



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU**  
Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23

**Posl. br.6-St. 67/2019-121**

## **REPUBLIKA HRVATSKA**

### **ZAKLJUČAK**

Trgovački sud u Dubrovniku, po sucu tog suda Srđanu Gavraniću, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad dužnikom UVALA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, građenje, trgovinu, turizam i usluge "u stečaju", Dubrovnik, Pera Bakića 27, MBS: 090018608, OIB: 33020527195, zastupano po stečajnom upravitelju Zoranu Miletiću iz Splita, izvan ročišta, dana 7. travnja 2023. godine

### **z a k l j u č i o   j e**

- I. Određena je u stečajnom postupku prodaja dijela imovine stečajnog dužnika i to oznake:
  - kat. čestice zem. 1775/1 dvorište 1.136 m<sup>2</sup>, z.ul. 1171 K.O. Dubrovnik, uz uknjiženo pravo na korist vlasnika čest. zem. 1775/1 besplatnog primanja vode sa čest. zem. 1890/2 dotično iz rezervoara, koji bi se sagradio kroz jednu cijev od tri centimetra promjera sve dok bude izvor davao vodu, te uknjiženu služnost puta preko sjevernog ruba čest.zem. 1775/1 u širini 1,40 m, između ograđenog kamenog zida debljine 40 cm i visine 100 cm, koji vodi do drvarnice smještene u suterenu nekretnine oznake čest.zgr. 748 K.O. Dubrovnik u korist svagdašnjeg vlasnika etaže-stana u prizemlju čest.zgr. 748 K.O. Dubrovnik, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaoalice s wc-om, ostave i hodnika, površine 74 m<sup>2</sup> uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, a koji put je označen žutom bojom u geodetskom snimku koji je sastavni dio Ugovora zaključenog između Zvonimira Franića i Nikše Pulitike od 25. veljače 2009. godine, uz zabilježbu na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel Dubrovnik Klasa UP/I-612-08/20-05/0056 od 23. lipnja 2020. godine da se kčbr. 1775/1 dvorište 1.136 m<sup>2</sup> stavlja pod preventivnu zaštitu do 23. lipnja 2024. godine, odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra.
- II. Za imovinu iz točke I. ove odluke utvrđuje se vrijednost:
  - kat. čestice zem. 1775/1 dvorište 1.136 m<sup>2</sup>, z.ul. 1171 K.O. Dubrovnik, uz uknjiženo pravo na korist vlasnika čest. zem. 1775/1 besplatnog primanja vode sa čest. zem. 1890/2 dotično iz rezervoara, koji bi se sagradio kroz jednu cijev od tri centimetra promjera sve dok bude izvor davao vodu, te uknjiženu

služnost puta preko sjevernog ruba čest.zem. 1775/1 u širini 1,40 m, između ograđenog kamenog zida debljine 40 cm i visine 100 cm, koji vodi do drvarnice smještene u suterenu nekretnine oznake čest.zgr. 748 K.O. Dubrovnik u korist svagdašnjeg vlasnika etaže-stana u prizemlju čest.zgr. 748 K.O. Dubrovnik, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice s wc-om, ostave i hodnika, površine 74 m<sup>2</sup> uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, a koji put je označen žutom bojom u geodetskom snimku koji je sastavni dio Ugovora zaključenog između Zvonimira Franića i Nikše Pulitike od 25. veljače 2009. godine,

uz zabilježbu na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel Dubrovnik Klasa UP/I-612-08/20-05/0056 od 23. lipnja 2020. godine da se kčbr. 1775/1 dvorište 1.136 m<sup>2</sup> stavlja pod preventivnu zaštitu do 23. lipnja 2024. godine, odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra,

u iznosu 1.225.000,00 eura / 9.229.762,5 kuna<sup>1</sup>.

**III. Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se na javnoj dražbi.**

Prodaju imovine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Imovina iz točke I. ove odluke 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,
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune ili 0,13 eura<sup>1</sup>.

Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj.

Imovina iz točki I. ove odluke prodaje se na po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

**IV. Na imovini iz točke I. izreke ovog zaključka postoji upisano razlučno pravo i to na korist RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Zagreb, Petrinjska 59.**

**V. Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje za uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti, 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.

**VI. Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 15 dana od primitka rješenja o dosudi.**

**VII. Ako prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavi da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine plaćaju se troškovi unovčenja predmeta prema čl. 254. Stečajnog zakona.**

<sup>1</sup>Fiksni tečaj konverzije 7,53450

- VIII.** Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti.
- IX.** Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, ili prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu koji izjavi da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene ne plati troškove unovčenja u roku koji odredi sud, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.
- X.** Ako kupac ili svaki slijedeći ponuditelj ne položi kupovinu u cijelosti u određenom roku, ili odustane od svoje ponude smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine. Ako kupac koji je ponudio najveću cijenu u određenom roku ne položi kupovinu u cijelosti sud će posebnim rješenjem proglasiti dosudu kupcu koji je ponudio veću cijenu nevažećom i imovinu dosuditi slijedećem ponuditelju koji je ispunio uvjete da mu se imovina dosudi redom prema veličini ponuđene cijene.
- XI.** Nakon što kupac u cijelosti položi kupovinu i rješenje od osudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju imovine kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje razlučnih prava na kupljenoj imovini koja prestaju prodajom.
- XII.** Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji nekretnina.
- XIII.** Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Zorana Miletića, na broj mobilnog telefona 091/262 943, od 9 do 13 sati, svaki radni dan. Razgledanje imovine moguće je ako se prethodno plati trošak razgledanja najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje u dražbi, uz prethodnu najavu i u dogovoru sa stečajnom upraviteljem u zavisnosti od slobodnih termina stečajnog upravitelja.
- XIV.** Nalaže se stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji zahtjev za prodaju nekretnina i poduzeti druge radnje sukladno čl. 89. st. 1. točka 10. i 11. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, dalje u tekstu SZ), a u spis dostaviti dokaz o postupanju.

### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda posl.br. St.825/2016-38 od 30. lipnja 2017. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom UVALA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, građenje, trgovinu, turizam i usluge "u stečaju", Dubrovnik.
2. Na imovini iz točke I. ovog rješenja u zemljišnim knjigama postoji upisano razlučno pravo na korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Zagreb, Petrinjska 59.
3. Prema čl. 247. SZ nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na

nekretninama, a u zemljišnoj knjizi će se upisati zabilježba rješenja o prodaji nekretnine. O prodaji nekretnine odlučuje sud rješenjem, a prodaju, nakon što sud zaključkom o prodaji utvrdi cijenu, provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

4. U smislu čl. 92. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, dalje u tekstu: OZ) koji se na temelju čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, dalje u tekstu: SZ) u svezi čl. 115. Zakona o izmjenama i dopunama stečajnog zakona (NN 36/2022) obzirom na vrijeme pokretanja postupka u ovom postupku na odgovarajući način u ovom postupku prodaje primjenjuje, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja vještaka ili procjenitelja, odmah nakon što je na ročištu održanom 23. veljače 2023. godine omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku da se o procjeni izjasne. Vrijednost nekretnina sud je utvrdio u eurima kao službenoj valuti prema procjeni stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera iz Dubrovnika (list spisa 458-496), s očitovanjem dostavljenim 15. ožujka 2023. godine (list spisa 545-546), uvećano za pripadajući PDV kojim je nekretnina opterećena (list spisa 166), vodeći računa koje će se u predmetnom slučaju razlučno pravo na imovini brisati, a u procjeni su razmotreni, obuhvaćeni i procijenjeni upisani tereti koji utječu na vrijednosti predmetne imovine, pri tome poklanjajući vjeru objašnjenjima vještaka o primjedbama stečajnih vjerovnika iznesenih na ročištu 23. veljače 2023.

5. U smislu čl. 88. OZ, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom o prodaji. Sukladno čl. 247. st. 5. SZ nekretnina se 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 na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune odnosno 0,13 eura. Zbog toga je odlučeno kao u točki III. ovog rješenja.

6. Prema čl. 98. st. 4. 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.

7. Sukladno čl. 89. st. 1. točka 10. SZ stečajni upravitelj obvezan je dostaviti Financijskoj agenciji zahtjeve za prodaju nekretnina, pokretnina, prava i imovine stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom i zahtjeve za upis nekretnina, pokretnina, prava i imovine stečajnog dužnika u Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku.

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

**U Dubrovniku, 7. travnja 2023. godine**

**Stečajni sudac:**

**Srđan Gavranić**

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU**

Protiv ovog zaključka nije dopušteno izjaviti posebnu žalbu.

**DN-a (07.04.2023.):**

- stečajni upravitelj,
- e-oglasna ploča suda.

Na znanje:

- RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., podružnica Dubrovnik i RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Zagreb, Petrinska 59, po punomoćniku Aniti Krizmanić, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Mačešić i partneri u Zagrebu,
- Republika Hrvatska po ŽDO Dubrovnik, Građansko-upravni odjel,
- Županija dubrovačko-neretvanska,
- Grad Dubrovnik.

Broj zapisa: **9-30857-52ff3**

Kontrolni broj: **07c4e-1191d-6141f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Srđan Gavranić, O=TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU, 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 Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.