



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

ODLUKA JE PRAVOMOĆNA  
dana 12. 4. 2019  
TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
19. 4. 2019  
OVJESNI SLUŽBENIK  
*M. Klisumec*



REPUBLIKA HRVATSKA

## RJEŠENJE

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji Ana Markač, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom HOTEL BIOGRAD, putnička agencija d.o.o. u stečaju, Biograd na Moru, Magistrala, OIB:59323858911, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Iva Petanjek iz Zagreba, nakon održane elektroničke javne dražbe kod Financijske agencije, identifikator nadmetanja 12518, identifikator predmeta prodaje 7764, vrsta predmeta prodaje: skupni predmet prodaje, dana 26. ožujka 2019.,

riješio je

I. Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika HOTEL BIOGRAD, putnička agencija d.o.o. u stečaju, Biograd na Moru, Magistrala, OIB:59323858911, upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru, Zemljišno knjižnog odjela Biograd na Moru i to:

A)

- Nekretnina oznake z.k.č. 406/1, U MJESTU, površine 4.907 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9599, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/2, U MJESTU, površine 39 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 407, U MJESTU, površine 1.606 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 408, U MJESTU, površine 31 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 409, U MJESTU, površine 33 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 410, U MJESTU, površine 34 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 411, U MJESTU, površine 33 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 412, U MJESTU, površine 32 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 413, U MJESTU, površine 33 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 414, U MJESTU, površine 95 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 415, U MJESTU, površine 41 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 416, U MJESTU, površine 396 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru

- Nekretnina oznake z.k.č. 418/1, U MJESTU, površine 405 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 418/2, U MJESTU, površine 175 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 418/3, U MJESTU, površine 18 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 419/1, U MJESTU, površine 696 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 419/2, U MJESTU, površine 253 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 419/3, U MJESTU, površine 19 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 545, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/3, U MJESTU, površine 4.312 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9600, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/24, U MJESTU, površine 1.004 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9601, k.o. Biograd na moru

## B)

- Nekretnina oznake z.k.č. 406/6, U MJESTU, površine 739 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 1371, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/25, U MJESTU, površine 58 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 1371, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/26, U MJESTU, površine 11 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 1371, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/27, U MJESTU, površine 11 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 1371, k.o. Biograd na moru,

## C)

- Nekretnina oznake z.k.č. 406/7, U MJESTU, površine 2.075 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 546, k.o. Biograd na moru

## D)

- Nekretnina oznake z.k.č. 406/10, U MJESTU, površine 135 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9602, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/12, U MJESTU, površine 6 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9603, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/14, U MJESTU, površine 46 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9604, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/15, U MJESTU, površine 44 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9605, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/16, U MJESTU, površine 27 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9606, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/17, U MJESTU, površine 79 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9607, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/18, U MJESTU, površine 23 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9608, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/19, U MJESTU, površine 23 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9609, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/20, U MJESTU, površine 20 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9610, k.o. Biograd na moru

- - Nekretnina oznake z.k.č. 406/21, U MJESTU, 70 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9611, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/22, U MJESTU, površine 38 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9612, k.o. Biograd na moru
- Nekretnina oznake z.k.č. 406/23, U MJESTU, površine 22 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 9613, k.o. Biograd na moru.

dosuđuju se razlučnom vjerovniku kao kupcu MAXIMA d.o.o., Zagreb, Selska cesta 90A, OIB:46721199468, te se utvrđuje da je ovaj kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se ova imovina stečajnog dužnika dosudi.

II. Utvrđuje se da su nekretnine iz točke I.A) izreke ovog rješenja opterećene razlučnim pravom u korist MAXIMA d.o.o., Zagreb, Selska cesta 90/a, OIB:46721199468, nekretnine iz točke I.B) u korist REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA FINACIJA, POREZNE UPRAVE, PODRUČNI URED ZADAR, Zadar, Ante Starčevića 9, OIB:18683136487, nekretnine iz točke I.C) u korist CREDO BANKA d.d. u stečaju, Split, Zrinsko frankopanska 58, OIB:94141384086 i HVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB:26702280390, dok su nekretnine iz točke I.D) izreke ovog rješenja bez upisanih tereta.

III. Utvrđuje se da najveća ponuđena cijena za imovinu dužnika iz točke I. izreke ovog rješenja iznosi 14.660.250,00 kuna, od čega se na nekretnine iz točke I.A) izreke ovog rješenja odnosi iznos od 11.760.000,00 kuna, na nekretnine iz točke I.B) izreke ovog rješenja odnosi se iznos od 521.250,00 kuna, na nekretnine iz točke I.C) izreke ovog rješenja odnosi se iznos od 2.040.000,00 kuna, na nekretnine iz točke I.D) izreke ovog rješenja odnosi se iznos od 339.000,00 kuna.

IV. Nekretnine stečajnog dužnika opisane u točki I. izreke ovog rješenja predat će se u posjed MAXIMA d.o.o., Zagreb, Selska cesta 90/a, OIB:46721199468, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac:

- položi razliku kupovnine sukladno ovom rješenju,
- namiri troškove unovčenja predmeta razlučnog prava koji će naknadno biti određeni rješenjem o namirenju, a u skladu s odredbama Stečajnog zakona.

V. Nalaže se kupcu MAXIMA d.o.o., Zagreb, Selska cesta 90/a, OIB:46721199468, da u roku od 30 (trideset) dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, uplati iznos preostale kupovnine od 945.550,00 kuna na račun Financijske agencije broj IBAN: HR1123900011300028787, model: HR11, pod poziv na broj (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 125180, a kao podatak drugi broj (P2) 65714, sadržan u tablici lista ponuditelja sa zadnjom najvišom ponudom u nadmetanju. Podatak P1 i P2 nužno je odvojiti crticom (-). Prilikom uplate kupovnine potrebno je da uplatitelj u polje 71A na SWIFT-u ili obrascu naloga za plaćanje u polje „Opcija troška“ naznači opciju „OUR“.

VI. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti.

VII. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja te nakon što kupac MAXIMA d.o.o., Zagreb, Selska cesta 90/a, OIB:46721199468, postupi po točki II. izreke ovog rješenja, Općinski sud u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Biograd na Moru, izvršit će uknjižbu prava vlasništva predmetnih nekretnina, pobliže opisanih u točki I. izreke ovog rješenja, u korist kupca MAXIMA d.o.o., Zagreb, Selska cesta 90/a, OIB:46721199468, te uknjižbu brisanja svih

prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnine po pravilima Ovršnog zakona, a na nekretninama opisanim pod točkama I. izreke ovog rješenja.

VIII. Ukoliko kupac ne uplati ostatak kupovnine iz točke V. ovog rješenja o dosudi u roku koji je određen, sud će oglasiti nevažećom ovu prodaju i odrediti provedbu nove elektroničke javne dražbe, a iz uplaćene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

IX. Nalaže se Općinskom sudu u Zadru, Zemljišnoknjižnom odjelu izvršiti upis zabilježbe rješenja o dosudi nekretnina dužnika iz točke I. izreke ovog rješenja.

X. Smatrat će se da je ovo rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči suda, a te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravka ovog rješenja.

### Obrazloženje

Rješenjem suda poslovni broj St-825/2016-192 od 5. rujna 2018. određena je prodaja imovine stečajnog dužnika i to nekretnina pobliže navedenih u točki I. izreke ovog rješenja, a sve sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 23. kolovoza 2018. i odredbi čl. 247. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015 i 104/2017). Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 22. rujna 2018., a nakon čega je sud 30. listopada 2018. donio zaključak pod poslovnim brojem St-825/2016-207 o uvjetima i načinu prodaje imovine stečajnog dužnika i to nekretnina koje zajedno čine jedinstvenu cjelinu, hotelski kompleks, po procijenjenoj vrijednosti od ukupno 19.547.000,00 kuna.

Financijska agencija je 6. veljače 2019. sudu dostavila izvještaj o provedenoj elektroničkoj dražbi (identifikator nadmetanja 12518), Klasa:O/110-10/18-01/1277, Ur.broj:07-01-19-63 kojim je obavijestila sud da je za nekretnine iz točke I. izreke ovog rješenja o dosudi, nadmetanje završeno 4. veljače 2019., te da je najviši iznos valjane ponude za kupnju predmetnih nekretnina dao ponuditelj MAXIMA d.o.o., Zagreb, Selska cesta 90/a, OIB:46721199468, dana 24. siječnja 2019. u 10:13:56 sati i to u iznosu od 14.660.250,00 kuna.

Za napomenuti je, da se na nekretninama iz procijenjene vrijednosti koja iznosi 19.547.000,00 kn, odnosi iznos od 15.680.000,00 kn ili 80,22% od ukupno procijenjene vrijednosti – nekretnine iz točke IA. izreke, nadalje iznos od 695.000,00 kn ili 3,56% od ukupno procijenjene vrijednosti - nekretnine iz točke IB. izreke, iznos od 2.720.000,00 kuna ili 13,92% od ukupno procijenjene vrijednosti - nekretnine iz točke IC. izreke, dakle, sve naprijed navedeno odnosi se na nekretnine na kojima postoji upisano razlučno pravo, dok se iznos od 452.000,00 kn ili 2,31% od ukupno procijenjene vrijednosti – nekretnine iz točke ID. izreke, odnosi na nekretnine koje nisu opterećene razlučnim pravom.

Na temelju iznosa iz procijene i udjela nekretnina u procijenjenoj cijeni utvrđeni su iznosi navedeni u točki III. izreke ovog rješenja.

U konkretnom slučaju kupac je na ime jamčevine uplatio iznos od 1.954.700,00 kn, slijedom čega je ovim rješenjem pozvan da uplati kupovninu, ali ne u razlici do ponuđene cijene od 14.660.250,00 kn, već iznos od 945.550,00 kuna. Navedeno iz razloga jer je kupac MAXIMA d.o.o., Zagreb, Selska cesta 90/a, OIB:46721199468, koji je ujedno i stečajni i razlučni vjerovnik sud podnio zahtjev 10. siječnja 2019. i 11. siječnja 2019. u kojem navoda da sukladno odredbi čl. 107. st. 3. Ovršnog zakona kao prvi razlučni vjerovnik na

- nekretninama iz točke IA. Zaključka suda od 30. listopada 2018. i kupac, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija sukladno odredbi čl. 107. st. 5. Ovršnog zakona se oslobodi plaćanja kupovnine u odnosu na nekretnine iz točke IA. Zaključka suda od 30. listopada 2018. do iznosa cjelokupne visine tražbine koju ovaj razlučni i stečajni vjerovnik da ima prema stečajnom dužniku.

Dana 15. siječnja 2019. razlučni vjerovnik MAXIMA d.o.o., Zagreb, Selska cesta 90/a, OIB:46721199468, obavijestio je sud, da sukladno odredbi čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona kupuje nekretnine čija je prodaja određena Zaključkom suda od 30. listopada 2018. te da svoju tražbinu prema stečajnom dužniku stavlja u prijeboj s protutražbinom stečajnog dužnika s osnova cijene u visini utvrđene vrijednosti za nekretnine iz citiranog Zaključka od 30. listopada 2018.

U konkretnom slučaju razlučni vjerovnik koji je ujedno i kupac može biti oslobođen plaćanja kupovnine samo za iznos od 11.760.000,00 kn, odnosno navedeni iznos predstavlja iznos koji razlučni vjerovnik prebija sa protutražbinom stečajnog dužnika. Navedeno iz razloga jer nekretnine koje su unovčene u konkretnom stečajnom postupku u postupku elektronske javne dražbe pred Financijskom agencijom i koje u naravi predstavljaju hotelski kompleks sastoje se od tzv. četiri cjeline, kako to i proizlazi iz točke I. izreke ovog rješenja. Kako je već i naprijed navedeno tri cjeline nekretnina koje čine hotelski kompleks opterećene su razlučnim pravima, dok je četvrta cjelina bez tereta (točka II. izreke rješenja). Razlučni vjerovnik MAXIMA d.o.o., Zagreb, ima upisano razlučno pravo u odnosu na nekretnine iz točke I.A) izreke ovog rješenja, a koje u iznosu od ukupno utvrđene vrijednosti nekretnina koja su se unovčavale i koja je iznosila 19.547.000,00 kn, participiraju sa iznosom od 15.680.000,00 kn (ili 80,22% od ukupno procijenjene vrijednosti).

Nadalje, nije sporno da je ovaj razlučni vjerovnik sudjelovao u postupku nadmetanja pred Financijskom agencijom, te da je dao najbolju ponudu u iznosu od 14.660.250,00 kn. No, kako isti participira u iznosu kupovnine sa 80,22%, a što iznosi 11.760.000,00 kn to proizlazi da je isti u obvezi položiti razliku kupovnine do 14.660.250,00 kn, a sve opet sukladno omjeru sa kojim participiraju ostali razlučni vjerovnici u konkretnom stečajnom postupku te sam stečajni dužnik u odnosu na nekretnine koje nisu opterećene razlučnim pravom, od čega se na nekretnine iz točke I.B) izreke ovog rješenja odnosi iznos od 521.250,00 kuna (razlučno vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zadar), na nekretnine iz točke I.C) iznos od 2.040.000,00 kuna (razlučno pravo Credo banka d.d. u stečaju, Split, i Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb), dok se na nekretnine iz točke I.D) izreke ovog rješenja odnosi se iznos od 339.000,00 kuna, a isti bez upisanih tereta.

Uzimajući u obzir naprijed proizlazi da bi kupac ujedno i razlučni vjerovnik MAXIMA d.o.o., Zagreb bio u obvezi na ima razlike kupovnine uplatiti iznos od 2.900.250,00 kn. Međutim, kako je isti već na ime jamčevine uplatio iznos od 1.954.700,00kn, koji iznos mu se uračunava u cijenu, to je isti ovim rješenjem pozvan na uplatu iznosa od 945.550,00 kuna, kako je i odlučeno u točki V. izreke ovog rješenja.

U skladu sa naprijed utvrđenim činjenicama sud je primjenom čl. 103., čl. 106., čl. 107. i čl. 108. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13 i 93/14), te čl. 26. i 27. st. 1., 2. i 4. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 156/14) odlučio kao u izreci ovog rješenja o dosudi. Kako je sud utvrdio, da su ispunjeni uvjeti iz čl. 103. Ovršnog zakona to je trebalo sukladno odredbi čl. 103. st. 4. Ovršnog zakona donijeti rješenje o dosudi i odrediti da će se nekretnine predati kupcu nakon što isti plati ostatak kupovine u propisanom roku te troškove unovčenja predmeta razlučnog prava, nakon čega će se brisati prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnine.

Dakle, osim polaganja razlike kupovnine u naprijed navedenom iznosu razlučni vjerovnik-kupac MAXIMA d.o.o., Zagreb je u obvezi temeljem odredbe čl. 254. st. 3.

Stečajnog zakona namiriti i razmjeran dio troškova unovčenja predmeta razlučnog prava koji će biti naknadno određeni rješenjem o namirenju.

Točka IX. rješenja kojom je uređena dostava temelji se na odredbi čl. 103. st. 5. Ovršnog zakona.

U Zadru 26. ožujka 2019.

Za točnost opravka – ovlaštena službenica  
Martina Kalmeta



Sutkinja  
Ana Markač, v.r.

#### POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 8 (osam) dana od protoka roka od 3 (tri) dana nakon isticanja ovog rješenja o dosudi na e-Oglasnoj ploči ovoga suda. Žalba se podnosi putem ovog suda u 2 (dva) istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.