



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

Posl. br.6-St. 67/2019-148

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Dubrovniku po stečajnom sucu Srđanu Gavraniću, kao sucu pojedincu, 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 17. listopada 2023. godine

r i j e š i o j e

- I. Oglašava se nevažećom dosuda ponuditelju: BOŽIDAR NOVAK, Zavrelje 28A, Zavrelje, OIB: 48025512699, imovine kao vlasništvo stečajnog dužnika i to nekretnina oznake kat. čestice zem. 1775/1 dvorište 1.136 m², 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 m² 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 m² stavlja pod preventivnu zaštitu do 23. lipnja 2024. godine, odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, Identifikator nadmetanja: 43120, Identifikator predmeta prodaje: 24860.
- II. O uplaćenju jamčevini u iznosu od 122.500,00 eura / 922.973,25 kuna¹ ponuditelja: BOŽIDAR NOVAK, Zavrelje 28A, Zavrelje, OIB: 48025512699, odlučit će se naknadno, posebnom odlukom.

¹Fiksni tečaj konverzije 7,53450 kn

- III. Ponuditelju: MAISON EMERAUDE d.o.o., Split, Sukoišanska 4, OIB: 01482850107, dosuđuje se imovina kao vlasništvo stečajnog dužnika i to nekretnina oznake kat. čestice zem. 1775/1 dvorište 1.136 m², 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 m² 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 m² stavlja pod preventivnu zaštitu do 23. lipnja 2024. godine, odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, Identifikator nadmetanja: 43120, Identifikator predmeta prodaje: 24860.
- IV. Imovina iz točke III. ove odluke predat će se ponuditelju: MAISON EMERAUDE d.o.o., Split, Sukoišanska 4, OIB: 01482850107,, nakon što u cijelosti u roku od 15 dana od primitka ovog rješenja položi iznos kupovnine od 2.318.750,00 (dva-milijuna-tri-stotine-osamnaest-tisuća-sedam-stotina-pedeset) eura / 17.470.621,88 kuna (slovima: sedamnaest-milijuna-četiri-stotine-sedamdeset-tisuća-šest-stotina-dvadeset-jedna kuna i osamdeset-osam lipa)¹ u korist računa HR1123900011300028787 Model: HR11 poziv na broj (P1) 279684, te kao podatak drugi broj (P2) odvojen crticom (-) 400750, a u polje 71A na SWIFT-u ili na obrascu naloga za plaćanje u polje "Opcija troška" naznačiti "OUR", a kao opis plaćanja uplata cijene za St-441/2019 i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.
- Primitak ovog rješenja računa se sukladno čl. 103. Ovršnog zakona u vezi s čl. 247. Stečajnog zakona istekom trećeg dana od dana objave na e-Oglasnoj ploči.
- Uplaćena jamčevina u iznosu od 122.500,00 eura (slovima: jedna-stotina-dvadeset-dvije-tisuće-pet-stotina eura) / 922.973,25 kuna (slovima: devet-stotina-dvadeset-dvije-tisuće-devet-stotina-sedamdeset-tri kune i dvadeset-pet lipa)¹ uračunava se u kupovninu.
- V. Ako ponuditelj koji je ponudio veću cijenu u roku koji je određen u točki IV. ovog rješenja ne položi kupovinu u cijelosti, sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti da se imovina dosuđuje kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili i odrediti rok za polaganje kupovnine, a iz položene jamčevine će se namiriti troškovi prodaje i naknaditi razlika između postignute kupovnine.

¹Fiksni tečaj konverzije 7,53450 kn

- VI. Zaključkom o predaji nekretnine odredit će se upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje svih dosadašnjih upisa u zemljišnim knjigama na prodanim nekretninama.
- VII. Nalaže se ovu dosudu prodanih nekretnina zabilježiti u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižni odjel.
- VIII. Žalba protiv ovog rješenja ne zadržava provedbu rješenja.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda posl.br. St.825/2016-38 od 30. lipnja 2017. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom. U stečajnoj masi nalazi se imovina približe opisana u točki I. izreke ovog rješenja.
2. Rješenjem posl.br. St. 67/2019-100 od 27. listopada 2022. godine odlučeno je o prodaji imovine u stečajnom postupku na usmenoj javnoj dražbi, a zaključkom posl.br. St. 67/2019-121 od 7. travnja 2023. godine utvrđena je početna vrijednost, te uvjeti prodaje i dostavljen je zahtjev Financijskoj agenciji za prodaju.
3. Prema izvješću Financijske agencije (list spisa 564-667) dražba je počela 23. svibnja 2023. godine u 15,00 sati, a nadmetanje 2. kolovoza 2023. godine u 12:00:00 sati i završeno je (produljeno) 17. kolovoza 2023. u 16:11:54:546 sati, a uplaćene su jamčevina u iznosu od 122.500,00 eura / 922.976,25 kuna¹ po: JG-PROJEKTI d.o.o., Zagreb, Ivan Ševo, Zagreb, Božidar Novak, Zavrelje, AEQUITAS d.o.o., Split, TRANS AUTO d.o.o., Zagreb, AR RENTAL 1 d.o.o., Rijeka, BRIDGWEST ADRIATIC GAMMA d.o.o., Zagreb, MAISON EMERAUDE d.o.o., Split.
4. Na dražbi je najviši iznos valjane ponude u iznosu od 2.321.250,00 eura / 17.489.458,13 kuna¹ stavio ponuditelj Božidar Novak, Zavrelje, pa je rješenjem ovog suda posl.br. St.67/2019-132 od 6. rujna 2023. godine s ispravkom posl.br. St.67/2019-133 od 6. rujna 2023. godine i St.67/2019-137 od 13. rujna 2023. godine imovina dosuđena najpovoljnijem ponuditelju Božidaru Novaku.
5. Sukladno čl. 106. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, dalje u tekstu: OZ), koji se u ovom postupku na temelju čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, dalje u tekstu: SZ) na odgovarajući način primjenjuje, kupac je dužan položiti kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji. Prema čl. 103. st. 6. OZ ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i dosuditi imovinu kupcima koji su ponudili nižu cijenu redom prema veličini cijene koju su ponudili.
6. Prema obavijesti Financijska agencije od 5. listopada 2023. godine (list spisa 714) najpovoljniji ponuditelj Božidar Novak u ostavljenom roku nije uplatio cjelokupan iznos kupovnine. Prvi slijedeći redom prema veličini cijene koju je ponudio u iznosu 2.318.750,00 eura / 17.470.621,88 kuna¹ je ponuditelj MAISON EMERAUDE d.o.o..
7. Temeljem čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 15/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 102/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro zaštićeno posebnim rješenjem ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine dužan ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi,

¹Fiksni tečaj konverzije 7,53450 kn

navodeći cijenu i druge uvjete prodaje. Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb, pa Republika Hrvatska. Prema čl. 96. OZ, osoba koja ima zakonsko pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako sudu u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete. Stoga je sud rješenjem posl.br. St. 67/2019-146 od 5. listopada 2023. godine pozvao grad Dubrovnik, Dubrovačko-neretvansku županiju i Republiku Hrvatsku izjasniti se kupuju li predmetnu nekretninu po ponuđenoj cijeni. Ovlaštenici prava prvokupa nisu se u roku očitovali na dostavljeno rješenje posl.br. St. 67/2019-146 od 5. listopada 2023. godine, pa je imovina dosuđena prvom slijedećem ponuditelju redom prema veličini ponuđene cijene MAISON EMERAUDE d.o.o.. 2.318.750,00 eura / 17.470.621,88 kuna¹.

8. Prema čl. 103. st. 6. OZ ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku koji im je određen, sud će rješenjem dosuditi imovinu svakom slijedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, redom prema veličini cijene koju su ponudili, a u istom rješenju će najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu. Prema čl. 103. st. 5. OZ smatra se da je rješenje dostavljeno istekom trećeg dana od dana isticanja na e oglasnoj ploči suda.

9. Prema čl. 106. OZ, ako kupac u određenom roku ne položi kupovinu, sud će rješenjem oglasiti prodaju nevažećom, a iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između ranije postignute kupovnine i nove kupovnine. U konkretnom slučaju sud još nema točnih podataka o razlici ponuđene i postignute kupovnine, kao i o eventualnim troškovima nove prodaje, pa će odluka o po Božidaru Novaku uplaćenju jamčevini uslijediti naknadno, nakon što sud bude imao točne podatke.

10. U smislu čl.101. OZ, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovinu, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

11. U smislu čl. 96. st. 1. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22,, dalje u tekstu: ZZK), sud koji donese odluku o tome tko je kupac (rješenje o dosudi) naredit će po službenoj dužnosti da se dosuda prodane nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi.

12. Sukladno čl. 11. st. 4. OZ, žalba ne odgađa provedbu rješenja, ako Ovršnim zakonom nije drugačije određeno. Odredbama Ovršnog zakona nije određeno da žalba protiv rješenja o dosudi nekretnine zadržava provedbu rješenja.

13. Zbog navedenog, na temelju spomenutih propisa odlučeno je kao u izreci.

U Dubrovniku, 17. listopada 2023. godine

Stečajni sudac:

Srđan Gavranić

¹Fiksni tečaj konverzije 7,53450 kn

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa. Primitak ovog rješenja računa se sukladno čl. 103. Ovršnog zakona istekom trećeg dana od dana objave na e-Oglasnoj ploči. Žalba ne odgađa provedbu rješenja (čl. 11. st. 4. OZ).

DN-a (17.10.2023.):

- stečajni upravitelj,
- Božidar Novak, Zavrelje, Zavrelje 28A i putem e oglasne ploče,
- MAISON EMERAUDE d.o.o., Split. po punomoćniku Borisu Vrdoljaku, odvjetniku u Splitu i putem e oglasne ploče,
- JG-PROJEKTI d.o.o., Zagreb, putem e oglasne ploče,
- Ivan Ševo, Zagreb, putem e oglasne ploče,
- AEQUITAS d.o.o., Split, putem e oglasne ploče,
- TRANS AUTO d.o.o., Zagreb, putem e oglasne ploče,
- AR RENTAL 1 d.o.o., Rijeka, putem e oglasne ploče,
- BRIDGWEST ADRIATIC GAMMA d.o.o., Zagreb, putem e oglasne ploče,
- Općinski sud u Dubrovniku, zemljišnoknjižni odjel,
- Porezna uprava Dubrovnik,
- nakon pravomoćnosti FINA radi objave na mrežnim stranicama
- e-oglasna ploča suda.

Na znanje:

- RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., podružnica Dubrovnik i RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Zagreb, Petrińska 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.
- sve putem e oglasne ploče.

Broj zapisa: **9-3085e-3e5b4**

Kontrolni broj: **08775-b0afa-b3e02**

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.