



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-1196/2016-1597

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAKLJUČAK O PRODAJI

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, OIB: 81356391287, Split, Svačićeva 4/I, dana 29. listopada 2024.

z a k l j u č i o j e

I. Nekretnine stečajnog dužnika označene kao:

a) poseban dio nekretnine označene kao kat. čest. zgr. 3421/1 Z.U. 3743 K.O. Split, i baš drugi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m², sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 (E-2)

b) poseban dio nekretnine označene kao kat. čest. zgr. 3421/1 Z.U. 3743 K.O. Split, i baš treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m², sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 (E-3)

c) poseban dio nekretnine označene kao kat. čest. zgr. 3421/4 Z.U. 3743 K.O. Split, i baš drugi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m², sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2 (E-6)

uknjiženog prava vlasništva Konstruktor-inženjering d.d. Split, prodaju se kao cjelina u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

II. Za nekretnine iz točke I. izreke ovog zaključka o prodaji utvrđuje se vrijednost u iznosu od 2.943.000,00 EUR.

III. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka o prodaji prodavat će se kao cjelina elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija. Nekretnine se ne mogu prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine (2.207.250,00 EUR)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine (1.471.500,00 EUR)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine (735.750,00 EUR)
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR.

IV. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka o prodaji prodaju se po načelu "viđeno-kupljeno" te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

V. Za nekretnine iz točke I. ovog zaključka o prodaji kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 295.000,00 EUR.

VI. Jamčevina 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 jamčevine bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće o uplati kupovnine u cijelosti.

VII. 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 dospelosti.

VIII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VII. ovog zaključka o prodaji, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

IX. 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 na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

X. 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.

XI. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Josipa Hrge na broj 098/321-486.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-1196/2016 od 16. studenog 2017. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d., OIB: 81356391287, Split, Svačićeva 4/I, a rješenjem ovoga suda poslovni broj St-1196/2016-1548 od 7. lipnja 2024. određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika navedenih pod točkom I. izreke ovog zaključka.

2. Odredbom članka 247. stavka 3. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; u daljnjem tekstu SZ) propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. 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. istog članka da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR.

3. U smislu odredbe članka 92. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24; u daljnjem tekstu OZ) koja se u ovom postupku primjenjuje temeljem odredbe članka 247. SZ-a, vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

4. Na ročištu održanom 8. listopada 2024. ovaj sud je omogućio tijelima stečajnog postupka i drugim sudionicima u postupku izjašnjenje o vrijednosti nekretnina koje su predmet prodaje.

5. Na tom ročištu, stečajni upravitelj predložio je da se sva tri posebna dijela nekretnine (E-2, E-3 i E-6) prodaju kao jedna cjelina, a po ukupno procijenjenoj vrijednosti u iznosu od 2.943.000,00 EUR (a sve sukladno procjeni stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivana Mijanovića), budući je riječ o jednoj funkcionalnoj cjelini te budući sva tri posebna dijela nekretnine imaju jednaka opterećenja u vlasničkom listu. Naveo je da je riječ o procjeni u neto iznosima, bez poreza i PDV-a. Prisutni razlučni i stečajni vjerovnik Central Square d.o.o. Split naveo je da nema primjedbi na prijedlog stečajnog upravitelja da se sva tri posebna dijela nekretnine prodaju kao jedna cjelina, a odluku o vrijednosti nekretnina prepustio je sudu.

6. Ocjenjujući da je sudski vještak Ivan Mijanović predmetnu procjenu izradio prema pravilima struke (a na što razlučni vjerovnik i stečajni upravitelj nisu imali primjedbi), ovaj sud je takvu procjenu prihvatio i utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od 2.943.000,00 EUR.

7. Slijedom navedenog, a na temelju odredbe članka 247. SZ-a u vezi s odredbama članaka 92., 93., 95. do 100., 103. i 106. OZ-a, odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

8.1. Napominje se da je u zemljišnoj knjizi u odjeljku A II upisano da predmetne nekretnine na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, Ur.broj: 532-04-01-01/6-12-9 od 13. studenog 2012. imaju svojstvo kulturnog dobra (upis pod Z-962/2013-218), a u listu C upisano je na temelju iste isprave pravo prvokupa u korist Republike Hrvatske (upis pod Z-7955/2013).

8.2. Podneskom od 28. listopada 2024. (stranice 8663-8667 spisa) stečajni upravitelj dostavio je potvrdu Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Splitu od 25. listopada 2024. kojom se potvrđuje da nekretnine u Splitu, anagrafske oznake Svačićeva 4, na kat. čest. 10428/1 (z.k. čest. zgr. 3421/1 ZK ul. 3743), kat. čest. 10428/2 (z.k. čest. zgr. 3421/2 ZK ul. 3743), kat. čest. 10428/3 (z.k. čest. zgr. 3421/3 ZK ul. 3743), kat. čest. 10428/4 (z.k. čest.

zgr. 978 ZK ul. 3743), kat. čest. 10429/1 (z.k. čest. zgr. 3421/4 ZK ul. 3743) i kat. čest. 10429/2 (z.k. čest. zgr. 3421/5 ZK ul. 3743), sve K. O. Split, nisu pojedinačno zaštićeno kulturno dobro. Predmetne nekretnine se nalaze unutar zone „B“ zaštićene Kulturno-povijesne cjeline grada Splita, za koju je rješenjem Ministarstva kulture Klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, Ur.broj: 532-04-01-04/11-13-17 od 15. svibnja 2013. utvrđeno svojstvo kulturnog dobra.

8.3. Dakle, navedene nekretnine nisu kao kulturno dobro zaštićene posebnim rješenjem te se za njih ne primjenjuju odredbe o ograničenju u prometu kulturnih dobara, odnosno o pravu prvokupa prema članku 37. stavku 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21 i 114/22).

U Splitu 29. listopada 2024.

Sutkinja
Ana Golub Gruić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Josip Hrga
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- FINA Split uz rješenje poslovni broj St-1196/2016-1548 od 7. lipnja 2024. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjev za prodaju nekretnina u stečajnom postupku i izvadak iz zemljišne knjige za nekretnine koje su predmet prodaje
- u spis

Broj zapisa: **9-3086e-711a7**

Kontrolni broj: **0ba51-80570-c0e48**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, 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.