



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-779/2018-84

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom TERMO PLAN d.o.o. u stečaju, Split, Antuna Branka Šimića 9 B, OIB: 49508128542, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Marina Mamić, OIB: 12021589075, Kruge 9, Zagreb, 3. ožujka 2021.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnine označene kao čest. zem. 1030/2, vinograd, površine 858 m², upisana u Z.U. 892, k.o. Kučine, kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin, u iznosu od 720.000,00 kuna.

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

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (540.000,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (360.000,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (180.000,00 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. 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 nekretnini opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja upisana su različna prava u korist razlučnog vjerovnika Kreditne banke Zagreb d.d., sadašnja tvrtka Agram banka d.d., Zagreb, Ulica Grada Vukovara 74, OIB: 70663193635 (upisi pod brojem Z-16750/2016, Z-35272/2016 i Z-42487/2017).

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

- 55.000,00 kuna (prva dražba)
- 35.000,00 kuna (druga dražba)
- 20.000,00 kuna (treća dražba)
- 20.000,00 kuna (četvrta dražba).

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 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 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 stečajne upraviteljice Marine Mamić, Kruge 9, Zagreb, na broj mobitela 099/7767-075.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-779/2018-62 od 8. rujna 2020., određena je prodaja nekretnine stečajnog dužnika, поближе označene 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. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ).

Iz stanja spisa proizlazi kako je na nekretnini opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja upisano razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika Kreditne banke Zagreb d.d. Zagreb, sadašnje tvrtke Agram banka d.d.

Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina korišten je nalaz i mišljenje koji je 17. lipnja 2020. izrađen po sudskom vještaku Dariju Marušiću, stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo. Navedeni elaborat objavljen je na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova 10. lipnja 2020. i 15. veljače 2021.

Iz navedenog procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti proizlazi kako predmetna nekretnina predstavlja građevinsko zemljište te da njezina tržišna vrijednost iznosi 95.000,00 EUR-a kuna, što zaokruženo prema srednjem tečaju HNB-a iznosi 719.393,70 kuna.

Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine, održanom 2. ožujka 2021. stečajna upraviteljica predložila je da se vrijednost nekretnine utvrdi u skladu s dostavljenom procjenom tržišne vrijednosti od strane sudskog vještaka, ali da se vrijednost zaokruži na 720.000,00 kuna.

Na ovom ročištu nije bio prisutan razlučni vjerovnik, ali je isti podneskom od 12. veljače 2021. predložio da se ročište održi u njegovoj odsutnosti te da se kao utvrđena vrijednost prihvati vrijednost sukladno navedenoj procjeni vještaka.

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 predmetne nekretnine u iznosu od 720.000,00 kuna, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti koju je napravio stalni sudski vještak za građevinarstvo Darijo Marušić, cijeneći pritom da je predmetna procjena izrađena prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisano razlučno pravo brisati nakon prodaje, zbog čega upisani teret ne utječe na tržišnu vrijednost 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 3. ožujka 2021.

Sudac
Ivan Čulić

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

DNA:

- stečajna upraviteljica Marina Mamić, Kruga 9, Zagreb
- Agram banka d.d., po punomoćnici Marini Ljubanović, odvjetnici iz OD Grgić i partneri, Zagreb
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-779/2018-62 od 8. rujna 2020. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjevom za prodaju nekretnina i izvatom iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb2f8-19424**

Kontrolni broj: **05c31-fbe8a-8abb3**

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.