorište, površine 104 m<sup>2</sup> (*u katastru oznake 2120/13*);
- kč.br. 718/8** - PAZIN, DUBRAVICA, dvorište, površine 307 m<sup>2</sup> (*u katastru oznake 2120/14*);
- kč.br. 11687** - PAZIN, DUBRAVICA, trafostanica, površine 11 m<sup>2</sup> (*u katastru oznake 2120/5*);

pisanim podneskom ponudi Gradu Pazinu iz Pazina, Družbe Sv. Ćirila i Metoda 10, OIB: 07969842379, na način da se taj potencijalni kupac poziva da u roku od 60 dana donese odluku da li prihvaća predloženu ponudu da radi formiranja ceste i pratećih sadržaja predmetne nekretnine otkupi od stečajnog dužnika po cijeni utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku, te u nakon prihvata ponude, u ugovorenom roku sklopi ugovor o kupoprodaji dijela imovine Stečajne mase i izvrši plaćanje kupoprodajne cijene u cijelosti.

2. Vjerovnici su u prethodnim izvješćima upoznati da je Stečajna masa vlasnik nekretnine, označene narančastom bojom u priloženom izvodu iz katastarskog plana - u katastru i u posjedovnom listu broj 1578 označene kao: kat.čest. 2120/15 dvorište površine 3 m<sup>2</sup> i izgrađeno zemljište površine 64 m<sup>2</sup>.

Stečajna masa je točnije vlasnik poslovnog prostora u prizemlju zgrade izgrađene na toj parceli koja zgrada ima još dva kata. Trenutni zakupnik poslovnog prostora u prizemlju je Maja Ćus iz Pazina s kojom je sklopljen Ugovor o zakupu na određeno vrijeme do 31. prosinca 2023.

Vlasnik i posjednik susjednih nekretnina i to kat.čest. 2120/2 dvorište površine 94 m<sup>2</sup> te kat.čest. 2120/16 izgrađeno zemljište površine 9 m<sup>2</sup> je Branko Ćus iz Pazina.

Stečajna masa bi prodajom predmetne nekretnine ovlastila kupca da se u zemljišnim knjigama uknjiži kao vlasnik kč.br. 11697 (kat.čest. 2120/15) DUBRAVICA ukupne površine 67 m<sup>2</sup>, dvorište površine 3 m<sup>2</sup> i izgrađeno zemljište površine 64 m<sup>2</sup>, upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin, u zk.ul.br. 3409 za k.o. 322440 Pazin.

Kod toga treba napomenuti da predmetna zgrada nije etažirana, što bi značilo da će suvlasnici zgrade (kupac posebnog dijela - poslovnog prostora u prizemlju, vlasnik posebnog dijela - stana na prvom katu i vlasnik posebnog dijela - stana na drugom katu) ukoliko žele biti uknjiženi kao suvlasnici zgrade odnosno vlasnici posebnih dijelova, biti u obvezi sačiniti etažni elaborat odnosno provesti postupak povezivanja Knjige položenih ugovora i Zemljišne knjige.

Nadalje, vezano za prolaz do predmetnog poslovnog prostora u prizemlju, kupac će isto trebati rješavati s budućim vlasnikom susjedne parcele kč.br. 11684 (kat.čest. 2120/1) dogovorno ili zasnivanjem prava služnosti prolaza.

Upravo zbog položaja navedenih nekretnina i njihove međusobne povezanosti, smatramo da bi bilo svrsishodno predmetnu nekretninu u vlasništvu Stečajne mase ponuditi Branku Ćusu vlasniku susjednih parcela i/ili Maji Ćus zakupniku predmetnog poslovnog prostora (rodbinski su povezani), po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti od 28.600,00 EUR, uz opciju otkupa od 30 dana. Ukoliko taj kupac u ostavljenom roku ne iskaže interes za kupnjom, ista bi se prodavala putem javne dražbe ili prikupljanjem ponuda odnosno na način i pod uvjetima koje budu odredili sami vjerovnici.

Slijedom navedenog predlaže se da Skupština donese slijedeću

#### ODLUKU

Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici Stečajne mase iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju, Čavle, Vrh Čavje 9 (MBS 130120637 – OIB 96972958039) da nekretninu u vlasništvu Stečajne mase:

**kč.br. 11697** (u katastru oznake 2120/15) DUBRAVICA ukupne površine 67 m<sup>2</sup>, dvorište površine 3 m<sup>2</sup> i izgrađeno zemljište površine 64 m<sup>2</sup>, upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin, u zk.ul.br. 3409 za k.o. 322440 Pazin, odnosno poslovni prostor PP1 - površine 20,54 m<sup>2</sup> i PP2 - površine 20,12 m<sup>2</sup>, koji se nalazi u prizemlju zgrade izgrađene na toj parceli

pisanim podneskom ponudi Ćus Branku i/ili Ćus Maji iz Pazina na način da se taj potencijalni kupac poziva da u roku od 30 dana donese odluku da li prihvaća predloženu ponudu da predmetnu nekretninu otkupi od Stečajne mase po cijeni utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku u iznosu od **28.600,00 EUR**, te nakon prihvata ponude, u ugovorenom roku sklopi ugovor o kupoprodaji dijela imovine Stečajne mase dužnika i izvrši plaćanje kupoprodajne cijene u cijelosti.

3. Nadalje, vjerovnici su podneskom od 23. listopada 2023. upoznati o dovršetku postupka povezivanja glavne knjige i knjige položenih ugovora za k.č. 11685, prije upisane u zk.ul.br. 3409 k.o. Pazin, a nakon etažiranja i povezivanja upisane u zk.ul.br. 5364 k.o. Pazin.

Dakle, Stečajna masa je sada upisana kao vlasnik, slijedećih nekretnina:

-suvlasnički dio **345/1000** nekretnine **kč.br. 11685** - PAZIN, DUBRAVICA, ukupne površine 882 m<sup>2</sup> (dvorište površine 512 m<sup>2</sup> i zgrada mješovite uporabe, Pazin, Dubravica 2, 2/1, 2/2, 2/5 površine 370 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin u zk.ul.br. 5364, k.o. 322440 Pazin, na kojem suvlasničkom dijelu je uspostavljeno i s istim neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine (Etažno vlasništvo s određenim omjerima), i to:

## **2. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)**

s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela - „1“ poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od ulaza, četiri kancelarije, tri hodnika, dva wc-a, predprostora i arhive, ukupne tlocrtne površine 164,69 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne korisne površine 159,61 m<sup>2</sup>, označen plavom bojom u Etažnom elaboratu zgrade kao posebni dio nekretnine. Posebnom dijelu „1“ pripada i prostor natkrivenog ulaza, dvaju spremišta i kotlovnice u suterenu kao pripadak, tlocrtne površine 121,49 m<sup>2</sup>, odnosno korisne površine 60,75 m<sup>2</sup> označen istom bojom. Ukupna tlocrtna površina posebnog dijela „1“ sa pripadkom iznosi 286,18 m<sup>2</sup>, a ukupna korisna površina iznosi 220,35 m<sup>2</sup>;

-suvlasnički dio **144/1000** nekretnine **kč.br. 11685** - PAZIN, DUBRAVICA, ukupne površine 882 m<sup>2</sup> (dvorište površine 512 m<sup>2</sup> i zgrada mješovite uporabe, Pazin, Dubravica 2, 2/1, 2/2, 2/5 površine 370 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin u zk.ul.br. 5364, k.o. 322440 Pazin, na kojem suvlasničkom dijelu je uspostavljeno i s istim neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine (Etažno vlasništvo s određenim omjerima), i to:

## **3. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela - „2“ - poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od hodnika, tri kancelarije i balkona, ukupne tlocrtne površine 94,33 m<sup>2</sup>, odnosno korisne površine 92,46 m<sup>2</sup>, označen zelenom bojom u Etažnom elaboratu zgrade;

Procjena navedenih nekretnina, sačinjena po ovlaštenom sudskom vještaku prileži spisu.

Trenutni zakupnik nekretnina je trgovačko društvo D ISTRA d.o.o. OIB: 40723786915 s kojim je sklopljen Ugovor o zakupu na određeno vrijeme do 31. prosinca 2023.

Slijedom navedenog predlaže se da Skupština donese slijedeću

## ODLUKU

Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici za prodaju nekretnina dužnika:

-suvlasnički dio **345/1000** nekretnine **kč.br. 11685** - PAZIN, DUBRAVICA, ukupne površine 882 m<sup>2</sup> (dvorište površine 512 m<sup>2</sup> i zgrada mješovite uporabe, Pazin, Dubravica 2, 2/1, 2/2, 2/5 površine 370 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin u zk.ul.br. 5364, k.o. 322440 Pazin, na kojem suvlasničkom dijelu je uspostavljeno i s istim neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine (Etažno vlasništvo s određenim omjerima), i to:

### **2. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)**

s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela - „1“ poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od ulaza, četiri kancelarije, tri hodnika, dva wc-a, predprostora i arhive, ukupne tlocrtne površine 164,69 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne korisne površine 159,61 m<sup>2</sup>, označen plavom bojom u Etažnom elaboratu zgrade kao posebni dio nekretnine. Posebnom dijelu „1“ pripada i prostor natkrivenog ulaza, dvaju spremišta i kotlovnice u suterenu kao pripadak, tlocrtne površine 121,49 m<sup>2</sup>, odnosno korisne površine 60,75 m<sup>2</sup> označen istom bojom. Ukupna tlocrtna površina posebnog dijela „1“ sa pripadkom iznosi 286,18 m<sup>2</sup>, a ukupna korisna površina iznosi 220,35 m<sup>2</sup>; po početnoj prodajnoj cijeni od **213.000,00 EUR**, utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku;

-suvlasnički dio **144/1000** nekretnine **kč.br. 11685** - PAZIN, DUBRAVICA, ukupne površine 882 m<sup>2</sup> (dvorište površine 512 m<sup>2</sup> i zgrada mješovite uporabe, Pazin, Dubravica 2, 2/1, 2/2, 2/5 površine 370 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin u zk.ul.br. 5364, k.o. 322440 Pazin, na kojem suvlasničkom dijelu je uspostavljeno i s istim neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine (Etažno vlasništvo s određenim omjerima), i to:

### **3. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela - „2“ - poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od hodnika, tri kancelarije i balkona, ukupne tlocrtne površine 94,33 m<sup>2</sup>, odnosno korisne površine 92,46 m<sup>2</sup>, označen zelenom bojom u Etažnom elaboratu zgrade; po početnoj prodajnoj cijeni od **72.200,00 EUR**, utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku;

na usmenoj javnoj dražbi pred javnim bilježnikom, na način i pod uvjetima kao i slučaju oglašene prodaje nekretnina kč.br. 11684 i kč.br. 11688, odnosno:

-dan, sat i mjesto održavanja usmene javne dražbe moraju biti napisani u oglasu; dražba će se održati i kada na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj;

-pravo sudjelovanja na usmenoj javnoj dražbi imaju sve pravne i fizičke osobe uz uvjet da su priložile potrebne isprave;

-javna dražbe se održava pred javnim bilježnikom kojeg će odabrati stečajna upraviteljica, a dražbi su dužni prisustvovati ponuditelji, odnosno njihovi zakonski zastupnici ili punomoćnici s urednom punomoći za zastupanje, koji moraju prije početka dražbe predložiti osobnu iskaznicu ili drugu identifikacijsku ispravu;

-iznos jamčevine iznosi 10% početne prodajne cijene i uplaćuje se u korist Stečajne mase iza ARENA d.o.o. u stečaju, Čavle, Vrh Čavje 9, na račun otvoren kod KentBank d.d. Zagreb, IBAN: HR02 4124 0031 1990 0488 9;

-u postupku dražbe, određuje se minimalno dizanje cijene, u iznosu ne manjem od 5.000,00 EUR (pettisuća eura); a nekretnine se prodaju onom ponuditelju koji je nakon trećeg usmenog javnog poziva na davanje ponude, ponudio viši iznos od početne prodajne cijene odnosno najvišu zadnju ponuđenu cijenu;

-najpovoljniji ponuditelj kao kupac dužan je zaključiti Ugovor o kupoprodaji nekretnina u roku od 8 (osam) dana od dana dovršetka javne dražbe;

-najpovoljniji ponuditelj kao kupac dužan je platiti kupoprodajnu cijenu na transakcijski račun Stečajne mase iza ARENA d.o.o. u stečaju, 9 Čavle, Vrh Čavje 9, na račun otvoren kod KentBank d.d. Zagreb, IBAN: HR02 4124 0031 1990 0488 9, u roku od 15 (petnaest) dana od dana potpisa Ugovora o kupoprodaji nekretnina, u protivnom se smatra da je kupac odustao od kupnje predmetnih nekretnina, te gubi pravo na povrat jamčevine, a Ugovor o kupoprodaji nekretnina ne proizvodi nikakve pravne učinke;

-poreze i sva ostala javna davanja koja proizlaze iz sklapanja ugovora o kupoprodaji snosi kupac; kupac snosi i troškove javnog bilježnika za ovjeru ugovora o kupoprodaji, kao i troškove prijepisa prava vlasništva;

-nekretnine se prodaju po sistemu viđeno-kupljeno i kupac se smatra upoznatim sa stvarnim, zemljišnoknjižnim, katastarskim, urbanističkim i prostorno-planskim stanjem predmetnih nekretnina i odriče prava pozivanja na bilo kakove nedostatke vezane za kupljene nekretnine;