

Stečajna masa iza  
ARENA Modna kuća d.o.o.  
u stečaju, Čavle, Vrh Čavje 9.

Rijeka, 25. siječnja 2024.

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
-na 7 St-644/2021

Predmet: Prijedlog odluka o načinu i uvjetima unovčenja dijela nekretnina dužnika u Pazinu

Skupština vjerovnika Stečajne mase iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju sazvana je za 01. veljače 2024.

Pod točkom 2. dnevnog reda predviđeno je donošenje odluke o načinu i uvjetima unovčenja dijela nekretnina vlasništvo dužnika u Pazinu. S tim u vezi iznosi se kako slijedi:

I. Na Skupštini vjerovnika koja je održana 6. rujna 2023 prisutni vjerovnici su donijeli odluku i dali suglasnost da se zajedno prodaju nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin, **k.o. Pazin, z.k.ul. 3409, k.č. 11684 – PAZIN, DUBRAVICA, ukupne površine 2.035 m<sup>2</sup>** (DVORIŠTE, površine 1356 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/9, površine 144 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/8, površine 72 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/7, površine 463 m<sup>2</sup>) i **k.č. 11688 – PAZIN, DUBRAVICA, ukupne površine 899 m<sup>2</sup>** (DVORIŠTE, površine 178 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE, površine 267m<sup>2</sup>, KUĆA, Pazin, Dubravica 2/6, površine 351 m<sup>2</sup>, POMOĆNA ZGRADA, površine 103 m<sup>2</sup>) po početnoj prodajnoj cijeni od 474.000,00 EUR. Navedena cijena identična je procijenjenoj vrijednosti ovih nekretnina u Procjembenom elaboratu 23-06-2023 Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminke Lilić iz Rijeke.

Oglas o prodaji nekretnina objavljen je na mrežnim stranicama Sudačke mreže te u Glasu Istre 14. rujna 2023. Više zainteresiranih osoba razgledalo je nekretnine, ali nitko nije uplatio jamčevinu, tako da se usmena javna dražba koja je bila predviđena za 12. listopada 2023. u prostorijama javnog bilježnika u Rijeci, nije održala.

Stoga je dan prijedlog i istog su vjerovnici na Skupštini vjerovnika koja je održana 16. studenog 2023. prihvatili, da se početna prodajna cijena ovih nekretnina umanjuje za 20% i iznosi 379.200,00 EUR. Oglas o prodaji objavljen je na mrežnoj stranici Sudačke mreže i to 16. studenog 2023. i 20. prosinca 2023. a javna dražba je održana dana 24. siječnja 2024. godine.

Na javnoj dražbi od 24. siječnja 2024. godine opet nije bilo zainteresiranih kupaca, tako da bi Skupština vjerovnika trebala donijeti odluku o daljnjoj prodaji predmetnih nekretnina putem javne dražbe.

Slijedom navedenog, budući nije bilo zainteresiranih kupaca za predmetne nekretnine po početnoj prodajnoj cijeni od 379.200,00 EUR, **to se predlaže da Skupština vjerovnika donese odluku kojom će se početna prodajna cijena umanjiti za daljnjih 25%, tako da ista iznosi 284.400,00 EUR.**

II. Na Skupštini vjerovnika koja je održana 16. studenog 2023. donesene su odluke o načinu i uvjetima unovčenja nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin, **z.k.ul. 5364, k.o. 322440 Pazin, k.č. 11685 Pazin, Dubravica površine 882 m2, dvorište površine 512 m2, zgrada mješovite upotrebe, Pazin, Dubravica 2,2/1, 2/2, 2/5 površine 370 m2** i to

2. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela –„1“ poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od ulaza, četiri kancelarije, tri hodnika, dva wc-a, predprostora i arhive, ukupne tlocrtne površine 164,69 m2, odnosno ukupne površine 159,61 m2, označen plavom bojom u Etažnom elaboratu zgrade kao posebni dio nekretnine. Posebnom dijelu „1“ pripada i prostor natkrivenog ulaza, dvaju spremišta i kotlovnice u suterenu kao pripadak, tlocrtne površine 121,49 m2, odnosno korisne površine 60,75 m2 označen istom bojom. Ukupna tlocrtna površina posebnog dijela „1“ sa pripadkom iznosi 286,18 m2, a ukupna korisna površina iznosi 220,35 m2, po početnoj prodajnoj cijeni od 213.000,00 EUR,

i 3. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela –„2“- poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od hodnika, tri kancelarije i balkona, ukupne tlocrtne površine 94,33 m2, odnosno korisne površine 92,46 m2, označen zelenom bojom u Etažnom elaboratu zgrade, po početnoj prodajnoj cijeni od 72.200,00 EUR.

Oglasi o prodaji objavljeni su 16. studenog 2023. i 20. prosinca 2023. na mrežnoj stranici Sudačke mreže.

Na javnoj dražbi od 24. siječnja 2024. godine nije bilo zainteresiranih kupaca, tako da bi Skupština vjerovnika trebala donijeti odluku o daljnjoj prodaji predmetnih nekretnina putem javne dražbe.

Slijedom navedenog, budući nije bilo zainteresiranih kupaca za nekretninu:

**2. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)** s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela –„1“ poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od ulaza, četiri kancelarije, tri hodnika, dva wc-a, predprostora i arhive, ukupne tlocrtne površine 164,69 m2, odnosno ukupne površine 159,61 m2, označen plavom bojom u Etažnom elaboratu zgrade kao posebni dio nekretnine. Posebnom dijelu „1“ pripada i prostor natkrivenog ulaza, dvaju spremišta i kotlovnice u suterenu kao pripadak, tlocrtne površine 121,49 m2, odnosno

korisne površine 60,75 m2 označen istom bojom. Ukupna tlocrtna površina posebnog dijela „1“ sa pripadkom iznosi 286,18 m2, a ukupna korisna površina iznosi 220,35 m2, po početnoj prodajnoj cijeni od 213.000,00 EUR;

**to se predlaže da Skupština vjerovnika donese odluku kojom će se početna prodajna cijena umanjiti za 25%, tako da ista iznosi 159.750,00 EUR.**

Nadalje, budući nije bilo zainteresiranih kupaca za nekretninu:

**3. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)** s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela –„2“– poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od hodnika, tri kancelarije i balkona, ukupne tlocrtna površine 94,33 m2, odnosno korisne površine 92,46 m2, označen zelenom bojom u Etažnom elaboratu zgrade, po početnoj prodajnoj cijeni od 72.200,00 EUR; **to se predlaže da Skupština vjerovnika donese odluku kojom će se početna prodajna cijena umanjiti za 25%, tako da ista iznosi 54.150,00 EUR.**

III. Na Skupštini vjerovnika koja je održana 16. studenog 2023. donesena je i odluka da se **nekretnine i to k.č. 11689, Dubravica, put, površine 280 m2, k.č. 11693, Dubravica, dvorište, površine 86 m2, k.č. 11694, Dubravica, dvorište, 93 m2, k.č. 11695, Dubravica, put, površine 416 m2, k.č. 11694, Dubravica dvorište, površine 104 m2, k.č. 718/8, Dubravica, dvorište, površine 307 m2, k.č.11687, Pazin, Dubravica, trafostanica, površine 11 m2 sve upisano u z.k.ul. 3409, k.o. 322440 Pazin, Općinski sud u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin ponude Gradu Pazinu radi formiranja ceste i pratećih sadržaja po cijeni od 35,00 EUR/m2.**

Postupajući po navedenoj odluci, putem punomoćnika, dana 20. studenog 2023. poslana je ponuda Gradu Pazinu za kupnju nekretnina neposrednom pogodbom.

Na sastanku sazvanom po Gradonačelnici Grada Pazina, održanom 9. siječnja 2024. godine u prostorijama Grada Pazina, nije bila prisutna Gradonačelnica gđa Suzana Jašić, već je u ime Grada Pazina sastanak vodio pročelnik Upravnog odjela za komunalni sustav g. Elvis Kliman, koji je stečajnoj upraviteljici i punomoćniku ukazao da su proučili pisanu ponudu, te da od strane Grada Pazina postoji određeni interes za kupnjom ponuđenih nekretnina, ali da Grad Pazin trenutno nema osigurana potrebna sredstva da takovu ponudu prihvati po ponuđenoj cijeni od 35,00 EUR/m2. Obvezao se da će Gradonačelnica u roku od dva tjedna pisano odgovoriti na predmetnu ponudu.

Dana 25. siječnja 2024. godine je zaprimljeno pisano Očitovanje Gradonačelnice Grada Pazina na ponudu za kupnju nekretnina neposrednom pogodbom. U tom očitovanju je iskazana spremnost Grada Pazina da pristupi radnjama ostvarenja pristupa preko nekretnine kč.br. 2132 k.o. Pazin, kao i ostalim radnjama buduće funkcionalne prometne povezanosti kako nekretnina Stečajne mase tako i obližnjih nekretnina.

**Ali vezano za ponudu za kupnju navedenih nekretnina u ukupnoj površini od 1.297 m2, naveli su da iste predstavljaju nerazvrstanu cestu, kao i da manji dio istih trenutno nije u funkciji prometa, slijedom čega mogu prihvatiti ponudu za kupnju tih nekretnina, ali po cijeni od 1,00 EUR/m2 odnosno sveukupno 1.297,00 EUR.**

Dopis Gradonačelnice Grada Pazina priložen je uz ovo pismo.

Slijedom navedenog predlaže se da Skupština vjerovnika donese odluku o pisanoj ponudi Grada Pazina za kupnju predmetnih nekretnina neposrednom pogodbom.

Stečajna upraviteljica

Marija Ružić

Privitak – kao u tekstu