



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 PAZIN, Dršćevka 1

St-387/2024-43

Trgovački sud u Pazinu, po sucu Damiru Rabaru, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju, OIB 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići, 4. studenog 2025. donio je slijedeći

Z a k l j u č a k

I. Utvrđuje se da vrijednost nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, i to:

- k.č.br. 1343/122, u naravi Škurinje, šuma površine 919 m², upisana u z.k. ul. 5308 k.o. Drenova, na kojoj je u naravi izgrađena nedovršena stambena zgrada sa šest stambenih jedinica,

iznosi 1.459.000,00 eura bez PDV-a, odnosno 1.823.750,00 eura sa PDV-om.

II. Na nekretninu je kupac obvezan platiti porez na dodanu vrijednost po stopi 25%. Nekretnina sukladno čl. 40. stavak 6. Zakona o porezu na dodanu vrijednost predstavlja građevinsko zemljište jer je za zemljište izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje. Stečajni dužnik je obveznik PDV-a. Ukoliko kupac bude društvo koji je obveznik PDV-a primijenit će se prijenos porezne obveze („Reverse Charge“).

III. Prodaju nekretnine iz točke I. ovog zaključka provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

IV. Uvjeti prodaje:

- prodaje se nekretnina označena u točki I. izreke, upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, i to:

- k.č.br. 1343/122, u naravi Škurinje, šuma površine 919 m², upisana u z.k. ul. 5308 k.o. Drenova, na kojoj je u naravi izgrađena nedovršena stambena zgrada sa šest stambenih jedinica.

Na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1343/122, u naravi Škurinje, šuma površine 919 m², upisana u z.k. ul. 5308 k.o. Drenova, upisani su slijedeći tereti:

- 1.2 Zaprimljeno 16.12.2022.g. pod brojem Z-40714/2022

PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI
16.12.2022 na 1 (1.1) JURIČEVIĆ IVO, OIB: 62535679307, BUZDEHANJ 41, 51219
BUZDOHANJ

- 1.3 Zaprimljeno 23.07.2024.g. pod brojem Z-18745/2024

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNA SLUŽBA
OPATIJA, POSL. BR. OVR-924/2024 23.07.2024, zabilježu se ovrha, utvrđenjem
vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz
novčanog iznosa dobivenog prodajom na 1 (1.1)

- 1.4 Zaprimljeno 17.01.2025.g. pod brojem Z-1212/2025

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE
TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, BROJ: ST-387/2024-23 17.01.2025 na 1 (1.1)

- 1.6 Zaprimljeno 22.04.2025.g. pod brojem Z-10083/2025

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, BR. OVR-
11/2025-2 22.04.2025, zabilježu se rješenje o prodaji nekretnine na 1 (1.1)

- 2.1 Zaprimljeno 09.12.2022.g. pod brojem Z-39894/2022

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE
TRADŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 09.12.2022, radi
osiguranja novčane tražbine u iznosu od 340.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti
sa pripadajućim kamata, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu, za korist:
HERAK IVAN, OIB: 25596841621, PODUPCI 6, POREČ - PARENZO 52440 POREČ
(PARENZO)

- 3.1 Zaprimljeno 16.12.2022.g. pod brojem Z-40710/2022

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR UGOVOR O KUPOPRODAJI
NEKRETNINE I OSNIVANJU STVARNOG PRAVA/ZALOŽNOG PRAVA NA
NEKRETNINI OD 16.12.2022., 16.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu
1.930.000,00 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima
iz ugovora, za korist: DRENOVA BOK D. O. O., OIB: 41698346603, IVANA ŽORŽA
60, 51000 RIJEKA

- 7.1 Zaprimljeno 16.06.2023.g. pod brojem Z-18033/2023

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE
TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA SPORAZUM O OSIGURANJU
ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 16.06.2023, a radi
osiguranja novčane tražbine u iznosu 325.000,00 EUR-a, zajedno sa ugovorenim
kamatom, zakonskim zateznim kamata i troškovima ovrhe a sve temeljem ovog
sporazuma, za korist: TUŠKAN MARKO, OIB: 99403902822, IVE VOJNOVIĆA 1F,
RIJEKA 51000

- 8.1 Zaprimljeno 16.06.2023.g. pod brojem Z-18039/2023

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE
TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA SPORAZUM O OSIGURANJU
ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 16.06.2023, radi
osiguranja novčane tražbine u iznosu od 300.000,00 EUR-a uvećano za sve
ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: BANDIĆ

ANTONIO, OIB: 45375376446, BOK 41, 51000 RIJEKA, NARANČIĆ BANDIĆ IRENA, OIB: 35976471803, BOK 41, 51000 RIJEKA

- 9.1 Zaprimitljeno 07.11.2023.g. pod brojem Z-29591/2023

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA DODATAK KUPOPRODAJNOM PREDUGOVORU OD 16/09/2022 SA SPORAZUMOM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 07.11.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR , uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: MILOSAVLJEVIĆ VANJA, OIB: 95462727765, ULICA VINKA ZAMLIĆA 5, OPATIJA 51410

- 10.1 Zaprimitljeno 28.08.2024.g. pod brojem Z-21289/2024

ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-897/2024 26.08.2024, PRIJEDLOG ZA OVRHU 02.07.2024, na nekretnine upisane u A, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

- utvrđena vrijednost nekretnine označene pod točkom I. zaključka iznosi 1.459.000,00 eura (bez PDV-a), odnosno 1.823.750,00 eura sa PDV-om.

- nekretnina se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod iznosa od 1.367.812,50 eura sa uključenim PDV-om, odnosno ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina

- na drugoj dražbi ispod iznosa od 911.875,00 eura sa uključenim PDV-om, odnosno ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina

- na trećoj dražbi ispod iznosa od 455.937,50 eura sa uključenim PDV-om, odnosno ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina

- na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 eura sa uključenim PDV-om.

- poreze i prireze snosit će kupac;

- kupac je dužan uplatiti kupovninu na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene odnosno (ako nema takvih kupaca) 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.

- kao kupci na javnoj dražbi mogu sudjelovati osobe koje su prethodno uplatile jamčevinu na poseban račun Agencije, u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje

- 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 biti će određen datum i vrijeme početka i završetka elektroničke javne dražbe i drugi potrebni podaci.

IV. Nalaže se Financijskoj agenciji, Regionalnom centru Rijeka (dalje FINA) da pristupi postupku prodaje nekretnina u ovom stečajnom postupku sukladno Zahtjevu

za prodaju nekretnina kojeg će dostaviti stečajna upraviteljica, a troškove po osnovi predujma za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom naplatiti će iz kupovnine po unovčenju nekretnine odnosno predmetna sredstva će biti priznata FINA-i rješenjem o namirenju nakon unovčenja nekretnine, a iz razloga što na računu dužnika nema novčanih sredstava za plaćanje predujma.

U Pazinu, 4. studenog 2025.

Sudac
Damir Rabar

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv zaključka nije dopuštena žalba (čl. 19. st. 7. Stečajnog zakona).

DNA:

- stečajni upravitelj
- e-Oglasna ploča suda (8 dana)

Broj zapisa: **9-3087e-d9bdd**

Kontrolni broj: **0d662-f06ca-90682**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.