



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Zadru  
Zadar, Dr. Franje Tuđmana 35

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji Ana Markač, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom GORTAN-ZADAR d.o.o. u stečaju, Zadar, Andrije Hebranga 3, OIB: 72185476666, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Iva Petanjek iz Zagreba, 4. studenog 2019.,

### z a k l j u č i o j e

**I.** Određuje se prodaja elektroničkom javnom dražbom nekretnina stečajnog dužnika GORTAN-ZADAR d.o.o. u stečaju, Zadar, Andrije Hebranga 3, OIB: 72185476666, koje čine prostornu cjelinu i to:

- 1). suvlasnički dio 135/100000, etažno vlasništvo (E-196), etažna jedinica „G 33“ u nacrtu označena ljubičastom bojom – garaža u prizemlju 1, površine 22,88 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 2). suvlasnički dio 442/100000, etažno vlasništvo (E-198), etažna jedinica „PP 2“ u nacrtu označena plavom bojom – dvoetažni poslovni prostor u prizemlju 2 i prizemlju 1 u „roh bau“ izvedbi, površine 75,24 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 3) suvlasnički dio 442/100000, etažno vlasništvo (E-199), etažna jedinica „PP 3“ u nacrtu označena ljubičastom bojom – dvoetažni poslovni prostor u prizemlju 2 i prizemlju 1 u „roh bau“ izvedbi, površine 75,24 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 4). suvlasnički dio 646/100000, etažno vlasništvo (E-200), etažna jedinica „PP 4“ u nacrtu označena žutom bojom – dvoetažni poslovni prostor u prizemlju 2 i prizemlju 1 u „roh bau“ izvedbi, površine 109,94 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 5). suvlasnički dio 468/100000, etažno vlasništvo (E-201), etažna jedinica „PP 5“ u nacrtu označena crvenom bojom – dvoetažni poslovni prostor u prizemlju 2 i prizemlju 1 u „roh bau“ izvedbi, površine 79,54 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 6). suvlasnički dio 454/100000, etažno vlasništvo (E-202), etažna jedinica „PP 6“ u nacrtu označena zelenom bojom – poslovni prostor u prizemlju 2 u „roh bau“ izvedbi, površine 77,25 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 7). suvlasnički dio 434/100000, etažno vlasništvo (E-215), etažna jedinica „PP 19“ u nacrtu označena žutom bojom – poslovni prostor u prizemlju 1 u „roh bau“ izvedbi, površine 73,81 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 8). suvlasnički dio 394/100000, etažno vlasništvo (E-221), etažna jedinica „PP 25“ u nacrtu označena crvenom bojom - poslovni prostor u prizemlju 1 u „roh bau“ izvedbi, površine 66,93 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 9). suvlasnički dio 72/100000, etažno vlasništvo (E-229), etažna jedinica „P 148“ u nacrtu označena žutom bojom - parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 12,26 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,

- 10). suvlasnički dio 69/100000, etažno vlasništvo (E-239), etažna jedinica „P 158“ u nacrtu označena žutom bojom - parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 11,76 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 11). suvlasnički dio 70/100000, etažno vlasništvo (E-240), etažna jedinica „P 159“ u nacrtu označena crvenom bojom - parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 11,90 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 12). suvlasnički dio 70/100000, etažno vlasništvo (E-241), etažna jedinica „P 160“ u nacrtu označena zelenom bojom - parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 11,86 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 13). suvlasnički dio 69/100000, etažno vlasništvo (E-242), etažna jedinica „P 161“ u nacrtu označena plavom bojom - parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 11,75 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 14). suvlasnički dio 68/100000, etažno vlasništvo (E-243), etažna jedinica „P 162“ u nacrtu označena ljubičastom bojom – parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 11,58 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 15). suvlasnički dio 67/100000, etažno vlasništvo (E-244), etažna jedinica „P 163“ u nacrtu označena žutom bojom – parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 11,34 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 16). suvlasnički dio 59/100000, etažno vlasništvo (E-245), etažna jedinica „P 164“ u nacrtu označena crvenom bojom – parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 10,00 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 17). suvlasnički dio 59/100000, etažno vlasništvo (E-246), etažna jedinica „P 165“ u nacrtu označena zelenom bojom – parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 10,00 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 18). suvlasnički dio 59/100000, etažno vlasništvo (E-247), etažna jedinica „P 166“ u nacrtu označena plavom bojom – parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 10,00 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 19). suvlasnički dio 59/100000, etažno vlasništvo (E-248), etažna jedinica „P 167“ u nacrtu označena ljubičastom bojom – parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 10,00 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 20). suvlasnički dio 68/100000, etažno vlasništvo (E-249), etažna jedinica „P 168“ u nacrtu označena žutom bojom – parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 11,51 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar,
- 21). suvlasnički dio 59/100000, etažno vlasništvo (E-258), etažna jedinica „P 196“ u nacrtu označena ljubičastom bojom – parkirno mjesto na platou iznad garaže, površine 10,00 m<sup>2</sup>, sagrađene na z.k.č. 4790/25, upisane u zk.ul. 15308, k.o. Zadar.

**II.** Vrijednost nekretnina iz točke I. ovog zaključka utvrđena je prema procijeni sudskog vještaka Dražena Kneževića spec. ing. aedif. iz Nina u iznosu od ukupno 5.456.362,48 kuna, u koju cijenu je uključen PDV.

**III.** Za nekretnine iz točke I. ovog zaključka kao početna cijena utvrđuje se iznos od  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti što iznosi 4.092.271,86 kuna.

**IV.** Prodaju nekretnina iz točke I. ovog zaključka provodit će Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Nekretnine iz točke I. ovog zaključka ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 4.092.271,86 kuna,
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 2.728.181,24 kuna,

- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 1.364.090,62 kuna,
- 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. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodavat će se po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

**V.** Na nekretninama iz točke I.1., I.3., I.4., I.5., I.6., I.7., I.8., I.9., I.10., I.11., I.12., I.13., I.14., I.15., I.16., I.17., I.18., I.19., I.20. i I.21. ovog zaključka postoji upisano razlučno pravo u korist OTP BANKA d.d., Split, Domovinskog rata 61 (ranije Zadar, Domovinskog rata 3), OIB:52508873833 i REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA FINACIJA, POREZNE UPRAVE, PODRUČNI URED ZADAR, Zadar, Ante Starčevića 9, OIB: OIB:18683136487, a u odnosu na nekretninu iz točke I.2. istog zaključka upisano je razlučno pravo u korist OTP BANKA d.d., Split, Domovinskog rata 61 (ranije Zadar, Domovinskog rata 3), OIB:52508873833, READYMIX CROATIA d.o.o., Kaštel Sućurac, F. Tuđmana 45, OIB:98290981639 i REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA FINACIJA, POREZNE UPRAVE, PODRUČNI URED ZADAR, Zadar, Ante Starčevića 9, OIB: OIB:18683136487, koje pravo prestaje prodajom.

**VI.** Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti 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 u uplati kupovnine u cijelosti.

**VII.** Dražbeni korak određuje se u iznosu od 20.000,00 kuna.

**VIII.** Kupac je dužan uplatiti razliku između uplaćene jamčevine i postignute kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospjelosti.

**IX.** 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.

**X.** 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 u određenom roku ne položi kupovinu, a nema uvjeta za postupanje po točki IX. ovog zaključka, sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.

**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 Ive Petanjek iz Zagreba, na broj mobilnog telefona 098/212-292 od 9,00 do 14,00 sati, svaki radni dan. Razgledanje imovine moguće je uz prethodnu najavu i u dogovoru sa stečajnom upraviteljicom u zavisnosti od slobodnih termina stečajne upraviteljice.

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-794/2016-14 od 18. listopada 2016. otvoren je stečajni postupak nad uvodno označenim stečajnim dužnikom. Predmetno rješenje postalo je pravomoćno 30. studenog 2016.

Rješenjima od 8. kolovoza 2019. poslovni broj St-794/2016-224, St-794/2016-225, St-794/2016-226, St-794/2016-227, St-794/2016-228, St-794/2016-229, St-794/2016-230, St-794/2016-231, St-794/2016-232, St-794/2016-233, St-794/2016-234, St-794/2016-235, St-794/2016-236, St-794/2016-237, St-794/2016-238, St-794/2016-239, St-794/2016-240, St-794/2016-241, St-794/2016-242, St-794/2016-243 i St-794/2016-244, određena je prodaja imovine u stečajnom postupku uvodno označenog dužnika, pobliže navedena u točki I. izreke ovog zaključka, a koja rješenja su postala pravomoćna 26. kolovoza 2019.

Na imovini stečajnog dužnika iz točke I.1., I.3., I.4., I.5., I.6., I.7., I.8., I.9., I.10., I.11., I.12., I.13., I.14., I.15., I.16., I.17., I.18., I.19., I.20. i I.21. ovog zaključka postoji upisano razlučno pravo u korist OTP BANKA d.d., Split, Domovinskog rata 61 (ranije Zadar, Domovinskog rata 3), OIB:52508873833 i REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA FINACIJA, POREZNE UPRAVE, PODRUČNI URED ZADAR, Zadar, Ante Starčevića 9, OIB: OIB:18683136487, a u odnosu na nekretninu iz točke I.2. istog zaključka upisano je razlučno pravo u korist OTP BANKA d.d., Split, Domovinskog rata 61 (ranije Zadar, Domovinskog rata 3), OIB:52508873833, READYMIX CROATIA d.o.o., Kaštel Sućurac, F. Tuđmana 45, OIB:98290981639 i REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA FINACIJA, POREZNE UPRAVE, PODRUČNI URED ZADAR, Zadar, Ante Starčevića 9, OIB: OIB:18683136487.

U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13 i 93/14, 55/16- OUSRH i 73/17, dalje u tekstu: OZ), koji se na temelju čl. 247. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17, nadalje SZ) na odgovarajući način primjenjuje u ovom postupku prodaje, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja vještaka ili procjenitelja. Vrijednost nekretnina sud je utvrdio, a uvažavajući odluku Skupštine vjerovnika, stavove razlučnih vjerovnika i prijedlog stečajne upraviteljice na temelju procijenjene sudskog vještaka Dražena Kneževića, spec.ing.aedif. iz Nina.

Prethodno za navesti je, da je razlučni vjerovnik OTP BANKA d.d., Split, podneskom od 25. rujna 2019. predložio da se nekretnine pobliže navedene u točki I. izreke ovog zaključka prodaju kao cjelina svih samostalnih etaža, zajedno sa nekretninama na kojima predmetni razlučni vjerovnik ima pravo prvenstva naplate, a koje se nalaze u zgradama izgrađenim na čest.zem. 4790/25, čest.zem. 4790/17 i čest.zem. 4783/6 k.o. Zadar, sve u cilju brže i učinkovitije prodaje.

Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti nekretnina održanom 24. listopada 2019. razlučni vjerovnik OTP BANKA d.d., Split modificirao je svoj prijedlog iz podneska od 25. rujna 2019. na način da se umjesto 29. etaža, čiju je prodaju predložio kao prodaju jedne cjeline, da se sada kao prostorna cjelina proda 21. etaža, koje su sve smještene u zgradi sagrađenoj na čest.zem. 4790/25 k.o. Zadar, u odnosu na koja su i donesena pravomoćna rješenja o prodaji od 8. kolovoza 2019.

Razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zadar, koji je upisan kao drugi razlučni vjerovnik u prednosnom redu na predmetnim nekretninama, odnosno kao treći u odnosu na nekretninu iz točke I.2. izreke zaključka na istom ročištu suglasio se sa ovakvim prijedlogom razlučnog vjerovnika OTP BANKA d.d., Split, s time da je ovaj vjerovnik predložio da se kao utvrđena vrijednost predmetnih nekretnina, a u odnosu na svaku posebno uzme vrijednosti iz procjembenog elaborata sudskog vještaka tj. za svaku etažnu jedinicu posebno, slijedom čega bi onda zbroj svih tih utvrđenih vrijednosti predstavljao utvrđenu vrijednost nekretnine koja bi se prodavale kao cjelina.

Razlučni vjerovnik OTP BANKA d.d., Split nije se usprotivio navedenom prijedlogu, a u odnosu na utvrđivanje vrijednosti nekretnina dužnika.

Stečajna upraviteljica se suglasila sa naprijed navedenim prijedlozima razlučnih vjerovnika, s time da je nadalje navela da bi ukupno utvrđena vrijednost za sve navedene nekretnine u odnosu na koja su donesena pravomoćna rješenja o prodaji (ukupno 21. etaža) iznosila 5.456.362,48 kuna u koji iznos je uključen PDV, sve sukladno procjembenom elaboratu sudskog vještaka Dražena Kneževića spec.ing.aedif. iz Nina. Nadalje je predložila da se predmetne nekretnine prodaju po načelu viđeno – kupljeno, uz obvezu kupca na plaćanje svih poreza i troškova povezanih sa prodajom, uz uplatu jamčevine od 10% utvrđene vrijednosti, s time da bi rok plaćanja bio 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Razlučni vjerovnici prisutni na ročištu 24. listopada 2019. suglasili su se s ovakvim prijedlogom stečajne upraviteljice.

Dakle, uzimajući u obzir naprijed navedeno, nekretnine upisane u zk.ul. 15308, čest.zem.4790/25 i to 21. etaža, u odnosu na koje su donesena pravomoćna rješenja o prodaji od 8. kolovoza 2019. prodavat će se kao prostorna cjelina.

U smislu čl. 95. OZ, vrijednost imovine sud utvrđuje zaključkom o prodaji. Sukladno čl. 247. SZ-a nekretnine odnosno konkretna imovina koja se prodaje kao prostorna cjelina ne može se prodati: na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, što u konkretnom slučaju iznosi 4.092.271,86 kuna, na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 2.728.181,24 kuna, na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 1.364.090,62 kuna, a na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune. Zbog toga je odlučeno kao u točki II. i IV. izreke ovog zaključka.

Prema čl. 98. st. 3. 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. Iznos dražbenog koraka iz točke VII. izreke ovog zaključka određen je na temelju čl. 20. st. 1. i 2. alineja 9. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 156/2014) i čl. 12. Pravilnika o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 1/2019).

Zbog navedenog, na temelju spomenutih propisa i u smislu čl. 92., 93., 95. do 100., 103., 106., OZ, a u vezi sa čl. 247. SZ, odlučeno je kao u izreci.

U Zadru 4. studenog 2019.

Sutkinja  
Ana Markač

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

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

## DNA:

- stečajnoj upraviteljici Ivi Petanjek iz Zagreba, putem eKomunikacije
- FINA, RC Split, Mažuranićevo šetalište 24b, 21000 Split, uz:
  - 1). zahtjev za prodaju imovine stečajnog dužnika,
  - 2). rješenja o prodaji sa klauzulom pravomoćnosti (list spisa 1474 do 1494),
  - 3). procjembeni elaborat sudskog vještaka Dražena Kneževića spec. ing. aedif. iz Nina (list spisa 935 do 957 i 976 do 1038),
  - 4). internetski ZK izvadak od 4. studenog 2019., uz dopis
- razlučnim vjerovnicima:
- OTP banka d.d., Split, putem punomoćnika Tomislava Šiško, odvjetniku u OD Šiško i partneri d.o.o., Split,
- READYMIX CROATIA d.o.o., Kaštel Sućurac, F. Tuđmana 45,
- Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zadar, putem ŽDO-a u Zadru,
- e-Oglasna ploča sudova,
- u spis.

Broj zapisa: **1788f-7968c**

Kontrolni broj: **0c15f-8eb41-f49a1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA MARKAČ, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, 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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.