



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU**  
**Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23**

**Posl. br.6-St. 86/2022-61**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**ZAKLJUČAK**

Trgovački sud u Dubrovniku, po stečajnom sucu tog suda Srđanu Gavraniću, kao sucu pojedincu, u stečajnom postupku nad dužnikom VILLAE FAMILIARES d.o.o. za turizam i usluge „u stečaju“, Milini, Trgovište 19, OIB: 39386014498, EUID: HRSR.090001094, zastupano po stečajnom upravitelju Andreju Gregušu iz Dubrovnika, izvan ročišta, izvan ročišta, dana 31. siječnja 2023. godine

**z a k l j u č i o   j e**

- I.** Određena je u stečajnom postupku prodaja dijela imovine stečajnog dužnika kao cjeline i to oznake:
- katastarske čestice zem. 387 šuma BILOSTRINA, površine 33.147 m<sup>2</sup>,
  - katastarske čestice zem. 602/1 šuma BILOSTRINA, površine 41.912 m<sup>2</sup>,  
16. Suvlasnički dio 7/32, sve z.ul. 992 K.O. Čara.
- II.** Za imovinu iz točke I. ove odluke utvrđuje se vrijednost:
- katastarske čestice zem. 387 šuma BILOSTRINA, površine 33.147 m<sup>2</sup>,
  - katastarske čestice zem. 602/1 šuma BILOSTRINA, površine 41.912 m<sup>2</sup>,  
16. Suvlasnički dio 7/32, sve z.ul. 992 K.O. Čara,  
kao cjeline u iznosu 120.500,00 eura / 907.907,25 kuna<sup>1</sup>.
- III.** Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se na javnoj dražbi. Prodaju imovine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Imovina iz točke I. ove odluke ne može se 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,
  - na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune ili 0,13 eura<sup>1</sup>.
- Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj.
- Imovina iz točki I. ove odluke prodaje se na po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

<sup>1</sup>Fiksni tečaj konverzije 7,53450

- IV.** Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje za uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti, 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.
- V.** Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 15 dana od primitka rješenja o dosudi.
- VI.** Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti.
- VII.** 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.
- VIII.** Ako kupac ili svaki slijedeći ponuditelj ne položi kupovinu u cijelosti u određenom roku, ili odustane od svoje ponude smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine. Ako kupac koji je ponudio najveću cijenu u određenom roku ne položi kupovinu u cijelosti sud će posebnim rješenjem proglasiti dosudu kupcu koji je ponudio veću cijenu nevažećom i imovinu dosuditi slijedećem ponuditelju koji je ispunio uvjete da mu se imovina dosudi redom prema veličini ponuđene cijene.
- IX.** Nakon što kupac u cijelosti položi kupovinu i rješenje od osudi 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.
- X.** Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Andreja Greguša, na broj mobilnog telefona 099/315 88 54, od 9 do 13 sati, svaki radni dan. Razgledanje imovine moguće je ako se prethodno plati trošak razgledanja najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje u dražbi, uz prethodnu najavu i u dogovoru sa stečajnom upraviteljem u zavisnosti od slobodnih termina stečajnog upravitelja.
- XI.** Nalaže se stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji zahtjev za prodaju nekretnina i poduzeti druge radnje sukladno čl. 89. st. 1. točka 10. i 11. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, dalje u tekstu SZ), a u spis dostaviti dokaz o postupanju.

### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda posl.br. St.86/2022-15 od 25. kolovoza 2022. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom.

2. Na izvještajnom ročištu vjerovnici su odlučili da se imovina iz točki I. izreke ovog rješenja prodaje se odgovarajućom primjenom čl. 247. i 249. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, dalje u tekstu: SZ). Sukladno čl. 247. SZ nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, a u zemljišnoj knjizi će se upisati zabilježba rješenja o prodaji nekretnine. O prodaji nekretnine odlučuje sud rješenjem, a prodaju, nakon što sud zaključkom o prodaji utvrdi cijenu, provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

3. Prema čl. 247. SZ nekretnina se prodaje u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, a u zemljišnoj knjizi će se upisati zabilježba rješenja o prodaji nekretnine. O prodaji nekretnine odlučuje sud rješenjem, a prodaju, nakon što sud zaključkom o prodaji utvrdi cijenu, provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

4. U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, dalje u tekstu: OZ) koji se na temelju čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, dalje u tekstu: SZ) u svezi čl. 115. Zakona o izmjenama i dopunama stečajnog zakona (NN 36/2022) obzirom na vrijeme pokretanja postupka u ovom postupku na odgovarajući način u ovom postupku prodaje primjenjuje, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja vještaka ili procjenitelja, odmah nakon što je na ročištu održanom 31. siječnja 2023. omogućio sudionicima u postupku da se o procjeni izjasne. Vrijednost nekretnina sud je utvrdio prema procjeni sudskog vještaka Mladena Škomrlja dipl. ing. građ. iz OBSTINATIO d.o.o., Split (list spisa 199-282) i to tako što je procijenjenu vrijednost za cjelinu vlasničkog prava

- katastarske čestice zem. 387 šuma BILOSTRINA, površine 33.147 m<sup>2</sup>, z.ul. 992 K.O. Čara u iznosu 1.830.000,00 kuna, obračunao razmjerno 16. suvlasničkom dijelu 7/32 u iznosu  $(1.830.000,00:32 \times 7 =)$  400.312,50 kuna / 53.130,60 eura<sup>1</sup>, a
- katastarske čestice zem. 602/1 šuma BILOSTRINA, površine 41.912 m<sup>2</sup>, .ul. 992 K.O. Čara u iznosu 2.320.000,00 kuna, obračunao razmjerno 16. suvlasničkom dijelu 7/32 u iznosu  $(2.320.000,00:32 \times 7 =)$  567.500,00 kuna / 67.356,83 eura<sup>1</sup>,

pa je zbrojem ovih vrijednosti za predmetnu imovinu koja se prodaje kao cjelina uvažavajući Zakon o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 57/22) prema tečaju 1 eura = 7,5345 kuna nakon zaokruživanja iznosa u eurima, vodeći računa da nema upisanih tereta, utvrdio vrijednost od 120.500,00 eura / 907.907,25 kuna<sup>1</sup>.

5. U smislu čl. 88. OZ, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom o prodaji. Sukladno čl. 247. st. 5. SZ nekretnina se 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 na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune odnosno 0,13 eura. Zbog toga je odlučeno kao u točki III. ovog rješenja.

6. Prema čl. 98. st. 4. 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.

7. Sukladno čl. 89. st. 1. točka 10. SZ stečajni upravitelj obavezan je dostaviti Financijskoj agenciji zahtjeve za prodaju nekretnina, pokretnina, prava i imovine

<sup>1</sup>Fiksni tečaj konverzije 7,53450

stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom i zahtjeve za upis nekretnina, pokretnina, prava i imovine stečajnog dužnika u Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku.

8. Zbog navedenog, na temelju spomenutih propisa i u smislu čl. 92., 93., 95.do 100., 103., 106, OZ u vezi sa čl. 247. SZ, odlučeno je kao u izreci.

**U Dubrovniku, 31. siječnja 2023. godine**

**Stečajni sudac:**

**Srđan Gavranić**

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU**

Protiv ovog zaključka nije dopušteno izjaviti posebnu žalbu.

**DN-a (31.01.2023.):**

- stečajni upravitelj,
- e-oglasna ploča suda.

Broj zapisa: **eb318-bb251**

Kontrolni broj: **08907-32f0f-3eb2b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=SRĐAN GAVRANIĆ, L=DUBROVNIK, O=TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU, 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 Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.