



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU**  
**Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23**

**Posl. br.6-St. 92/2019-557**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**ZAKLJUČAK**

Trgovački sud u Dubrovniku, po stečajnom sucu tog suda Srđanu Gavraniću, kao sucu pojedincu, u stečajnom postupku nad dužnikom NITOR d.o.o, za trgovinu, proizvodnju i usluge "u stečaju", Vukasova 2, Split, MBS: 060138846, OIB: 9755387269, zastupano po stečajnom upravitelju Ivanki Sušić iz Dubrovnika, izvan ročišta, dana 27. prosinca 2023. godine

**z a k l j u č i o   j e**

- I. Određena je u stečajnom postupku prodaja dijela imovine stečajnog dužnika i to oznake:
  - katastarske čestice zem. 6417/1 stambeno-poslovna zgrada, dvor 2.188 m<sup>2</sup>, stambeno-poslovna zgrada 1030 m<sup>2</sup>, dvor 1158 m<sup>2</sup>, ukupno 2188 m<sup>2</sup> z.ul. 17694 K.O. Split, 65. Suvlasnički dio: 450/7559 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65) dijela, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom parkirnog mjesta označenog PM.12, površine 19,68 m<sup>2</sup>, na etaži podrum 1, sa pripadajućom prohodnom terasom površine 430,47 m<sup>2</sup>, položenom na V. katu ispod ravnog krova sa sjeverne strane objekta, sveukupne površine 450,15 m<sup>2</sup>.
- II. Za imovinu iz točke I. ove odluke utvrđuje se vrijednost:
  - katastarske čestice zem. 6417/1 stambeno-poslovna zgrada, dvor 2.188 m<sup>2</sup>, stambeno-poslovna zgrada 1030 m<sup>2</sup>, dvor 1158 m<sup>2</sup>, ukupno 2188 m<sup>2</sup> z.ul. 17694 K.O. Split, 65. Suvlasnički dio: 450/7559 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65) dijela, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom parkirnog mjesta označenog PM.12, površine 19,68 m<sup>2</sup>, na etaži podrum 1, sa pripadajućom prohodnom terasom površine 430,47 m<sup>2</sup>, položenom na V. katu ispod ravnog krova sa sjeverne strane objekta, sveukupne površine 450,15 m<sup>2</sup>, u iznosu 388.200,00 eura / 2.924.892,90 kuna<sup>1</sup>.
- III. Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se na **javnoj dražbi**. Prodaju imovine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Imovina iz točke I. ove odluke ne može se prodati:
  - na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
  - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine,

<sup>1</sup>Fiksni tečaj konverzije 7,53450

- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune ili 0,13 eura<sup>1</sup>.

Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj.

Imovina iz točki I. ove odluke prodaje se na po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

- IV.** Na imovini iz točke I. izreke ovog zaključka postoji upisano razlučno pravo i to na korist Banka splitsko-dalmatinska d.d., Split.
- V.** Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje za uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti, koja se plaća u korist posebnog računa Financijske Agencije, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje, a valjanom uplatom će se smatrati uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.  
Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu.  
Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće u uplati kupovnine u cijelosti.
- VI.** Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 15 dana od primitka rješenja o dosudi.
- VII.** Ako prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavi da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine plaćaju se troškovi unovčenja predmeta prema čl. 254. Stečajnog zakona.
- VIII.** Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti.
- IX.** Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, ili prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu koji izjavi da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene ne plati troškove unovčenja u roku koji odredi sud, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.
- X.** Ako kupac ili svaki slijedeći ponuditelj ne položi kupovinu u cijelosti u određenom roku, ili odustane od svoje ponude smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine. Ako kupac koji je ponudio najveću cijenu u određenom roku ne položi kupovinu u cijelosti sud će posebnim rješenjem proglasiti dosudu kupcu koji je ponudio veću cijenu nevažećom i imovinu dosuditi slijedećem ponuditelju koji je ispunio uvjete da mu se imovina dosudi redom prema veličini ponuđene cijene.
- XI.** Nakon što kupac u cijelosti položi kupovinu i rješenje od osudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju imovine kupcu, upis prava

<sup>1</sup>Fiksni tečaj konverzije 7,53450

vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje razlučnih prava na kupljenoj imovini koja prestaju prodajom.

- XII.** Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji nekretnina.
- XIII.** Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Dragana Ivanke Sušić, na broj mobilnog telefona 091/5164 792, od 9 do 13 sati, svaki radni dan. Razgledanje imovine moguće je ako se prethodno plati trošak razgledanja najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje u dražbi, uz prethodnu najavu i u dogovoru sa stečajnom upraviteljem u zavisnosti od slobodnih termina stečajnog upravitelja.
- XIV.** Nalaže se stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji zahtjev za prodaju nekretnina i poduzeti druge radnje sukladno čl. 89. st. 1. točka 10. i 11. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, dalje u tekstu SZ), a u spis dostaviti dokaz o postupanju.

### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda posl.br. St. St. 1082/2016-23 od 24. srpnja 2022. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom.

2. Na imovini iz točke I. ovog rješenja u zemljišnim knjigama postoji upisano razlučno pravo na korist: Banka splitsko-dalmatinska d.d., Split. Uvidom zemljišne knjige utvrđeno je da na imovini iz točke I. izreke ove odluke postojalo na temelju prijedloga za osiguranje novčane tražbine u iznosu od 1.337.537,62 kuna upisana mjera osiguranja u korist MEST GRUPA d.o.o., Split (po rješenju Općinskog suda u Splitu posl.br. Ovr.4268/13 od 06.09.2013.) zabrane otuđenja i opterećenja, te je naloženo predlagatelju osiguranja da u roku od 15 dana od primitka pisanog prijepisa rješenja, protiv protivnika osiguranja pokrenuti parnični postupak radi opravdanja određene privremene mjere, Uvidom u sustav eSpis utvrđeno je da je rješenjem Općinskog suda u Splitu posl.br. Ovr.4268/13-7 od 5. studenog 2013. godine ukinuto je označeno rješenje o osiguranju pod poslovnim brojem Ovr-4268/13 i naloženo je zemljišnoknjižnom odjelu da odmah po primitku rješenja izbriše zabilježbu privremene mjere. Međutim, u z.ul. 17694 K.O. Split poduložak 65 etažno vlasništvo 65 etaža nije upisano brisanje privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja. No, obzirom na rješenje Općinskog suda u Splitu posl.br. Ovr.4268/13 od 5. studenog 2013. godine predmetna privremena mjera ne egzistira i na predmetnoj imovine navedenoj u točki I. izreke ove odluke ne postoji razlučno ili bilo koje drugo pravo MEST GRUPA d.o.o., Split.

3. Prema čl. 247. SZ nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, a u zemljišnoj knjizi će se upisati zabilježba rješenja o prodaji nekretnine. O prodaji nekretnine odlučuje sud rješenjem, a prodaju, nakon što sud zaključkom o prodaji utvrdi cijenu, provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

4. U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, dalje u tekstu: OZ) koji se na temelju čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, dalje u tekstu SZ) u svezi čl. 115. Zakona o izmjenama i dopunama stečajnog zakona (NN 36/2022) obzirom na vrijeme pokretanja postupka u ovom postupku na odgovarajući način u ovom postupku prodaje primjenjuje,

vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja vještaka ili procjenitelja: Sud je na ročištu održanom 9. svibnja 2023. godine omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku da se o procjeni izjasne. Obzirom da je punomoćnik Nikole Jogunice i Iskre Peranić Jogunica prigovorio procjeni vrijednosti vještaka Ivana Mijanovića iz Agencije Mijanović od 4. studenog 2022. godine u bitnom navodeći da stvarno stanje nije pravilno utvrđeno budući se „...u naravi radi ne samo o parkirnom mjestu s kojim je povezana terasa površine 430,47 m<sup>2</sup>, već da se radi u naravi o izgrađenom prostoru koji praktički predstavlja stan na V. katu kojega treba zatvoriti i za koji stan postoji dokumentacija tj. legalizacija ...“, sud je uz sudjelovanje procjenitelja Ivana Mijanovića izvršio očevid na licu mjesta (list spisa 10658-10665) na kojem je omogućio sudjelovanje založnom vjerovniku i prigovarateljima procjeni Nikoli Jogunica i Iskre Peranić Jogunica, te je utvrđeno da se u naravi radi o krovnoj terasi koja je dijelom natkrivena i na kojoj nema stana, odnosno nadogradnje koja bi zadovoljavala temeljne zahtjeve za građevinu i predstavljala samostalnu uporabnu cjelinu, što je potvrdio i vještak procjenitelj u svom podnesku od 1. prosinca 2023. godine (list spisa 10672-10717). Stoga je sud uvažavajući mišljenje procjenitelja, nakon zaokružjenja iznosa, utvrdio vrijednost predmetne imovine u iznosu 388.200,00 eura / 2.924.892,90 kuna<sup>1</sup>, vodeći računa da će se u predmetnom slučaju razlučno pravo na imovini brisati, te da upisani tereti značajnije ne utječu na vrijednosti predmetne imovine, a da će tržište (zainteresirani ponuditelji) pokazati stvarnu vrijednost predmetne imovine.

5. U smislu čl. 88. OZ, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom o prodaji. Sukladno čl. 247. st. 5. SZ nekretnina se 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 na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune odnosno 0,13 eura. Zbog toga je odlučeno kao u točki III. ovog rješenja.

6. Prema čl. 98. st. 4. OZ ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

7. Sukladno čl. 89. st. 1. točka 10. SZ stečajni upravitelj obvezan je dostaviti Financijskoj agenciji zahtjeve za prodaju nekretnina, pokretnina, prava i imovine stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom i zahtjeve za upis nekretnina, pokretnina, prava i imovine stečajnog dužnika u Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku.

8. Zbog navedenog, na temelju spomenutih propisa i u smislu čl. 92., 93., 95. do 100., 103., 106. OZ u vezi sa čl. 247. SZ, odlučeno je kao u izreci.

**U Dubrovniku, 27. prosinca 2023. godine**

**Stečajni sudac:**

**Srđan Gavranić**

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU**

Protiv ovog zaključka nije dopušteno izjaviti posebnu žalbu.

**DN-a** (27.12.2023.):

- stečajni upravitelj,
- e-oglasna ploča suda.

Na znanje:

- Banka splitsko-dalmatinska d.d., Split.

Broj zapisa: **9-30861-6fa34**

Kontrolni broj: **03a32-cc73b-9ed9f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Srđan Gavranić, O=TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU, 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 Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.