



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-32/2012-432

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom PRAKTIKA d.o.o. u stečaju, OIB: 58531605796, Split, Stoci 8, kojeg zastupa stečajni upravitelj Vedran Šeparović, Split, Dubrovačka 31, 10. prosinca 2020.

### z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost suvlasničkog dijela od 1/2 dijela nekretnine označene kao kat. čest. 5861/110, neplodno površine 5030 m<sup>2</sup> i kat. čest. 5861/394, kamenjar površine 65 m<sup>2</sup>, ukupne površine 5095 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 2121, K.O. Dugopolje, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin (nekretnina u naravi predstavlja poslovnu zgradu/dvoranu koja se sastoji od podruma, prizemlja i kata, čija je izgradnja započela 2010. i manjim dijelom nije završena te je uglavnom u grubim radovima i sa započetim krovom te ima građevinsku dozvolu) u iznosu do 4.045.000,00 kuna.

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

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (3.033.750,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (2.022.500,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (1.011.250,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi 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. Suvlasnički dio nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodaje se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

IV. Na nekretnini opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja upisano je pravo zalogu u korist razlučnog vjerovnika Erste Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, OIB: 23057039320, Jadranski Trg 3a, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.500.000,00 EUR-a, u kunskoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate i nuzgredice (upis pod Z-2306/09).

V. Za suvlasnički dio nekretnine iz točke I. ovog zaključka kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate pripadnu jamčevinu prema rednom broju dražbe i to:

- 300.000,00 kuna (prva dražba)

- 200.000,00 kuna (druga dražba)
- 100.000,00 kuna (treća dražba)
- 30.000,00 kuna (četvrta dražba).

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 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 dospeljeću.

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 nekretnina kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca te brisanje prava i tereta na nekretninama koja prestaju njihovom prodajom.

X. Stečajni dužnik je u sustavu PDV-a. Isporuka nekretnine nije oslobođena plaćanja PDV-a. Oporezivanje nekretnina se izvršava sukladno statusu kupca, ovisno o tome je li kupac upisan u registar obveznika PDV-a.

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 Vedrana Šeparovića, Split, Dubrovačka 31, na broj mobitela 091/4751-111.

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-32/2012-415 od 26. listopada 2020., određena je prodaja suvlasničkog dijela nekretnine stečajnog dužnika, поближе označenog 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., u vezi s

člankom 169. stavcima 5., 6. i 7. te člankom 441. stavkom 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ).

Iz stanja spisa te zemljišnoknjižnog izvotka proizlazi kako je na nekretnini opisano pod točkom I. izreke ovog rješenja upisano pravo zalogu u korist razlučnog vjerovnika Erste Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, OIB: 23057039320, Jadranski Trg 3a, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.500.000,00 EUR-a, u kunsjoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate i nuzgredice.

Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađen je nalaz i mišljenje sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina po stalnom sudskom vještaku Miji Tadinu, dipl. inž. grad., od 15. lipnja 2020.

Iz navedenog procjemenog elaborata o tržišnoj vrijednosti proizlazi kako predmetna nekretnina predstavlja poslovnu zgradu/dvoranu koja se sastoji od podruma, prizemlja i kata, čija je izgradnja započela 2010. i manjim dijelom nije završena te je uglavnom u grubim radovima i sa započetim krovom te ima građevinsku dozvolu te da njezina tržišna vrijednost kao cjeline iznosi 8.090.000,00 kuna. Navedeni elaborat objavljen je na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova 17. lipnja 2020.

Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti, održanom 25. studenog 2020., stečajni upravitelj predložio je da se vrijednost suvlasničkog dijela od 1/2 dijela predmetne nekretnine utvrdi u skladu s dostavljenom procjenom tržišne vrijednosti iste od strane sudskog vještaka, dakle u iznosu od 4.045.000,00 kuna. Također je istaknuo da je drugi suvlasnički dio od 1/2 dijela u suvlasništvu stečajnog dužnika Hidrija d.o.o. u stečaju.

Na ovom ročištu bila je prisutna i zamjenica punomoćnika razlučnog vjerovnika Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka koja je navela da nema primjedbi na procjenu vještaka te da prihvća prijedlog stečajnog upravitelja da se vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine utvrdi u ovom iznosu.

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.

Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetnog suvlasničkog dijela nekretnine u iznosu od 4.045.000,00 kuna, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti koju je napravio sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mijo Tadinac, cijeneći pritom

da je predmetna procjena izrađena prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisano razlučno pravo brisati nakon prodaje, zbog čega upisani teret ne utječe na tržišnu vrijednost.

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 10. prosinca 2020.

Sudac  
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Vedran Šeparović, Split, Dubrovačka 31
- Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, po pun. OD Buterin i Posavec, Zagreb
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-32/2012-415 od 26. listopada 2020. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjevom za prodaju nekretnina i izvatkom iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **1789b-872fc**

Kontrolni broj: **0fa0c-bca2a-34599**

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.