



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-6/2013-114

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom HALKION d.o.o. u stečaju, Dicmo, Put Sičana bb, OIB: 64760977626, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ivan Sunara, Split, A. B. Šimića 20, OIB: 17000771045, 17. studenog 2020.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika označenih kao:

- 1. čest. zem. 1125/3, pašnjak, površine 1030 m², upisane u Z.U. 304, K.O. Sićane, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj,
 - 2. čest. zem. 3/78, pašnjak, površine 423 m², upisane u Z.U. 549, K.O. Prisoje, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj,
- na kojim nekretninama je 2002. izgrađena poslovna građevina u fazi djelomične izgrađenosti na temelju građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/01-01/06, Urbroj: 2181-04/6-01-6 od 23. svibnja 2001., koja građevina nije uknjižena u zemljišnim knjigama niti je uplanjena u katastarskom operatu,
- kao cjeline u ukupnom iznosu od 401.000,00 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 (300.750,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (200.500,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (100.250,00 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 nekretnini opisanoj pod točkom I.2. izreke uknjiženo pravo zalogu u korist razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne Uprave, Područnog Ureda Split, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 30.041,79 kuna sa zateznim kamatama i troškovima (upis pod brojem Z-14/11).

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:

- 30.000,00 kuna (prva dražba)
- 20.000,00 kuna (druga dražba)
- 10.000,00 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, 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. Stečajni dužnik je u sustavu PDV-a. Isporuka nekretnina nije oslobođena plaćanja PDV-a. Oporezivanje nekretnina se izvršava sukladno statusu kupca, ovisno o tome je li kupac upisan u registar obveznika PDV-a.

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, nekretnine 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 te se uplaćena jamčevina zadržavajući 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.

X. 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.

XI. Razlučni vjerovnici mogu o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XII. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Ivana Sunare, Split, A. B. Šimića 20, na broj mobitela 099/703-9907.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-6/2013-87 od 22. travnja 2020., 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), kao i sukladno odlukama skupštine vjerovnika od 17. srpnja 2015. i 16. studenog 2020.

Sukladno izvješćima stečajnog upravitelja nekretnine opisane pod točkom I. izreke ovog rješenja predstavljaju imovinu dužnika koja ulazi u stečajnu masu. Nekretnina opisana pod točkom I.1. izreke ovog zaključka nije opterećena razlučnim pravom, dok je nekretnina opisana pod točkom I.2. izreke opterećena razlučnim pravom.

Stečajni upravitelj je podneskom zaprimljenim kod ovog suda 4. studenog 2019. predložio da se obje nekretnine prodaju kao cjelina i to sukladno članku 247. stavku 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. – u daljnjem tekstu: SZ), koji se sukladno članku 441. stavku 2. SZ-a, primjenjuju u ovom stečajnom postupku, navodeći da se navedene čestice nalaze jedna pored druge te da je HALKIONU d.o.o. 23. svibnja 2001. izdana građevinska dozvola za izgradnju poslovne građevine (pogona za proizvodnju alkoholnih pića, ukupne netto površine 388,32 m², površina 420,00 m², visine prizemlje) na obje ove nekretnine te da su na njima izgrađeni temelji objekta i da je podignut objekt površine 12 puta 15 m, prizemlje, betonski radovi i zatvori, bez električne energije, da ni voda nije uvedena, ističući da je ovaj objekt u naravi skladišno-proizvodni i kancelarijski.

Također, na skupštini vjerovnika održanoj 17. srpnja 2015. donesena je odluka da se ove obje nekretnine prodaju u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu odredbi ovršnog prava o ovrsi na nekretninama, dok je na skupštini vjerovnika održanoj 16. studenog 2020. nadopunjena odluka skupštine vjerovnika od 17. srpnja 2015. na način da je odlučeno da se nekretnina označena kao čest. zem. 1125/3, pašnjak, površine 1030 m², upisane u Z. U. 304, K.O. Sićane, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj (koja predstavlja slobodnu imovinu), prodaje kao cjelina zajedno s nekretninom označenom kao čest. zem. 3/78, pašnjak, površine 423 m², upisane u Z. U. 549, K.O. Prisoje, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj (koja je opterećena razlučnim pravom).

Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađen je nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Roka Mijanovića.

Prema navedenom nalazu i mišljenju sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, tržišna vrijednost nekretnine pod 1. iznosi 42.000,00 EUR-a, a nekretnine pod 2. iznosi 11.100,00 EUR-a, dok njihova vrijednost kao cjeline iznosi 53.100,00 EUR-a, odnosno 401.000,00 kuna.

Na navedenim nekretninama je 2002. izgrađena poslovna građevina u fazi djelomične izgrađenosti na temelju građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/01-01/06, Urbroj: 2181-04/6-01-6 od 23. svibnja 2001., koja građevina nije uknjižena u zemljišnim knjigama niti je uplanjena u katastarskom operatu

Prema nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Roka Mijanovića, poslovna građevina se nalazi unutar poslovne zone Sićane te je izgrađena u grubim građevinskim radovima, no nedovršna jer je moguća izgradnja-dogradnja, s južne i sjeverne strane po 110 m² NGP, odnosno 220 m² NGP. Do parcele je moguć pristup asfaltnom prometnicom. U neposrednoj blizini nalaze se poslovni, proizvodni i ugostiteljski objekti. Udaljenost od prometnice Split-Sinj iznosi oko 500 m. Stanje je visoki ROH-BAU (potrebna finalizacija centralnog objekta).

Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina stečajnog dužnika, održanom 16. studenog 2020., stečajni upravitelj je predložio da se vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi u skladu s dostavljenom procjenom tržišne vrijednosti istih od strane sudskog vještaka, i to na način da se vrijednost ovih nekretnina kao cjelina utvrdi u iznosu od 410.000,00 kuna. Također, istaknuo je da isporuka predmetnih nekretnina podliježe plaćanju PDV-a.

Zastupnik po zakonu razlučnog vjerovnika na nekretnini opisanoj pod točkom I.2. izreke, a koji je bio prisutan na navedenom ročištu, nije imao primjedbi ni prigovora na dostavljeni procjembeni elaborat te je bio suglasan s 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 Roka Mijanovića, cijeneći pritom da su predmetne procjene izrađene prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava 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 17. studenog 2020.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Ivan Sunara
- Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, po ŽDO Split
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-6/2013-87 od 22. travnja 2020. 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: **1789a-d6c8a**

Kontrolni broj: **04a81-dc002-55bb3**

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.