



REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK

Zoran Vrsalović

51000 RIJEKA · Korzo 40

Tel.: 051/322-211

E-mail: zoran.vrsalovic@hjk.hr

OU-897/25

Rijeka, 19.09.2025. godine
(devetnaesti rujna dvije tisuće dvadeset i pete godine)

ZAPISNIK
O USMENOJ JAVNOJ DRAŽBI
RADI PRODAJE IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA
Stečajna masa iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju

Ja, javni bilježnik Zoran Vrsalović, iz Rijeke, Korzo 40, potvrđujem da je dana 19.09.2025. (devetnaesti rujna dvije tisuće dvadeset i pete) godine u 12,00 h (dvanaest sati) u moj javnobilježnički ured u Rijeci, Korzo 40, pristupila stranka:-----
g. BOGDAN VESELINOVIĆ, rođ. 03.04.1950.g. (treći travnja tisućudevetsto pedesete godine), OIB: 56077684422, iz Omišlja, Put Stogate 38, državljanin Republike Hrvatske, čiju sam istovjetnost utvrdio temeljem osobnog poznanstva, **kao stečajni upravitelj Stečajne mase iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju**, Rijeka (Grad Rijeka), Marijana Stepčića 34, OIB: 26519728095, upisane u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu, MBS 130091151 (Stečajni dužnik), koju sam ovlast za zastupanje utvrdio uvidom u sudski registar putem interneta na današnji dan.-----

I Stranka ističe slijedeće:-----

a) da je pristupio u ovaj javnobilježnički ured radi vođenja usmene javne dražbe i sastavljanja zapisnika o usmenoj javnoj dražbi za kupnju nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika, kako slijedi:-----

- **nekretnina stečajnog dužnika** upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buio u zk.ul.995, kat. čest. 1037/1 - ŠUMA, površine od P=16.786 m², k. o. Zrenj (302040). a nalazi se na području naselja Žonti, izvan granica građevinskog područja, u namjeni zaštitna šuma.-----

b) Stranka prilaže u spis presliku Oglasa za prodaju naprijed navedenih nekretnina, koji oglas je objavljen na internet stranici sudačka mreža WEB –stečaj. -----

c) U objavljenom javnom pozivu za prodaju nekretnina utvrđeno je da će se prodaja obaviti usmenim javnim nadmetanjem putem javnog bilježnika na ročištu za prodaju dana **19. rujna 2025.godine (petak) u 12,00 h** (dvanaest sati), u uredu javnog bilježnika Zorana Vrsalovića u Rijeci, Korzo 40.-----

Uvjeti prodaje su slijedeći:-----

1) Procijenjena vrijednost zemljišta po sudskom vještaku je **=90.800,00 EUR (devedeset tisuća osamsto eura)**.-----

- 2) Početna kupoprodajna cijena, u ovoj dražbi umanjena za 10% u odnosu na prethodnu iznosi **=59.573,88 EUR (pedeset devet tisuća petsto sedamdeset tri eura i osamdeset osam centi)**.-----
- 3) Ponudbeni korak iznosi **200,00 EUR (dvjesto eura)**.-----
- 4) Nekretnina se ne može prodati za cijenu nižu od početne kupoprodajne cijene.
- 5) Nekretnina će se prodati putem usmene javne dražbe, time da će se ročište održati iako na njemu sudjeluje samo jedan ponuditelj.-----
- 6) Nekretnina se prodaje po principu „viđeno-kupljeno“ što isključuje sve naknadne prigovore kupca na nedostatke pravne ili činjenične naravi.-----
- 7) Kupac je obvezan položiti kupovninu u roku od 30 (trideset) dana od donošenja odluke javnog bilježnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu, stečajni upravitelj će prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju. Troškovi nove prodaje namirit će se iz položenog osiguranja, kao i razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj prodaji i novoj prodaji.-----
- 8) Poreze, pristojbe i troškove kupac je dužan platiti u skladu sa zakonom.-----
- 9) Pravo na nadmetanje imaju sve pravne i fizičke osobe, sukladno propisima Republike Hrvatske, koje su najkasnije na dan **19.(devetnaesti) rujna 2025. (dvije tisuće dvadeset pete) godine** dale osiguranje za kupnju nekretnina opisane pod točkom 1. ovog oglasa u visini od **10% (deset posto) početne prodajne vrijednosti ili =5.957,39 EUR (pet tisuća devetsto pedeset sedam eura i trideset devet centi)**. Osiguranje se uplaćuje na račun prodavatelja IBAN: **HR95 2488 0011 1001 4760 5**, koji glasi na ime prodavatelja Stečajna masa iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o.u stečaju, s pozivom na broj **HR 00 073-2025** s tim što je kupac potvrdio o uplati osiguranja obavezan predložiti javnom bilježniku prije nego što javni bilježnik pristupi dražbi.-----
- 10) Kupcu se jamčevina uračunava u prodajnu cijenu, a ostalim se ponuditeljima vraća nakon zaključenja javne dražbe.-----
- 11) Nekretninu iz točke 1. ovog oglasa odlukom će stečajni upravitelj odrediti kupca po završetku nadmetanja pred javnim bilježnikom koji ponudi najveću cijenu i ispunjava sve druge uvjete iz ovog oglasa. Ukoliko na javnoj dražbi sudjeluje više kupaca nekretninu će se odrediti i kupcima koji ponude nižu cijenu, za slučaj da ako kupac koji je ponudio veću cijenu ne položi kupovninu u određenom roku.-----
- 12) Kupac mora, prije početka usmene javne dražbe, predložiti javnom bilježniku dokaz o identitetu, kao i suglasnost, ukoliko je ista potrebna po važećim propisima Republike Hrvatske za stjecanje nekretnina.-----
- 13) Prije uvođenja kupca u posjed nekretnine, sve zabilježbe na nekretnini će se brisati na trošak prodavatelja.-----

II Stečajni upravitelj BOGDAN VESELINOVIĆ u ime i za račun stečajnog dužnika Stečajne mase iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju, ističe da je zaključno s rokom iz toč I - c) – 9) na računu nije evidentirana niti jedna uplata s naslova jamčevine za kupnju nekretnina označenih pod I - a) u gore označenom novčanom iznosu pod I - c) – 9). -----

III Slijedom svega navedenog, ja javni bilježnik Zoran Vrsalović iz Rijeke, potvrđujem da danas 19.09.2025. (devetnaesti rujna dvije tisuće dvadeset i pete) godine u 12,00 h (dvanaest sati) nije održana usmena javna dražba za prodaju nekretnina uvodno označenih pod I - a), obzirom da:-----

- u utvrđenom roku nije evidentirana niti jedna uplata s naslova jamčevine za kupnju istih nekretnina u gore označenom novčanom iznosu pod I - c) – 9), te-----

- danas 19.09.2025. (devetnaesti rujna dvije tisuće dvadeset i pete) godine u 12,00 h (dvanaest sati) nije pristupio niti jedan zainteresirani ponuditelj u ovaj javnobilježnički ured radi održavanja usmene javne dražbe za prodaju nekretnina.-----

Dovršeno u 12,30 h (dvanaest sati i trideset minuta).-----

STRANKA:

-
- 1) za Stečajnu masu iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju,
stečajni upravitelj Bogdan Veselinović, v.r.

Izvornik ovog zapisnika bez priloga pohranjen je u javnobilježnički arhiv, stranki se predaju dva prijepisa potpuno istovjetna izvorniku sa kojim su uspoređeni.-----
Javnobilježnička pristojba za sastav zapisnika obračunata je u iznosu od 5,31 EUR po Tbr. 1/4 ZJP. Javnobilježnička nagrada obračunata je u iznosu od 32,00 EUR po čl. 26 PJBT, uz obračun PDV-a od 25%.-----
Rijeka, 19.09.2025. (devetnaesti rujna dvije tisuće dvadeset i pete) godine-----

JAVNI BILJEŽNIK

ZORAN VRSALOVIĆ, v.r.

POTVRDA PRIJEPISA

Ja, javni bilježnik Zoran Vrsalović iz Rijeke, Korzo 40, potvrđujem da sam ovaj prijepis zapisnika usporedio s izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran s izvornikom.

Ovaj je 1.(prvi) prijepis zapisnika ovjeren i potpun, bez priloga, a sastavljen je za:

Stečajnu masu iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju,
stečajni upravitelj Bogdan Veselinović.

Rijeka, 19.rujna 2025.godine
Posl.br. OU-897/25



JAVNI BILJEŽNIK
ZORAN VRSALOVIĆ



Stečajni upravitelj Stečajne mase iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o., u stečaju, Rijeka, Marijana Stepčića 34, OIB: 26519728095, temeljem članka 229. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24), objavljuje

O G L A S

za 5. usmenu javnu prodaju nekretnine

I PREDMET PRODAJE:

1. **Prodaje se nekretnina stečajnog dužnika** upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buio u zk.ul.995, kat. čest. 1037/1 - ŠUMA, površine od P=16.786 m², k. o. Zrenj (302040). a nalazi se na području naselja Žonti, izvan granica građevinskog područja, u namjeni zaštitna šuma.
2. Nekretnine iz točke 1.ovog oglasa bit će prodane na usmenom javnom nadmetanju pred javnim bilježnikom, na dražbi za prodaju dana **19. rujna 2025.godine (petak) u 12,00 sati**, u uredu javnog bilježnika Zorana Vrsalović, Rijeka, Korzo 40/I.

II UVJETI PRODAJE:

1. Procijenjena vrijednost zemljišta po sudskom vještaku je **90.800,00 EUR**.
2. Početna kupoprodajna cijena, u ovoj dražbi umanjena za 10% u odnosu na prethodnu i iznosi **59.573,88 EUR**
3. Ponudbeni korak iznosi **200,00 EUR**
4. Nekretnina se ne može prodati za cijenu nižu od početne kupoprodajne cijene.
5. Nekretnina će se prodati putem usmene javne dražbe, time da će se ročište održati iako na njemu sudjeluje samo jedan ponuditelj.
6. Nekretnina se prodaje po principu „viđeno-kupljeno“ što isključuje sve naknadne prigovore kupca na nedostatke pravne ili činjenične naravi.
7. Kupac je obavezan položiti kupovninu u roku od 30 dana od donošenja odluke javnog bilježnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu, stečajni upravitelj će prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju. Troškovi nove prodaje namirit će se iz položenog osiguranja, kao i razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj prodaji i novoj prodaji.
8. Poreze, pristojbe i troškove kupac je dužan platiti u skladu sa zakonom.
9. Pravo na nadmetanje imaju sve pravne i fizičke osobe, sukladno propisima Republike Hrvatske, koje su najkasnije na dan **19. rujna 2025.godine** dale osiguranje za kupnju nekretnina opisane pod točkom 1.ovog oglasa u visini od **10% početne prodajne vrijednosti ili 5.057,39 EUR (pettisucapedesetsedameura i tridesetdevetcenti)** Osiguranje se uplaćuje na račun prodavatelja IBAN: **HR95 2488 0011 1001 4760 5**, koji glasi na ime prodavatelja Stečajna masa iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju, s pozivom na broj **HR 00 073-2025** s tim što je kupac potvrdio o uplati osiguranja obavezan predložiti javnom bilježniku prije nego što javni bilježnik pristupi dražbi.
10. Kupcu se jamčevina računa u prodajnu cijenu, a ostalim se ponuditeljima vraća nakon zaključenja javne dražbe.
11. Nekretninu iz točke 1.ovog oglasa odlukom će stečajni upravitelj odrediti kupcu po završetku nadmetanja pred javnim bilježnikom koji ponudi najveću cijenu i ispunjava sve druge uvjete iz ovog oglasa. Ukoliko na javnoj dražbi sudjeluje više kupaca nekretninu će se odrediti i kupcima koji ponude nižu cijenu, za slučaj da ako kupac koji je ponudio veću cijenu ne položi kupovninu u određenom roku.
12. Kupac mora, prije početka usmene javne dražbe, predložiti javnom bilježniku dokaz o identitetu, kao i suglasnost, ukoliko je ista potrebna po važećim propisima Republike Hrvatske za stjecanje nekretnina.
13. Prije uvođenja kupca u posjed nekretnine, sve zabilježbe na nekretnini će se brisati na trošak prodavatelja.

14. Nekretninu i dokumentaciju moguće je razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem na mob. 095 911 49 65.

Rijeka, 09.09.2025.

Stečajni upravitelj: