



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

Posl. br. 6-St.26/2019-234

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Dubrovniku, po stečajnom sucu tog suda Srđanu Gavraniću, kao sucu pojedincu, u stečajnom postupku nad dužnikom PONTON d.o.o. za marketing „u stečaju“, Dubrovnik, Vukovarska 22, OIB: 80837322127, MBS 060168607, zastupano po stečajnom upravitelju Draganu Josipu Kneževiću, izvan ročišta, dana 18. ožujka 2021. godine,

z a k l j u č i o j e

I. Određena u stečajnom postupku prodaja dijela imovine stečajnog dužnika i to pravo vlasništva nekretnina oznake:

A)

- kat. čestica zem. 4873 zgrada 2203 m³, dvor 2941 m², ukupno 5144 - **65. Suvlasnički dio:** 12/13047 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65) dijela čest. zem. 4873 koji je povezan sa cijelinom parkirnog mjesta u podrumu 2, središnjeg dijela objekta, oznake P 26, površine 12,06 m², kojem se pristupa kroz zajednički ulaz na jugozapadnoj strani objekta,

- kat. čestica zem. 4873 zgrada 2203 m³, dvor 2941 m², ukupno 5144 - **66. Suvlasnički dio:** 13/13047 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-66) dijela čest. zem. 4873 koji je povezan sa cijelinom parkirnog mjesta u podrumu 2, na središnjem dijelu objekta, oznake P 27, površine 12,50 m², kojem se pristupa kroz zajednički ulaz na jugozapadnoj strani objekta,

- kat. čestica zem. 4873 zgrada 2203 m³, dvor 2941 m², ukupno 5144 - **69. Suvlasnički dio:** 12/13047 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-69) dijela čest. zem. 4873 koji je povezan sa cijelinom parkirnog mjesta u podrumu 2, na središnjem dijelu objekta, oznake P 30, površine 12,01 m², kojem se pristupa kroz zajednički ulaz na jugozapadnoj strani objekta,

B)

- kat. čestica zem. 4873 zgrada 2203 m³, dvor 2941 m², ukupno 5144 - **173. Suvlasnički dio:** 216/13047 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-173) dijela čest. zem. 4873, koji je povezan s cijelinom uredskog prostora na III. (trećem) katu, oznake PPB3-2, površine 215,87 m², orijentacije sjever – zapad, sve upisano u z.ul. 16458 K.O. Split, vršit će se kao prodaja cjeline.

II. Za imovinu iz točke I. ove odluke utvrđuje se vrijednost u iznosu:

A)

- kat. čestica zem. 4873 zgrada 2203 m³, dvor 2941 m², ukupno 5144 - **65. Suvlasnički dio:** 12/13047 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65) dijela čest. zem. 4873 koji je povezan sa cijelinom parkirnog mjesta u podrumu 2, središnjeg dijela objekta,

oznake P 26, površine 12,06 m², kojem se pristupa kroz zajednički ulaz na jugozapadnoj strani objekta,

- kat. čestica zem. 4873 zgrada 2203 m³, dvor 2941 m², ukupno 5144 - **66.**

Suvlasnički dio: 13/13047 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-66) dijela čest. zem. 4873 koji je povezan sa cijelinom parkirnog mjesta u podrumu 2, na središnjem dijelu objekta, oznake P 27, površine 12,50 m², kojem se pristupa kroz zajednički ulaz na jugozapadnoj strani objekta,

- kat. čestica zem. 4873 zgrada 2203 m³, dvor 2941 m², ukupno 5144 - **69.**

Suvlasnički dio: 12/13047 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-69) dijela čest. zem. 4873 koji je povezan sa cijelinom parkirnog mjesta u podrumu 2, na središnjem dijelu objekta, oznake P 30, površine 12,01 m², kojem se pristupa kroz zajednički ulaz na jugozapadnoj strani objekta,

sve z.ul. 16458 K.O. Split,

i sve u protuvrijednosti 27.955,28 eura ili 211.000,00 kuna,

B)

- kat. čestica zem. 4873 zgrada 2203 m³, dvor 2941 m², ukupno 5144 - **173.**

Suvlasnički dio: 216/13047 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-173) dijela čest. zem. 4873, koji je povezan s cijelinom uredskog prostora na III. (trećem) katu, oznake PPB3-2, površine 215,87 m², orijentacije sjever – zapad, z.ul. 16458 K.O. Split, u protuvrijednosti 451.089,78 eura ili 3.410.000,00 kuna,

i prodavat će se kao cjelina po utvrđenoj vrijednosti u iznosu protuvrijednosti 479.045,06 eura ili **3.621.000,00 kuna.**

- III.** Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se kao cjelina 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.
- Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Imovina iz točke I. ove odluke prodaje se na po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.
- IV.** Na imovini iz točke I. A) i B) izreke ove odluke postoji upisano razlučno pravo u korist ERSTE& STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka.
- V.** Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od početne cijene, a za četvrtu dražbu 50.000,00 kuna, koji iznosi se plaćaju 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.
- VI.** Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 15 dana od primitka rješenja o dosudi. Ako prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavi da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine plaćaju se u istom roku troškovi unovčenja predmeta prema čl. 254. Stečajnog zakona.
- VII.** Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospjelosti.

- VIII.** Ako u roku iz ove odluke kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti ili prvi razlučni vjerovnik koji izjavi da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika ne plati troškove prema čl. 254. Stečajnog zakona, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.
- IX.** 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.
- X.** Nakon što kupac u cijelosti položi kupovinu 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.
- XII.** Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji nekretnina.
- XIII.** Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Dragana Josipa Kneževića, Dubrovnik, na broj mobilnog telefona 091/785 43 72, 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.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda posl.br. St.2003/2016-24 od 13. ožujka 2018. godine otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom.

Na imovini iz točke I. A) i B) ove odluke postoji upisano razlučno pravo u korist ERSTE& STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka.

Također, na imovini iz točke I. B) izreke ove odluke u zemljišnim knjigama postojalo je upisano kao primljeno 29.11.2017. na temelju prijedloga za zasnivanje založnog založnog prava na nekretnini zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu 21.11.2017. godine, pod poslovnim brojem OVR-4835/17 zabilježba pokretanja ovršnog postupka za zasnivanje založnog prava na nekretnini predlagatelja osiguranja TEHNOPLAST d.o.o. Split, protiv stečajnog dužnika kao protivnika osiguranja, ali je rješenjem Općinskog suda u Splitu posl.br. Z. 41084/2020 od 18. veljače 2021. godine zabilježeno odbijanje prijedloga.

Prema čl. 247. u svezi s čl. 441. SZ, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se 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.

U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, dalje u tekstu: OZ) koji se na temelju čl. 247. SZ 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 18. ožujka 2021. godine omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku da se o procjeni izjasne. Vrijednost nekretnina sud je utvrdio prema procjeni sudskog vještaka za graditeljstvo Zlatka Bendera, dipl. ing. građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina (list spisa 1122-1160 i 1162-1195) u ukupnom iznosu za cjelinu 3.621.000,00 kuna, cijeneći da je procjena izrađena na temelju važećih propisa i po pravilima struke, a procjena sama po sebi predstavlja fiktivnu kategoriju kao neki početni pokazatelj za provođenje postupka prodaje i stvarnu vrijednost imovine će dati tržište na javnoj dražbi, te vodeći računa da će se u predmetnom slučaju razlučno pravo na imovini brisati nakon prodaje i da upisani tereti značajnije ne utječe na vrijednosti predmetne imovine.

Treba navesti da je razlučni vjerovnik ERSTE& STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka na ročištu održanom 18. ožujka 2021. godine u spis dostavilo procjenu za predmetne nekretnine izrađenu po sudskom vještaku ERSTE NEKRETNINE d.o.o. koja procjena se razlikuje od procjene vještaka Bendera. Sud je poklonio vjerio i vrijednost utvrdio temeljem procjene vještaka Bendera iz razloga što je vještak Bender napravio procjenu parkirnih mjesta istom, usporednom metodom uzimajući u obzir promet iz 2017. i 2020. godine, dok je vještak ERSTE NEKRETNINE d.o.o. za usporedbu uzeo promet iz 2016. i 2017. godine, dok je vještak Bender poslovni prostor procijenio u većem iznosu, pa tako je ukupno utvrđena vrijednost za cjelinu po procjeni vještaka Bender veća, a stvarnu vrijednost odredit će tržište, odnosno ponuditelji.

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. Zbog toga je odlučeno kao u točki III. ovog rješenja.

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.

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, 18. ožujka 2021. godine

Stečajni sudac:

Srđan Gavranić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog zaključka nije dopušteno izjaviti posebnu žalbu.

DN-a (18.03.2021.g.):

- stečajni upravitelj, putem e oglasne ploče,
- e-oglasna ploča suda.

Na znanje:

- ERSTE& STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka, po punomoćniku, putem e oglasne ploče.

Broj zapisa: **eb2f8-c9fe8**

Kontrolni broj: **0e2ea-e266e-ba00d**

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.