



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-31/2021-47

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom GOODNESS TOURISM AGENCY j.d.o.o. u stečaju, OIB: 25563327294, Donja Vala 179, Drvenik, kojeg zastupa stečajni upravitelj Mateo Puljić, Split, Vesanovićeve 13, OIB: 24219684702, 4. veljače 2022.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, označene kao čest. zgr. 551, zgrada površine 138 m² i čest. zem. 3707, dvorište površine 719 m², ukupne površine 857 m², upisane u ZK uložak 1214, k.o. Drvenik, koja predstavlja stambeni objekt u naravi hotel sa sobama, u iznosu od 2.325.000,00 kuna.

II. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a ista se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (1.743.750,00 kuna)
- na drugoj ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (1.162.500,00 kuna)
- na trećoj ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (581.250,00 kuna)
- na četvrtoj nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

III. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka prodaje se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

IV. Na predmetnoj nekretnini upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstva Financija, Porezne Uprave (upisi pod Z-5259/2017 i Z-4503/2020) te u korist Amco-Asset Management Company S.P.A., OIB: 29163637960, Via Santa Brigida 39, 80133 Napulj, Italija (upisi pod Z-5468/2019 i Z-75/15).

V. Za predmetnu nekretninu kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene vrijednosti, odnosno 232.500,00 kuna.

Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, a jamčevina mora biti evidentirana na

posebnom računu Financijske agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. 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 po primitku nalog suda za povrat jamčevine, a koji nalog će sud donijeti tek kada zaprimi izvješće da je kupovina uplaćena u cijelosti.

VI. 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 dospelosti.

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

VIII. 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 postignute na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

IX. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu te rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnine kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca te brisanje prava i tereta na nekretninama koja prestaju njihovom prodajom.

X. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XI. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Matea Puljića, Split, Vesanovićeve 13, OIB: 24219684702 (mobitel 098/170-9162, te e-mail: odvjetnik.puljic@gmail.com).

Obrazloženje

1. Rješenjem poslovni broj St-31/2021-20 od 7. studenog 2021. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom GOODNESS TOURISM AGENCY j.d.o.o., OIB: 25563327294, Donja Vala 179, Drvenik te je za stečajnog upravitelja imenovan Mateo Puljić.

2. Sukladno izvješćima stečajnog upravitelja te stanju spisa, nekretnine opisane pod točkom I. izreke ovog rješenja predstavljaju imovinu dužnika koja ulazi u stečajnu masu, a koje su opterećene razlučnim pravom.

3. Stečajni vjerovnici jednoglasno su na izvještajnom ročištu održanom 12. siječnja 2022. donijeli odluku da će se predmetne nekretnine prodavati u stečajnom postupku sukladno članku 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15.,

104/17. – u daljnjem tekstu: SZ) te je utvrđena njihova vrijednost sukladno sukladno elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina koji je 12. studenog 2021. izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivan Mijanović, a koja zaokruženo sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina iznosi 2.325.000,00 kuna. Ističe se da su za ovakvu odluku glasali i na ročištu prisutni razlučni vjerovnici AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija. Također, rješenjem ovog suda poslovni broj St-31/2021-39 od 12. siječnja 2022. određena je prodaja predmetne nekretnine u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi. Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 29. siječnja 2022.

4. Iz stanja spisa te zemljišnoknjižnih izvadaka proizlazi da je na predmetnim nekretninama upisano založno pravo korist razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstva Financija, Porezne Uprave (upisi pod Z-5259/2017 i Z-4503/2020) te u korist Amco-Asset Management Company S.P.A., OIB: 29163637960, Via Santa Brigida 39, 80133 Napulj, Italija (upisi pod Z-5468/2019 i Z-75/15)

5. Člankom 247. stavkom 1. SZ-a propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a pravila o obustavi postupka se ne primjenjuju. Stavkom 2. istog članka propisano je da o prodaji nekretnine iz stavka 1. ovoga članka sud odlučuje rješenjem protiv kojeg pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici. U rješenju o prodaji nekretnine sud će odrediti da se nekretnina prodaje u stečajnom postupku. U zemljišnoj knjizi upisat će se zabilježba rješenja o prodaji nekretnine. Stavkom 3. ovog članka određeno 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.

6. 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 stavkom 6. istoga članka propisano je da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

7. Također, valja istaknuti da iz procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnina proizlazi da predmetna nekretnina u naravi predstavlja stambeni objekt u naravi hotel sa sobama, koja nema direktan pristup na javnu prometnu površinu, već preko k.č. 3709, koja u naravi predstavlja dvorište susjednog objekta, izgrađena je 1970. te je djelomično legalna, odnosno dograđen je anex sa sjeverne strane za kojeg nije dostavljen dokaz legalnosti.

8. Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetne nekretnine, u iznosu od 2.325.000,00 kuna, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti koju je napravio sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina dipl. ing. građ. Ivan Mijanović, cijeneći pritom da je predmetna procjena izrađena prema pravilima struke i

uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava na nekretnini brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti značajnije ne utječu na vrijednost ove nekretnine.

9. Slijedom svega navedenog, a na temelju članka 247. SZ-a, u vezi s člancima 92., 93., 95. do 100., 103. i 106. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14. i 73/17. – u daljnjem tekstu: OZ), odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

U Splitu 4. veljače 2021.

Sudac
Ivan Čulić

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

DNA:

- stečajni upravitelj Mateo Puljić
- Amco-Asset S.P.A. - po pun. Zoran Galić, odvjetnik u Zagrebu
- Republika Hrvatska, Ministarstvo financija – po ŽDO Split
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-31/2021-39 od 12. siječnja 2022. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjevom za prodaju nekretnine i izvatkom iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb305-b8889**

Kontrolni broj: **0a69c-49e76-67580**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVAN ČULIĆ, 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.