

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Z A P I S N I K
od 22. prosinca 2020.

ročišta radi izjašnjenja stranaka i prilaganja odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine, sastavljen kod Trgovačkog suda u Rijeci u stečajnom postupku nad dužnikom TEH - PROJEKT NISKOGRADNJA Projektiranje, konzalting i inženjering Društvo s ograničenom odgovornošću u stečaju Rijeka (Grad Rijeka), Fiorella La Guardia 13/V, OIB: 41059893645, MBS: 040006643

OD SUDA PRISUTNI:

Vera Jelenović, stečajni sudac

Danijela Fumić, zapisničar

Jelenko Lehki, stečajni upravitelj

Početak u 10:00 sati.

Utvrđuje 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/766-16>, a u skladu sa zaključkom ovog suda gornji poslovni broj od 4. prosinca 2020.

Utvrđuje se da su na ročište pristupili razlučni vjerovnici:

- MARKO ŽIVKOVIĆ zastupan po Snježani Maroševac-Čapko, odvjetnici u Rijeci, kao preuzimatelju ureda Irmeline Mašić odvjetnice u Rijeci
- B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB: Lovrić Miroslav gen. punomoć Su-112/19
- za RIJEKAPROJEKT Geotehničko istraživanje d.o.o. : Damir Jurković odvjetnik u Rijeci, punomoć u spisu

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, k.č.br. 1118/1 u naravi POSEBNI DIJELOVI ZGRADE, PETI KATSTAN KOJI SE SASTOJI OD 19 NEJEDNAKIH KANCELARIJSKIH PROSTORIJA, DVA WC-A SA JEDNIM UMIVAONIKOM I PREDPROSTOR ZA ZAPADNI DIO PROSTORIJA, DVA WC-A SA PREDPROSTORIMA I UMIVAONIKOM ZA ISTOČNI DIO PROSTORIJA, ČAJNA KUHINJA TE OSOBNO DIZALO. SVE U ZGRADI BR. 13 U ULICI FIORELLO LA GUARDIA SAGRAĐENA NA ČEST. KAT. BR. 1118/1 UPISANA

U Z.K.UL. 5168 OVE K.O., 1. Suvlasnički dio: 69/200, upisano u zk. ul. br. 5183 Katastarska općina: 999906, RIJEKA.

Na navedenoj nekretnini upisani su u zemljišnim knjigama tereti:

- na temelju Ugovora o kreditu broj 305-51008705 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 19. studenog 2010. solem. pod posl.br.OV-8753/2010 uknjiženo je pravo zalog na nekretninama Teh-projekt niskogradnja d.o.o. za iznos glavnice od 70.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR uz pripadajuću kamatu, naknadu i troškove , za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

- Na temelju Ugovora o kreditu broj 305-51009174 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 31. siječnja 2011.g., solem. pod posl.br.OV-521/2011., uknjiženo je pravo zalog na nekretninama Teh-projekt niskogradnja d.o.o., za iznos od 29.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. , uz pripadajuću kamatu, naknadu i troškove , za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

- Na temelju Sporazuma o uknjižbi prava zalog na nekretnini od 06. travnja 2011.g., uknjiženo je pravo zalog na nekretninama TEH PROJEKT NISKOGRADNJA, u iznosu od 238.640,00 Kn (32.380 EUR), za korist: TOPOING D.O.O. , OIB: 87976895636, KASTAV, RUBEŠI 80 A

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-2326/18 22.05.2018, radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine u iznosu od 92.870,00 kuna sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka, u prvenstvenom redu zabilježbe ovrhe upisane pod posl. OVR-3218/19 br. Z-10989/13, za korist: RIJEKAPROJEKT - GEOTEHNIČKO ISTRAŽIVANJE D.O.O., OIB: 73830211347, JANKA POLIĆA KAMOVA 111, 51000 RIJEKA

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-2326/18 22.05.2018, radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine u iznosu od 9.961,85 kuna sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka, u prvenstvenom redu zabilježbe ovrhe pod posl. br. OVR-1702/14 br. Z-7804/14, za korist: GRADITELJ - STAN D.O.O., OIB: 54503374450, PROLAZ MARIJE KRUCIFIKSE KOZULIĆ 1, 51000 RIJEKA, HRVATSKA

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-2326/18 22.05.2018, radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine u iznosu od 4.000,00 kuna sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka, u prvenstvenom redu zabilježbe ovrhe upisane pod posl. br. OVR- 6095/15 br. Z-2874/16, za korist: ŽIVKOVIĆ MARKO, OIB: 51105813553, BUZETSKA 9, 51000 RIJEKA.

B2 KAPITAL d.o.o. zastupan po Miroslavu Lovriću predlaže da se vrijednost predmetne nekretnine utvrdi u skladu s procjembenim elaboratom koji je dostavio stečajni upravitelj, odnosno u iznosu od 138.000,00 Eur, odnosno 1.050.000,00 kn.

Odv. Damir Jurković u ime svoje stranke predlaže da se vrijednost predmetne nekretnine utvrdi u skladu s nalazom i mišljenjem vještaka Jasminke Lilić, koji je izrađen u ovršnom postupku za potrebe tog ovršnog postupka, a prema kojem bi predmetna nekretnina vrijedila 197.000,00 Eur. Navodi da se radi o nalazu od 30. ožujka 2016.

Na izričit upit suda, stečajni upravitelj ističe kako je nova procjena iz rujna 2020. izrađena po sudskom vještaku Franki Rončević Prgić iz Rijeke, Demetrova 6, zbog proteka vremena od prethodnog vještačenja. Ističe da su u ovršnom postupku bile dvije neuspješne prodaje bez zainteresiranih kupaca za predmetnu nekretninu, te smatra da je nova procjena puno bliže očekivanoj tržišnoj cijeni od ranijeg elaborata. Smatra da se sa nižom utvrđenom cijenom za

nekretninu neće izgubiti ništa i da bi bilo za očekivati (s obzirom na raniji izostanak interesa kupaca za nekretninu) da će se s višom početnom prodajnom cijenom samo izgubiti na najmanje tri mjeseca vremena.

Odvjetnik Damir Jurković ističe kako je od ranije procjene nekretnine prošlo četiri godine, ali je u međuvremenu došlo do porasta cijena nekretnina. Stoga smatra da bi u interesu vjerovnika bilo krenuti s višom početnom prodajnom cijenom, te tako omogućiti da se i razlučni vjerovnici koji su upisani u zemljišnim knjigama nakon B2 KAPITALA d.o.o. eventualno namire sa svojim potraživanjima.

Miroslav Lovrić u ime B2 KAPITALA d.o.o. ističe kako odvjetnik Jurković s obzirom na svoju struku nema specijalističkih znanja glede vrijednosti nekretnine, kako je novu procjenu vrijednosti izradio ovlašteni sudski vještak, te se priklanja navodima stečajnog upravitelja. Smatra novu procjenu primjerenijom od one iz 2016. ističući da se nekretnina ne upotrebljava od 2016., te je došlo do njezine devastacije.

Stečajni upravitelj na upit Miroslava Lovrića pojašnjava da se radi o poslovnom prostoru starom tridesetak godina koji je na dobroj lokaciji, ali traži velika ulaganja. Ponovno napominje da se u ovršnom postupku nitko nije javio kao zainteresirani kupac na raniju višu utvrđenu vrijednost nekretnine, te ističe da ako je cijena preniska, doći će do većeg broja zainteresiranih kupaca koji će se nadmetati. S previsokom utvrđenom cijenom smatra da će samo proteći vrijeme. Također napominje da je pokušao iznajmiti predmetni prostor, ali bez uspjeha zbog stanja tog prostora. Pojašnjava kako nekretnina nije devastirana u smislu da ju je netko ošteti, već u nju nije ulagano, a i prije otvaranja stečaja dužnik nije koristio nekretninu i nije radio u njoj.

Snježana Maroševac Čapko odv. u Rijeci u ime Marka Živkovića ističe da razlučnim vjerovnicima uvijek odgovara veća vrijednost nekretnine, ali s obzirom da ne raspolaže dovoljnom količinom informacija, te njezina stranka nije predlagala vještačenje nekretnine, prepušta odluku sudu.

Odv. Damir Jurković navodi kako nije tvrdio da ima posebna specijalistička znanja o procjeni vrijednosti nekretnina, će barata nalazima i mišljenjima vještaka. Razlika vrijednosti iste nekretnine između dva nalaza je 30% i ne ulazeći u stručnost pojedinih vještaka vidi veliki pad procjene vrijednosti iste nekretnine u samo četiri godine.

Odv. Damir Jurković ističe da se u navodima pridružuje i odv. Snježani Maroševac Čapko glede prepuštanja odluke sudu o utvrđivanju vrijednosti predmetne nekretnine.

Sud donosi

r j e š e n j e

Odluka će se dostaviti pismenim 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.

Utvrđuje 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 10:45 sati.

Sudac

Stečajni upravitelj

Zapisničar

Stranke

Broj zapisa: **eb2f5-0f045**

Kontrolni broj: **006b9-6a416-846af**

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://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.