



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

Posl. br. 15 St-616/18-39

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Rijeci, OIB 88785964957, po sucu pojedincu Danieli Korlević, u stečajnom postupku nad dužnikom GINA društvo s ograničenom odgovornošću, Kupjak, Kupjak 84/C, OIB 97326753210, temeljem čl.247. st.3. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17), dana 3. rujna 2019.

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 Delnice:
 - k.č.br. 1134/2, Matanovci, dvorište, stambena zgrada, površine 505 m2, upisana u z.k.ul. 2198 k.o. Ravna Gora i
 - k.č.br. 1134/1, Matanovci, dvorište, stambena zgrada, površine 545 m2, upisana u z.k.ul. 2197 k.o. Ravna Gora iznosi 1.480.000,00 kn.
- II. Utvrđena vrijednost nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice:
 - k.č.br. 7729, livada – Kupjak – Biljevina, površine 4302 m2, k.č.br. 7730, livada – Kupjak – Biljevina, površine 381 m2, k.č.br. 7731, oranica u Crni Kal, 456 čhv, k.č.br. 7732, sjenokoša u Crni Kal, 4 čhv, k.č.br. 7733, oranica u Crni Kal, 831 čhv, k.č.br. 7734/1, pomoćna zgrada, Kupjak – Biljevina, površine 45 m2, dvorište, Kupjak – Biljevina, površine 1039 m2, gospodarska zgrada Kupjak – Biljevina, površine 155 m2, livada Kupjak – Biljevina, površine 4098 m2, pomoćna zgrada Kupjak – Biljevina, površine 51 m2 i k.č.br. 7734/2, livada, Kupjak – Biljevina, površine 174 m2, sve upisano u z.k.ul. 2238 k.o. Divjake iznosi 6.001.000,00 kn.
- III. Prodaju nekretnina iz točke I. i II. zaključka provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.
- 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:

- prodaju se nekretnine označene u točki I. izreke upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice, upisane u z.k.ul. 2198 i z.k.ul. 2197 k.o. Ravna Gora;
- nekretnine predstavljaju kompleks dviju villa – vikendica sa pripadajućim vanjskim sadržajima;
- Villa Pinus Mugo izgrađena je 2009., katnosti je prizemlje i mansarda; sastoji se od ulaznog hola, kupaonice i wc-a, finske saune, kuhinje, dnevnog boravka kroz blagovaone i terase u prizemlju te prostora spavaonice sa balkonom u potkrovlju; etaže su povezane unutarnjim stubištem;
- Villa Pinus Sylvestris izgrađena je cca 2008., katnosti je podrum, prizemlje i mansarda (iskoristivo potkrovlje); sastoji se od spremišta u podrumu, ulaznog hola, dvije spavaće sobe, wc-a, kuhinje s blagovaonom, dnevnog boravka, kupaone s hidromasažnom kadom, finske saune i terase u prizemlju te spavaonice sa kupaonicom u potkrovlju, etaže su povezane unutarnjim stubištem
- nekretnine su priključene na komunalnu infrastrukturu, struju, vodu, kanalizacija je spojena na vodonepropusnu septičku jamu;
- od vanjskih sadržaja nalazi se vanjski zatvoreni roštilj te vanjski grijani hidromasažni bazen;
- utvrđena vrijednost nekretnina iznosi 1.480.000,00 kn;
- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, odnosno 1.110.000,00 kn;
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina, odnosno 740.000,00 kn;
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, odnosno 370.000,00 kn;
- na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 kn;
- 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;
- na predmetnim nekretninama u zemljišnoj knjizi izvršena je uknjižba prava zaloge temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 20. siječnja 2017. i Sporazuma 161/10 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine, solemniziranog kod javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke dana 22. rujna 2010. broj OV-25441/2010 uknjiženo je pravo zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke), radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja i sve to uz pripadajući Ugovor o dugoročnom kreditu broj 118-013/2010 od 22. rujna 2010. temeljem kojeg postoji tražbina banke u iznosu od KN 1.000.000,00 (slovima: milijun kuna) s namjenom po cit. Ugovoru, s rokom korištenja do 31. ožujka 2011., uz poček do 31. ožujka 2012., s rokom vraćanja do 31. ožujka 2021. u 108 jednakih mjesečnih rata koje dospijevaju na naplatu istekom početka svakog posljednjeg dana u mjesecu, pa do dana dospijeća kredita, uvećano za ugovorene kamate na tražbinu po stopi od 9,00 % godišnje fiksno, koje se obračunavaju i naplaćuju mjesečno i o dospijeću i uz subvenciju Županije, sve sukladno Ugovoru, uz interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, sve ostale kamate, naknade i eventualne zatezne kamate, koje su promjenjive i obračunavaju se u visini stope zakonskih zateznih kamata, kao i za eventualne pripadajuće troškove prema Ugovoru u korist APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG upisano pod brojem Z-9685/17 (prvenstveni red upisa Z-1614/10);

- na predmetnim nekretninama u zemljišnoj knjizi izvršena je uknjižba prava zaloga temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 20. siječnja 2017. i Sporazuma 84/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine, solemniziranog kod javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke dana 13. svibnja 2011. broj OV-11771/2011 uknjiženo je pravo zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke), radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja 1(Cerini nekretnine d.o.o.) uz sudjelovanje Protivnika osiguranja 1(Cerini nekretnine d.o.o.) i 2.(Cerin Giorgio) u svojstvu založnih dužnika i sve to uz pripadajući Ugovor o dugoročnom kreditu broj 118-007/2011. temeljem kojeg postoji tražbina banke u iznosu od 675.000,00 kn (slovima: šestosedamdestpettisuća kuna) s namjenom po cit. Ugovoru, s rokom korištenja do 31. svibnja 2011., uz poček do 31. svibnja 2012., s rokom vraćanja do 31. svibnja 2021. u 108 jednakih mjesečnih rata koje dospijevaju na naplatu istekom početka svakog posljednjeg dana u mjesecu, pa do dana dospijeca kredita, uvećano za ugovorene kamate na tražbinu po stopi od 9,00 % godišnje fiksno koje se obračunavaju i naplaćuju mjesečno i o dospijecu i uz subvenciju Županije, sve sukladno Ugovoru , uz interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, sve ostale kamate, naknade i eventualne zatezne kamate, koje su promjenjive i obračunavaju se u visini stope zakonskih zateznih kamata, kao i za eventualne pripadajuće troškove utvrđene u tom Ugovoru, u korist APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG upisano pod brojem Z-9685/17 (prvenstveni red upisa Z-926/11);
- na predmetnim nekretninama u zemljišnoj knjizi izvršena je uknjižba prava zaloga temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 20. siječnja 2017. I Sporazuma br. 138/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 27.rujna 2011. uknjiženo je pravo zaloga u iznosu 300.000,00 EUR (tristotisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti obračunato po srednjem tečaju HNB na dan korištenja kredita s rokom i načinom korištenja do 30. rujna 2011. s počekom od jedne godine od prijenosa kredita u otplatu najkasnije do 30. rujna 2012. za koje vrijeme se kamata obračunava i naplaćuje mjesečno po stopi redovne kamate, s rokom i načinom vraćanja u 168 jednakih mjesečnih rata koje dospjevaju svakog zadnjeg dana u mjesecu od kojih prva dospjeva na naplatu 31. listopada 2012., a zadnja 30. rujna 2026. uvećana za redovnu kamatu po stopi od 8% godišnje koja se obračunava i naplaćuje mjesečno, fiksna, s time da je u periodu korištenja u cijelosti podmiruje Protivnik osiguranja, a za vrijeme počeka i otplate kredita Protivnik osiguranja u visini od 2% godišnje, a Ministarstvo turizma u visini od 6% godišnje, sve plativo u protuvrijednosti kune po srednjem tečaju tečajne liste Banke za EUR važeće na dan plaćanja, uvećano za eventualne zakonske kamate koje su promjenjive, kao i druge eventualne pripadajuće troškove utvrđene u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 118-012/2011 i Sporazumu br. 138/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke na nekretninama sve u korist APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG upisano pod brojem Z-9685/17 (prvenstveni red upisa Z-1810/11);
- nekretnine su slobodne od osoba ali ne od stvari;
- prodaju se nekretnine označene u točki II. izreke upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice, upisane u z.k.ul. 2238 k.o. Divjake;

- nekretnine su smještene na području naselja Kupjak, obuhvaćaju sportsko ugostiteljski kompleks;
- kompleks se sastoji od više zasebnih ugostiteljskih objekata koje sačinjavaju pansion – krčma "GINA", samostojeći pomoćni objekt – bungalov, samostojeći pomoćni objekt – zimski kafić i šank, manji pomoćni objekt – drvarnica;
- iznad pansiona izgrađeni su sportski sadržaji, sanjkaliste dužine 120 m i širine 20 m;
- ispod pansiona izgrađeni su sportski sadržaji koji sačinjavaju mini skijalište dužine 80 m i širine 20 m sa pripadajućom vučnicom;
- cijeli kompleks pansiona izgrađen je kao drvena montažna građevina; sastoji se od prizemlja u kojem se nalazi ugostiteljski dio sa dijelom za prihvat gostiju te pripadajućom kuhinjom i sanitarnim čvorom te jednom sobom za smještaj gostiju; na katu su smještene četiri sobe sa pripadajućim kupaonicama; etaže su povezane unutarnjim stubištem;
- utvrđena vrijednost nekretnina iznosi 6.001.000,00 kn;
- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, odnosno 4.500.750,00 kn;
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina, odnosno 3.000.500,00 kn;
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, odnosno 1.500.250,00 kn;
- na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 kn;
- 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;
- na predmetnim nekretninama u zemljišnim knjigama je uknjiženo pravo služnosti temeljem Ugovora o služnosti puta od 03. prosinca 2012., pravo kolnika koje uključuje i pravo staze u širini od 5 m i dužini od 60 m po poslužnoj nekretnini k.č.br. 7715/1 i u širini od 5 m i dužini od 70 m po poslužnoj nekretnini k.č.br. 7713/1 kao i u širini 5 m i dužini 11 m po poslužnoj k.č.br. 7713/1 upisanim u z.k.ul. 1560 k.o. Divjake, u širini od 5 m i dužini od 20 m po poslužnoj nekretnini k.č.br. 7718 upisanoj u z.k.ul. 2231 k.o. Divjake, u širini od 5 m i dužini od 20 m po poslužnoj nekretnini k.č.br. 7714 upisanoj u z.k.ul. 138 k.o. Divjake koje pravo kolnika će se izvršavati na način da svagdašnji vlasnik povlasne nekretnine k.č.br. 7734/1 iz z.k.ul. 2238 k.o. Divjake provodi po poslužnoj nekretnini uobičajenim kolskim prometnim sredstvima, a kako je u pravo kolnika sadržano i pravo staze, tada i da hoda te tuda k sebi pušta i druge ljude upisano pod brojem Z-2333/12;
- na predmetnim nekretninama u zemljišnoj knjizi izvršena je uknjižba prava zaloge temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 20. siječnja 2017. i Sporazuma 161/10 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine, solemniziranog kod javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke dana 22. rujna 2010. broj OV-25441/2010 uknjiženo je pravo zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke), radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja i sve to uz pripadajući Ugovor o dugoročnom kreditu broj 118-013/2010 od 22. rujna 2010. temeljem kojeg postoji tražbina banke u iznosu od KN 1.000.000,00 (slovima: milijun kuna) s namjenom po cit. Ugovoru, s rokom korištenja do 31. ožujka 2011., uz početak do 31. ožujka 2012., s rokom vraćanja do 31. ožujka 2021. u 108 jednakih mjesečnih rata koje dopijevaju na naplatu istekom početka svakog posljednjeg dana u mjesecu, pa do dana dospijeća kredita, uvećano za ugovorene kamate na tražbinu po stopi od 9,00

- % godišnje fiksno, koje se obračunavaju i naplaćuju mjesečno i o dospelju i uz subvenciju Županije, sve sukladno Ugovoru, uz interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, sve ostale kamate, naknade i eventualne zatezne kamate, koje su promjenjive i obračunavaju se u visini stope zakonskih zateznih kamata, kao i za eventualne pripadajuće troškove prema Ugovoru u korist APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG upisano pod brojem Z-9685/17 (prvenstveni red upisa Z-1614/10);
- na predmetnim nekretninama u zemljišnim knjigama je temeljem Ugovora o kupoprodaji br. 4012008-157/10 od 27. kolovoza 2010. godine i izvadaka iz sudskog registra od 11. listopada 2010., uknjiženo pravo služnosti prolaza na k.č.br. 7729, radi održavanja TS 20/0,4 kV "Črni kal" i pripadajućih postrojenja i uređaja, za korist HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o., Rijeka, V. C. Emina 2, upisano pod brojem Z-1815/10;
 - na predmetnim nekretninama u zemljišnoj knjizi izvršena je uknjižba prava zalogu temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 20. siječnja 2017. i Sporazuma 84/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine, solemniziranog kod javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke dana 13. svibnja 2011. broj OV-11771/2011 uknjiženo je pravo zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke), radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja 1(Cerini nekretnine d.o.o.) uz sudjelovanje Protivnika osiguranja 1(Cerini nekretnine d.o.o.) i 2.(Cerin Giorgio) u svojstvu založnih dužnika i sve to uz pripadajući Ugovor o dugoročnom kreditu broj 118-007/2011. temeljem kojeg postoji tražbina banke u iznosu od 675.000,00 kn (slovima: šestosedamdestpettisuća kuna) s namjenom po cit. Ugovoru, s rokom korištenja do 31. svibnja 2011., uz početak do 31. svibnja 2012., s rokom vraćanja do 31. svibnja 2021. u 108 jednakih mjesečnih rata koje dospelju na naplatu istekom početka svakog posljednjeg dana u mjesecu, pa do dana dospelja kredita, uvećano za ugovorene kamate na tražbinu po stopi od 9,00 % godišnje fiksno koje se obračunavaju i naplaćuju mjesečno i o dospelju i uz subvenciju Županije, sve sukladno Ugovoru , uz interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, sve ostale kamate, naknade i eventualne zatezne kamate, koje su promjenjive i obračunavaju se u visini stope zakonskih zateznih kamata, kao i za eventualne pripadajuće troškove utvrđene u tom Ugovoru, u korist APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG upisano pod brojem Z-9685/17 (prvenstveni red upisa Z-926/11);
 - na predmetnim nekretninama u zemljišnoj knjizi izvršena je uknjižba prava zalogu temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 20. siječnja 2017. I Sporazuma br. 138/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 27.rujna 2011. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu 300.000,00 EUR (tristotisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti obračunato po srednjem tečaju HNB na dan korištenja kredita s rokom i načinom korištenja do 30. rujna 2011. s počekom od jedne godine od prijenosa kredita u otplatu najkasnije do 30. rujna 2012. za koje vrijeme se kamata obračunava i naplaćuje mjesečno po stopi redovne kamate, s rokom i načinom vraćanja u 168 jednakih mjesečnih rata koje dospelju svakog zadnjeg dana u mjesecu od kojih prva dospelja na naplatu 31. listopada 2012., a zadnja 30. rujna 2026. uvećana za redovnu kamatu po stopi od 8% godišnje koja se obračunava i naplaćuje mjesečno, fiksna, s time da je u periodu korištenja u cijelosti podmiruje Protivnik osiguranja, a za vrijeme počeka i otplate kredita Protivnik osiguranja u visini od

2% godišnje, a Ministarstvo turizma u visini od 6% godišnje, sve plativo u protuvrijednosti kune po srednjem tečaju tečajne liste Banke za EUR važeće na dan plaćanja, uvećano za eventualne zakonske kamate koje su promjenjive, kao i druge eventualne pripadajuće troškove utvrđene u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 118-012/2011 i Sporazumu br. 138/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke na nekretninama sve u korist APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG upisano pod brojem Z-9685/17 (prvenstveni red upisa Z-1810/11);

- nekretnine su slobodne od osoba, ali ne od stvari;
- porez i pristojbe u vezi s prodajom plaća kupac;
- tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u procjembenom elaboratu utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost i poreza na promet nekretnina. Stečajni dužnik je obveznik poreza na dodanu vrijednost i upisan je u registar poreznih obveznika. Ovisno o tome da li je kupac pravna ili fizička osoba primjenjuju se odredbe Zakona o porezu na dodanu vrijednost;
- ako je kupac pravna osoba porezni obveznik prodaja se vrši uz napomenu prijenosa porezne obveze (čl. 75. st. 3. t. d. Zakona o PDV-u);
- ako je kupac fizička osoba plaća posebni porez na promet nekretnina jer je oslobođen plaćanja PDV-a temeljem čl. 40. st. 1. t. j. ili k. Zakona o PDV-u;
- kao kupci na javnoj dražbi mogu sudjelovati osobe koje su prethodno dale jamčevinu na poseban račun Agencije, u visini 5% 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, 3. rujna 2019.

Sudac
Daniela Korlević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

Broj zapisa: **1788d-b2d9c**

Kontrolni broj: **04bc9-79984-72a46**

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.