

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Z A P I S N I K
od 30. ožujka 2023.

ročišta radi izjašnjenja stranaka i prilaganja odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine, sastavljen kod Trgovačkog suda u Rijeci u stečajnom postupku nad dužnikom HAL društvo s ograničenom odgovornošću za posredovanje, zastupanje, unutarju i vanjsku trgovinu u stečaju Mali Lošinj, Vladimira Gortana 9, OIB: 70922518178, MBS: 040114559

OD SUDA PRISUTNI:

Vera Jelenović, stečajni sudac

Željka Borčić, zapisničar

Domagoj Ilić, stečajni upravitelj

Početak u 09:30 sati.

Utvrdjuje 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/404-20>, a u skladu sa zaključkom ovog suda gornji poslovni broj od 17. veljače 2023.

Utvrdjuje se da su na ročište pristupili razlučni vjerovnici:

- ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A zastupana po Ladi Ćustić, odvjetnik u Zagrebu, punomoć u spisu
- REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA zastupana po Marijani Franolić, zamjenik ŽDO u Rijeci

Utvrdjuje se da su na ročištu pristuni i Zlatko Gregurić kao punomoćnik stečajnog vjerovnika Fil Adria d.o.o. i Ana Mihovilčević odvjetnički vježbenik u OD Vukić i partneri kao punomoćnik Miljenka Diklića koji je razlučni vjerovnik na drugoj nekretnini.

Predmet današnjeg ročišta je izjašnjenje stranaka i prilaganje odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj koja se nalazi u POSLOVNOJ ZGRADI OMLADINSKA ULICA KBR. 1A i DVORIŠTE ukupne površine 3995 m², sagrađeno na k.č. 2789/2, k.o. Mali lošinj-Grad, upisano u ZK.ul 2313 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 227. Suvlasnički dio: 286/4477 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-227), s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom na krovnoj etaži zgrade koji se sastoji od caffe bara i sanitarija, ukupne površine 219,13 m², u diobenom elaboratu označen oznakom PP-4 i mrežastim rasterom svijetloplave boje, uz pripadak dva spremišta u podrumu zgrade, ukupne površine 42,76 m², u diobenom elaboratu označeno oznakom P-2 i vodoravnim rasterom svijetloplave boje i terasa na krovnoj etaži zgrade, ukupne površine 32,20 m² u diobenom elaboratu označen oznakom P-2 i dijagonalnim

rasterom svijetloplave boje, što sveukupno iznosi 294,09 m² i dvorište - kućni vrt ukupne površine 162 m² u diobenom elaboratu označeno oznakom B i svijetloplavom bojom.

Na nekretnini stečajnog dužnika su upisana u zemljišnim knjigama založna prava:

- na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 11. travnja 2013., ovjerenog kod Javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke, pod brojem OV-8730/2013 dana 11. travnja 2013. i pod brojem OV-8735/13 dana 11. travnja 2013., uknjiženo je založno pravo (hipoteka) na ovom posebnom dijelu nekretnine u A I (jedan), kao SPOREDNI PODULOŽAK, u vlasništvu NAVAM BOČAC d.o.o., Mali Lošinj, Braće Vidulića 2-6, za iznos od EUR 1.500.000,00 (milijunpetstotisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju u visini zakonom propisane zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, u korist i na ime: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A; na temelju ovosudnog rješenja gornji poslovni broj, zabilježeno je da je 110. ETAŽA: 188/4477, upisana u zk.ul. 2313 k.o. Mali Lošinj-grad određena kao GLAVNI PODULOŽAK zajedničkog založnog prava

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA SKLOPLJEN 01.10.2020.G., POTVRĐEN POD POSL.BROJEM OV4868/2020 03.10.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.781.600,21 kuna (slovima:

milijunsedamstoosamdesetjednatisućadvjestopedesetosamkunaishedamde etosa mlipa) i kamata 341,43 kuna (tristočetdesetjednakunaičetdesettrilipe) i daljnjih zateznih kamata koje se obračunavaju na iznos glavnice od 02. listopada 2020. (drugoglistopadadvijetisućedvadesete) godine pa do namirenja duga u cijelosti, za korist: MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA, OIB: 18683136487, RIVA 16, 51000 RIJEKA

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA OD 29.12.2020.G., POTVRĐEN POD BROJEM OV-7/2021 04.01.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.049.805,31 kuna (trimilijunačetdesetdevettisućaosamstopetkunaitridesetjednalipa) koji se sastoji od glavnice 3.049.463,88 kuna (trimilijunačetdesetdevettisućačetristošeždesettrikuneisamdesetosamlipa) i kamata 341,43 kuna (tristočetdesetjednakunaičetdesettrilipe) i daljnjih zateznih kamata koje se obračunavaju na iznos glavnice od 02. listopada 2020. (drugoglistopadadvijetisućedvadesete) godine pa do namirenja duga u cijelosti, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487, RIVA 10, 51000 RIJEKA.

Stečajni upravitelj je podneskom od 13. veljače 2023. predložio prodaju nekretnine navedenom podnesku priložena je procjena nekretnine u vrijednosti od 667.074,79 eura izvedena po Fortuna nova d.o.o.

Utvrđuje se da je spisu priložen podnesak Republike Hrvatske Porezne uprave koja se ne slaže s navedenom procjenom. U prilogu svog podneska dostavlja procjenu Porezne uprave za nekretnine koje su predmet prodaje, te predlaže da se na ročištu za utvrđivanje vrijednost ovih nekretnina utvrdi vrijednost u iznosu koji neće biti manji od dostavljene procjene Porezne uprave, a to iznosi 2.820,69 EUR/m² / 21.252,46 kn/m². Naime ovaj iznos je postignut za sličnu nekretninu u Gradu Malom Lošinju u ovršnom postupku pred sudom. Republika Hrvatska napominje kako vještak za predmetnu nekretninu nije čak ni procijenio nekretninu u

cijeloj njezinoj površini jer se nije očitovao na dodatnih 162 m² dvorišta - kućnog vrta u diobenom elaboratu označenom B i svijetlo plavom bojom.

Stečajni upravitelj potvrđuje kako vještak zaista nije uzeo u obzir kućni vrt od 162 m² i koji bi se prema njegovim saznanjima trebao procijeniti kao 162 m² pomnoženo sa 0,1 što bi iznosilo 16,2 m². Prema cijeni po m² utvrđenoj od strane vještaka navedeni vrt bi povećavao vrijednost nekretnine za 16,2 x 2.268,27 EUR što bi ukupno iznosilo 36.745,97 EUR. Dakle, ukupna cijena bi umjesto 667.000,00 EUR trebala iznositi 703.745,97 EUR.

Odvjetnik Lada Ćustić u ime svoje stranke je suglasna s predmetnom procjenom Fortuna Nove d.o.o. , a za dio nekretnine koju vještak nije procijenio predlaže da se u skladu s metodologijom vještaka poveća cijena za 16,2 m² , te je suglasna s navodima stečajnog upravitelja.

Republika Hrvatska ustraje pri navodima iz svog podneska.

STEčajni upravitelj i odvjetnik Lada Ćustić suglasni su da se cijena predmetne nekretnine zaokruži na 704.000,00 Eura.

Republika Hrvatska ističe kako je predmetna nekretnina atraktivna , nalazi se na Malom Lošinj u te smatra da bi se za takvu nekretninu trebao pokušati postići veći iznos kupovine, naročito s obzirom da je procjena stara nekoliko godina a u međuvremenu su cijene znatno porasle.

Odvjetnik Lada Ćustić ističe kako po iskustvu u prodajama tržište na kraju odredi pravu cijenu nekretnine te će u svakom slučaju (ako je nekretnina atraktivna) biti više zainteresiranih ponuditelja.

Odvjetnik Zlatko Gregurić iako samo javnost napominje da su njegova iskustva slična iskustvima Erste & Steiermarkische bank d.d. na ovom ročištu.

Stečajni upravitelj se slaže s navodima Erste & Steiermarkische bank d.d. ističući kako će tržište pokazati koliko predmetna nekretnina zaista vrijedi.

Na izričit upit suda stečajni upravitelj navodi da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari. U nekretnini je raniji zakupnik bio Utopija j.d.o.o. Vjerovnici nisu htjeli produžiti ugovor o zakupu s tim zakupnikom, ali je Utopija j. d.o.o. i nakon prestanka Ugovora o zakupu nastavila koristiti predmetnu nekretninu i odbila ju predati u posjed stečajnom upravitelju. Nalazi se na adresi Omladinska 1a , Mali Lošinj.

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.

Utvrdjuje 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 9,50 sati.

Sudac

Stečajni upravitelj

Zapisničar

Stranke

Broj zapisa: **9-30856-eef37**

Kontrolni broj: **0f4bb-22d98-0d173**

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.