



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

Posl. br. 15 St-147/2022-31

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Rijeci, OIB 88785964957, po sutkinji Danieli Korlević, u stečajnom postupku nad dužnikom KORTA društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo, turizam i trgovinu, Vrata, Vrata 14, OIB: 12581176379, temeljem čl. 247. st. 3. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17), dana 20. siječnja 2023. godine

### z a k l j u č i o   j e

I. Utvrđena vrijednost nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice, označenih kao:

k.č.br. 805/3 oranica u staništu površine 191 čhv  
k.č.br. 806/2 oranica u staništu, vrt površine 4 čhv odnosno 15 m<sup>2</sup> upisane u z.k.ul. 621 k.o. 304719 Vrata i  
k.č.br. 805/2 kuća broj 14, garaža i dvorište u Vratima ukupne površine 118 čhv odnosno 424 m<sup>2</sup>  
- garaža u Vrata, površine 15 čhv odnosno 52 m<sup>2</sup>,  
- dvorište u Vrata, površine 65 čhv odnosno 234 m<sup>2</sup>  
- kuća broj 14 u Vrata, površine 38 čhv odnosno 138 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. 463 k.o. 304719 Vrata, iznosi 224.301,54 EUR/1.694.725,42 kn (1.690.000,00 kn<sup>1</sup>).

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

20. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom, Etažno vlasništvo (E-3) Zgrada u Rijeci, u ulici Ljudevita Matešića 7a,  
Poslovni prostor 003 u prizemlju, površine 44,56 m<sup>2</sup>, sagrađeno na k.č.br. 1886/1, Ljudevita Matešića, stambena zgrada br. 7a i dvorište, površine 369 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul. 2004 k.o. 999906 Rijeka, iznosi 46.983,87 EUR/353.923,28 kn (354.000,00 kn).

---

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

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:

- prodaju se nekretnine označene u točki I. izreke;
- predmetne nekretnine su u naravi poslovni objekt i okućnica koje se nalaze u naselju Vrata, Vrata 14, Općina Fužine u Gorskom kotaru;
- do nekretnine vodi asfaltirana prometnica;
- glavni objekt poslovne namjene na k.č.br. 805/2 k.o. Vrata;
- radi se o poslovnom objektu ugostiteljsko – turističke namjene;
- četiri etaže: podrum, prizemlje, prvi kat i potkrovlje;
- ukupna korisna vrijednost površine objekta 365,80 m<sup>2</sup>;
- instalacije: voda, kanalizacija (septička taložnica), elektro i telefon;
- stolarija: vanjska PVC, unutarnja drvena;
- podovi: laminat i keramika;
- konstruktivni materijal: u dograđenom dijelu armirani beton i opeka, u izvornom dijelu – kamen, armirani beton;
- fasada zgrade: izvedena, ETICS;
- centralne grijanje;
- nema konstruktivnih oštećenja;
- krovšte: drveno – koso;
- dio objekta je izgrađen prije 1968. godine i koristi se u pomoćne svrhe (podrum) koji je potrebno adaptirati;
- dio objekta (potkrovlje) nije dovršen, izveden na razini roh – bau;
- utvrđena vrijednost nekretnina iznosi 224.301,54 EUR/1.694.725,42 kn (1.690.000,00 kn);
- predmetna nekretnina se ne može prodati:
- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 168.225,90 EUR/1.267.498,04 kn;
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 112.150,70 EUR/844.999,45 kn;
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 56.075,30 EUR/422.499,35 kn;
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 0,13 EUR/1,00 kn;
- nakon neuspjele četvrte dražbe razlučni vjerovnici imaju pravo odlučiti o neunovčenom predmetu stečajne mase;
- 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 predmetnim nekretninama je temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina broj OV-1210/14 od 30. lipnja 2014. godine izvršena zabilježba da je prijenos vlasništva u korist IMEX BANKE d.d. Split, Tolstojeva 6, izvršen radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja kao vjerovnika prema dužniku za iznos od 350.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja i kamata uvećano za nuzgredice i pripadajuće redovne kamate po stopi od 6% godišnje (promjenjivo prema odlukama vjerovnika), interkalarne kamate u visini redovne kamate (promjenjivo prema odlukama vjerovnika), zakonske zatezne kamate kao i druge nuzgredice te eventualne troškove prisilne naplate upisano u zemljišnim knjigama pod brojem Z-1123/14;
  - u zemljišnim knjigama je na temelju pravomoćnog rješenja Ureda za imovinsko – pravne poslove, Ispostava Delnice od 5. kolovoza 1994. godine broj 943-04/94-01/22, uknjižena služnost na k.č.br. 805/2 radi polaganja kabelskih vodova na dionici poluautoceste Vrata – Delnice u čvoru Vrata, u korist HRVATSKE CESTE ZAGREB, upisano pod brojem Z-154/96;
  - nekretnine nisu slobodne od stvari, u njima se nalazi ugostiteljska oprema i oprema za smještaj koja se prodaje zajedno sa nekretninama;
  - kupac plaća porez na promet nekretnina;
- 
- prodaje se nekretnina označena u točki II. izreke;
  - u naravi radi se o poslovnom prostoru ugostiteljske namjene, u prizemlju stambene zgrade u Rijeci (Belveder) na adresi Ljudevita Matešića 7/A;
  - do nekretnine vodi asfaltirana prometnica;
  - nekretnina je jednoetažna, na etaži prizemlja;
  - ukupna površina nekretnine 39,33 m<sup>2</sup> (U zemljišnim knjigama upisana je površina 44,56 m<sup>2</sup> koja ne odgovara stvarnom zatečenom stanju. S obzirom da je uporabna dozvola izdana također na stvarnu površinu od 39,33 m<sup>2</sup>, ista se preuzima kao mjerodavna referentna površina koju je koristio ovlašteni vještak za izradu procjembenog elaborata.);
  - stolarija: vanjska PVC, unutarnja drvena;
  - podovi: laminat i keramika;
  - konstruktivni materijali: armirani beton i opeka ili gips – kartonski zidovi;
  - fasada zgrade: izvedena, u lošijem stanju;
  - organizacija prostora: prilagođena za poslovne procese i nema konstruktivnih oštećenja;
  - utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 46.983,87 EUR/353.923,28 kn (354.000,00 kn);
  - predmetna nekretnina se ne može prodati:
  - na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 35.237,70 EUR/265.498,45 kn;
  - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 23.491,90 EUR/176.999,72 kn;
  - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno 11.745,90 EUR/88.499,48 kn;
  - na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn/0,13 EUR;

- nakon neuspjele četvrte dražbe razlučni vjerovnici imaju pravo odlučiti o neunovčenom predmetu stečajne mase;
- 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 izvršena je zabilježba da je prijenos vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine predlagatelja IMEX BANKE d.d. Split, Tolstojeva 6, u iznosu od 350.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja kredita i kamata, uz pripadajuće kamate i eventualne troškove, a sve prema Sporazumu, upisano pod brojem Z-8165/14 (Z-17289/18);
- nekretnina nije slobodna od stvari;
- kupac plaća porez na promet nekretnina;
- 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, 20. siječnja 2023. godine

Sutkinja  
Daniela Korlević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

Broj zapisa: **eb318-28bbc**

Kontrolni broj: **08265-2306b-8e5a3**

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.