



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-27/2020-82

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom MARINESA – HVAR d.o.o. u stečaju, OIB: 81225415432, Put Rudine 3, Stari Grad, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Ivanka Sušić, Dubrovnik, Gornji kono 56, 13. srpnja 2021.

### z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika označenih kao čest. zem. 9879/2, pašnjak površine 1360 m<sup>2</sup>, Z.U. 3072 i čest. zem. 9879/1, pašnjak površine 1486 m<sup>2</sup> i čest. zem. 9890/1, zgrada, dvorište površine 5072 m<sup>2</sup>, ukupno 6558 m<sup>2</sup>, Z.U. 4928, sve K.O. Stari Grad, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Stari Grad, u naravi poslovni kompleks (suhi vez i servis brodova), zajedno s poboljšicama u smislu video nadzora i vanjske rasvjete, u iznosu od 4.901.417,73 kuna.

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

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (3.676.063,29 kuna)
- na drugoj ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (2.450.708,86 kuna)
- na trećoj ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (1.225.354,43 kuna)
- na četvrtoj 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. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka prodaje se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

IV. Na nekretninama iz točke I. ovog zaključka postoji založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, Jurišićeva 4, Zagreb, OIB: 87939104217 (upisi pod brojem Z-316/08, Z-673/08, Z-449/09, Z-1682/09 i Z-929/10).

V. Za nekretnine iz točke I. izreke ovog zaključka kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene vrijednosti, odnosno 490.141.773,00 kuna.

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

posebnom 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, a koji nalog će sud donijeti tek kada zaprimi izvješće da je kupovina uplaćena u cijelosti.

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 dospelosti.

VII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VI. ovog zaključka, nekretnina 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 i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine te 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 kupac u cijelosti položi kupovninu te rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnine 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 stečajne upraviteljice Ivanke Sušić, OIB: 74811324266, Gornji Kono 56, Dubrovnik, na broj mobitela 091/516-4792.

### Obrazloženje

Rješenjem poslovni broj St-27/2020-25 od 11. prosinca 2020. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom MARINESA – HVAR d.o.o., OIB: 81225415432, Put Rudine 3, Stari Grad te je za stečajnu upraviteljicu imenovana Ivanka Sušić, Dubrovnik.

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-27/2020-72 od 17. lipnja 2021. određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika označenih u točki I. izreke ovog zaključka, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši 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 na predmetnim nekretninama postoji razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, Jurišićeva 4, Zagreb, OIB: 87939104217 (upisi pod brojem Z-316/08, Z-673/08, Z-449/09, Z-1682/09 i Z-929/10).

Radi procjene vrijednosti predmetne nekretnine izrađen procjembeni elaborat radi utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina dipl. ing. građ. Ivanu Mijanoviću, od 5. lipnja 2021. Prema navedenom elaboratu tržišna vrijednost navedenih nekretnina, zajedno sa poboljšicama u smislu video nadzora i vanjske rasvjete, iznosi 653.522,36 EUR-a, odnosno 4.901.417,73 kuna. Navedeni elaborat je 10. lipnja 2021. objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti održanom 8. srpnja 2021., stečajna upraviteljica predložila je da se utvrdi vrijednost ovih nekretnina u skladu s dostavljenom procjenom vrijednosti od strane sudskog vještaka.

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.

Isto tako 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.

Također, ističe da je na skupštini vjerovnika održanoj 8. srpnja 2021. donesena odluka da će se pokretnine koje su u elaboratu o tržišnoj vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika navedene kao sastavni dio ovih nekretnina (video nadzor i vanjska rasvjeta), a koje su procijenjene na iznos od 35.250,00 kuna, prodavati zajedno sa nekretninama sukladno članku 247. stavku SZ-a.

Također, valja istaknuti da iz procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnina proizlazi da predmetne nekretnine u naravi predstavljaju poslovni kompleks (suhi vez i servis brodova), da je centralni objekt izgrađen prije 15. veljače 1968., dok su dograđeni objekti (dva hangara, servis automobila i uredski objekt s kuhinjom) izgrađeni tijekom 2007.-2008., a za koje objekte nije predložen dokaz o legalnosti, da nekretnina ima direktni pristup na JPP, da nema energetski certifikat, da je dio iz 1960. legalan, dok je onaj iz 2008. nelegalan. Ujedno, ističe se da je unutar predmetnog lokaliteta ugrađeno 14 kamera od kojih su 3 u funkciji, alarm nije u funkciji, a također ugrađeno je 16 stupova po dva reflektora, koji predstavljaju sastavni dio lokaliteta.

Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina, zajedno sa poboljšicama u smislu video nadzora i vanjske rasvjete, u iznosima navedenim pod točkom II. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koju je napravio sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina dipl. ing. građ. Ivan Mijanović, cijeneći pritom da je predmetna procjena izrađena prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisano razlučno pravo na nekretnini brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti značajnije ne utječu na vrijednost ove nekretnine.

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 13. srpnja 2021.

Sudac  
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajna upraviteljica Ivanka Sušić, Gornji Kono 56, Dubrovnik
- Hrvatska poštanska banka d.d. Zagreb, Jurišićeva 4, Zagreb
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-27/2020-72 od 17. lipnja 2021. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjevom za prodaju nekretnina i izvatcima iz zemljišnih knjiga za predmetne nekretnine
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb2fd-c17aa**

Kontrolni broj: **06976-9d7b1-73a70**

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.