



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-81/2020-279

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK O PRODAJI

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom TENIMAR d.o.o. u stečaju, OIB: 86885657426, Dugopolje, Sv. Duje 8A, dana 25. ožujka 2025.

z a k l j u č i o j e

I. Nekretnine označene kao:

a) 678/25784 dijela kat. čest. 5861/123 Z.U. 1974 K.O. Dugopolje, koji je suvlasnički dio povezan s poslovnim prostorom broj 1 koji se nalazi u dijelu prizemlja poslovne građevine i koji se sastoji od jedinstvenog poslovnog prostora ukupne neto korisne površine 67,80 m²

b) 981/25784 dijela kat. čest. 5861/123 Z.U. 1974 K.O. Dugopolje, koji je suvlasnički dio povezan s poslovnim prostorom broj 2 koji se nalazi u dijelu prizemlja poslovne građevine i koji se sastoji od pet poslovnih prostora i dva sanitarna čvora ukupne neto korisne površine 98,10 m²

c) 1598/25784 dijela kat. čest. 5861/123 Z.U. 1974 K.O. Dugopolje, koji je suvlasnički dio povezan s poslovnim prostorom broj 3 koji se nalazi u dijelu prizemlja poslovne građevine i koji se sastoji od jedinstvenog poslovnog prostora ukupne neto korisne površine 159,80 m²

d) 4000/25784 dijela kat. čest. 5861/123 Z.U. 1974 K.O. Dugopolje, koji je suvlasnički dio povezan s poslovnim prostorom broj 4 i koji se nalazi u dijelu prizemlja poslovne građevine i koji se sastoji od četiri poslovna prostora i tri pomoćna prostora ukupne neto korisne površine 400,00 m²

e) 488/25784 dijela kat. čest. 5861/123 Z.U. 1974 K.O. Dugopolje, koji je suvlasnički dio povezan s poslovnim prostorom broj 5 koji se nalazi u dijelu prizemlja poslovne građevine i koji se sastoji od dva poslovna prostora i dva sanitarna čvora ukupne neto korisne površine 48,80 m²

f) 1644/25784 dijela kat. čest. 5861/123 Z.U. 1974 K.O. Dugopolje, koji je suvlasnički dio povezan s poslovnim prostorom broj 7 koji se nalazi na dijelu prvog kata poslovne građevine koji se sastoji od četiri poslovna prostora i devet pomoćnih prostora ukupne neto korisne površine 166,40 m²

g) 44/25784 dijela kat. čest. 5861/123 Z.U. 1974 K.O. Dugopolje, koji je suvlasnički dio povezan s poslovnim prostorom broj 8 koji se nalazi na dijelu prvog kata

poslovne građevine i koji se sastoji od jedinstvenog poslovnog prostora ukupne neto korisne površine 4,40 m²

h) 759/25784 dijela kat. čest. 5861/123 Z.U. 1974 K.O. Dugopolje, koji je suvlasnički dio povezan s poslovnim prostorom broj 9 koji se nalazi na dijelu prvog kata poslovne građevine koji se sastoji od tri poslovna prostora ukupne neto korisne površine 75,90 m²

i) 75/25784 dijela kat. čest. 5861/123 Z.U. 1974 K.O. Dugopolje, koji je suvlasnički dio povezan s poslovnim prostorom broj 10 koji se nalazi na dijelu prvog kata poslovne građevine koji se sastoji od jedinstvenog poslovnog prostora ukupne neto korisne površine 7,50 m²

j) 2454/25784 dijela kat. čest. 5861/123 Z.U. 1974 K.O. Dugopolje, koji je suvlasnički dio povezan s poslovnim prostorom broj 11 koji se nalazi na dijelu prvog kata poslovne građevine koji se sastoji od tri poslovna prostora ukupne neto korisne površine 245,40 m²

k) 2579/25784 dijela kat. čest. 5861/123 Z.U. 1974 K.O. Dugopolje, koji je suvlasnički dio povezan s poslovnim prostorom broj 12 koji se nalazi na dijelu prvog kata poslovne građevine koji se sastoji od pet poslovnih prostora ukupne neto korisne površine 257,90 m²,

sve uknjiženog prava vlasništva ETNA TRADING d.o.o. Podstrana, OIB: 51288910778 (sada TENIMAR d.o.o. u stečaju, OIB : 86885657426, Dugopolje, Sv. Duje 8/a), prodaju se kao cjelina u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

II. Za nekretnine iz točke I. ovog zaključka o prodaji utvrđuje se vrijednost u iznosu od 1.517.000,00 EUR.

III. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka o prodaji prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija. Nekretnine se ne mogu prodati:

- na prvoj dražbi ispod 3/4 utvrđene vrijednosti nekretnina (1.137.750,00 EUR)
- na drugoj dražbi ispod 1/2 utvrđene vrijednosti nekretnina (758.500,00 EUR)
- na trećoj dražbi ispod 1/4 utvrđene vrijednosti nekretnina (379.250,00 EUR)
- na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 EUR.

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

V. Za nekretnine iz točke I. ovog zaključka o prodaji kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate pripadnu jamčevinu u iznosu od 152.000,00 EUR.

VI. 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

jamčevine bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće o uplati kupovnine u cijelosti.

VII. 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.

VIII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VII. ovog zaključka o prodaji, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

IX. 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 na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

X. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju imovine kupcu te upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca.

XI. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Dragana Josipa Kneževića na broj mobilnog telefona 091/785-4372.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-81/2020-7 od 25. veljače 2020. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom TENIMAR d.o.o. u stečaju, OIB: 86885657426, Dugopolje, Sv. Duje 8/a, a rješenjem ovoga suda poslovni broj St-81/2020-88 od 3. studenog 2021., dopunjenim rješenjem St-81/2020-90 od 3. studenog 2021., određena je prodaja nekretnina navedenih u točki I. izreke ovog zaključka, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

2. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-81/2020-200 od 16. srpnja 2024. odbijen je prijedlog Jupiter Amalteja j.d.o.o. Zagreb od 4. lipnja 2024. (stranice 620-781 spisa) kojim traži ukidanje rješenja o prodaji ovog suda poslovni broj St-81/2020-88 od 3. studenog 2021., dopunjenog rješenjem poslovni broj St-81/2020-90 od 3. studenog 2021.

3. Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-3153/2024-2 od 21. kolovoza 2024. odbijena je žalba Jupiter Amalteja j.d.o.o. Zagreb i potvrđeno rješenje ovog suda poslovni broj St-81/2020-200 od 16. srpnja 2024.

4. Odredbom članka 247. stavka 3. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; u daljnjem tekstu SZ) propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. 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. istog članka da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR.

5. U smislu odredbe članka 92. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24; u daljnjem tekstu OZ) koja se u ovom postupku primjenjuje temeljem odredbe članka 247. SZ-a, vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

6. Uz podnesak zaprimljen kod ovog suda 2. studenog 2021. tadašnji stečajni upravitelj Stjepan Kugler dostavio je procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina, izrađenu od strane stalnog sudskog vještaka i procjenitelja za graditeljstvo Roka Mijanovića iz prosinca 2018. (stranice 335-363 spisa). Predmetna procjena objavljena je na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 3. studenog 2021. i prema toj reviziji ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 871.896,92 EUR.

7. Dana 22. svibnja 2024. stečajni upravitelj Dragan Josip Knežević dostavio je reviziju procjene vrijednosti predmetnih nekretnina, izrađenu od strane Ivana Mijanovića, stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu nekretnina od 18. travnja 2024. (stranice 535-589 spisa). Predmetna revizija procjene objavljena je na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 22. svibnja 2025. i prema toj reviziji ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 1.516.869,13 EUR.

8. Na ročištu održanom 2. srpnja 2024. ovaj sud je omogućio tijelima stečajnog postupka i drugim sudionicima u postupku izjašnjenje o vrijednosti nekretnine koja je predmet prodaje.

9. Na tom ročištu, stečajni upravitelj Dragan Josip Knežević predložio je da se posebni etažni dijelovi prodaju kao cjelina (izuzev nekretnine označene kao 10484/25784 dijela kat. čest. 5861/123 Z.U. 1974 K. O. Dugopolje, koja je u vlasništvu Marka Božića i ne predstavlja imovinu ovog stečajnog dužnika), budući predstavljaju jedinstvenu tehnološku cjelinu i jednako su opterećene (na svim etažnim dijelovima egzistiraju jednaki upisi založnog prava u korist Karlovačke banke d.d. Karlovac) te da se kao vrijednost navedenih nekretnina odredi ukupan iznos od 1.517.000,00 EUR, sve sukladno reviziji vještva stalnog sudskog vještaka Ivana Mijanovića i zaokruženo na prvu veću tisućicu.

10. Na poseban upit suda je li u cijenu uključen PDV, stečajni upravitelj naveo je da nije, odnosno da na procijenjenu cijenu valja dodati PDV.

11. Na daljnji upit jesu li nekretnine koje su predmet prodaje slobodne od osoba i stvari, stečajni upravitelj navodi da nisu te da nije u posjedu predmetnih nekretnina, ali da je u odnosu na predmetne nekretnine podnio sudu prijedlog za određivanje ovrhe ispražnjenjem i predajom u posjed, a protiv zastupnice po zakonu dužnika do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka Zlate Božić-Pavlečić.

12. Punomoćnik stečajnog i razlučnog vjerovnika Karlovačka banka d.d. Karlovac navodi da je suglasan s prijedlogom stečajnog upravitelja i da se etažni dijelovi prodaju kao cjelina i da se kao vrijednost navedenih nekretnina odredi iznos od 1.517.000,00 EUR (bez PDV-a).

13. Zastupnik po zakonu stečajnih vjerovnika Jupiter Almateja j.d.o.o. Zagreb, Jupiter Europa j.d.o.o. Zagreb, Jupiter Epsilon j.d.o.o. Zagreb i Jupiter Ananka j.d.o.o. Zagreb ustrajao je u prijedlogu za ukidanje rješenja o prodaji (o čemu je ovaj sud pravomoćno odlučio, kao što je navedeno pod točkom 2. obrazloženja). Dodatno je istakao „da na stranici 17 tzv. revizije koju je dostavio stečajni upravitelj postoji FK matrica na kojoj su tamnijom bojom zaokruženi redni broj 3 u stupcu A, redni broj 2 u stupcu B i redni broj 2 u stupcu C; ista ta FK matrica se naznačava na stranici 18 iste revizije ispod naslova "tržišna vrijednost" pa sada stoji u stupcu A redni broj 2, u stupcu B redni broj 2, u stupcu C piše 4 te da to ukupno daje FK4.“ Smatra da je ovaj dio nejasan te da bi bilo potrebno pozvati sudskog vještaka da usmeno razjašnjenje, ako već nije moguće da sud izađe na lice mjesta zajedno sa sudskim vještakom za građevinu i geodeziju kojeg će sam odrediti.

14. Postupajući po načelu hitnosti stečajnog postupka (članak 11. stavak 2. SZ-a), ovaj sud je utvrdio vrijednost predmetne nekretnine, u iznosu od 1.517.000,00 EUR, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti 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 upisana razlučna prava na nekretnini brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti značajnije ne utječu na vrijednost ove nekretnine.

15. Slijedom navedenog, a na temelju odredbe članka 247. SZ-a u vezi s odredbama članaka 92., 93., 95. do 100., 103. i 106. OZ-a, odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

U Splitu 25. ožujka 2025.

Sutkinja
Ana Golub Gruić

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

DNA:

- stečajni upravitelj Dragan Josip Knežević
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- FINA Split uz rješenja ovoga suda poslovni broj St-206/2020-88 i St-206/2020-90 od 3. studenog 2021. s potvrdama pravomoćnosti, zahtjev za prodaju nekretnina u stečajnom postupku i izvadak iz zemljišne knjige za nekretnine koje su predmet prodaje
- u spis

Broj zapisa: **9-30875-26695**

Kontrolni broj: **0ee54-78696-447f6**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, 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.