



P/3795106

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD SPLIT
Gradonačelnik

KLASA: 024-02/25-01/10
URBROJ: 2181-1-03/5-25-2
Split, 12. ožujka 2025. godine

Na St-138/2014

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

STEČAJNI DUŽNIK: SPORTSKI GRAD TPN d.o.o. u stečaju, OIB: 53703638008, Split, Zrinsko-Frankopanska 211, zastupan po stečajnoj upraviteljici Nataliji Mladineo iz Splita, Viška 24, OIB: 62875698528.

STEČAJNI VJEROVNIK: GRAD SPLIT, OIB:78755598868, Obala kneza Branimira 17.,

PODNEŠAK

Rješenjem naslovnog suda poslovni broj St-138/2014 od 7.listopada 2014. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom SPORTSKI GRAD TPN d.o.o. u Split, Zrinsko-Frankopanska 211, OIB: 53703638008.

Stečajna upraviteljica je u podnesku od 30.siječnja 2023. predložila prodaju nekretnina stečajnog dužnika uz obrazloženje da su dana 28.12.2022.god nastupile posljedice blokade žiro računa stečajnog dužnika.

Odredbom čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ 71/15, 104/17, 36/22; dalje SZ) 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 u ovrsi na nekretnini.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem St-138/2014-283 od 1. veljače 2023. godine određena je prodaja imovine dužnika SPORTSKI GRAD TPN d.o.o. u stečaju uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama. Na navedeno rješenje nije izjavljena žalba.

Zaključkom Trgovačkog suda u Splitu pod posl. brojem: St-138/2014-330 od 29. travnja 2024. g određena je skupna prodaja nekretnina i ostale imovine dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama i to:

a) sportska dvorana "SPALADIUM ARENA", udio prava građenja 1/1, ZU 19253 k.o. Split, sagrađena na pravu građenja čest. zem. 6890/1 u površini od 15706 m², upisana u ZU 3417 k.o. Split.

Razlučno pravo upisano u korist: - BANK AUSTRIJA CREDITANSTALT AG

- ERSTE BANK DER OESTERREICHISCHEN SPARKASSEN AG

- ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb, OIB: 92963223473

b) pravo građenja na čest. zem. 6890/1, ZU 3417 k.o. Split, dvor, zemljište pod sportskom dvoranom, površine 15706 m², dvor, površine 15092 m², ukupno 30798 m².

Na teret čest. zem. 6890/1 pravo prvokupa prava građenja uknjiženo u korist GRAD SPLIT.

c) strojevi u oprema stečajnog dužnika koji se nalaze u sportskoj dvorani "Spaladium arena", prema popisu iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka dipl. ing. strojarstva Slavena Bitanga iz društva Euroexpert d.o.o. od 24. ožujka 2024.

Određeno je da će se prodaja ovih dijelova nekretnina i ostale imovine dužnika prodavati kao cjelina.

Utvrđena je vrijednost nekretnina i ostale imovine dužnika u ukupnom iznosu od 59.850.000,00 EUR (bez PDV-a), na koju procjenu razlučni vjerovnici nisu imali primjedbe, te je određeno da će se imovina prodavati na javnoj dražbi putem FINE.

Nadalje utvrđeno je da se predmetna imovina ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina,
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina,
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina,
- na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 eur.

Prva, druga i treća elektronička dražba su povedene na javnim stranicama FINA-e.

Iz podataka objavljenih na stranicama FINA-e vidljivo je da za ni jednu dražbu nitko nije uplatio jamčevinu.

Određen je četvrta elektronička dražba sa početnom cijenom nekretnina u iznosu od 1,00 eur sve sukladno članku 247 Stečajnog zakona (rok za uplatu jamčevine je do 17. ožujka 2025).

Podneskom od 6. ožujka 2025 godine stečajni vjerovnici UNICREDIT BANK AUSTRIJA AG, Republika Austrija i Zagrebačka banka d.d. iz Zagreba (u daljnjem tekstu stečajni vjerovnici - banke) uputile su prijedlog Trgovačkom sudu u Splitu za sazivanje skupštine vjerovnika sa dnevnim redom da se obustavi prodaja imovine stečajnog dužnika a koja prodaja je određena rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 1. veljače 2023. i zaključkom Trgovačkog suda o prodaji od 29. travnja 2024.

Kao osnovni razlog za obustavu prodaje imovine stečajnog dužnika SPORTSKI GRAD TPN d.o.o. u stečaju iz Splita na četvrtoj dražbi po početnoj cijeni od 1 EUR, stečajni vjerovnici -banke navode da se ovom prodajom ne ostvaruje cilj stečajnog postupka- razmjerno namirenje stečajnih vjerovnika da postoji nesrazmjer između vrijednosti imovine Stečajnog dužnika i iznosa za koji ona može biti prodana prejudicirajući unaprijed iznos za koji će eventualno nekretnina biti prodati na javnoj dražbi.

Nadalje prozivaju Grad Split da Odlukom o izmjeni Odluke o komunalnoj naknadi Gradskog vijeća Grada Splita od 19. srpnja 2024.g namjerno odvrćaju sve zainteresirane kupce za ponuđivanje bilo kakve cijene za imovinu stečajnog dužnika.

Grad Split kao stečajni vjerovnik ističe kako su naprijed izneseni navodi stečajnih vjerovnika paušalni, protivni odredbama SZ-a i usmjereni na optuživanje Grada Splita sa ciljem odugovlačenja stečajnog postupka i opstruiranje prodaje imovine stečajnog dužnika na način da se odvrća sve zainteresirane osobe od uplate jamčevine do 17. ožujka 2025.g i time onemoguću sudjelovanje u e-dražbi koja je određena sukladno rješenju o prodaji i zaključku Trgovačkog suda od 29.04.2024.g.

Prijedlog stečajnih vjerovnika da se sazove skupština na kojoj će se donijeti odluka o obustavi prodaje je protivna odredbi čl. 247. SZ-a kojom je propisano da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini (stavak 1.), da prodaju nekretnine provodi Financijska agencija (stavak 4.), da se nekretnina ne može prodati na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti i na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine (stavak 5.), da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR (stavak 6.) te da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine (stavak 7.).

Iz citirane odredbe SZ-a proizlazi da je samo u odnosu na prvu, drugu i treću dražbu propisana vrijednost ispod kojih se imovina ne može prodati, dok je za četvrtu dražbu samo određena najmanja moguća prodajna cijena, bez obzira na utvrđenu vrijednost nekretnine. Prema tome kad se prodaja imovine dužnika vrši putem elektroničke javne dražbe, zakonom nije određeni iznosi ispod kojih se imovina ne može prodati na četvrtoj dražbi.

Izlicitiranu cijenu u četvrtom dražbenom krugu odredit će tržište, a kolika će biti tek treba vidjeti nakon završetka četvrtog kruga e- Dražbe.

Tek u slučaju da i četvrta dražba bude neuspješna, razlučni vjerovnici imaju pravo odlučiti o neunovčenom predmetu stečajne mase.

Nadalje, skupština vjerovnika nije ovlaštena donijeti odluku o unovčenju nekretnine opterećene razlučnim pravom primjenom odredbi članka 247. SZ-a, nego tu odluku donosi isključivo sud na prijedlog ovlaštenog predlagatelja o čemu je sudska praksa već zauzela pravno mišljenje izraženo u odluci Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br.:St-4664/2016-19 od 22.12.2016. godine potvrđenoj odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj: PŽ-103/2017 od 25.01.2017.g.

Cilj stečajnog postupka nije isključivo namirenje stečajnih vjerovnika već cilj skupno namirenje svih vjerovnika stečajnog dužnika unovčenjem njegove cjelokupne imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima a razmjerno redu i veličini njihovih tražbina prema redoslijedu utvrđenom u Stečajnom zakonu.

U stečajnom postupku vjerovnici stečajne mase (troškovi postupka i ostale obveze stečajne mase) imaju prednost u namirenju u odnosu na stečajne vjerovnike i sve dok se oni ne namire ne postoji mogućnost isplate tražbina stečajnih vjerovnika.

Skupno namirenje vjerovnika stečajnog dužnika zavisi isključivo od stečajne mase stečajnog dužnika u vrijeme otvaranja stečajnog postupka te imovine koju on stekne tijekom postupka.

Vjerovnici stečajnog dužnika u pravilu se najviše namiruju kada je stečajni postupak zaključen u razumnom roku, a što se ovim prijedlogom stečajnih vjerovnika opstruira.

Grad Split ima interes da se Spaladium Arena što prije stavi u funkciju kako bi se spriječilo njeno daljnje propadanje, zadržavanjem postojećeg stanja idućih 12 do 13 godina do isteka prava građena, nanosi se nemjerljiva šteta kako Gradu Splitu tako i Republici Hrvatskoj.

GRADONAČELNIK

Ivica Puljak

