



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-266/2019-66

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza NIAGARA d.o.o. u stečaju, OIB: 45668953129, Zagreb, Slavonskoga ulica 1, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ante Šeparović, OIB: 07025011990, Zagreb, Slavenskog ulica 1/I, 9. studenoga 2022.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika dužnika upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Split, Zemljišnoknjižnog odjela Trogir, k.o. Žedno i to:

- u ZK uložak 194, označenih kao kat. čest. 11/2, pašnjak "Miševac" površine 1208 m², kat. čest. 12, pašnjak "Miševac" površine 964 m² i kat. čest. 759/16, pašnjak kod "Sv. Križa" površine 7431 m², ukupne površine 9 603 m²;

- u ZK uložak 1275, označenih kao kat. čest. 9, pašnjak u Miševac površine 234 m², kat. čest. 10, pašnjak u Miševac površine 1090 m², kat. čest. 11/1, pašnjak u Miševac površine 2705 m² i kat. čest. 759/17, pašnjak kod "Sv. Križa" površine 6650 m², ukupne površine 10 679 m²

u iznosu 17.103.315,00 kuna odnosno 2.270.000,00 EUR-a¹.

II. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a iste se ne mogu prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna odnosno 0,13 EUR-a¹.

III. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Predmetne nekretnine prodaju se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

IV. Na nekretninama opisanim pod točkom I. izreke ovog rješenja postoji pravo zaloga u korist razlučnog vjerovnika CE ASSET INVESTMENT SOLUTIONS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, OIB: 21700578566, FLEMING'S PLACE, 3RD FLOOR FLEMING COURT, DUBLIN 4, Dublin, Irska (upis pod brojem Z-3800/07).

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

V. Za predmetne nekretnine kao ponuditelji mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene vrijednosti za svaku pojedinu nekretninu iz točke I. izreke ovog zaključka.

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. 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 dospijeću.

VII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VI. ovog zaključka, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

VIII. 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 i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine te 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.

IX. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu te rješenje o dosudi postane pravomoćno, 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.

X. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XI. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Antu Šeparovića, OIB: 07025011990, Zagreb, Slavenskog ulica 1/I (mobitel: 091/4004321, e-mail: ante.separovic92@gmail.com)

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj 7 St-266/2019-38 od 31. ožujka 2022. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe Stečajna masa iza NIAGARA d.o.o. u stečaju, OIB: 45668953129, Split, Vinkovačka 41.

2. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-266/2019-57 od 25. kolovoza 2022., 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. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ). Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 13. rujna 2022.

3. Na nekretninama opisanim pod točkom I. izreke ovog rješenja postoji pravo zaloge u korist razlučnih vjerovnika CE ASSET INVESTMENT SOLUTIONS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, OIB: 21700578566, FLEMING'S PLACE, 3RD FLOOR FLEMING COURT, DUBLIN 4, Dublin, Irska (upis pod brojem Z-3800/07).

4. Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađen je procjembeni elaborat po ovlaštenom stalnim sudskim vještacima Stipi Kodžomanu i Pavlu Latincu iz trgovačkog društva Attraho d.o.o., Sinj, koji je objavljen na e-oglasnoj ploči suda 16. kolovoza 2022.

5. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održanom 9. studenoga 2022. razlučni vjerovnik nije imao primjedbi na procjenu vještaka pa je stečajni upravitelj predložio da se vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi u skladu s procjenom tržišne vrijednosti istih od strane sudskog vještaka, ali da se pojedinačna vrijednost zaokruži sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te da se kao tečaj preračunavanja kuna u eure uzme 1,00 euro = 7,53450 kuna, dakle da vrijednost iznosi 2.270.000,00 EUR, odnosno 17.103.315,00 kuna. Razlučni vjerovnik se složio s ovakvim prijedlogom.

6. Sukladno 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.

7. 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.

8. Prema članku 93. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14., 73/17. i 131/20 - u daljnjem tekstu: OZ) vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom o prodaji, a prema članku 92. stavku 1. OZ-a vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

9. Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina u iznosima navedenim pod točkom I. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, 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.

10. Ujedno, ističe se da su novčani iznosi navedeni u izreci ovog zaključka iskazani i u eurima sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 57/22. i 88/22.) te je prilikom konverzije korišten fiksni tečaj 7,53450.

11. Slijedom svega navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog zaključka.

U Splitu 9. studenoga 2022.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Ante Šeparović
- OD Župić i partneri d.o.o., Zagreb, Ulica Pere Budmanija 1
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-266/2019-57 od 25. kolovoza 2022. s potvrdom pravomoćnosti
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb314-8b11f**

Kontrolni broj: **0835e-1fb40-a519f**

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.