



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

**Posl. br.6-St. 151/2019-136**

## **REPUBLIKA HRVATSKA**

### **ZAKLJUČAK**

Trgovački sud u Dubrovniku, po sucu tog suda Srđanu Gavraniću kao stečajnom sucu u stečajnom postupku nad dužnikom ZAKUP društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge, Split, Zrinjsko-Frankopanska 68, MBS: 040151588, OIB: 25139341637, zastupano po stečajnom upravitelju Franu Krišto iz Splita, izvan ročišta, dana 10. rujna 2020. godine,

### **z a k l j u č i o j e**

- I.** Određuje se u stečajnom postupku prodaja dijela imovine stečajnog dužnika i to oznake katastarske čestice:
- A) kat. čestice zem. **6200/1** poslovni objekt 749 m<sup>2</sup>, z.ul. 17830 k.o. SPLIT,
  - B) kat. čestice zem. **6203/11** zgrada 259 m<sup>2</sup>, dvor 143 m<sup>2</sup>, kat. čestice zem. **6203/22** zgrada 41 m<sup>2</sup>, dvor 73 m<sup>2</sup>, kat. čestice zem. **6203/23** dvor 3 m<sup>2</sup>, ukupno 519 m<sup>2</sup>, sve z.ul. 15523 k.o. SPLIT, uz zabilježbu da kod upisa zgrade izgrađene na čest. zem. 6203/11, čestice zem. 6203/22, čestice zem. 6203/23 nije priložena uporabna dozvola,
  - C) kat. čestice zem. **6203/1** zgrada 215 m<sup>2</sup>, dvor 285 m<sup>2</sup>, kat. čestice zem. **6203/21** zgrada 45 m<sup>2</sup>, dvor 71 m<sup>2</sup>, ukupno 616 m<sup>2</sup>, sve z.ul. 15522 k.o. SPLIT, uz zabilježbu da kod upisa kuće izgrađene na čest. zem. 6203/1 i čestice zem. 6203/21, nije priložena uporabna dozvola,
  - D) kat. čestice zem. **6203/15** dvorište 61 m<sup>2</sup>, kat. čestice zem. **6203/24** dvor 36 m<sup>2</sup>, ukupno 97 m<sup>2</sup>, sve z.ul. 18846 k.o. SPLIT.
- Imovina će se prodavati kao cjelina.
- II.** Za imovinu iz točke I. ove odluke utvrđuje se vrijednost u iznosu:
- A)
    - kat. čestice zem. **6200/1** poslovni objekt 749 m<sup>2</sup>, z.ul. 17830 k.o. SPLIT, protuvrijednost 3.970.636,24 eura ili 29.861.106,62 kuna
  - B)
    - kat. čestice zem. **6203/23** dvor 3 m<sup>2</sup>, protuvrijednost 1.405,07 eura ili 10.566,80 kuna
    - kat. čestice zem. **6203/11** zgrada 259 m<sup>2</sup>, dvor 143 m<sup>2</sup>, protuvrijednost 188.278,82 eura ili 1.415.947,86 kuna
    - kat. čestice zem. **6203/22** zgrada 41 m<sup>2</sup>, dvor 73 m<sup>2</sup>, protuvrijednost 61.824,01 eura ili 464.946,48 kunasve z.ul. 15523 k.o. SPLIT, uz zabilježbu da kod upisa zgrade izgrađene na čest. zem. 6203/11, čestice zem. 6203/22, čestice zem. 6203/23 nije priložena uporabna dozvola,
  - C)
    - kat. čestice zem. **6203/1** zgrada 215 m<sup>2</sup>, dvor 285 m<sup>2</sup>, protuvrijednost 234.177,64 eura ili 1.761.129,21 kuna
    - kat. čestice zem. **6203/21** zgrada 45 m<sup>2</sup>, dvor 71 m<sup>2</sup>, ukupno 616 m<sup>2</sup>, protuvrijednost 66.917,70 eura ili 503.268,53 kuna

sve z.ul. 15522 k.o. SPLIT, uz zabilježbu da kod upisa kuće izgrađene na čest. zem. 6203/1 i čestice zem. 6203/21, nije priložena uporabna dozvola,

**D)**

- kat. čestice zem. **6203/15** dvorište 61 m<sup>2</sup>, protuvrijednost 32.741,67 eura ili 246.233,20 kuna

- kat. čestice zem. **6203/24** dvor 36 m<sup>2</sup>, protuvrijednost 16.860,79 eura ili 126.801,30 kuna

sve z.ul. 18846 k.o. SPLIT,

koja će se prodavati kao cjelina po utvrđenoj vrijednosti u iznosu **34.390.000,00 kuna**.

- III.** Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se kao cjelina 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.
- Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Imovina iz točke 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. ove odluke postoji upisano razlučno pravo u korist: ZAGREBAČKA BANKA d.d., DDM INVEST III AG, i KOTEKS d.d., Split.
- V.** Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od početne cijene, a za četvrtu dražbu 500.000,00 kuna, koji iznosi se plaćaju 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. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti.
- VII.** 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.
- VIII.** 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.
- IX.** Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu 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.
- X.** 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.
- XI.** Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Frana Krišto, Split, na broj mobilnog telefona 098/254-563, 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.

### **Obrazloženje**

Rješenjem ovog suda posl.br. St.2003/2016-24 od 13. ožujka 2018. godine otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom.

Na imovini iz točke I. ovog rješenja u zemljišnim knjigama postoji upisano razlučno pravo u korist ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, DDM INVEST III AG, i KOTEKS d.d., Split i KOTEKS d.d., Split.

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 zabilješka 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. Ovom sudu kao stečajnom sudu dostavljen je ovršni spis Općinskog suda posl.br. Ovr-32/2016 i Ovr. 1406/2016 radi prodaje u stečajnom postupku.

U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje u tekstu: OZ) koji se na temelju čl. 247. SZ 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 27. kolovoza 2020. godine omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku da se o procjeni izjasne. Vrijednost nekretnina sud je utvrdio prema procjeni sudskog vještaka za graditeljstvo Ivana Mijanović, dipl. ing. građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz Agencije Mijanović (list spisa 1250-1339) u iznosu 34.390.000,00 kuna, cijeneći da je procjena izrađena na temelju važećih propisa i da sama po sebi predstavlja fiktivnu kategoriju kao neki početni pokazatelj za provođenje postupka prodaje, a da će stvarnu vrijednost imovine dati tržište na javnoj dražbi, te vodeći računa da će se u predmetnom slučaju razlučno pravo na imovini brisati nakon prodaje i da upisani tereti značajnije ne utječe na vrijednosti predmetne imovine.

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. Zbog toga je odlučeno kao u točki III. ovog rješenja.

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.

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, 10. rujna 2020. godine**

**Stečajni sudac:**

**Srđan Gavranić**

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU**

Protiv ovog zaključka nije dopušteno izjaviti posebnu žalbu.

**DN-a** (.....2020.g.):

- stečajni upravitelj, putem e oglasne ploče,
- e-oglasna ploča suda.

Na znanje:

- ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, putem e oglasne ploče,
  - DDM INVEST III AG, po punomoćniku, Davoru Jonjiću odvjetniku u Zagrebu,
  - KOTEKS d.d., Split, po punomoćniku Damiru Gruiću, odvjetniku u Splitu,
- sve putem e oglasne ploče.

Broj zapisa: **17898-d125e**

Kontrolni broj: **099ac-df5ff-8383f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=SRĐAN GAVRANIĆ, L=DUBROVNIK, 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.