



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-226/2020-82

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o. u stečaju, OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, kojeg zastupa stečajni upravitelj Karlo Goričanec, OIB: 54298525695, Zagreb, Avenija Marina Držića 4, p.p. 2 (PB 10151), 24. svibnja 2024.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split, u ZK uložak 15498, K.O. Split, označenih kao čest. zem. 4083/3, kuća površine 1037 m² i dvor površine 1112 m², i to suvlasničkih dijelova:

- 33. Suvlasnički dio: 16/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 4, površine 16,00 m², na I. katu;

- 34. Suvlasnički dio: 16/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 5, površine 16,00 m², na I. katu;

- 35. Suvlasnički dio: 33/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 6, površine 33,00 m², na I. katu;

- 36. Suvlasnički dio: 21/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 7, površine 21,00 m², na I. katu;

- 37. Suvlasnički dio: 21/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 8, površine 21,00 m², na I. katu;

- 38. Suvlasnički dio: 32/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 9, površine 32,00 m², na I. katu;

- 39. Suvlasnički dio: 19/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 10, površine 19,00 m², na I. katu;

- 40. Suvlasnički dio: 19/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 11, površine 19,00 m², na I. katu;

- 44. Suvlasnički dio: 62/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-44) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 15, površine 62,00 m², na I. katu;

- 45. Suvlasnički dio: 66/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 16, površine 66,00 m², na I. katu,

kao cjeline u iznosu 959.400,00 eura.

II. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a iste se ne mogu prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR-a.

III. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Predmetne nekretnine prodaju se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

IV. Na nekretninama opisanim pod točkom I. izreke ovog rješenja upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, CH6340 BAAR, Švicarska (upisi pod Z-2029/06, i Z-6309/07, Z-14900/08, Z-11970/10, Z-39503/2019, Z-23979/2021) i založno pravo u korist Hrvatska banka za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9 (upis pod Z-6277/10).

V. Za predmetne nekretnine kao ponuditelji mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene vrijednosti za svaku pojedinu nekretninu iz točke I. izreke ovog zaključka.

Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, a jamčevina mora biti evidentirana na posebnom računu Financijske agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu. Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos jamčevine bez kamata u roku od 8 dana po primitku nalog suda za povrat jamčevine, a koji nalog će sud donijeti kada zaprimi izvješće da je kupovina uplaćena u cijelosti.

VI. Kupac je dužan položiti kupovninu u cijelosti u roku od 30 dana računajući od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac po dospelosti.

VII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VI. ovog zaključka, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

VIII. Ako kupac ili svaki sljedeći ponuditelj ne položi kupovninu u cijelosti u određenom roku ili odustane od svoje ponude, smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine te će se iz nje namiriti nastali troškovi

prodaje, kao i troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

IX. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu te rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnina kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca te brisanje prava i tereta na nekretninama koja prestaju njihovom prodajom.

X. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XI. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Karla Goričaneca, OIB: 54298525695, Avenija Marina Držića 4, p.p. 2 (PB 10151) , Zagreb (mobitel 0993361757, e-mail: goricanec.stecaj@gmail.com).

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-226/2020-20 od 18. ožujka 2021. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., Split te je tim rješenjem za stečajnog upravitelja imenovan Dean Prelević, Split.

2. Rješenjem poslovni broj St-226/2020-54 od 1. rujna 2023. stečajni upravitelj Dean Prelević razriješen je na osobni zahtjev te je za novog stečajnog upravitelja imenovan Karlo Goričanec, Zagreb.

3. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-226/2020-47 od 14. travnja 2023., nastavljena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika, pobliže označenih u točki I. izreke ovog zaključka, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a sve to sukladno članku 247. stavcima 1., 2. i 3. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15., 104/17. i 27/24. - dalje: SZ). Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 3. svibnja 2023.

4. Na nekretninama opisanim pod točkom I. izreke ovog rješenja upisano je založno pravo u korist razlučnog založno pravo u korist razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, CH6340 BAAR, Švicarska (upisi pod Z-2029/06, i Z-6309/07, Z-14900/08, Z-11970/10, Z-39503/2019, Z-23979/2021) i založno pravo u korist Hrvatska banka za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9 (upis pod Z-6277/10).

5. Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađen je procjembeni elaborati po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku Sergija Štulića, mag. ing. aedif. iz društva ALLEGRIAN d.o.o. Zagreb, koji je elaborat je 30. travnja 2024. objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

6. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održanom 22. svibnja 2024. stečajni upravitelj predložio je da se vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi u skladu s procjenom tržišne vrijednosti istih od strane sudskog vještaka te da se iste

prodaju kao cjelina jer to u naravi i predstavljaju i to zbog svih razloga koje je detaljno elaborirao sudski vještak u predmetnom elaboratu. Nadalje, istaknuo je da po njemu nema zapreke da se već sada krene u prodaju ovih nekretnina, a da u međuvremenu sudski vještak dodatno utvrdi stvarno stanje, odnosno površine koje otpadaju na zajedničke dijelove. Istaknuo je da ukupna površina ovih nekretnina nije sporna te da po tome nije sporna ni njihova vrijednost, a da će do trenutka diobe, odnosno namirenja razlučnih vjerovnika stečajni upravitelj, zajedno sa sudskim vještakom, razjasniti sve nedoumice koje trenutno postoje oko stvarne površine pojedinih etažnih dijelova. Nadalje, istaknuo je da stečajni dužnik jest u sustavu PDV-a, ali da prodaja predmetnih nekretnina ne podliježe plaćanju PDV-a jer da je ista kupljena još 2007. te je korištena duže od dvije godine.

6.1. Prisutni na ročištu punomoćnik razlučnog vjerovnika DDM REO Adria d.o.o. Zagreb naveo je da nema primjedbi na procjenu vještaka te je predložio da se predmetne nekretnine prodaju kao cjelina po utvrđenoj vrijednosti iz elaborata.

6.2. Na ročištu prisutna punomoćnica razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak ustrajala je kod svih prigovora iz podneska od 13. svibnja 2024. te je predložila da se sve radnje radi utvrđivanja stvarnih površina etažnih dijelova te zajedničkih dijelova obave prije same prodaje.

7. Sukladno članku 247. stavku 1. SZ-a, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a pravila o obustavi postupka se ne primjenjuju.

7.1. Člankom 247. stavkom 3. SZ-a propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. tog članka propisano da prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Nadalje, stavkom 5. istog članka propisano je da se 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,

a stavkom 6. istoga članka propisano je da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 eura.

8. Prema članku 93. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14., 73/17., 131/20., 114/22. i 6/24. - dalje: OZ) vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom o prodaji, a prema članku 92. stavku 1. OZ-a vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

9. Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina u iznosima navedenim pod točkom I. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, cijeneći pritom da su predmetne procjene

izrađene prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava na nekretninama brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti ne utječu na vrijednost predmetnih nekretnina.

10. Vrijedi istaknuti da iz spisa, a osobito procjembenog elaborata proizlazi da predmetne nekretnine, odnosno svih 10 etažnih dijelova, u naravi predstavljaju jednu uporabnu cjelinu u kojoj se osim ureda nalaze popratni prostori, i to arhiva, čajna kuhinja te nekolicina (muških i ženskih) toaleta pa sud prihvata navode vještaka i stečajnog upravitelja da bi bilo bespredmetno iste prodavati pojedinačno, već je svrsishodno da se isti prodaju kao cjelina. Ujedno, proizlazi da nije sporna ukupna površina svih etaža niti njihova ukupna ni pojedinačna vrijednost, dok će, sukladno prigovorima razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak, stvarno stanje površina pojedinih etažnih dijelova te zajedničkih prostorija biti utvrđeno u narednom tijeku postupka, a zasigurno prije namirenja razlučnih vjerovnika.

10.1. Stoga, ovaj sud zaključuje da izneseni prigovori vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak ne utječu na pravilnost dosadašnjeg postupka prodaje niti sprečavaju da se taj postupak nastavi te da istog provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

11. Slijedom svega navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog zaključka.

U Splitu 24. svibnja 2024.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Karlo Goričanec
- razlučni vjerovnik DDM INVEST III AG, po odv. Luki Gulanu
- razlučni vjerovnik Hrvatska banka za obnovu i razvitak
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-226/2020-47 od 14. travnja 2023. s potvrdom pravomoćnosti
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **9-30868-3dfce**

Kontrolni broj: **016f7-f1aca-eb74c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVAN ČULIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, 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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.