



Posl.br. St-349/2019

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 Stečajna masa iza FARNAN DOWLING d.o.o. za nekretnine i usluge u stečaju, MBS: 060395441, OIB: 70255086080 sa sjedištem na adresi Zagreb, Zdenački zavoj 14, zastupan po stečajnom upravitelju Renato Sabljčić, OIB: 74644810692, Zagreb, Zdenački Zavoj 14, dana 16. prosinca 2019. 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.zgr. 1205 – zgrada, ukupno 25 m2, upisane kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik, u z.ul. 489, E-2, za k.o. Dubrovnik, što u naravi predstavlja drugi pod i potkrovlje u zgr. 1205 označeno u nacrtu žutom bojom i slovom B.
- II** Za imovinu iz točke I. ove odluke utvrđuje se vrijednost u iznosu 1.700.000,00 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 u korist REOR d.o.o. Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 29, te je upisana zabilježba da čest. zgr. 1205 ima svojstvo spomenika kulture.
- V** Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od početne cijene 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 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. U bruto cijenu nije uračunat PDV, odnosno cijena je bez PDV-a i na cijenu 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 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 Renato Sabljčić, na broj mobilnog telefona 098-274257, od 9 do 13 sati, svaki radni dan.

Obrazloženje

Rješenjem o prodaji posl.br. St-349/2019 od 16. travnja 2019.g. i ispravak rješenja od 23. kolovoza 2019.g. 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 utvrđeno je iz uvida u izvadak iz zemljišne knjige da na nekretnini, postoji upisano razlučno pravo u korist REOR d.o.o. Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 29, te je upisana zabilježba da čest. zgr. 1205 ima svojstvo spomenika kulture.

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, odmah nakon što je na ročištu održanom 16. prosinca 2019. godine omogućio strankama, založnim vjerovnicima, razlučnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne. Vrijednost nekretnine sud je utvrdio u visini 1.700.000,00 kuna na temelju elaborata izrađenog od strane Centar akcija d.o.o., odnosno od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislav Perković, koji je nekretninu procijenio na tržišnu vrijednost od 1.700.000,00 kuna. Sud smatra da je utvrđena vrijednost odgovarajuća tržišnoj vrijednosti, posebno jer će se u predmetnom slučaju tereti na imovini brisati nakon prodaje, te upisane zabilježbe i ovrha značajnije ne utječe na vrijednosti predmetne imovine.

Razlučni vjerovnik je na ročištu za utvrđenje vrijednosti nekretnine naveo da je suglasan sa nalazom i mišljenjem procjenitelja, te da se vrijednost nekretnine utvrdi u iznosu od 1.700.000,00 kn.

Stečajni upravitelj predlaže da se navedena nekretnina procjeni na iznos koji je odredio sudski vještak, te navodi da je u posjedu predmetne nekretnine, a da kupac plaća porez na promet nekretnine jer se radi o staroj nekretnini.

Na ročištu za utvrđenje vrijednosti nekretnine je zastupnik po zakonu Republike Hrvatske naveo da se u ovom trenutku ne može izjasniti o mogućnosti iskorištavanja prava prvokupa, dok se predstavnici Grada Dubrovnika i Županije Dubrovačko-neretvanske nisu pojavili na ročištu niti izjasnili o mogućnosti iskorištavanja prava prvokupa.

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, 16. prosinca 2019. godine

Sudac:
Katarina Franković

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

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

DN-a:

- stečajni upravitelj, putem e oglasna ploča/elektronička komunikacija
- FINA Split, uz zahtjev za prodaju imovine stečajnog dužnika, te rješenje o prodaji i ZK izvadak, putem e oglasna ploča/elektronička komunikacija
- Mrežna stranica e-oglasna ploča suda

Na znanje: - REOR d.o.o. Dubrovnik po punomoćniku putem punomoćnika Pero Miljas odvjetnik u Dubrovniku, e oglasna ploča/elektronička komunikacija

- REPUBLIKA HRVATSKA, po ŽDO Dubrovnik, građanski odjel
- GRAD DUBROVNIK
- ŽUPANIJA DUBROVAČKO-NERTVANSKA

Broj zapisa: **17892-4c62b**

Kontrolni broj: **09194-50d50-c2da5**

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.