

**SPORTSKI GRAD TPN doo**  
**U STEČAJU**  
**1.St-138/2014**  
**Stečajna upraviteljica**  
**Natalija Mladineo, dipl.oec.**

Split, 20.03.2026.

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**n/p Stečajnog suca**  
**gosp. Velimira Vukovića**

**OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA OSTVARENIH PRODAJOM NEKRETNINE  
U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA NA KOJOJ JE POSTOJALO UPISANO  
ZALOŽNO PRAVO U JAVNOJ KNJIZI U KORIST UNICREDIT BANK AUSTRIA  
AG, ERSTE GROUP BANK AG i ZAGREBAČKA BANKA dd**

Sukladno članku 247.SZ-a, stečajna upraviteljica uputila je naslovnom sudu dana 30.01.2023.god prijedlog za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to Sportske dvorane, udio prava građenja 1/1 ZU 19253 k.o.Split, sagrađena na pravu građenja čest.zem. 6890/1 upisane u ZU 3417 k.o.Split površine 15706 m2 i pravo građenja na čest.zem.6890/1 ZU3417 k.o. Split, dvor, zemljište pod Sportskom dvoranom površine 15706 m2, dvor površine 15092 m2, ukupno 30798 m2. Na teret čest.zem. pravo prvokupa prava građenja uknjiženo je u korist Grada Splita. Na predmetnoj nekretnini upisano je razlučno pravo u korist založnih vjerovnika Unicredit Bank Ausrtria ag, Erste group Bank ag i Zagrebačka banka d.d

Naslovni sud je dana 01.02.2023.god donio rješenje o prodaji imovine stečajnog dužnika.

U svrhu procjene vrijednosti nekretnine angažirani su vještaci Snježana Biloglav Topić vještak građevinske struke i Slaven Bitanga vještak strojarske struke. Sudu je dana 02.studenog 2023.god dostavljen u spis Elaborat tržišne vrijednosti Spaladium Arene i prava građenja u kojem je vještak Snježana Biloglav Topić procijenila tržišnu vrijednost nekretnine na iznos od 56.600.000,00 eur.

Dana 27.ožujka 2024.god sudu je u spis dostavljena procjena fer vrijednosti strojeva i opreme, izrađena od vještaka Slavena Bitange na iznos od 3.250.000,00 eur. Na ročištu za određivanje vrijednosti imovine od dana 20.travnja 2024.god razlučni vjerovnici suglasili su se sa procijenjenom vrijednosti nekretnine, strojeva i opreme.

Zaključkom o prodaji od dana 29.travnja 2024.god sud je oglasio prodaju predmetne nekretnine provođenjem elektroničke javne dražbe pred FINA-om.

Na javnim stranicama FINA-e oglašena je prva elektronička javna dražba koja će se održavati u razdoblju od 03.05.2024.-25.07.2024.god pri čemu je oglašena početna cijena (ispod koje se nekretnina ne može prodati) u iznosu od 44.887.500,00 eur

*Druga elektronička javna dražba održat će se u razdoblju od 26.07.2024. - 17.10.2024.god pri čemu je oglašena početna cijena (ispod koje se nekretnina ne može prodati) u iznosu od 29.925.000,00 eur*  
*Treća elektronička javna dražba održat će se u razdoblju od 18.10.2024. - 15.01.2025.god pri čemu je oglašena početna cijena (ispod koje se nekretnina ne može prodati) u iznosu od 14.962.500,00 eur*  
*Četvrta elektronička javna dražba održat će se u razdoblju od 16.01.2025. - 09.04.2025.god pri čemu je oglašena početna cijena (ispod koje se nekretnina ne može prodati) u iznosu od 1,00 eur.*

*Tijekom dražbovanja na prvoj, drugoj i trećoj elektroničkoj javnoj dražbi nije bilo zainteresiranih kupaca.*  
*Na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi pristupio je Grad Split kao jedini ponuđač u postupku dražbovanja i ponudio iznos od 2.501,00 eur.*

*Odlučujući o dražbi, naslovni sud je rješenjem od 10.travnja 2025.god poništio četvrtu elektroničku javnu dražbu pozivajući se na čl.103.Ovršnog zakona u skladu sa čl.247.Stečajnog zakona. U bitnom sud navodi da je Grad Split u svojim postupcima tijekom provođenja prodaje zloupotrijebio svoja prava određivanja komunalne naknade i sudjelovanja u nadmetanju za kupnju Spaladium Arene.*

*Rješavajući po žalbi, VTSRH je u predmetu posl.br.PŽ-1913/2025 dana 01.srpnja 2025.god potvrdio rješenje prvostupanjskog suda.*

*U nastavku stečajnog postupka, razlučni vjerovnici i Grad Split pristupili su pregovorima oko mirnog rješenja sporova koje su vodili te mogućnosti da Grad Split otkupi razlučna prava upisana na nekretnini Spaladium Arena.*  
*U tu svrhu izrađeno je financijsko vještačenje u stečajnom predmetu od strane Mire Hajdić.*

*Dana 30.01.2026.god Grad Split je izvijestio naslovni sud da je sa Unicredit Bank Ausrtria ag, Erste group Bank ag i Zagrebačkom bankom d.d. sklopio dana 29.01.2026.god Ugovor o cesiji čime je izvršen prijenos tražbine prethodnih razlučnih vjerovnika na Grad Split koji je time postao novi razlučni vjerovnik. U podnesku je kao prilog Grad Split dostavio Ugovor o cesiji te dokaze o isplati razlučnih vjerovnika.*

*Sukladno sklopljenom Ugovoru o cesiji, prethodni razlučni vjerovnici Unicredit Bank Ausrtria ag, Erste group Bank ag i Zagrebačka banka d.d. i novi stjecatelj razlučnog prava Grad Split izvijestili su sud o povlačenju prijedloga za reviziju izjavljenog na presudu VTSRH posl.br.PŽ-1913/2025-4.*  
*O navedenom je sud dana 30.siječnja 2026.god donio rješenje.*

*Grad Split je dana 02.02.2026.god predložio sazivanje Skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o nastavku prodaje imovine stečajnog dužnika.*

*Skupština vjerovnika održana je dana 19.02.2026.god.*  
*Skupština je donijela odluku o prodaji imovine sukladno čl.247.točka 6.na način da se prodaja provede u stečajnom postupku neposrednom pogodbom sa razlučnim vjerovnikom Gradom Splitom koji će kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu*

izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, a radi čega se oslobađa polaganja kupovnine..

Također Skupština vjerovnika ovlastila je stečajnu upraviteljicu da u roku od 15 dana u ime stečajnog dužnika kao prodavatelja pristupi sklapanju ugovora o prodaji imovine stečajnog dužnika sa kupcem Gradom Splitom i to sukladno prethodnoj odluci o prijeboju.

Dana 09.ožujka 2026.god sklopljen je sa Gradom Splitom ugovor o prodaji imovine stečajnog dužnika.

Naslovni sud donio je dana 09.ožujka rješenje o dosudi kojim je na temelju neposredne pogodbe i Ugovora o kupoprodaji nekretnina i pokretnina od 09.03.2026.god, dosudio razlučnom vjerovniku kao kupcu Gradu Splitu. Rješenjem je razlučni vjerovnik oslobođen polaganja kupovnine jer kao razlučni vjerovnik ima pravo na namirenja svoje tražbine iz te kupovnine koja je manja od tražbine razlučnog vjerovnika kao kupca.

Sukladno navedenom kao i odredbama Čl.248.i 254.SZ-a stekli su se uvjeti za raspodjelu troškova nastalih unovčenjem nekretnina.

Ističe se da je sportska dvorana Spaladium Arena te strojevi i oprema kao pripadci sportske dvorane jedina imovina stečajnog dužnika.

Nadalje, stečajni dužnik obavljao je poslovanje do kraja prosinca 2022.god kada je zbog blokade žiro računa prekinuo sve poslovne aktivnosti, a u travnju 2023.god zatvorio objekt. Slijedom toga stečajni dužnik nije bio u mogućnosti podmiriti obveze dospjele nakon blokade računa.

Nastavno na izvršeno financijsko vještačenje u stečajnom predmetu kao i stanje poslovnih knjiga stečajnog dužnika u nastavku se daje prikaz troškova koje kupac Grad Split ima obvezu podmiriti stečajnom dužniku.

#### **TABELA I Prikaz troškova unovčenja imovine stečajnog dužnika**

<b>R.br.</b>	<b>Vrsta troška</b>	<b>Iznos u eur</b>
1.	Trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda	5.205.310,79
2.	Trošak odvjetničkog zastupanja u stečajnom postupku	306.301,56
3.	Trošak vođenja knjigovodstva	7.721,25
4.	Troškovi izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina, strojeva i opreme	16.875,00
5.	Troškovi osiguranja imovine	76.601,96
6.	Nagrada i naknada troškova stečajnom upravitelju	85.439,48
7.	Trošak električne energije	199.228,15
8.	Trošak prema Vodovodu i kanalizaciji doo	4.704,66

9.	<i>Trošak prema Čistoći doo</i>	<i>10.140,94</i>
10.	<i>Naknade za prisilnu naplatu</i>	<i>2.123,57</i>
	<b>UKUPNO</b>	<b>5.914.447,36</b>

*Obrazloženje:*

*Pod red.br.1. Tabele prikazan je ukupan iznos neplaćene komunalne i vodne naknade prema rješenjima Grada Splita, a koja je iskazana i u Očevidniku redoslijeda naplate kojeg vodi FINA (OSOP i ONOP).*

*Međutim obzirom je Grad Split razlučni vjerovnik, a ujedno i vjerovnik stečajne mase, ovaj trošak za Grad Split ima neutralni učinak.*

*Sukladno navedenom, razlučni vjerovnik Grad Split dužan je namiriti troškove unovčenja stečajnom dužniku u iznosu od 709.136,57 eur.*

**Stečajna upraviteljica:**  
**Natalija Mladineo, dipl.oec.**