



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

Posl. br.6-St. 92/2019-589

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 18. travnja 2024. 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:
 - kat. čestice zem. 6306/1 zgrada mješovite uporabe, dvorište 1.545 m², zgrada mješovite uporabe 675 m², dvorište 870 m²: - z.ul. 14762 KO SPLIT
 - 240. Suvlasnički dio:** 140/5530 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-81) stan oznake Stan A4/5, koji se sastoji od: tri sobe, dvije kupaonice, degažmana, ulaznog hola, kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, ukupne površine 65,49 m², stan ima pripatke: natkritu terasu površine 13,04 m², nenatkritu terasu površine 33,56 m² i vrt površine 28,11 m², sveukupna površina cjeline stana A4/5 sa pripatcima iznosi 140,20 m², na prizemlju-ulaz A,
 - 183. Suvlasnički dio:** 26/5530 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) garažno-parkirno mjesto oznake Parking 24, površine 16,06 m², sa pripatkom pomoćne prostorije oznake Sprema 2, površine 9,66 m², sveukupna površina cjeline Parking 24 s pripatkom iznosi 25,72 m², u podrumu 2,
 - 184. Suvlasnički dio:** 16/5530 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) garažno-parkirno mjesto oznake Parking 25, površine 16,06 m², u podrumu 2.
- II. Za imovinu iz točke I. ove odluke kao cjeline utvrđuje se vrijednost:
 - kat. čestice zem. 6306/1 zgrada mješovite uporabe, dvorište 1.545 m², zgrada mješovite uporabe 675 m², dvorište 870 m²: - z.ul. 14762 KO SPLIT
 - 240. Suvlasnički dio:** 140/5530 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-81) stan oznake Stan A4/5, koji se sastoji od: tri sobe, dvije kupaonice, degažmana, ulaznog hola, kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, ukupne površine 65,49 m², stan ima pripatke: natkritu terasu površine 13,04 m², nenatkritu terasu površine 33,56 m² i vrt površine 28,11 m², sveukupna površina cjeline stana A4/5 sa pripatcima iznosi 140,20 m², na prizemlju-ulaz A,

183. Suvlasnički dio: 26/5530 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) garažno-parkirno mjesto oznake Parking 24, površine 16,06 m², sa pripatkom pomoćne prostorije oznake Sprema 2, površine 9,66 m², sveukupna površina cjeline Parking 24 sa pripatkom iznosi 25,72 m², u podrumu 2,

184. Suvlasnički dio: 16/5530 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) garažno-parkirno mjesto oznake Parking 25, površine 16,06 m², u podrumu 2, u iznosu 330.550,00 eura.

- III. Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se kao cjelina 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,
 - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
 - na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 eura.
- 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 Zagrebačka banka d.d., Zagreb.
- 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 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 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, 27/24, 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: Zagrebačka banka d.d., Zagreb, ali temeljem rješenja Županijskog suda u Splitu posl.br. KIR-T-297/2020 od 02. prosinca 2020. upisana je i zabrana otuđenja ili opterećenja založnih prava upisanih u korist Zagrebačka banka d.d., Zagreb, tako da Zagrebačka banka d.d. za sada, do daljnjega, ne može raspolagati svojim razlučnim pravom.
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, 27/24, dalje u tekstu SZ) u svezi čl. 115. Zakona o izmjenama i dopunama stečajnog zakona (NN 36/2022) obzirom na vrijeme pokretanja postupka

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 18. travnja 2024. godine omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku da se o procjeni izjasne.

4.1. Vrijednost nekretnina sud je nakon zaokružjenja na višekratnik broja deset utvrdio prema procjeni sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivana Mijanovića iz Agencije Mijanović iz Splita, vodeći računa da su iznosi u predmetnoj procjeni navedeni bez pripadajućeg PDV-a 25%, pa budući će se u predmetnom slučaju razlučno pravo na imovini brisati nakon prodaje, te upisani teret značajnije ne utječe na vrijednosti predmetne imovine i da se prema navodima stečajne upraviteljice radi o novoizgrađenim do sada ne korištenim nekretninama uvećanoj za iznos PDV-a od 25% i to za kat. čestice zem. 6306/1 zgrada mješovite uporabe, dvorište 1.545 m², zgrada mješovite uporabe 675 m², dvorište 870 m²: - z.ul. 14762 KO SPLIT

a) **240. Suvlasnički dio:** 140/5530 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-81) stan oznake Stan A4/5, koji se sastoji od: tri sobe, dvije kupaonice, degažmana, ulaznog hola, kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, ukupne površine 65,49 m², stan ima pripatke: natkritu terasu površine 13,04 m², nenatkritu terasu površine 33,56 m² i vrt površine 28,11 m², sveukupna površina cjeline stana A4/5 sa pripatcima iznosi 140,20 m², na prizemlju-ulaz A, u iznosu od 281.360,00 eura (list spisa 6222-6257),

b) **183. Suvlasnički dio:** 26/5530 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) garažno-parkirno mjesto oznake Parking 24, površine 16,06 m², s pripatkom pomoćne prostorije oznake Sprema 2, površine 9,66 m², sveukupna površina cjeline Parking 24 s pripatkom iznosi 25,72 m², u podrumu 2, u iznosu 29.530,00, eura (list spisa 7230-7270)

c) **184. Suvlasnički dio:** 16/5530 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) garažno-parkirno mjesto oznake Parking 25, površine 16,06 m², u podrumu 2, u iznosu 19.660,00 eura (list spisa 7271-7305),

pa kako se prema podacima procjenitelja i sukladno prijedlogu stečajnog upravitelja u naravi radi o stanu s parkirnim mjestom koji se povezuju s tim stanom, sud je odredio prodaju predmetne imovine kao cjeline za utvrđenu vrijednost od 330.550,00 eura. Obzirom na prigovore razlučnog vjerovnika i punomoćnika stečajnih vjerovnika Iskre Peranić Jogunica i Nikole Jogunice o porastu tržišne vrijednosti nekretnina u odnosu na u spis dostavljenju procjenu, stajalište ovog suda je da je procjena vrijednosti koja se izradi po ovlaštenom procjenitelju (vještaku) fiktivna (apstraktna) kategorija koja je izrađena na temelju određenih parametara kao polazna osnova za početak prodaje, dok će stvarnu vrijednost odrediti tržište (na javnoj dražbi), pa ako neka imovina doista na tržištu više vrijedi, na javnoj dražbi će se ponuditi veća cijena. (tako i VTSRH PŽ-2026/2018 od 09.05.2018.).

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, 18. travnja 2024. godine

Stečajni sudac:

Srđan Gavranić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog zaključka nije dopušteno izjaviti posebnu žalbu.

DN-a (18.04.2024.):

- stečajni upravitelj,
- e-oglasna ploča suda.

Na znanje:

- Zagrebačka banka d.d., Zagreb.

Broj zapisa: **9-30866-72ebc**

Kontrolni broj: **01fac-a1eda-51720**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=SRĐAN GAVRANIĆ, L=DUBROVNIK, 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.