



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zadru
Dr. Franje Tuđmana 35
23000 Zadar

Poslovni broj: St-92/2012-396

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zadru, po sucu tog suda Tomislavu Jurlini, u stečajnom postupku stečajnog dužnika MUŠIĆ d.o.o. u stečaju, OIB: 21643614374, Zadar, Ulica Stjepana Radića 42/c, kojeg zastupa stečajni upravitelj Tomislav Čoga iz Zagreba, dana 18. listopada 2024.,

z a k l j u č i o j e

I. Određuje se prodaja elektroničkom javnom dražbom nekretnine stečajnog dužnika Stečajna masa iza MUŠIĆ d.o.o. u stečaju, OIB: 21643614374, Zadar, Ulica Stjepana Radića 42/c, oznake kčbr. 3020/6 ukupne površine 731m², u naravi stambeno-poslovna zgrada i dvorište, upisana u zk. ul. 12885 k.o. Zadar i to suvlasničke dijelove kako slijedi:

a) suvlasnički dio 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), etažna jedinica SP6, u nacrtu označena sivom bojom – predstavlja spremišni prostor u podrumu ukupne neto površine 9,00m²

b) suvlasnički dio 13/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), etažna jedinica PP1, u nacrtu označena crvenom bojom – predstavlja poslovni prostor u visokom prizemlju koji se sastoji od hodnika, 2 ureda, kupaonice i loggie, ukupne neto površine 47,55m²

c) suvlasnički dio 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), etažna jedinica PP2, u nacrtu označena žutom bojom – predstavlja poslovni prostor u visokom prizemlju koji se sastoji od hodnika, 3 ureda, kupaonice i loggie, ukupne neto površine 57,05m²

upisani u izvadak iz zemljišne knjige za k.o. Zadar, pod brojem Z-16965/2020 kod Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižnog odjela Zadar.

II. Tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. ovog zaključka utvrđena je prema procjeni stalnog sudskog vještaka-pravne osobe VALIDUS d.o.o., Zadar, Stjepana Radića 16a, za svaki suvlasnički udio kako slijedi:

a) suvlasnički dio 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), etažna jedinica SP6, u nacrtu označena sivom bojom, za iznos od 6.800,00 eura,

b) suvlasnički dio 13/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), etažna jedinica PP1, u nacrtu označena crvenom bojom, za iznos od 100.000,00 eura,

c) suvlasnički dio 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), etažna jedinica PP2, u nacrtu označena žutom bojom, za iznos od 120.000,00 eura.

III. Za nekretninu iz točke I. a) ovog zaključka kao početna cijena utvrđuje se iznos od 6.800,00 eura,

- za nekretninu iz točke I. b) kao početna cijena utvrđuje se iznos od 100.000,00 eura,
- za nekretninu iz točke I. c) kao početna cijena utvrđuje se iznos od 120.000,00 eura.

IV. Prodaju nekretnina iz točke I. ovog zaključka provodit će Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Nekretnina iz točke I. a) ovog zaključka ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 5.100,00 eura
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 3.400,00 eura
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 1.700,00 eura
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 eura.

Nekretnina iz točke I. b) ovog zaključka ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 75.000,00 eura
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 50.000,00 eura
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 25.000,00 eura
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 eura.

Nekretnina iz točke I. c) ovog zaključka ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 90.000,00 eura
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 60.000,00 eura
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 30.000,00 eura
- 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. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka prodavat će se po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

V. Na nekretninama iz točke I. a), b) i c) ovog zaključka upisano je razlučno pravo, kako u korist REPUBLIKE HRVATSKE – MINISTARSTVO FINACIJA, koje prestaje prodajom.

VI. Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti imovine i to u odnosu na svaku nekretninu pojedinačno, 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.

VII. Dražbeni korak za nekretninu:

- iz točke I. a) određuje se u iznosu od 150,00 eura
- iz točke I. b) određuje se u iznosu od 250,00 eura
- iz točke I. c) određuje se u iznosu od 250,00 eura

VIII. Kupac je dužan uplatiti razliku između uplaćene jamčevine i postignute kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti.

IX. Sud će odrediti da se nekretnina dosudi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku kojim im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnine dosude, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom slučaju oglasiti nevažećom dosudu kupcu, koji je ponudio višu cijenu.

X. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, ukoliko nema uvjeta za postupanje po točki VIII. ovog zaključka. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

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

XII. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Tomislava Čoge iz Zagreba, na broj mobilnog telefona 091/301-4000 od 9,00 do 14,00 sati, svaki radni dan. Razgledanje imovine moguće je uz prethodnu najavu i u dogovoru sa stečajnim upraviteljem u zavisnosti od slobodnih termina istog.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj 1 St-92/2012-3 od 24. svibnja 2012. otvoren je stečajni postupak nad uvodno označenim dužnikom.

Nadalje, rješenjem od 28. rujna 2023. određena je prodaja nekretnina pobliže označenih u ovom zaključku, sve na temelju prijedloga stečajnog upravitelja.

2. U konkretnom slučaju, radi se o ukupno tri spremišna i dva poslovna prostora u stambeno-poslovnoj zgradi u Zadru, izgrađenoj na kčbr. 3020/6 ukupne površine 731m², u naravi stambeno-poslovna zgrada i dvorište, upisana u zk. ul. 12885 k.o. Zadar. Za naglasiti je da se ovaj zaključak odnosi na nekretnine na kojima postoji upisano razlučno pravo, sve prema podacima iz zk izvotka.

3. U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016-OURH, 73/2017, 131/2020 i 114/2022, dalje u tekstu: OZ), koji se na temelju čl. 247. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015, 104/2017 i 36/2022, dalje u tekstu: SZ) na odgovarajući način primjenjuje u ovom postupku prodaje, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja vještaka ili procjenitelja.

4. Vrijednost nekretnine sud je utvrdio, na temelju procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka-pravne osobe VALIDUS d.o.o., Zadar, Stjepana Radića 16a, za svaki suvlasnički udio, kako je to pobliže navedeno u točki II. izreke ovog zaključka.

5. U smislu čl. 95. OZ, vrijednost imovine sud utvrđuje zaključkom o prodaji. Sukladno čl. 247. SZ-a nekretnina, odnosno konkretna imovina koja se prodaje, 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, a na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 eura. Zbog toga je odlučeno kao u točki II. i IV. izreke ovog zaključka.

6. U slučaju neuspjele četvrte dražbe razlučni vjerovnici imaju pravo odlučiti o neunovčenom predmetu stečajne mase (čl. 247. st. 6. SZ-a).

7. Prema čl. 98. st. 3. 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. Iznos dražbenog koraka iz točke VII. izreke ovog zaključka određen je na temelju čl. 20. st. 1. i 2. podstavak 7. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 156/2014) i čl. 12. Pravilnika o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 1/2019, 28/2021 i 9/23).

8. Zbog navedenog, na temelju spomenutih propisa i u smislu čl. 92., 93., 95. do 100., 103., 106., OZ, a u vezi sa čl. 247. SZ, odlučeno je kao u izreci.

U Zadru 18. listopada 2024.

Sudac
Tomislav Jurlina

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog zaključka nije dopuštena posebna žalba. (čl. 11. OZ).

DNA:

- stečajnom upravitelju uz pravomoćno rješenje o prodaji,
- razlučnom vjerovniku po ŽDO Zadar,
- e-Oglasna ploča sudova,
- u spis.

Broj zapisa: **9-3086d-fd9b2**

Kontrolni broj: **0f95f-a13c3-497d6**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=TOMISLAV JURLINA, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, 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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.