



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-108/2013-73

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom ALFA-IMOBILIA d.o.o. u stečaju Split, Šetalište Bačvice 8, OIB: 84823493497, kojeg zastupa stečajni upravitelj Dragan Bijelić, Šibenik, Triglavska 2a, 30. siječnja 2020.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika sagrađenih na nekretnini označenoj kao čest. zem. 5873/2, stambena zgrada br. 116 i dvorište, gredice, ukupne površine 360 m², upisanih u Z.U. 30053, K.O. Grad Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, i to:

- 4. Suvlasnički dio: 0,9/100, etažno vlasništvo (E-4), koji suvlasnički dio je povezan s posebnim dijelom i to: parkirno mjesto oznake PM2 u nivou prizemlja objekta, neto površine 12,00čm, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom,

- 10. Suvlasnički dio: 17,66/100, etažno vlasništvo (E-10), koji suvlasnički dio je povezan sa posebnim dijelom i to: dvosobni stan oznake D s nusprostorijama u prvom katu objekta, neto korisne površine 58,76čm, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom, kao cjeline u ukupnom iznosu od 786.000,00 kuna.

II. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodavat će se kao cjelina elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a iste se ne mogu prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (589.500,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (393.000,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (196.500,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

III. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodaju se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

IV. Na nekretninama iz točke I. ovog zaključka uknjiženo je fiducijarno pravo vlasništva Borisa Zebića, OIB: 95445587624, Naselje Vladimira Nazora 12, Osijek, uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 68.500,00 EUR, prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-

Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove.

V. Za nekretnine iz točke I. izreke ovog zaključka kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate pripadnu jamčevinu prema rednom broju dražbe i to:

- 60.000,00 kuna (prva dražba)
- 40.000,00 kuna (druga dražba)
- 20.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje te ista mora biti evidentirana na 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.

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 dospelju.

VII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VII. ovog zaključka, nekretnine 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 te se uplaćena jamčevina zadržava jer 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 rješenje o dosudi postane pravomoćno te kupac u cijelosti položi kupovninu, 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. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Dragana Bijelića, Šibenik, Triglavska 2a, na broj mobitela 098/445-807.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-108/2013-64 od 12. studenog 2019., 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., u vezi s člankom 169. stavcima 5., 6. i 7. te člankom 441. stavkom 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ).

Iz stanja spisa proizlazi kako je na nekretninama opisanim pod točkom I. izreke ovog rješenja u korist razlučnog vjerovnika Borisa Zebića upisano fiducijarno pravo vlasništva, uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 68.500,00 EUR, prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove.

Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađen je nalaz i mišljenje sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina Sanje Vidaković, Zadar.

Prema navedenom nalazu i mišljenju sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina, tržišna vrijednost nekretnina opisanih u točki I. izreke iznosi 105.804,00 EUR-a.

Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina stečajnog dužnika, održanom 22. siječnja 2020., stečajni upravitelj je predložio da se nekretnine prodaju kao jedan predmet prodaje, odnosno kao cjelina, i to po utvrđenoj vrijednosti sukladno procjeni sudske vještakinje u iznosu od 105.804,00 EUR-a, što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan 29. studenog 2019., a i na dan kada je održano ročište, iznosi zaokruženo 786.000,00 kuna.

Razlučni vjerovnik koji je bio prisutan na navedenom ročištu nije imao primjedbi ni prigovora na dostavljeni procjembeni elaborat te je bio suglasan sa prijedlogom stečajnog upravitelja za utvrđivanje vrijednosti predmetnih nekretnina.

Prema 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.

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.

Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina u iznosima navedenim pod točkom II. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjenama tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina koje je napravio sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Sanje Vidaković, cijeneći pri tom da su predmetne procjene izrađene prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava (fiducija) na nekretninama brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti ne utječu na vrijednost predmetnih nekretnina.

Slijedom svega navedenog, a na temelju članka 247. SZ-a, u vezi s člancima 92., 93., 95. do 100., 103. i 106. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14. i 73/17. – u daljnjem tekstu: OZ), odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

U Splitu 30. siječnja 2020.

Sudac
Ivan Čulić

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

DNA:

- stečajni upravitelj Dragan Bijelić, Šibenik, Triglavska 2a,
- Boris Zebić, Naselje Vladimira Nazora 12, Osijek
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-108/2013-64 od 12. studenog 2019. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjevom za prodaju nekretnina i izvadcima iz zemljišne knjige za predmetne nekretnine
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **17893-771c2**

Kontrolni broj: **0f289-a4956-b5b34**

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.