



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-793/2021-57

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom FIORI KAŠTELA, d.o.o. u stečaju, OIB: 84839095522, Kaštel Gomilica, Hrvatskih knezova 67, kojeg zastupa stečajni upravitelj Maroje Stjepović, OIB: 57640555089, Zagreb, Preradovićeve ulica 25, 6. listopada 2022.

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, Stalne službe u Kaštel Lukšiću u ZK uložak 2683, K.O. Kaštel Gomilica, označenih kao kat. čest. 1271/2, dvorište površine 591 m², zgrada mješovite uporabe površine 368 m² i pomoćna zgrada površine 10 m², i to suvlasničkih dijelova:

1) - 1. Suvlasnički dio: 1853/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta oznake PARKING MJESTO BR.2, obojan crvenom bojom-(kvadratno) koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 18,53 m², u iznosu 113.010,00 kuna odnosno 15.000,00 EUR-a¹;

2) - 2. Suvlasnički dio: 1853/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta oznake PARKING MJESTO BR.3, obojan svijetlo plavom bojom-(kvadratno) koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 18,53 m², u iznosu 113.010,00 kuna odnosno 15.000,00 EUR-a¹;

3) - 9. Suvlasnički dio: 1440/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta oznake PARKING MJESTO BR.13, obojan zelenom bojom-(kvadratno) koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 14,40 m², u iznosu 90.408,00 kuna odnosno 12.000,00 EUR-a¹;

4) - 10. Suvlasnički dio: 1440/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta oznake PARKING MJESTO BR.14, obojan ljubičastom bojom-(kvadratno) koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 14,40 m², u iznosu 90.408,00 kuna odnosno 12.000,00 EUR-a¹;

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

5) - 12. Suvlasnički dio: 19984/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom poslovnog prostora, oznake PR-A. obojan crvenom bojom - (točkasto) , koji se nalazi u prizemlju zgrade, a sastoji se od dvije poslovne prostorije i dva WC-a ukupne podne površine 199,84 m² koje pravo vlasništva se proteže na sporedne dijelove i to:

- parkirno mjesto br. 21, koje se nalazi sa zapadne strane građevine, ukupne podne površine 12,00 m²,
 - parkirno mjesto br. 22, koje se nalazi sa zapadne strane građevine, ukupne podne površine 12,00 m²,
 - parkirno mjesto br. 23, koje se nalazi sa zapadne strane građevine, ukupne podne površine 13,00 m²,
 - parkirno mjesto br. 1, koje se nalazi sa južne strane građevine, ukupne podne površine 13,00 m²,
 - kućni vrt koji se proteže jugo-istočno od predmetne građevine, ukupne podne površine 33,00 m²,
 - kućni vrt koji se proteže zapadno od predmetne građevine, ukupne podne površine 312,00 m²,
- u iznosu 2.900.590,00 kuna odnosno 385.000,00 EUR-a¹.

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 kuna odnosno 0,13 EUR-a¹.

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 postoji pravo služnosti u korist Grada Kaštela, OIB: 08727843572 (upis pod brojem Z-2349/10) i založno pravo u korist razlučnog vjerovnika KentBank d.d., OIB: 73656725926 (upisi pod brojevima Z-7947/2016 i Z-17406/2019).

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.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

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. Stečajni dužnik je u sustavu PDV-a. Oporezivanje nekretnina se izvršava sukladno statusu kupca, ovisno o tome je li kupac upisan u registar obveznika PDV-a.

XII. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Maroja Stjepovića, OIB: 57640555089, Zagreb, Preradovićeve ulica 25 (mobitel/telefon 091/2111-181, 01/6443-166)

Obrazloženje

1. Rješenjem poslovni broj St-793/2020-19 od 25. ožujka 2022. otvoren je stečajni postupak nad FIORI KAŠTELA, d.o.o. u stečaju, OIB: 84839095522, Kaštel Gomilica, Hrvatskih knezova 67, te je za stečajnog upravitelja Maroje Stjepović, OIB: 57640555089, Zagreb, Preradovićeve ulica 25.

2. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-793/2020-49 od 19. srpnja 2022., određena 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. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ). Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 20. kolovoza 2022.

3. Na nekretninama opisanim pod točkom I. izreke ovog rješenja postoji založno pravo u korist razlučnog vjerovnika KentBank d.d., OIB: 73656725926 (upisi pod brojevima Z-7947/2016 i Z-17406/2019).

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

4. Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađen je procjembeni elaborati po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tadiji Krišti, koji je objavljen na e-oglasnoj ploči suda 24. lipnja 2022., dok je podneskom od 8. kolovoza 2022. stečajni upravitelj u spis dostavio vrijednosti predmetnih nekretnina po etažama, a koje je napravio isti vještak.

5. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održanom 5. listopada 2022. razlučni vjerovnik nije imao primjedbi na procjenu vještaka pa je stečajni upravitelj predložio da se vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi u skladu s procjenom tržišne vrijednosti istih od strane sudskog vještaka, ali da se pojedinačna vrijednost etaža zaokruži sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te da se kao tečaj preračunavanja kuna u eure uzme 1,00 euro = 7,53450 kuna. Razlučni vjerovnik se složio s ovakvim prijedlogom.

6. 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. 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 kune.

8. Prema članku 93. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14., 73/17. i 131/20 - u daljnjem tekstu: 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 procjenama 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. Ujedno, ističe se da su novčani iznosi navedeni u izreci ove presude iskazani i u eurima sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 57/22. i 88/22.) te je prilikom konverzije korišten fiksni tečaj 7,53450.

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

U Splitu 6. listopada 2022.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Maroje Stjepović
- KentBank d.d. Zagreb
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-793/2021-49 od 19. srpnja 2022. s potvrdom pravomoćnosti
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Broj zapisa: **eb312-c37a8**

Kontrolni broj: **07a88-18bd9-5f165**

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.