



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zadru
Dr. Franje Tuđmana 35
23000 Zadar

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zadru, po stečajnom sucu Ardeni Bajlo, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom SAY HOTEL d.o.o., Jezera, Put jezerskih pomoraca 3 A, OIB: 84558639632, dana 12. rujna 2019.,

z a k l j u č i o j e

- I.** U stečajnom postupku prodaje se imovina stečajnog dužnika i to nekretnine katastarske oznake 573/2 ZGR zk. ul. 2281, k.o. Jezera, u naravi hotel i dvorište i to:
- Suvlasnički dio: 30/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), 1. 30/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Restoran R u prizemlju, koji se sastoji od prostorije za usluživanje, wc - a za muškarce, wc - a za žene, kuhinje, wc - a za osoblje i priručnog prostora za čuvanje hrane i pića, ukupne tlocrtne površine 161,5 m², s pripatcima u prizemlju: natkrivena terasa restorana T-R, tlocrtne površine 134,6 m², nenatkrivena terasa restorana T-N, tlocrtne površine 6,0 m² i s pripatcima u podrumu: spremište S-1, tlocrtne površine 40,7 m², spremište S-2, tlocrtne površine 58,3 m², natkriveni prolaz P-1, tlocrtne površine 3,0 m², natkriveni prolaz P-2, tlocrtne površine 3,0 m², sveukupne površine 407,10 m², u nacrtu označeno zelenom šrafurom
 - Suvlasnički dio: 4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), 1. 4/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-01 u prizemlju, koji se sastoji od predprostora, kupaonice, dnevnog boravka i jedne sobe, ukupne tlocrtne površine 34,8 m² s pripatcima: lođom L-01, tlocrtne površine 6,8 m² i dvorištem V-01, tlocrtne površine 10,2 m², sveukupne površine 51,8 m² u nacrtu označeno narančastom šrafurom
 - Suvlasnički dio: 4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), 1. 4/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-02 u prizemlju, koji se sastoji od predprostora, kupaonice, dnevnog boravka i dvije sobe, ukupne tlocrtne površine 39,2 m² s pripatcima: lođom L-02, tlocrtne površine 3,5 m² i dvorištem V-02, tlocrtne površine 34,1 m², sveukupne površine 76,8 m² u nacrtu označeno plavom šrafurom

- Suvlasnički dio: 3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), 1. 3/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-03 na prvom katu, koji se sastoji od predprostora, kupaoalice, dnevnog boravka i dvije sobe, ukupne tlocrtne površine 35,6 m² s pripatcima: lođom L-03, tlocrtne površine 33,5 m², sveukupne površine 39,1 m² u nacrtu označeno zelenom šrafurom
- Suvlasnički dio: 3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), 1. 3/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-04 na prvom katu, koji se sastoji od predprostora, kupaoalice, dnevnog boravka i jedne sobe, ukupne tlocrtne površine 29,9 m² s pripatkom: lođom L-04, tlocrtne površine 6,8 m², sveukupne površine 36,7 m² u nacrtu označeno narančastom šrafurom
- Suvlasnički dio: 4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), 4/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-05 na prvom katu, koji se sastoji od predprostora, kupaoalice, dnevnog boravka i dvije sobe, ukupne tlocrtne površine 39,2 m² s pripatkom: lođom L-05, tlocrtne površine 3,5 m², sveukupne površine 42,7 m² u nacrtu označeno plavom šrafurom
- Suvlasnički dio: 4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), 4/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-06 na prvom katu, koji se sastoji od predprostora, kupaoalice, dnevnog boravka i jedne sobe, ukupne tlocrtne površine 35 m² s pripatcima: natkrivenom terasom T-06, tlocrtne površine 13,3 m² i nenatkrivenom terasom N- 06, tlocrtne površine 15,7 m², sveukupne površine 64 m² u nacrtu označeno crvenom šrafurom
- Suvlasnički dio: 4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), 4/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-07 na prvom katu, koji se sastoji od predprostora, kupaoalice, dnevnog boravka i jedne sobe, ukupne tlocrtne površine 36,8 m² s pripatcima: natkrivenom terasom T-07, tlocrtne površine 13,2 m² i nenatkrivenom terasom N-07, tlocrtne površine 15,6 m², sveukupne površine 65,6 m² u nacrtu označeno plavom šrafurom
- Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), 6/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-08 na prvom katu, koji se sastoji od predprostora, kupaoalice, dnevnog boravka i dvije sobe, ukupne tlocrtne površine 42,8 m² s pripatcima: natkrivenom terasom T-08, tlocrtne površine 35,7 m² i nenatkrivenom terasom N- 08, tlocrtne površine 35,4 m², sveukupne površine 113,9 m² u nacrtu označeno žutom šrafurom
- Suvlasnički dio: 3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-IO), 3/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-09 na drugom katu, koji se sastoji od predprostora, kupaoalice, dnevnog boravka i dvije sobe, ukupne tlocrtne površine 35,6 m² s pripatkom: lođom L-09, tlocrtne površine 3,5 m², sveukupne površine 39,1 m² u nacrtu označeno zelenom šrafurom
- Suvlasnički dio: 3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-II) 3/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-10 na drugom katu, koji se sastoji od predprostora, kupaoalice, dnevnog boravka i jedne sobe, ukupne tlocrtne površine 29,9 m² s pripatkom: lođom L-10, tlocrtne površine 6,8 m², sveukupne površine 36,7 m² u nacrtu označeno narančastom šrafurom

- Suvlasnički dio: 4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), 4/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-11 na drugom katu, koji se sastoji od predprostora, kupaoalice, dnevnog boravka i dvije sobe, ukupne tlocrtne površine 39,2 m² s pripatkom: lođom L-II, tlocrtne površine 3,5 m², sveukupne površine 42,7 m² u nacrtu označeno plavom šrafurom
 - Suvlasnički dio: 3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), 1. 3/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-12 na drugom katu, koji se sastoji od predprostora, kupaoalice, dnevnog boravka i jedne sobe, ukupne tlocrtne površine 35 m² s pripatkom: nenatkrivenom terasom N-12, tlocrtne površine 13,4 m², sveukupne površine 48,4 m² u nacrtu označeno ljubičastom šrafurom
 - Suvlasnički dio: 4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), 1. 4/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-13 na drugom katu, koji se sastoji od predprostora, kupaoalice, dnevnog boravka i jedne sobe, ukupne tlocrtne površine 36,8 m² s pripatkom: nenatkrivenom terasom N-13, tlocrtne površine 13,3 m², sveukupne površine 50,1 m² u nacrtu označeno plavom šrafurom
 - Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), 1. 5/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-14 na drugom katu, koji se sastoji od predprostora, kupaoalice, dnevnog boravka i dvije sobe, ukupne tlocrtne površine 42,8 m² s pripatkom: nenatkrivenom terasom N-14, tlocrtne površine 35,5 m², sveukupne površine 78,3 m² u nacrtu označeno žutom šrafurom
 - Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), 1. 16/100 dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na: Apartman A-15 u potkrovlju/ uvučenom katu, koji se sastoji od predprostora, hodnika, tri kupaoalice, dnevnog boravka i pet soba, ukupne tlocrtne površine 103,5 m² s pripatcima: natkrivenom terasom T-15, tlocrtne površine 132,5 m² i nenatkrivenom terasom N-15, tlocrtne površine 26,8 m², sveukupne površine 262,8 m² u nacrtu označeno smeđom šrafurom.
- II.** Vrijednost nekretnina iz točke I. ovog rješenja utvrđena je u iznosu od 5.490.300,00 kuna.
- III.** Za nekretnine iz točke I. kao početna cijena utvrđuje se iznos od $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti što iznosi 4.117.725,00 kuna.
- IV.** Prodaju nekretnina iz točke I. 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 što iznosi 4.117.725,00 kuna
 - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 2.745.150,00 kuna
 - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 1.372.575,00 kuna
 - na četvrtoj dražbi nekretnine 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.

- V.** Nalaže se Financijskoj agenciji postupiti po ovom zaključku bez obzira na činjenicu da li je uplaćen predujam u smislu odredbe čl. 9. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, kao i na činjenicu da li je uz zaključak dostavljen original ili preslika izvotka iz zemljišne knjige.
- VI.** Na imovini iz točke I. ove odluke postoji upisano razlučno pravo u korist VABA d.o.o., Varaždin, Aleja Kralja Zvonimira 1, OIB: 38182927268, EOS MATRIX d.o.o., za poslovne usluge, Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107, TEHNO ART d.o.o., Zagreb, Čakovečka 23, OIB: 34058512681, REBUS d.o.o., Šibenik, Bana Ivana Mažuranića 55, OIB: 70997014174, JURICA PAŽANIN iz Vinišća, Marina, Ogradica 15, OIB: 35629918433, Republika Hrvatska i PAVIĆ ANTO iz Kanade, 156 Bridgeport CRT.0, Ancaster ONT, OIB: 17581490558, koje prestaje prodajom.
- VII.** Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti imovine, koja se plaća 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.
- VIII.** Dražbeni korak određuje se u iznosu od 20.000,00 kuna.
- IX.** 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.
- X.** 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.
- XI.** 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 u određenom roku ne položi kupovinu, a nema uvjeta za postupanje po točki IX. ovog zaključka, sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.
- XII.** Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu, 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.
- XIII.** 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.
- XIV.** Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajne upraviteljice Radojke Danek na broj mobilnog telefona 091/3120-130, od 9 do 14 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

Rješenjima ovog suda posl. br. 1 St-440/17-17 od 9. svibnja 2019. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom, a rješenjem o prodaji posl. br. 1 St-440/17 od 19. travnja 2019. određena je prodaja imovine navedene u točki I. ovog rješenja u stečajnom postupku.

Na imovini iz točke I. ovog zaključka koja je ušla u stečajnu masu stečajnog dužnika postoji razlučno pravo u korist VABA d.o.o., Varaždin, Aleja Kralja Zvonimira 1, OIB: 38182927268, EOS MATRIX d.o.o., za poslovne usluge, Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107, TEHNO ART d.o.o., Zagreb, Čakovečka 23, OIB: 34058512681, REBUS d.o.o., Šibenik, Bana Ivana Mažuranića 55, OIB: 70997014174, JURICA PAŽANIN iz Vinišća, Marina, Ogradica 15, OIB: 35629918433, Republika Hrvatska i PAVIĆ ANTO iz Kanade, 156 Bridgeport CRT.0, Ancaster ONT, OIB: 17581490558.

Prema čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17 dalje u tekstu: SZ), nekretninu na kojoj postoji razlučno pravo, na prijedlog stečajnog upravitelja prodaje stečajni sudac, 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.

Stečajna upraviteljica i vjerovnik su predložili prodaju nekretnina.

U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (Narodne novine 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, a nakon što je omogućeno razlučnom vjerovniku u dogovoru sa stečajnim upraviteljem da se izjasni o cijeni.

Punomoćnica razlučnog vjerovnika je na ročištu od 27. kolovoza 2019. predložila da se vrijednost predmeta prodaje utvrdi u iznosu od 5.490.300,00 kuna, a kako je to procijenio ovlašteni sudski vještak.

U smislu čl. 95. OZ-a, vrijednost imovine sud utvrđuje zaključkom o prodaji. Sukladno čl. 247. Stečajnog zakona nekretnine se ne mogu 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 nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 kune. Zbog toga je odlučeno kao u točki II. i IV. 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. Iznos dražbenog koraka iz točke VIII. ovog rješenja određen je na temelju čl. 20. st. 1. i 2. alineja 7. obzirom na utvrđenu vrijednost nekretnine.

Nadalje, prema čl. 247. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15 i 104/17 dalje u tekstu SZ) prodaju nekretnina stečajnog dužnika provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Radi se o zakonom propisanom načinu prodaje imovine i Financijska agencija je dužna provesti prodaju imovine po dostavljenom zahtjevu.

Prema Pravilniku o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine 156/2014) Financijska agencija će ovrhovoditelja pozvati platiti predujam za troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom. U konkretnom slučaju stečajni dužnik, ili stečajni upravitelj stečajnog dužnika, a posebno sud koji je podnio zahtjev, nisu ovrhovoditelji. Stečajni postupak je generalna ovrha, pa stečajni dužnik (i nitko drugi, tj. sud ili stečajni upravitelj) može samo imati status ovršenika. Zbog toga se stečajnog dužnika ili u njegovo ime stečajnog upravitelj, kao ni sud, ne može pozvati na plaćanje predujma za troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom. Dodatno se navodi

da se prodaja u stečajnom postupku ne može uvjetovati uplatom predajma, budući se radi o zakonskoj obvezi unovčenja nekretnine (stečajne mase), a ne o slobodnom raspolaganju ovrhovoditelja. Troškovi unovčenja će se namiriti iz postignute kupovnine, a sve sukladno Stečajnom zakonu koji je u ovom slučaju lex specialis. Zbog navedenog, na temelju spomenutog propisa i čl. 247., u svezi s čl. 18. Stečajnog zakona, naloženo je FINA-i postupanje po točki V. ovog zaključka kako bi se izbjeglo odugovlačenje postupka prodaje uzrokovano podnescima FINA-e da zbog neplaćenog predajma odnosno nedostavljenih originalnih izvadaka iz zemljišne knjige ne može postupiti po zaključku o prodaji. 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 Zadru, 12. rujna 2019.

Sutkinja
Ardena Bajlo

Pouka o pravnom lijeku

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

DNA:

- stečajni upravitelj,
- FINA Split, uz zahtjev za prodaju imovine stečajnog dužnika, rješenje o prodaji i ZK izvadak
- e oglasna ploča suda
- u spis

Broj zapisa: **1788e-1415a**

Kontrolni broj: **00533-d054e-f9adc**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ARDENA BAJLO, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, 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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.