



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 TEMPO VODICE d.o.o. u stečaju, Vodice, Blata 88, OIB:27405111060, kojeg zastupa stečajni upravitelj Krešimir Peroš iz Zadra, 10. rujna 2021.,

z a k l j u č i o j e

I. **Određuje se prodaja elektroničkom javnom dražbom nekretnina stečajnog dužnika TEMPO VODICE d.o.o. u stečaju, Vodice, Blata 88, OIB:27405111060, koje čine prostornu cjelinu, a koje su upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišno knjižnog odjela, oznake kat. čest. 490/3, u naravi vrt, površine 485m<sup>2</sup>, kat. čest. 495/2, u naravi vinograd, površine 102m<sup>2</sup>, kat. čest. 496, u naravi vrt, površine 117m<sup>2</sup>, kat. čest. 497, u naravi vrt, površine 250m<sup>2</sup>, kat. čest. 498/1, u naravi vrt, površine 120m<sup>2</sup>, ukupno 1074m<sup>2</sup>, sve upisano u zk ul. 3701 k.o. Vodice i kat. čest. 498/2, u naravi vrt, površine 94m<sup>2</sup>, kat. čest. 500, u naravi vrt, površine 100m<sup>2</sup>, kat. čest. 501/1, u naravi vrt, površine 107m<sup>2</sup>, kat. čest. 501/2, u naravi vrt, površine 50m<sup>2</sup>, kat. čest. 501/3, u naravi vrt, površine 10m<sup>2</sup>, kat. čest. 971 ZGR., u naravi kuća, površine 350m<sup>2</sup>, kat. čest. 1642 ZGR., u naravi zgrada i dvor, površine 804m<sup>2</sup>, ukupno 1515m<sup>2</sup>, sve upisano u zk ul. 10823 k.o. Vodice, sa kojim nekretninama će se zajedno prodavati i pokretnine (ugostiteljska oprema i namještaj, te hotelska oprema i namještaj).**

II. **Vrijednost nekretnina i pokretnina iz točke I. ovog zaključka utvrđena je prema procjembenom elaboratu stalnog sudskog vještaka VALIDUS d.o.o., Zadar, Stjepana Radića 16A, OIB:80429233542, od lipnja 2021. u iznosu od ukupno 14.801.652,88 kuna (nekretnine =14.390.000,00 kuna i pokretnine=411.652,88 kuna).**

III. Za nekretnine i pokretnine iz točke I. ovog zaključka kao početna cijena utvrđuje se iznos od  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti što iznosi 11.101.239,66 kuna.

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

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

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 11.101.239,66 kuna,
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 7.400.826,44 kuna,
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina, što iznosi 3.700.413,22 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. Imovina 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 upisanim u zk. ul. 3701 k.o. Vodice upisano je razlučno pravo u korist CROATIA BANKA d.d., Zagreb, R. F. Mihanovića 9, OIB: 32247795989 i HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390, a na nekretninama upisanim u zk.ul. 10823 k.o. Vodice razlučno pravo u korist CROATIA BANKA d.d., Zagreb, R. F. Mihanovića 9, OIB: 32247795989, HRVATSKE AGENCIJE ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE Zagreb, Ksaver 208, OIB:25609559342 i HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390, koje prestaje prodajom.

VI. Na pokretninama u vlasništvu stečajnog dužnika (ugostiteljska oprema i namještaj, te hotelska oprema i namještaj) nema upisanog razlučnog prava.

VII. 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.

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

IX. 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 dospelosti.

X. Sud će odrediti da se imovina dosudi 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 kojim 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 imovina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom slučaju oglasiti nevažećom dosudu kupcu, koji je ponudio višu cijenu.

XI. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, ukoliko nema uvjeta za postupanje po točki X. ovog zaključka. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

XII. 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.

XIII. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Krešimira Peroša iz Zadra, na broj mobilnog telefona 098/339-022 od 9,00 do 14,00 sati, svaki radni dan. Razgledanje imovine moguće je uz prethodnu najavu i u dogovoru sa stečajnim upraviteljem u zavisnosti od slobodnih termina stečajnog upravitelja.

#### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-92/2020-21 od 27. studenog 2020. otvoren je stečajni postupak nad uvodno označenim stečajnim dužnikom.

2. Dana 20. svibnja 2021. održana je Skupština vjerovnika na kojoj je donesena odluka da će se unovčiti imovina stečajnog dužnika i to nekretnine upisne u zk.ul. 3701 k.o. Vodice i 10823 k.o. Vodice kao jedna prostorna cjelina sa kojim nekretninama da će se prodavati

zajedno i pokretnine (ugostiteljska oprema i namještaj i hotelska oprema i namještaj), a sve sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015 i 104/2017, nadalje SZ).

3. Na predmetnim nekretninama položenim u zk. ul. 3701 k.o. Vodice upisano je razlučno pravo u korist CROATIA BANKA d.d., Zagreb, R. F. Mihanovića 9, OIB: 32247795989 i HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390, a na nekretninama u zk.ul. 10823 k.o. Vodice razlučno pravo u korist CROATIA BANKA d.d., Zagreb, R. F. Mihanovića 9, OIB: 32247795989, HRVATSKE AGENCIJE ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE Zagreb, Ksaver 208, OIB:25609559342 i HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390, dok na pokretninama u vlasništvu stečajnog dužnika (ugostiteljska oprema i namještaj, te hotelska oprema i namještaj) nema upisanog razlučnog prava.

4. Rješenjem suda od 8. srpnja 2021. poslovni broj St-92/2020-106 određena je prodaja imovine u konkretnom stečajnom postupku, pobliže navedena u točki I. izreke ovog zaključka, a koje rješenje je postalo pravomoćno 27. srpnja 2021.

5. U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13 i 93/14, 55/16-OURSRI i 73/17 i 131/20, dalje u tekstu: OZ), koji se na temelju čl. 247. SZ-a 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 i pokretnina sud je utvrdio sukladno prijedlogu stečajnog upravitelja na temelju procijene sudskog vještaka VALIDUS d.o.o., Zadar, Stjepana Radića 16A, OIB:80429233542, od lipnja 2021.

6. Razlučni vjerovnici CROATIA BANKA d.d., Zagreb i HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE Zagreb, nisu imali primjedbe na procjembeni elaborat sudskog vještaka, dok je razlučni vjerovnik HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, podneskom od 27. kolovoza 2021. predložio da se od sudskog vještaka zatraži pojašnjenje u odnosu na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnina od strane istog i koja iznosi 14.390.000.000,00 kn, obzirom da je navedena vrijednost po mišljenju ovog vjerovnika podcijenjena.

7. Sudski vještak Goran Lovrinov dipl. ing. građ. za VALIDUS d.o.o., Zadar, podneskom od 3. rujna 2021. se očitovao da je procjembeni elaborat br. 85/2021. od lipnja 2021. izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/2015). Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, da je korištena prihodovna metoda uz primjenu vidljivih ulaznih podataka, kao i odgovarajuća stope kapitalizacije. Također je, kao metoda potpore, korištena i troškovna metoda s poredbenom metodom za vrijednost zemljišta, a koja metoda potpore je potvrdila dovoljnu podudarnost s izračunom osnovnom prihodovnom metodom. Slijedom navedenog isti da u potpunosti ostaje kod procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina. Navedeno očitovanje sudskog vještaka objavljeno je na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova istog dana tj. 3. rujna 2021.

8. Stečajni upravitelj je na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti održanom 9. rujna 2021. predložio da se kao vrijednost navedenih nekretnina i pokretnina, a sukladno procjembenom elaboratu sudskog vještaka VALIDUS d.o.o., Zadra utvrdi iznos od ukupno 14.801.652,88 kn = 14.390.000,00 kn (nekretnine) + 411.652,88 kn (pokretnine). Isti je nadalje predložio da se predmetna imovina prodaje 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.

9. Na predmetno ročište održano 9. rujna 2021. od strane razlučnih vjerovnika pristupila je samo CROATIA BANKA d.d., Zagreb, koja se suglasila sa prijedlogom stečajnog upravitelja.

10. U smislu čl. 95. OZ, vrijednost imovine sud utvrđuje zaključkom o prodaji. Sukladno čl. 247. SZ-a nekretnine i pokretnine, odnosno konkretna imovina koja se prodaje ne može se prodati: na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, što u konkretnom slučaju iznosi 11.101.239,66 kuna, na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 7.400.826,44, na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 3.700.413,22 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.

11. 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 VIII. 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 i 28/21).

12. 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 10. rujna 2021.

Sutkinja  
Ana Markač

#### POUKA O PRAVNOM LIJEKU

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

#### DNA:

- stečajnom upravitelju Krešimiru Perošu iz Zadra, putem e-Komunikacije,
- različnim vjerovnicima:
  1. CROATIA BANKA d.d., Zagreb, R. F. Mihanovića 9,
  2. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9,
  3. HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, Zagreb, Ksaver 208
  4. FINA, RC Split, Mažuranićevo šetalište 24b, 21000 Split, uz:
    - 1). zahtjev za prodaju imovine stečajnog dužnika,
    - 2). rješenje o prodaji poslovni broj St-92/2020-106 sa potvrdom pravomoćnosti broj St-92/2020-99 (list spisa 510 do 511 i 541),
    - 3). procjembeni elaborat – 85/21, VALIDUS d.o.o., Zadar od lipnja 2021. (list spisa 365 do 416) i dopuna procjembenog elaborata VALIDUS d.o.o., Zadar od lipnja 2021. (list spisa 525 do 539),
    - 4). ZK izvaci od 10. rujna 2021., uz dopis,
- e-Oglasna ploča sudova,
- u spis.

Broj zapisa: **eb2ff-72b88**

Kontrolni broj: **09f90-e28cc-540c2**

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.