



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 5 St-1497/2016-72

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAKLJUČAK O PRODAJI

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Zrinki Ćosić, u stečajnom postupku nad dužnikom GRAMEX, d.o.o. u stečaju, OIB: 64238719165, Imotski, Ivana Raosa 3, kojeg zastupa stečajni upravitelj Jozo Jelavić, OIB: 79433837132, Zagreb, Pavla Hatza 9, 30. listopada 2020.

z a k l j u č i o j e

- I. Utvrđuje se vrijednost nekretnine stečajnog dužnika upisane u knjigu položenih ugovora Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, poduložak broj 6531, zk. ul. 13192, knjiga PU Zadar, koja se sastoji od stana na drugom katu zgrade, ukupne površine 65,15 m², koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s nusprostorijama sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, kao posebnog dijela zgrade u Zadru, Šibenska 7A, sagrađena na čest. 4067/2, u iznosu od 723.000,00 kn.
- II. Nekretnina iz točke I. izreke 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 - 542.250,00 kuna,
 - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti - 361.500,00 kuna,
 - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti - 180.750,00 kuna,
 - na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.
- III. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Nekretnina iz točke I. izreke ovog zaključka prodaje se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.
- IV. Na nekretnini opisanoj u točki I. izreke ovog zaključka upisana su razlučna prava u korist razlučnih vjerovnika Croatia banka d.d. (upis pod brojem Zs-824/2002) i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija (upis pod brojem Zs-285/2008).

- V. U elektroničkoj javnoj dražbi, kao kupci nekretnine iz točke I. izreke ovog zaključka, mogu sudjelovati samo osobe koje prethodno uplate pripadajuću jamčevinu prema rednom broju dražbe, i to:
- 54.225,00 kuna za prvu dražbu,
 - 36.150,00 kuna za drugu dražbu,
 - 18.075,00 kuna za treću dražbu,
 - 1.000,00 kuna za četvrtu dražbu.

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

- VI. Kupac je dužan položiti kupovninu u cijelosti u roku od 30 dana računajući od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, odnosno, ukoliko bude izjavljena žalba protiv rješenja o dosudi, u roku od 30 dana od dana dostave drugostupanjske odluke (dostava se smatra obavljenom istekom osmog dana od dana objave drugostupanjske odluke na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova). Sve poreze, pristojbe i druge troškove u vezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac po dospijeću.
- VII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VI. izreke ovog zaključka, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili. Ako i posljednji kupac kojem nekretnina bude dosuđena ne položi kupovninu u određenom roku, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvijete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.
- 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 te se uplaćena jamčevina zadržava jer će se iz nje namiriti troškovi nove prodaje te naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.
- IX. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu, ostalim ponuditeljima koji su ponudili nižu cijenu uplaćena jamčevina će biti vraćena.
- X. Nakon što rješenje o dosudi postane pravomoćno te kupac u cijelosti položi kupovninu, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnine kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca te brisanje prava i tereta na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.
- XI. 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.
- XII. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Jozе Jelavića, Zagreb, Pavla Hatza 9, na broj mobitela 098/315-614.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-1497/2016 od 4. svibnja 2020. određena je prodaja nekretnine stečajnog dužnika, pobliže opisane u točki I. izreke ovog zaključka, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a sve to sukladno članku 247. stavcima 1., 2. i 3. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15.; dalje: SZ).

Iz izvješća stečajnog upravitelja te izvotka iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu proizlazi kako su na istoj upisana razlučna prava u korist razlučnih vjerovnika Croatia banka d.d. (upis pod brojem Zs-824/2002) i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija (upis pod brojem Zs-285/2008). Međutim, napominje se kako je podneskom od 8. lipnja 2020. Croatia banka d.d. obavijestila ovaj sud da taj vjerovnik nema potraživanja po upisanom založnom pravu pod brojem Zs-824/2002 na predmetnoj nekretnini.

Radi utvrđivanja vrijednosti predmetne nekretnine stalni sudski vještak za graditeljstvo Mario Kalmeta je izradio nalaz i mišljenje o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine, a koji je objavljen 6. listopada 2020. na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Iz navedenog nalaza i mišljenja proizlazi kako tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 24. lipnja 2019. iznosi 97.689,82 EUR-a, odnosno zaokruženo 723.000,00 kn.

Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti predmetne nekretnine stečajnog dužnika, održanom 27. listopada 2020., stečajni upravitelj je predložio da se vrijednost predmetne nekretnine utvrdi u iznosu procijenjene tržišne vrijednosti od 723.000,00 kn, sukladno nalazu i mišljenju sudskog vještaka Marija Kalmete.

Razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, koji je bio prisutan na navedenom ročištu, nije imao primjedbi ni prigovora na nalaz i mišljenje sudskog vještaka Marija Kalmete, te je bio suglasan s prijedlogom stečajnog upravitelja da se vrijednost predmetne nekretnine utvrdi u iznosu procijenjene tržišne vrijednosti od 723.000,00 kn.

Prema članku 247. stavku 1. SZ-a nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a pravila o obustavi postupka se ne primjenjuju.

Člankom 247. stavkom 3. SZ-a propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. tog članka 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 stavkom 6. istoga članka propisano je da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

Sud je utvrdio vrijednost predmetne nekretnine u iznosu navedenom pod točkom I. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koju je napravio sudski vještak za graditeljstvo, cijeneći pri tom 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 ne utječu na vrijednost predmetne nekretnine.

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., 73/17.), odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

U Splitu 30. listopada 2020.

Sutkinja
Zrinka Čosić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Jozo Jelavić, Zagreb, Pavla Hatza 9
- razlučni vjerovnik Županijsko državno odvjetništvo u Splitu, Split, Gundulićeva 29a
- Croatia banka d.d., Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji poslovni broj St-1497/2016 od 4. svibnja 2020. 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: **1789a-5d683**

Kontrolni broj: **0828b-070a7-42077**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ZRINKA ĆOSIĆ, 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.