



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 11.St-63/2015-303

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK O PRODAJI

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, dana 2. prosinca 2020.

z a k l j u č i o j e

I. Nekretnine stečajnog dužnika označene kao:

a) 87/4022 dijela kat. čest. 9113/1 Z.U. 16090 K.O. Split, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 57,33 m², označen br. 1.01, u podrumu I., uknjiženog prava vlasništva BOŽEN-CO d.o.o. Split, za cijelo

b) 59/4022 dijela kat. čest. 9113/1 Z.U. 16090 K.O. Split, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 39,07 m², označen br. 1.03, u podrumu I., uknjiženog prava vlasništva BOŽEN-CO d.o.o. Split, za cijelo

c) 32/4022 dijela kat. čest. 9113/1 Z.U. 16090 K.O. Split, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,38 m², označen br. 1.08, u podrumu I., uknjiženog prava vlasništva BOŽEN-CO d.o.o. Split, za cijelo

d) 55/4022 dijela kat. čest. 9113/1 Z.U. 16090 K.O. Split, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 36,50 m², označen br. 1.09, u podrumu I., uknjiženog prava vlasništva BOŽEN-CO d.o.o. Split, za cijelo

e) 914/4022 dijela kat. čest. 9113/1 Z.U. 16090 K.O. Split, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja dvoetažni poslovni prostor označen 2.02 koji se nalazi na etaži podrum 2 i sastoji se od: pet prostorija, spremišta, predprostora, dva skladišta, osam sanitarnih čvorova, pod stanice klime, tri sprema, strojarne, komunikacije i vatrodojave, površine 990,23 m² (ukupne korisne površine 1129,51 m²) i na etaži prizemlja i sastoji se od: tri prostorije, spremišta, dva sanitarna čvora, komunikacije i manipulativne površine ukupne korisne površine 214,44 m², te sveukupne podne površine 1204,67 m² (korisne površine 1343,95 m²), uknjiženog prava vlasništva BOŽEN-CO d.o.o. Split, za cijelo,

prodaju se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

II. Za nekretnine iz točke I. ovog zaključka o prodaji utvrđuje se vrijednost u iznosu od 4.301.000,00 kn.

III. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka o prodaji prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija. Nekretnine se ne mogu prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine (3.225.750,00 kn)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine (2.150.500,00 kn)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine (1.075.250 kn)
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn.

IV. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka o prodaji prodaju se na po načelu "viđeno-kupljeno" te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

V. Na nekretninama opisanim pod točkom I. izreke ovog zaključka o prodaji izvršeni su upisi:

- zabilježbe svojstva kulturnog dobra (upis pod Z-962/13)
- uknjižbe razlučnog prava u korist Urban room d.o.o. Split (upisi pod Z-14463/07, Z-1991/10 i Z-28064/20)
- uknjižbe prava prvokupa u korist Republike Hrvatske (upis pod Z-7955/13).

VI. Za nekretnine iz točke I. ovog zaključka o prodaji kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate pripadnu jamčevinu prema rednom broju dražbe:

- 322.575,00 kn (prva dražba)
- 215.050,00 kn (druga dražba)
- 107.525,00 kn (treća dražba)
- 107.525,00 kn (četvrta dražba).

VII. Jamčevina 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 jamčevine bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće o uplati kupovnine u cijelosti.

VIII. 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.

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

X. 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 na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

XI. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu i rješenje o 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.

XII. Razlučni vjerovnici mogu o svom trošku objaviti zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji nekretnina.

XIII. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajne upraviteljice Anči Bašić na broj mobilnog telefona 091/5137-907.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj 11.St-63/2015 od 14. siječnja 2016. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom BOŽEN – CO d.o.o. Split, Put Supavla 39, OIB: 30689118861. Istim rješenjem za stečajnu upraviteljicu imenovana je Anči Bašić dipl. oec. iz Splita, Mažuranićevo šetalište 35, OIB: 38874953663.

Nadalje, rješenjem ovoga suda poslovni broj 11.St-63/2015-276 od 14. rujna 2020. određena je prodaja posebnih dijelova nekretnine označene kao kat. čest. 9113/1 Z.U. 16090 K.O. Split, opisanih u točki I. izreke ovog zaključka o prodaji, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Na predmetnim nekretninama izvršeni su upisi:

- zabilježbe svojstva kulturnog dobra (upis pod Z-962/13)
- uknjižbe razlučnog prava u korist Urban room d.o.o. Split (upisi pod Z-14463/07, Z-1991/10 i Z-28064/20)
- uknjižbe prava prvokupa u korist Republike Hrvatske (upis pod Z-7955/13).

Odredbom članka 247. stavka 3. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. 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 st. 6. istoga članka da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn.

U smislu odredbe članka 92. Ovršnog zakona ("Narodne novine" 112/1225/13, 93/14, 55/16 i 73/17; dalje: OZ) koja se u ovom postupku primjenjuje temeljem odredbe članka 247. SZ-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.

Podneskom zaprimljenim kod ovoga suda 6. studenog 2019. stečajna upraviteljica dostavila je procjenu vrijednosti nekretnina koje su predmet prodaje, izrađenu od strane sudskog vještaka za arhitekturu i graditeljstvo Daria Vučka.

Na ročištu održanom kod ovoga suda 30. studenog 2020. sud je omogućio tijelima stečajnog postupka i drugim sudionicima u postupku (razlučnom vjerovniku i nositelju prava prvokupa) izjašnjenje o vrijednosti nekretnina koje su predmet prodaje.

Stečajna upraviteljica predložila je da se kao vrijednost nekretnina navedenih pod točkom I. izreke ovog zaključka odredi ukupan iznos od 4.301.000,00 kn, a sve prema procjeni sudskog vještaka Daria Vučka.

S ovakvim prijedlogom suglasila se i punomoćnica razlučnog vjerovnika Urban room d.o.o. Split kao i zastupnik po zakonu uknjiženog nositelja prava prvokupa – Republike Hrvatske, pa je sud utvrdio vrijednost nekretnina koje su predmet prodaje na način kako je to navedeno u točki II. izreke ovog zaključka.

Slijedom navedenog, a na temelju odredbe članka 247. SZ-a u vezi s odredbama članaka 92., 93., 95. do 100., 103. i 106. OZ-a, odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

U Splitu 2. prosinca 2020.

Sutkinja
Ana Golub Gruić

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

DNA:

- stečajna upraviteljica Anči Bašić
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- FINA Split uz rješenje ovoga suda poslovni broj 11.St-63/2015-276 od 14. rujna 2020. sa potvrdom pravomoćnosti, zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku i izvatke iz zemljišne knjige za nekretnine koje su predmet prodaje
- u spis

Broj zapisa: **1789b-49fd0**

Kontrolni broj: **08705-ff45b-19c59**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, 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.