



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

Posl. br.6-St. 79/2019-119

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Dubrovniku, po sucu tog suda Srđanu Gavraniću kao stečajnom sucu u stečajnom postupku KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. za hoteljerstvo, ugostiteljstvo i turizam "u stečaju", Obala kralja Tomislava 85, Kaštel Stari, OIB: 60917566677, MBS: 060036949, zastupano po stečajnom upravitelju Stjepanu Loviću iz Zagreba, izvan ročišta, dana 4. lipnja 2019. godine,

z a k l j u č i o j e

- I.** Određuje se u stečajnom postupku prodaja dijela imovine stečajnog dužnika i to oznake katastarske čestice:
- kat. čestice 371 zgr., hotel površine 3.690 m² i bazen površine 151 m²,
 - 1590/1 park, površine 3.207 m²,
 - 1590/2 ostala zemljišta površine 150 m²,
 - 1613 park, površine 2.229 m²,
 - 1614/1 put, površine 179 m²,
 - 1614/2 park, površine 7.390 m²,
 - 1615/2 neplodno, površine 244 m²,
 - 1615/4 pašnjak, površine 4.823 m², za 2566/4823 dijela prava vlasništva,
 - 1616 neplodno, površine 115 m²,
 - 1620 hotelsko dvorište površine 4.437 m², otvoreni bazen površine 240 m², dječji bazen površine 16 m²,
 - 1621 neplodno, površine 9.118 m²,
- sve upisano u z.ul. 1122 k.o. KAŠTEL STARI.
- II.** Za imovinu kao cjelinu iz točke I. ove odluke oznake katastarske čestice:
- kat. čestice 371 zgr., hotel površine 3.690 m² i bazen površine 151 m²,
 - 1590/1 park, površine 3.207 m²,
 - 1590/2 ostala zemljišta površine 150 m²,
 - 1613 park, površine 2.229 m²,
 - 1614/1 put, površine 179 m²,
 - 1614/2 park, površine 7.390 m²,
 - 1615/2 neplodno, površine 244 m²,
 - 1615/4 pašnjak, površine 4.823 m², za 2566/4823 dijela prava vlasništva,
 - 1616 neplodno, površine 115 m²,
 - 1620 hotelsko dvorište površine 4.437 m², otvoreni bazen površine 240 m², dječji bazen površine 16 m²,
 - 1621 neplodno, površine 9.118 m²,
- sve upisano u z.ul. 1122 k.o. KAŠTEL STARI,

utvrđuje se vrijednost u iznosu 73.503.200,00 kuna.

- III.** Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se na **usmenoj 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 JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split, GRAD KAŠTELA, Kaštel Sućurac, Ante Šuška iz Kaštel Starog, te
- pravo služnosti na teret čestice zem. 1590/2 u površini od 101 m², na teret čest.zem. 1590/1 u površini 4 m², na teret čest.zem. 1614/1 u površini od 13 m², te na teret čest. zem. 1613 u površini 34 m², u korist VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., Split,
 - pravo služnosti radi izgradnje kanalizacijskog sustava Kaštela – Trogir, dionica DC.S.K. Lukšić s tlačnim cjevovodom, gravitacijskim kolektorima, električnim kabelom i kabelom za daljinski nadzor i upravljanje, na teret čest. zem. 1621 u površini 422 m², čest. zem. 1614/1 u površini 375 m², čest. zem. 1590/2 u površini 6 m², na korist VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., Split,
 - zabilježba spora na temelju tužbe posl.br. 12P-791/09 predane Trgovačkom sudu u Splitu,
 - zabilježba vođenja upravnog postupka pred Povjerenstvom za utvrđivanje granica pomorskog dobra klasa 934-01/06-01/54 radi utvrđenja granice pomorskog dobra na čest. zem. 1615/4.
- V.** Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu za prve tri dražbe u iznosu od 10% od početne cijene, a za četvrtu dražbu 250.000,00 kuna, koji iznosi se plaćaju 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.
- VI.** Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 15 dana od primitka rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti.
- 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. Ako kupac koji je ponudio najveću cijenu u određenom roku ne položi kupovinu u cijelosti sud će posebnim rješenjem proglasiti dosudu kupcu koji je ponudio veću cijenu nevažećom i imovinu dosuditi slijedećem ponuditelju koji je ispunio uvjete da mu se imovina dosudi redom prema veličini ponuđene cijene.

- IX.** Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu i rješenje od osudi 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 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 Stjepana Lovića, Zagreb, Preradovićeve 13, na broj mobilnog telefona 098/422-130, od 9 do 13 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 upravljem u zavisnosti od slobodnih termina stečajnog upravitelja.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda posl.br. St. 997/2016-41 od 26. lipnja 2018. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d., Kaštel Stari.

Na imovini iz točke I. ovog rješenja u zemljišnim knjigama postoji upisano razlučno pravo u korist JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split, Ante Šuška iz Kaštel Starog, GRAD KAŠTELA, Kaštel Sućurac, zatim pravo služnosti na teret čestice zem. 1590/2 u površini od 101 m², na teret čest.zem. 1590/1 u površini 4 m², na teret čest.zem. 1614/1 u površini od 13 m², te na teret čest. zem. 1613 u površini 34 m², u korist VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., Split i pravo služnosti radi izgradnje kanalizacijskog sustava Kaštela – Trogir, dionica DC.S.K. Lukšić s tlačnim cjevovodom, gravitacijskim kolektorima, električnim kabelom i kabelom za daljinski nadzor i upravljanje, na teret čest. zem. 1621 u površini 422 m², čest. zem. 1614/1 u površini 375 m², čest. zem. 1590/2 u površini 6 m², na korist VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., Split, kao i zabilježba spora na temelju tužbe posl.br. 12P-791/09 predane Trgovačkom sudu u Splitu, te zabilježba vođenja upravnog postupka pred Povjerenstvom za utvrđivanje granica pomorskog dobra klasa 934-01/06-01/54 radi utvrđenja granice pomorskog dobra na čest. zem. 1615/4.

Prema čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 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 prvog dražbi ne može prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti.

U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 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 4. lipnja 2019. godine omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku da se o procjeni izjasne. Vrijednost nekretnina sud je utvrdio prema procjeni stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balića, dipl. ing. građevinarstva (list spisa 362-391), cijeneći da je predmetna procjena urađena prema pravilima struke i vodeći računa koja će se razlučna prava na imovini brisati nakon prodaje, ali i o utjecaju upisanih tereta (služnosti) na vrijednosti predmetne imovine, kao i da je u tijeku postupak utvrđivanja granice pomorskog dobra za kat. čest. 1615/4 K.O. Kaštel Stari prema kojem u trenutku donošenja ovog zaključka proizlazi da je izvan granica pomorskog dobra površina kat. čest. 1615/4 od 1.052 m², pa je sud procjenu suvlasničkog dijela 2566/4823 koja obuhvaća 2566 m² od ukupno 4.823 m² kolika je površina kat.čest. 1615/4 na odgovarajući način umanjio, uzevši u obračun vrijednosti samo površinu od 1.052 m² po procijenjenoj vrijednosti m² za suvlasnički dio, dok ostali dio površine kat.čest. 1615/4 (preko 1.025 m²) nije uzet u obračun, te je tako određena vrijednost za cjelokupni predmet prodaje u iznosu od 73.503.200,00 kuna.

U smislu čl. 88. OZ, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom o prodaji. Sukladno čl. 247. st. 5. SZ 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 III. 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, 2. srpnja 2019. godine

Stečajni sudac:

Srđan Gavranić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog zaključka nije dopušteno izjaviti posebnu žalbu.

DN-a (02.07.2018.g.):

- stečajni upravitelj, putem e oglasne ploče,
- e-oglasna ploča suda.

Na znanje:

- JUSTITIUM MARIS d.o.o., Kralja Zvonimira 6, Split, po punomoćniku, putem e oglasne ploče,
- Ante Šušak, Kaštel Stari, Don Frane Ivanovića 58, po punomoćniku, putem e oglasne ploče,
- GRAD KAŠTELA, Kaštel Sućurac, Ulica braće Radića 1, putem e oglasne ploče,
- REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo za upravljanje državnom imovinom, putem e oglasne ploče,
- Splitsko-dalmatinska županija, putem e oglasne ploče,
- Grad Kaštela, putem e oglasne ploče.

Broj zapisa: **1788c-6d685**

Kontrolni broj: **06342-ec509-16e97**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=SRĐAN GAVRANIĆ, 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.