



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

8. St- 59/14-145

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Rijeci po sutkinji Emi Brdovčak, u stečajnom postupku nad dužnikom DOMUS JADRAN d.o.o. u stečaju, Poreč, Mate Vlašića 47a, OIB: 28591266562, 2. svibnja 2023.,

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđena vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisanih kod Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Rovinj, k.o. Rovinj, z.k.ul. 8381, k.č.br. 4105/Z, u naravi kuća i dvorište, ukupne površine 3018 m² i to:

a) nekretnine upisane u zemljišnim knjigama kao 7. suvlasnički dio:64/1978, uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade - stan u prizemlju pov. 58,02 m², dijelom okućnice zgrade pov. 41,76 m² kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,06 m², ukoliko zgrada bude izgrađena, **iznosi 234.738,63 eura/1.768.638,21 kn,**

b) nekretnine upisane u zemljišnim knjigama kao 10. suvlasnički dio:109/1978, uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 101,06 m², dijelom okućnice zgrade pov. 20,71 m² kao pripatka zgrade i spremištem u podrumu pov. 7,74 m², ukoliko zgrada bude izgrađena, **iznosi 308.935,93 eura/2.327.677,76 kn,**

c) nekretnine upisane u zemljišnim knjigama kao 16. suvlasnički dio:110/1978, uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade - stan na I katu pov. 103,80 m² i spremištem u podrumu pov. 5,94 m², ukoliko zgrada bude izgrađena, **iznosi 338.847,90 eura/2.553.049,50 kn,**

d) nekretnine upisane u zemljišnim knjigama kao 23. suvlasnički dio:109/1978, uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade - stan na I katu pov. 103,80 m² i spremištem u podrumu pov. 4,58 m², ukoliko zgrada bude izgrađena, **iznosi 318.408,98 eura/2.399.052,46 kn.**

II. Utvrđuje se da suvlasnički dio iz točke I. a izreke ovog rješenja (7. suvlasnički dio) prema elaboratu stalnog sudskog vještaka građevinske struke, dipl. ing. građ. Roberta Tomulića u naravi predstavlja stan oznake S6, spremište i predvrt te ukupna površina stana s pripatcima (spremište i predvrt) iznosi ukupno 65,23 m².

III. Utvrđuje se da suvlasnički dio iz točke I. b izreke ovog rješenja (10. suvlasnički dio) prema elaboratu stalnog sudskog vještaka građevinske struke, dipl. ing. građ.

Roberta Tomulića u naravi predstavlja stan oznake S10, drvarnicu i predvrt te je ukupna površina stana s pripatcima (drvarnica i predvrt) iznosi 105,89 m².

IV. Utvrđuje se da suvlasnički dio iz točke I. c izreke ovog rješenja (16. suvlasnički dio) prema elaboratu stalnog sudskog vještaka građevinske struke, dipl. ing. građ. Roberta Tomulića u naravi predstavlja stan oznake S15 i drvarnicu te je ukupna površina stana s pripatkom (drvarnicom) 112,90 m².

V. Utvrđuje se da suvlasnički dio iz točke I. d izreke ovog rješenja (23. suvlasnički dio) prema elaboratu stalnog sudskog vještaka građevinske struke, dipl. ing. građ. Roberta Tomulića u naravi predstavlja stan oznake S22 na drugom katu zgrade i drvarnicu te je ukupna površina stana s pripatkom (drvarnicom) 106,09 m².

VI. Suvlasnički udjeli kako su označeni u zemljišnim knjigama ne odgovaraju stvarnom stanju, a s obzirom na to da se površine stanova s njihovim pripatcima u naravi razlikuju od površina upisanih u zemljišnim knjigama.

VII. Na nekretninama iz točke I. izreke ovog zaključka uknjiženo je pravo zalogu u korist Raiffeisenbank Austria d.d., Podružnica Pula, 43. Istarske Divizije 2, Pula, Knyazev Igor, Ruska Federacija, Samara, Ul. Demokratske 114, Republike Hrvatske, CHILIKIN d.o.o. Poreč, Kovale Valry, Ruska Federacija, Krasnogorsk, Volokolamskove Shosse 5/13, CULTUS d.o.o. u likvidaciji, Rovinj i Republike Hrvatske.

VIII. Prodaju nekretnine iz točke I. ovog zaključka provodi Financijska agencija (dalje: Agencija) elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrši na nekretnini.

IX. Ovaj zaključak bit će objavljen na mrežnoj stranici e-oglasne ploče suda, na stranicama web-stečaj, Očevidniku nekretnina koje se prodaju u stečajnom postupku i web stranici Agencije.

X. Uvjeti prodaje:

- prodaju se nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Rovinj, k.o. Rovinj, z.k.ul. 8381, k.č.br. 4105/Z i to:

a) 7. suvlasnički dio:64/1978, uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade - stan u prizemlju pov. 58,02 m², dijelom okućnice zgrade pov. 41,76 m² kao pripatka zgrade, i spremište u podrumu pov. 6,06 m², ukoliko zgrada bude izgrađena, a koja prema elaboratu stalnog sudskog vještaka građevinske struke, dipl. ing. građ. Roberta Tomulića u naravi predstavlja stan oznake S6, spremište i predvrt te ukupna površina stana s pripatcima (spremište i predvrt) iznosi ukupno 65,23 m²,

b) 10. suvlasnički dio:109/1978, uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 101,06 m², dijelom okućnice zgrade pov. 20,71 m² kao pripatka zgrade i spremište u podrumu pov. 7,74 m², ukoliko zgrada bude izgrađena, a koja prema elaboratu stalnog sudskog vještaka građevinske struke, dipl. ing. građ. Roberta Tomulića u naravi predstavlja stan

oznake S10, drvarnicu i predvrt te je ukupna površina stana s pripatcima (drvarnica i predvrt) iznosi 105,89 m²,

c) 16. suvlasnički dio:110/1978, uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade - stan na I katu pov. 103,80 m² i spremištem u podrumu pov. 5,94 m², ukoliko zgrada bude izgrađena, a koja prema elaboratu stalnog sudskog vještaka građevinske struke, dipl. ing. građ. Roberta Tomulića u naravi predstavlja stan oznake S15 i drvarnicu te je ukupna površina stana s pripatkom (drvarnicom) 112,90 m²,

d) 23. suvlasnički dio:109/1978, uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade - stan na I katu pov. 103,80 m² i spremištem u podrumu pov. 4,58 m², ukoliko zgrada bude izgrađena, a koja prema elaboratu stalnog sudskog vještaka građevinske struke, dipl. ing. građ. Roberta Tomulića u naravi predstavlja stan oznake S22 na drugom katu zgrade i drvarnicu te je ukupna površina stana s pripatkom (drvarnicom) 106,09 m²

- utvrđena vrijednost nekretnine označene pod točkom I. a zaključka iznosi **234.738,63 eura/1.768.638,21 kn;**
- utvrđena vrijednost nekretnine označene pod točkom I. b zaključka iznosi **308.935,93 eura/2.327.677,76 kn;**
- utvrđena vrijednost nekretnine označene pod točkom I. c zaključka iznosi **338.847,90 eura/2.553.049,50 kn;**
- utvrđena vrijednost nekretnine označene pod točkom I. d zaključka iznosi **318.408,98 eura/2.399.052,46 kn;**
- nekretnine se prodaju odvojeno te se pojedina nekretnina ne može prodati:
- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn,
- poreze će snositi će kupac,
- nekretnina je slobodna od osoba i stvari,
- kupac je dužan uplatiti kupovninu na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Nekretnina će se dosuditi i kupcima koji će ponuditi nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi na žiro račun suda. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu sud će rješenjem oglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju. Iz položenog osiguranja 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 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.

- elektronička dražba provest će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj,

XI. Nekretnine se mogu razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnom upraviteljicom Antonelom Jolić Zubčić iz Rijeke, A. Starčevića 5.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-59/14-113 od 27. prosinca 2022. nastavljen je postupak ovrhe prekinut rješenjem Općinskog suda u Puli – Pola, Stalna služba u Rovinju- Rovigno, poslovni broj Ovr-2713/2018-82 od 21. listopada 2022., među ostalima i u odnosu na nekretnine navedene u izreci ovog rješenja.

2. Procjena vrijednosti nekretnina sačinjena je od strane stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo, dipl. ing. građ. Roberta Tomulića. Prema navedenoj procjeni iz rujna 2022. godine, utvrđena je vrijednost nekretnine označene pod točkom I. a zaključka u visini od 234.738,63 eura/1.768.638,21 kn, nekretnine označene pod točkom I. b zaključka u visini od 308.935,93 eura/2.327.677,76 kn, nekretnine označene pod točkom I. c zaključka u visini od 338.847,90 eura/2.553.049,50 kn i nekretnine označene pod točkom I. d zaključka u visini od 318.408,98 eura/2.399.052,46 kn.

3. Ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održano je 7. travnja 2023. U odnosu na vrijednost nekretnina utvrđenu od strane vještaka napominje se da sudionici ovog stečajnog postupka nisu iznosili prigovore. Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir procjenu vještaka u čiju objektivnost i stručnost sud nije imao razloga posumnjati, vrijednost nekretnina utvrđena je kako je to navedeno u točki I. izreke ovog zaključka (čl. 92. Ovršnog zakona - „Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20; dalje: OZ).

4. U preostalom dijelu, zaključak je donesen primjenom odredbe čl. 95. do 102. OZ-a te čl. 247. SZ-a.

U Rijeci, 2. svibnja 2023.

Sutkinja:
Ema Brdovčak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba (čl.19.st.7. SZ).

Broj zapisa: **9-30858-7628b**

Kontrolni broj: **0952a-67d2b-30c49**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=EMA BRDOVČAK, 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.