



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Splitu

Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 4. St-76/2019-153

R E P U B L I K A H R V A T S K A

Z A K L J U Č A K

Trgovački sud u Splitu, po sucu Katarini Mikulić, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom BANKO d.o.o. u stečaju, Dubrovačka 19, Split, OIB: 65237440797, 11. listopada 2021.

z a k l j u č i o j e

I Određuje se prodaja imovine dužnika u stečajnom postupku i to:

a) kat. čest. ZGR 5346 ZU 13514 k.o. Split u naravi 101. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101) poslovni prostor označen u tlocrtu brojem 8, smješten u prizemlju zgrade, kao šesti po redu, brojeći od južne strane zgrade, orijentacije je istok- zapad odakle ima i pristup, ukupne površine od 74,66 m², Dubrovačka 15-31.

b) kat. čest. 5740/1 ZU 5462 k.o. Žrnovnica u naravi KAMENA sveukupne površine 4259 m², gosp.zgr. površine 520 m², dvorišta površine 481 m², pašnjak površine 2981 m², gosp.zgr. površine 73 m² i gosp.zgr. površine 204m².

Utvrđena vrijednost nekretnine pod a) iznosi 912.747,82 kuna.

Utvrđena vrijednost nekretnine pod b) iznosi 3.420.000,00 kuna.

II Imovina iz točke I a) ove odluke prodavati će se na javnoj dražbi.

Prodaju imovine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Imovina iz točke I a) ove odluke ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine (684.560,86 kuna),
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine (456.373,91 kuna),
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine (228.186,95 kuna),
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

Imovina iz točke I b) ove odluke prodavati će se na javnoj dražbi, kao cjelina.

Prodaju imovine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Imovina iz točke I b) ove odluke ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine (2.565.000,00 kuna),
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine (1.710.000,00 kuna),
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine (855.000,00 kuna),
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

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

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

Dražbeni korak za nekretninu pod I a) iznosi 2.000,00 kuna.

Dražbeni korak za nekretninu pod I b) iznosi 10.000,00 kuna.

III Na predmetnoj nekretnini pod točkom 1 a) upisano je razlučno pravo u korist EOS MATRIX d.o.o., OIB: 76674680107, Horvatova 82, Zagreb, HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9 i Republika Hrvatska, Ministarstvo Financija, Porezna uprava, Područni ured Split, OIB: 52634234238.

Na imovini iz točke I b) ove odluke postoji upisano razlučno pravo u korist EOS MATRIX d.o.o., OIB: 76674680107, Horvatova 82, Zagreb, HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića 7 i Republika Hrvatska, Ministarstvo Financija, Porezna uprava, Područni ured Split, OIB: 52634234238.

IV Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu prema rednom broju dražbe:

Nekretnina pod I a)

- 91.274,78 kuna (prva dražba)
- 91.274,78 kuna (druga dražba)
- 91.274,78 kuna (treća dražba)
- 91.274,78 kuna (četvrta dražba)

Nekretnina pod I b)

- 342.000,00 kuna (prva dražba)
- 342.000,00 kuna (druga dražba)
- 342.000,00 kuna (treća dražba)
- 342.000,00 kuna (četvrta dražba)

Jamčevina 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.

V Kupac je dužan položiti kupovinu i sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva u cijelosti, u roku od 30 dana od primitka rješenja o dosudi.

VI Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

VII Ako kupac ili svaki slijedeći 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. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.

VIII Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju imovine kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje razlučnih prava na kupljenoj imovini koja prestaju prodajom.

IX 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.

X Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Deana Prelevića, Split, Gundulićeva 22, na broj mobilnog telefona 098/653-339, od 9 do 15 sati, svaki radni dan.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj 4.St-76/2019-21 od 5. rujna 2019. otvoren stečajni postupak nad dužnikom BANKO d.o.o. u stečaju, Dubrovačka 19, Split, OIB: 65237440797. Istim rješenjem za stečajnog upravitelja imenovan je Dean Prelević iz Splita, Gundulićeva 22, OIB: 10098946497.

2. Rješenjem ovog suda poslovni broj 4. St-76/2019-143 od 7. srpnja 2021. određena je prodaja imovine u ovom stečajnom postupku.

3. Prema članku 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15 i 104/17, dalje SZ) nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, 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. Sukladno članku 92. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, dalje u tekstu: OZ) koji se na temelju članka 247. SZ 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, odmah nakon što je na ročištu održanom 11. listopada 2021.

omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku da se o procjenama izjasne. Vrijednost nekretnine navedene pod I b) ovog zaključka, sud je utvrdio prema procjeni stalnog sudskog procjenitelja Lip-projekt d.o.o., odnosno Lana Čengija, d.i.g., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina (broj stranice spisa 487-527), smatrajući da je procjena napravljena prema pravilima struke i u skladu s važećim propisima, a vodeći računa da će se u predmetnom slučaju razlučna prava na imovini brisati nakon prodaje, te da upisani tereti značajnije ne utječe na vrijednosti predmetne imovine. U odnosu na nekretninu pod točkom I a) izreke ovog zaključka u spisu je zaprimljeno vještvo sudskog procjenitelja Lip-projekt d.o.o., odnosno Lana Čengija, d.i.g., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina (broj stranice spisa 459-484) sa navedenom tržišnom vrijednosti od 733.000,00 kuna.

5. Vjerovnik Hrvatska banka za obnovu i razvitak je podneskom od 7. siječnja 2021. istaknuo da vrijednost nekretnine u iznosu od 733.000,00 kuna iz procjene vrijednosti nekretnina od 5. lipnja 2020. nije prihvatljiva te je predložio da se kao vrijednost nekretnine utvrdi u iznosu od 912.747,82 kuna sukladno priloženoj Verifikaciji procjene vrijednosti nekretnina od 23. prosinca 2020., koju je izradila Direkcija tehničkih analiza i zaštite okoliša (DTAZO) kao stručna služba HBOR-a, čiji su članovi ovlašteni sudski vještaci. Naime, prema mišljenju DTAZO kao stručne službe HBOR-a vještak na str. 18 Procjene vrijednosti nekretnine, bez navođenja razloga i obrazloženja, odabire stopu kapitalizacije od 8% za predmetni poslovni prostor, dok su Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15) propisane orijentacijske kamatne stope na nekretnine koje za poslovne prostore iznose od 4,5 do 6 %. Obzirom na lokaciju i stanje predmetnog poslovnog prostora opisano u dostavljenoj Procjeni vrijednosti, mišljenja smo kako nema razloga za odstupanje kamatne stope na nekretninu u odnosu na predložene stope gore navedenim Pravilnikom.

6. Podneskom od 4. svibnja 2021. razlučni vjerovnik EOS MATRIX d.o.o. obavijestio je sud da je suglasan sa prijedlogom HBOR o vrijednosti nekretnine od 7. siječnja 2021. pa je i sud utvrdio vrijednost nekretnine navedene u točki I a) u iznosu od 912. 747,82 kuna kao tržišnu vrijednost.

7. Na ročištu za utvrđenje vrijednosti nekretnine održanom 11. listopada 2021. razlučni vjerovnik EOS MATRIX d.o.o. je ostao kao pri svemu navedenom u svojim podnescima. Sud se priklanja navedenoj procjeni i suglasnosti razlučnih vjerovnika vezano za nekretninu pod točkom I a), smatrajući da su utvrđene vrijednosti za predmetne nekretnine odgovarajuće tržišnoj vrijednosti.

11. Zbog navedenog, na temelju propisa i u smislu članka 92., 93., 95., 100., 103., 106. OZ, u vezi s člankom 247. SZ, odlučeno je kao u izreci.

U Splitu 11. listopada 2021.

Sudac

Katarina Mikulić

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Dean Prelević, Split
- FINA SPLIT uz zk izvadak, zahtjev za prodaju i rješenje o prodaji
- mrežna stranica e-Oglasna ploča
- spis

Broj zapisa: **eb300-9c8b2**

Kontrolni broj: **01e07-95dc0-659e4**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=KATARINA MIKULIĆ, 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.