



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sucu Velimiru Vuković, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 b, OIB:75237018400, 22.travnja 2020.,

r i j e š i o j e

I. Kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, dosuđuju se nekretnine stečajnog dužnika, kao skupni predmet prodaje, i to:

- Udio prava građenja : 9587/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-173) 1.dijela zgrade izgrađene na pravu građenja na čest.zem. 820/1 "Firule-Lazarica", koji je suvlasnički povezan sa cijelinom garaža u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3 i podrumu 2, koji se sastoji od garažnog prostora , praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska , pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m2, upisane u ZU 15817, Poduložak 173, k.o. Split, za prodajnu cijenu od 17.345.000,00 kn.

II. Dosuđena nekretnina iz točke I. ovog rješenja predat će se kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, nakon što se u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti ovoga rješenja o dosudi podmire troškovi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 2.638.524,50 kn i to: a) iz iznosa uplaćene jamčevine u iznosu od 1.442.500,00 kn, sa računa Financijske agencije IBAN: HR1123900011300028787, model HR11, poziv na broj (P1) 201375, a kao podatak drugi broj (P2) broj 1161420, opis plaćanja u predmetu St-159/2014" i b) te daljnje uplate iznosa od 1.196.024,50 kn od strane kupca u korist računa Financijske agencije IBAN: HR1123900011300028787, model HR11, poziv na broj (P1) 201375, a kao podatak drugi broj (P2) broj 1161420, opis plaćanja u predmetu St-159/2014".

III. Kupac ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, oslobađa se polaganja kupovnine jer kao razlučni vjerovnik ima pravo na namirenje svoje tražbine iz iste kupovnine koja je manja od tražbine kupca.

IV. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac u cijelosti podmiri troškove postupka iz točke II. izreke ovog rješenja Općinski sud u Splitu- Zemljišnoknjižni odjel Split izvršit će uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine, pobliže opisane u točki I. izreke ovog rješenja, u korist kupca ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB:

18846383988 te brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona i to Zabilježbe pod brojem :

Z-10161/13  
Z-586/15  
Z-6819/15  
Z-16727/2016  
Z-33421//2018  
Z-5185/17  
Z-7854/04  
Z-8581/09  
Z-8582/09  
Z-12814/15 (Z-8468/12)  
Z-4465/15  
Z--2864/15

V. Nalaže se Općinskom sudu u Općinski sud u Splitu- Zemljišnoknjižni odjel Split zabilježba ovoga rješenja o dosudi na nekretnini poblize opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja.

VI. Primitak ovog rješenja računa se istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

VII. Žalba protiv ovog rješenja ne zadržava provedbu rješenja.

#### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-159/2014 od 8.lipnja 2015. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Poljička cesta 20 B,OIB:75237018400. Navedenim rješenjem za stečajnog upravitelja imenovana je Meri Šitić iz Splita, Šime Ljubića 7.,OIB: 61723426098

Tijekom stečajnog postupka utvrđeno je da stečajnu masu čine pored ostalih nekretnina i nekretnine opisana pod točkom I. izreke rješenja.

Iz izvotka iz zemljišne knjige za nekretninu koja je predmet prodaje proizlazi da je ista opterećena razlučnim pravom u korist razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 6A, OIB: 13667298928, preneseno na ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 15.prosinca 2016., ovjerenog kod javnog bilježnika Nikole Tadić iz Zagreba, broj: OV-6563/2016.

Zaključkom o prodaji poslovni broj 1.St-159/2014 od 10. rujna 2019. (utvrđena je početna vrijednost nekretnine u iznosu od 28.850.000,00 kn, te uvjeti prodaje. Predmetni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji (dalje FINA) na nadležno postupanje uz Zahtjev za prodaju nekretnine i pokretnina u stečajnom postupku.

Prema Izvještaju FINA-e o provedenoj (drugoj) elektroničkoj javnoj dražbi - Identifikator nadmetanja: 20137 od 19. ožujka 2020.:

- FINA je 13. rujna 2019. objavila Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za ID nadmetanja: 19787

- FINA je 24. prosinca 2019. objavila Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za ID nadmetanja: 20137

- na računu FINA-e evidentirane su uplate jamčevina u iznosu od po 1.442.500,00 kn, uplaćene od strane 3 uplatitelja i to: ALPHATEC d.o.o. Rijeka, Užarska 28, OIB: 59652806762, SJEVER d.o.o. Split, Imotska 61, OIB: 56904195287 i ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988.

- dražba je započela 24. prosinca 2019. u 15:00:00, a završila 6. studenog 2019. u 23:59:59 sati

- nadmetanje je započelo 4. ožujka 2020. u 00:00:00, a završilo je 17.ožujka 2020. u 23:59:59 sati, a završetak produljenog nadmetanja istekao 18.ožujka 2020. u 01:23:40.

- kao zadnja važeća najviša ponuda evidentirana je ona od strane ponuditelja ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, u iznosu od 17.345.000,00 kn (i to predajom ponude 18. ožujka 2020. u 01:13:40 sati, a prema dnevniku nadmetanja).

Odredbom članka 103. stavka 2. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, dalje u tekstu: OZ), koji se u ovom postupku primjenjuje na temelju članka 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ 71/15 i 104/17; dalje SZ) propisano je da po primitku obavijesti od FINA-e sud utvrđuje koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina, a stavkom 6. istog članka propisano je da će u rješenju o dosudi sud odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju, sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

U konkretnom slučaju, a prema izvješću FINA-e, ispunjene su pretpostavke da se najpovoljnijem ponuditelju ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 dosudi predmetna nekretnina.

Prema članku 103. stavku 5. OZ-a smatra se da je rješenje dostavljeno istekom trećeg dana od dana isticanja na oglasnoj ploči suda.

Člankom 103. stavkom 4. OZ-a propisano je da o dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda, a stavkom 5. da će se smatrati da je rješenje iz stavka 4. toga članka dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegovog isticanja na oglasnoj ploči.

Kupac ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 je uz podnesak od 24.veljače 2017. u sudski spis priložio Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 15.prosinca 2016., ovjerenog kod javnog bilježnika Nikole Tadić iz Zagreba, broj: OV-6563/2016., tražbinu i založna prava upisana na nekretninama stečajnog dužnika u ZU 15817, Poduložak 173, k.o. Split, u korist ABDUCO d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 6A, OIB: 13667298928, prenosi u korist novog založnog vjerovnika ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988.

Ustup i prijenos tražbine i založnog prava izvršen je u skladu s odredbama članka 146 stavak 3 i članka 240 Stečajnog zakona ( NN 71/15, 104/17-dalje SZ)

Kupac ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 je u podnesku od 11.ožujka 2020.naveo da ustupljena tražbina i upisano založno pravo vjerovnika ABDUCO d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 6A, OIB: 13667298928, preneseno na ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, ima tražbinu u ukupnom iznosu od 137.830.449,85 kn, dok kupovna iz provedene elektroničke javne dražbe kod Fine za ovog ponuditelja iznosi 17.345.000,00 kn, pa da je kupac na temelju odredbe članka 107 Ovršnog zakona (NN 112/12 do 73/17) oslobođen od plaćanja kupovnine, jer da njegova tražbina iz dostavljene ovršne isprave iznosi više od kupovnine, a sve to na temelju odredbe članka 107 OZ-a u vezi s odredbom članka 247 Stečajnog zakon (NN 71/15,104/17) .

Stečajni upravitelj je u podnesku od 10.travnja 2020. obračunao troškove stečajnog postupka koje se odnose na izvršenu kupoprodaju nekretnina te naveo kako slijedi:

Predmet prodaje i to:

Udio prava građenja: 9587/26496 ETAŽNO VLASNIŠTVO (173) 1.dijela zgrade izgrađene na čest.zem. 820/1“ Firule Lazarica“, koji je suvlasnički povezan sa cjelinom garaža u podrumu 5, podrum4, podrum 3 i podrum 2, koji se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza , prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m2, upisane u ZU15817,Poduložak 173, k.o.Split.da je prodan na drugoj javnoj dražbi provedenoj putem FINE.

Prema izvještaju FINE o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi najpovoljniji ponuditelj bio je Adriatic Assets d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 sa valjanom ponudom od 17.345.000,00 na kojeg je prenesena tražbina i razlučno pravo od strane stečajnog i razlučnog vjerovnika H-ABDUCCO d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 6A, OIB: 13667298928.

Razlučni vjerovnik pokrenuo je ovršni postupak pred Općinskim sudom u Splitu pod brojem Ovr-4348 dana 14.07.2014. te je u zemljišnim knjigama izvršen upis zabilježbe ovrhe. Sukladno stavu VTS troškovi utvrđenja predmeta razlučnog prava upisanog u javnoj knjizi ne namiruju se iz iznosa ostvarenog prodajom.

Temeljem odredbi članka 441. Stečajnog zakona, stečajni upravitelj, prema članku 254 stečajnog zakona, dostavlja Sudu obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo, sve sukladno članku 248. Stečajnog zakona. Stoga ističem da je Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu otvoren stečajni postupak nad društvom ATRIUM SPALATUM d.o.o. dana 08.06.2015.godine a da je nekretnina prodana gotovo nakon pet godina . Na dan otvaranja stečajnog postupka nekretnina nije bila u posjedu stečajnog dužnika. Sukladno odluci Skupštine vjerovnika poduzete su radnje za povrat nekretnine, ista je sudskim putem predana u posjed i na upravljanje stečajnom dužniku,i puštena u rad 14.07.2017.

Sukladno odluci vjerovnika i suglasnosti razlučnog vjerovnika zatražena je i izrađena procjena tržišne vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka građevinske struke. Tržišna vrijednost nekretnine da je utvrđena je u iznosu od 28.850.000,00 kuna, po kojoj vrijednosti je FINA započela postupak prodaje nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu od 28.850.000,00 kuna, po kojoj vrijednosti je FINA započela postupak prodaje nekretnine.

Obračun troškova unovčenja:

Sukladno članku 254. Stečajnog zakona stečajni upravitelj dužan je sudu dostaviti obračun izravnih i neizravnih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava.

Stvarno nastali troškovi unovčenja nekretnine su viši od 5% pa se predlaže odrediti prema stvarnom trošku.

Stvarne troškove dijelimo u dvije grupe i to:

a) DIREKTNE troškove koji se sastoje od:

- komunalne naknade	368.907,60
- trošak izrade vještva	29.680,00
- trošak dražbe FINA	2.240,00
- trošak čuvanja	894.978,00
- trošak električne energije	298.522,76
- trošak čistoće	5.930,00
- trošak ugradnje opreme	89.800,00
- trošak održavanja opreme	66.247,37
- trošak police osiguranja	40.883,97

UKUPNO 1.797.188,94

b) INDIREKTNI troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno učešću svake pojedine nekretnine po procijenjenoj vrijednosti.

U ovom postupku predvidiva stečajna masa iznosi 66.696.686,51 i to:

- garaža.....	28.850.000,00
- nekretnine .....	22.503.718,00
- prostor DM.....	11.678.999,99
- prihod od najma ureda.....	822.333,51
- prihod od najma garaže.....	2.841.636,00

UKUPNO: 66.696.686,51

Iz pregleda predvidive stečajne mase proizlazi da nekretnina – garaže učestvuje sa 43,26 %, pa se taj postotak primjenjuje za razdiobu dijela troškova nastalih u tijeku stečajnog postupka

- indirektnih troškova i to:

Trošak platnog prometa, bruto plaća i doprinosa, računovodstvenih usluga, naknada za sudske pristojbe, poštarine, javnobilježničkih usluga, odvjetničkih usluga, trošak uredskog materijala, telefona, električne energije, vode a sve u ukupnom iznosu od 1.267.584,86 kuna pa pripadajući iznos od 43.26% iznosi 548.357,21 kn, i tereti razlučnog vjerovnika.

Nagrada stečajnog upravitelja koja se određuje sukladno Uredbi Vlade RH objavljena u NN br. 105/2015. Prema članku 7. Uredbe predviđiva nagrada stečajnog upravitelja iznosi 630.000,00 bruto uvećana za 7,5% doprinosa, ukupni trošak nagrade iznosi 677.250,00 kuna, a pripadajući iznos od 43,26% iznosi 292.978,35 kuna.

Rekapitulacija troškova sukladno čl.254 SZ:

1. Direktni troškovi vezani uz nekretninu	1.797.188,94 kn
2. Indirektni trošak .....	548.357,21 kn
3. <u>Nagrada steč.uprav.....</u>	<u>292.978,35 kn</u>
UKUPNO.....	2.638.524,50 kn

Ovaj sud u cijelosti prihvaća obračun troškova unovčenja predmetnih nekretnina predložen od stečajnog upravitelja u podnesku od 10.travnja 2020., koji je izvršen u skladu s odredbom 248 SZ-a.

Kako je kupac ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 15.prosinca 2016., ovjerenog kod javnog bilježnika Nikole Tadić iz Zagreba, broj: OV-6563/2016.stekao svojstvo razlučnog vjerovnik čija tražbina iz ovršne isprave za koju je upisano razlučno prava u ukupnom iznosu od 8.500.000,00 EUR, dakle, da je veće od iznosa kupovnine od 17.345.000,00 kn, isti je na temelju odredbe članka 107 OZ-a oslobođen od polaganja kupovnine, time da kupac podmiri određene mu troškove stečajnog postupka koji terete predmetne nekretnine.

U smislu članka 108. OZ-a, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac podmiri troškove stečajnog postupka, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

U smislu članka 89. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) sud koji donese odluku o tome tko je kupac (rješenje o dosudi) naložit će po službenoj dužnosti da se dosuda prodane nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi.

Sukladno članku 11. stavku 4. OZ-a žalba ne odgađa provedbu rješenja, ako Ovršnim zakonom nije drugačije određeno.

Slijedom navedenog, a temeljem naprijed citiranih zakonskih odredbi, odlučeno je kao izreci ovog rješenja o dosudi.

U Splitu 22. travnja 2020.

S U D A C

Velimir Vuković

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa. Primitak ovog rješenja računa se sukladno članku 103. OZ-a u vezi s člankom 247. SZ-a zakona istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

DNA:

1. stečajnom upravitelju
  2. Kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80
  3. Fina-Regionalni centar Split
  4. Općinski sud u Splitu- Zemljišnoknjižni odjel Split
  5. Porezna uprava u Splitu
- rješenje istaknuti na e- oglasnu ploču suda

Broj zapisa: **17895-78366**

Kontrolni broj: **0d4b3-fbdca-c4adf**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VELIMIR VUKOVIĆ, 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.