



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

Poslovni broj ST-501/2024-65

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Rijeci, OIB 88785964957, po sutkinji Danieli Korlević, u stečajnom postupku nad dužnikom trgovačkim društvom VILA DRUZIN d.o.o. za trgovinu, nekretnine, poslovno savjetovanje, turizam, putnička agencija, Rijeka, Riva 4, OIB: 74082573244, 16. ožujka 2026.

riješio je

I. Utvrđuje se da troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava iz čl.254. st. 3. Stečajnog zakona ("Narodne novine", broj 71/2015., 104/2017., 36/2022. i 27/2024., dalje: SZ) za nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, označene kako slijedi:

2. Vlasnički dio 1/1:

1. k.č.br. 3078/1, Broj D.L. 8, Šice & šuma, površine 681 m<sup>2</sup>,
2. k.č.br. 3078/2, Broj D.L. 8, Šice & ceste i putevi, površine 1523 m<sup>2</sup>,
3. k.č.br. 3078/3, Broj D.L. 8, Šice & šuma, površine 668 m<sup>2</sup>,
4. k.č.br. 3078/4, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 207 m<sup>2</sup>,
5. k.č.br. 3078/5, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 825 m<sup>2</sup>,
6. k.č.br. 3078/6, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 924 m<sup>2</sup>,
7. k.č.br. 3078/7, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 659 m<sup>2</sup>,
8. k.č.br. 3078/8, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 6 m<sup>2</sup>,
9. k.č.br. 3078/9, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 696 m<sup>2</sup>,
10. k.č.br. 3078/10, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 11 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. 3428 k.o. 319945, Lovran, iznose ukupno 39.653.29 EUR (slovima: trideset devet tisuća šest stotina pedeset tri eura dvadeset devet centi).

II. Kupac URBAN ADRIATIC d.o.o. Rijeka, Riva 4, OIB: 42435637126, namirit će iznos troškova unovčenja predmeta razlučnog prava iz točke I. iz jamčevine uplaćene za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi s identifikatorom nadmetanja 57757 u iznosu od 90.100,60 EUR.

III. Nalaže se Financijskoj agenciji da troškove unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 39.653,29 EUR (slovima: trideset devet tisuća šest stotina pedeset tri eura dvadeset devet centi) doznači na žiroračun stečajnog dužnika broj IBAN HR2724840081135465858 kod Raiffeisen bank Austria d.d., a iz jamčevine uplaćene na račun Financijske agencije 22. siječnja 2026.

IV. Nalaže se Financijskoj agenciji da preostali iznos uplaćene jamčevine u visini od 50.447,31 EUR (slovima: pedeset tisuća četiri stotine četrdeset sedam eura trideset jedan cent) doznači na žiroračun kupca trgovačkog društva URBAN ADRIATIC d.o.o. Rijeka, Riva 4, OIB: 42435637126, IBAN HR5024020061100550070.

#### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj ST-501/2024-58 od 23. veljače 2026. utvrđeno je da je prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu trgovačko društvo URBAN ADRIATIC d.o.o. Rijeka, Riva 4, podneskom od 17. veljače 2026. izjavio da kupuje nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, označene kako slijedi:

2. Vlasnički dio 1/1:

1. k.č.br. 3078/1, Broj D.L. 8, Šice & šuma, površine 681 m<sup>2</sup>,
2. k.č.br. 3078/2, Broj D.L. 8, Šice & ceste i putevi, površine 1523 m<sup>2</sup>,
3. k.č.br. 3078/3, Broj D.L. 8, Šice & šuma, površine 668 m<sup>2</sup>,
4. k.č.br. 3078/4, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 207 m<sup>2</sup>,
5. k.č.br. 3078/5, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 825 m<sup>2</sup>,
6. k.č.br. 3078/6, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 924 m<sup>2</sup>,
7. k.č.br. 3078/7, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 659 m<sup>2</sup>,
8. k.č.br. 3078/8, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 6 m<sup>2</sup>,
9. k.č.br. 3078/9, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 696 m<sup>2</sup>,
10. k.č.br. 3078/10, Broj D.L. 8, Šice šuma, površine 11 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. 3428 k.o. 319945, Lovran, te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu osiguranu razlučnim pravom na predmetnim nekretninama u iznosu od 1.460.917,33 EUR s protutražbinom stečajnog dužnika u visini utvrđene vrijednosti nekretnina u iznosu od 901.006,00 EUR

2. Istim rješenjem dosuđene su predmetne nekretnine trgovačkom društvu URBAN ADRIATIC d.o.o. Rijeka, Riva 4, te određena uknjižba prava vlasništva u korist kupca nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac podmiri troškove unovčenja predmeta razlučnog prava iz čl.254. st. 3. SZ-a, na koje će ga sud pozvati rješenjem.

3. Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak z.k.ul. 3428 k.o. Lovran, sud je utvrdio da je na unovčenim nekretninama uknjiženo pravo zalogu na temelju Ugovora o prijenosu i preuzimanju 100% poslovnih udjela s pripadajućim temeljnim ulogom dužnika, solemniziranom po javnom bilježniku Darku Paravić 4. studenog 2009. pod poslovnim brojem OV-16655/09 i Aneksa br. 1 Ugovora o prijenosu i preuzimanju 100% poslovnih udjela s pripadajućim temeljnim ulogom društva dužnika, solemniziranom po javnom bilježniku Darku Paravić 20. studenog 2009., pod poslovnim brojem OV-17663/09 u iznosu od 3.000.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, u korist CAPITAL INVESTORS&DEVELOPERS LTD., #1 Mapp street, Belize City, Belize, OIB: 15332304428, upisano pod brojem Z-6194/09.

Nadalje je pod brojem Z-24436/25 temeljem Ugovora o ustupanju potraživanja od 21. listopada 2024. izvršena uknjižba ustupanja založnog prava sa dosadašnjeg založnog vjerovnika CAPITAL INVESTORS&DEVELOPERS LTD., #1 Mapp street, Belize City, Belize, OIB: 15332304428, na novog založnog vjerovnika trgovačko društvo URBAN ADRIATIC d.o.o. Rijeka, Riva 4.

4. Razlučni vjerovnik – kupac URBAN ADRIATIC d.o.o. Rijeka, Riva 4 ima novčanu tražbinu prema stečajnom dužniku osiguranu razlučnim pravom na unovčenim nekretninama temeljem uknjiženog ustupanja založnog prava, a koja novčana tražbina iznosi ukupno 1.460.917,33 EUR.

5. Odredba čl. 248. st. 1. t. 1. SZ-a uređuje postupak namirenja razlučnih vjerovnika nakon unovčenja nekretnina odnosno stvari i prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, na način da će se prvenstveno namiriti troškovi unovčenja iz odredbe čl. 254. SZ-a, namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnoga postupka i preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

6. Prema odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

7. Stečajni upravitelj dostavio je sudu obračun troškova unovčenja iz čl. 254. st. 3. SZ-a.

Kako su stvarno nastali troškovi niži od paušalnog 5% iznosa od utška za unovčene nekretnine, stečajni upravitelj obrazložio je i argumentirao stvarno nastale troškove unovčenja.

8. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava koji u cijelosti terete unovčene nekretnine iznose ukupno 39.653,29 EUR, a odnose se na:

- troškove uplaćenog predujma od strane predlagatelja u iznosu od 1.222,90 EUR (130,00 EUR – Fond za namirenje troškova stečajnog postupka i dodatni iznos predujma u iznosu od 1.092,90 EUR – str. 36 – 37 spisa)

- naknadu Financijskoj agenciji za provedbu elektroničke javne dražbe u iznosu od 371,60 EUR prema računu broj 55-1125-0760060 od 15. prosinca 2025. (str. 312 spisa)

- trošak poštarine u iznosu od 44,77 EUR prema računu Hrvatske pošte d.d. od 28. veljače 2025. (str. 313 spisa)

- trošak vođenja knjigovodstva u iznosu od 3.000,00 EUR, trošak izrade Godišnjih financijskih izvještaja u iznosu od 1.000,00 EUR, trošak arhiviranja knjigovodstvene dokumentacije u iznosu od 500,00 EUR, sve prema računima trgovačkog društva MAURUS 3000 d.o.o. Poreč (str. 332 - 346 spisa)

- bankovne naknade u iznosu od 120,00 EUR prema izvodu sa računa RBA d.d. o prometu po računu (str. 351 – 352 spisa)

- predvidivi trošak preuzimanja i prijevoza građevinske dokumentacije na relaciji Rijeka – Poreč (cca 1 m3) za koje će stečajni upravitelj angažirati prijevoz kombijem u iznosu od 250,00 EUR

- predvidivi trošak arhiviranja građevinske dokumentacije u iznosu od 300,00 EUR

- predvidivi trošak pristupa stečajnog upravitelja na završno ročište u iznosu od 120,00 EUR.

9. Prema odredbi čl. 94. st. 2. SZ-a stečajni upravitelj ima pravo na nagradu za svoj rad i naknadu stvarnih troškova koje rješenjem određuje sud prema Uredbi kojom

Vlada Republike Hrvatske utvrđuje kriterije i način obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

10. Prema odredbi čl. 5. Uredbe sud rješenjem utvrđuje visinu nagrade, uzimajući u obzir obujam i složenost poslova, rad stečajnog upravitelja na ispitivanju tražbina te vrijednost unovčene stečajne mase.

11. Pri određivanju nagrade za rad, sud ima diskreciono pravo i ovlast koja proizlazi iz odredbe čl. 94. SZ-a i čl. 5. Uredbe. Naime, osim tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postotcima primjenjuje dodatni kriterij, uzimajući u obzir obujam i složenost poslova te rad stečajnog upravitelja na ispitivanju tražbina.

12. Iako stečajnom upravitelju prema čl. 7. Uredbe i tablici za izračun nagrade stečajnom upravitelju s osnove unovčene vrijednosti imovine, pripada pravo na nagradu u većem iznosu od određene, sud je odredio nagradu za rad stečajnom upravitelju u iznosu od 32.339,00 EUR bruto.

13. Naime, nakon preuzimanja dužnosti, stečajni upravitelj podnio je sudu izvješće za izvještajno ročište (str. 83 – 86 spisa), sačinio predračun troškova postupka koje je odobrila skupština vjerovnika (str. 114 spisa), ispitao četiri prijave tražbina stečajnih vjerovnika viših isplatnih redova, sačinio tablicu o razlučnim pravima, podnio dva tromjesečna izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, sačinio obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava te obavljao druge poslove propisane odredbama Stečajnog zakona. Navedene radnje stečajnog upravitelja uz predstojeću izradu završnog računa, sud je ocijenio kao radnje nižeg/srednjeg obujma i stupnja složenosti.

14. Slijedom naprijed navedenog, sud je procijenio da je određena nagrada za rad stečajnom upravitelju u iznosu od 32.339,00 EUR bruto primjerena s obzirom na zaključak suda da su radnje koje je poduzeo i koje će do zaključenja postupka poduzeti stečajni upravitelj u smanjenom opsegu i nižeg stupnja složenosti.

15. Sud je odobrio naknadu troškova stečajnom upravitelju u iznosu od 385,02 EUR, koji se odnose na putni trošak na relaciji Poreč – Rijeka – Poreč, 19. studenog 2025. (215 km x 0,50 EUR/km) u iznosu od 107,50 EUR, trošak cestarine u iznosu od 11,34 EUR, koji trošak je nastao radi pristupa na ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina, sve prema putnom nalogu broj 285/25 od 18. studenog 2025. (str. 314 – 315 spisa) i pregledu prolazaka za pretplatu ENC (str. 320 – 327 spisa), putni trošak na relaciji Poreč – Lovran – Rijeka – Poreč, 3. prosinca 2025. (269 km x 0,50 EUR/km) u iznosu od 134,50 EUR, trošak cestarine u iznosu od 11,34 EUR, koji trošak je nastao radi razgledavanja nekretnine s potencijalnim kupcima, sve prema putnom nalogu broj 295/25 od 2. prosinca 2025. (str. 316 – 317 spisa), putni trošak na relaciji Poreč - Rijeka – Poreč, 13. svibnja 2025. (218 km x 0,50 EUR/km) u iznosu od 109,00 EUR, trošak cestarine u iznosu od 11,34 EUR, koji trošak je nastao radi pristupa na ispitno i izvještajno ročište, sve prema putnom nalogu broj 133/25 od 12. svibnja 2025. (str. 318 – 319 spisa).

16. U odnosu na ostvarene troškove unovčenja, sud je izvršio uvid u ostvarene troškove unovčenja koje je specificirao stečajni upravitelj te utvrdio da su ostvareni

troškovi unovčenja bili potrebni za unovčenje predmetne nekretnine i da su u izravnoj odnosno neizravnoj vezi s unovčenjem.

17. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava namirit će se iz jamčevine koju je kupac URBAN ADRIATIC d.o.o. Rijeka, Riva 4, uplatio za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi u iznosu od 90.100,60 EUR, a preostali iznos jamčevine vratit će se kupcu.

18. Slijedom navedenoga, a temeljem čl. 248. st. 1. t. 1. i čl. 254. st. 3. SZ-a odlučeno je kao u izreci.

U Rijeci, 16. ožujka 2026.

Sutkinja  
Daniela Korlević

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi ovom sudu u dva primjerka u roku od osam dana od dostave prvostupanjskog rješenja. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **9-30884-c93fb**

Kontrolni broj: **07a85-173fb-920da**

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://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.