



Posl.br. St-102/2019-90

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

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Dubrovniku, po sucu tog suda Katarini Franković, u stečajnom postupku nad dužnikom ARCA MERCATUS, d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, Split, Varaždinska 53, MBS: 060029443, OIB: 21842109097 zastupano po stečajnom upravitelju Tea Gatternig, Varaždin, Branka Vodnika 4, OIB: 20214370352, dana 29. prosinca 2021. godine,

### z a k l j u č i o   j e

- I U stečajnom postupku prodaje se imovina stečajnog dužnika i to:
  - odgovarajući suvlasnički dio nekretnine čest.zem. 6043/2 – zgrada, Varaždinska 53 ukupno površine 1065 m<sup>2</sup>, upisane kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, u z.ul. 15470, E-14, za k.o. Split, što u naravi predstavlja prizemlje + polukat: dvoetažni poslovni prostor i to: a) prodajni prostor u prizemlju, ukupne neto površine 58,17 m<sup>2</sup>; b) kancelarijski prostor na polukatu ukupne neto površine 56,95 m<sup>2</sup> koji se sastoji od četiri kancelarijske prostorije i WC-a, sveukupne neto površine 115,12 m<sup>2</sup>.
- II Za imovinu iz točke I. ove odluke utvrđuje se vrijednost u iznosu 1.510.000,00 kuna.
- III Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se na 1. (prvoj) elektroničkoj 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 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. ove odluke postoji upisano razlučno pravo hipoteke u korist CREDO BANKA d.d. Split.
- V Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% utvrđene vrijednosti predmeta prodaje, koja se plaća u korist

posebnog računa Financijske Agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva, a valjanom uplatom će se smatrati uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije do 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 o uplati kupovnine u cijelosti.

- VI Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti. Nekretnina je u režimu poreza na promet i kupac plaća porez na promet nekretnina.
- 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, te će se iz nje namiriti nastali troškovi ove prodaje, te troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovinu sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.
- IX Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu i rješenje od dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju imovine kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje razlučnih prava/fiducije na kupljenoj imovini koja prestaju prodajom.
- X Razlučni vjerovnik/ci 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 Tea Gatternig, Varaždin, Branka Vodnika 4, na broj mobilnog telefona 091-5959761, od 9 do 13 sati, svaki radni dan.

### Obrazloženje

U stečajnom postupku nad dužnikom ARCA MERCATUS, d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, Split, Varaždinska 53, MBS: 060029443, OIB: 21842109097, utvrđeno je da u stečajnu masu ulazi odgovarajući suvlasnički dio nekretnine opisane pod točkom I., izreke ovog rješenja. Nadalje, utvrđeno je iz uvida u izvadak iz zemljišnih knjiga da na toj nekretnini postoji upisano razlučno pravo hipoteke u korist CREDO BANKA d.d. Split

Rješenjem o prodaji posl.br. St-102/2019 od 15. listopada 2020. određena je prodaja imovine navedene u točki I. ovog zaključka u stečajnom postupku.

Prema čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17 dalje u tekstu: SZ), nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika prodaje se u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka, a sud će zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način i uvjete prodaje, dok prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, s tim da se imovina prvoj dražbi ne može prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti.

U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 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, nakon što je na ročištu omogućio strankama, razlučnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne. Vrijednost nekretnine sud je utvrdio u visini 1.510.000,00 kuna na temelju procjene iz elaborata TRI PROJEKT d.o.o. Ivanec i to sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenitelja nekretnina Darko Geček, mag.ing.aedif. i koji je nekretninu procijenio na tržišnu vrijednost od 1.510.000,00 kuna. Sud smatra da je utvrđena vrijednost odgovarajuća tržišnoj vrijednosti, posebno jer će se u predmetnom slučaju tereti na imovini brisati nakon prodaje, te upisani teret značajnije ne utječe na vrijednosti predmetne imovine. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika je pristupio stečajni upravitelj i predložio da se kao vrijednost uzme procijenjena vrijednost. Ročištu je prisustvovao razlučni vjerovnik, koji se također usuglasio sa procijenjenom vrijednosti nekretnine.

Stečajni upravitelj je obavijestio sud da je nekretnina u sustavu poreza na promet nekretnina koji porez plaća kupac, a ne plaća PDV.

U smislu čl. 88. OZ, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom o prodaji. Sukladno čl. 247. st. SZ-a 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 II. 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, 29. prosinca 2021. godine

Sudac:  
Katarina Franković

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU**

Protiv ovog zaključka nije dopuštena posebna žalba. (čl. 11. OZ).

DN-a:

- stečajni upravitelj,
- FINA Split, uz zahtjev za prodaju imovine stečajnog dužnika, te rješenje o prodaji i ZK izvadak
- mrežna stranica e-oglasna ploča suda
- razlučnom vjerovniku po punomoćniku Sanda Lukić, na adresu Credo banka d.d. "u stečaju", Split, Bihaćka 2

Broj zapisa: **eb304-07c9f**

Kontrolni broj: **057ee-c30c8-6d2d6**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=KATARINA FRANKOVIĆ, 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.