



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-439/2013-86

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom LOCATOR d.o.o. u stečaju, Split, Kopilica 62, OIB: 93590378138, kojeg zastupa stečajni upravitelj Zdravko Tešić, Ogulin, Bukovnik 36, 14. svibnja 2019.

z a k l j u č i o j e

I. Određuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika LOCATOR d.o.o. u stečaju, Split, Kopilica 62, OIB: 93590378138, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini i to suvlasničkih dijelova nekretnine označene kao čest. zem. 6880/25, Z.U. 15725, K.O. Split:

- 1. 27. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-27), 50/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u podrumu (pismohrani trezor), površine 50 m²;

- 2. 28. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-28), 111/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od poslovnice, portirnice, tri sanitarna čvora, u površini od 111,00 m²;

- 3. 29. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-29), 540/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na II. (drugom) katu, koji se sastoji od četrnaest uredskih prostorija, pismohrana, čajne kuhinje, hodnika i sanitarnih čvorova, u površini od 540,00 m²;

- 4. 30. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-30), 300/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, koji se sastoji od osam uredskih prostorija, pismohrana, čajne kuhinje, sanitarnog čvora i hodnika, u površini od 300,00 m²;

- 5. 35. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-35), 234/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, koji se sastoji od osam uredskih prostorija, dva sanitarna čvora, čajne kuhinje, hodnika, u površini od 234,00 m².

II. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika i to suvlasničkih dijelova nekretnine označene kao čest.zem. 6880/25, Z.U. 15725, K.O. Split:

- 1. 27. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-27), 50/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u podrumu (pismohrani trezor), površine 50 m², u iznosu od 428.900,00 kuna (u koji iznos nije uključen PDV).

- 2. 28. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-28), 111/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju koji se

sastoji od poslovnice, portirnice, tri sanitarna čvora, u površini od 111,00 m², u iznosu od 1.507.947,00 kuna (u koji iznos nije uključen PDV).

3. 29. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-29), 540/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na II. (drugom) katu, koji se sastoji od četrnaest uredskih prostorija, pismohrana, čajne kuhinje, hodnika i sanitarnih čvorova, u površini od 540,00 m², u iznosu od 6.395.220,00 kuna (u koji iznos nije uključen PDV).

4. 30. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-30), 300/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, koji se sastoji od osam uredskih prostorija, pismohrana, čajne kuhinje, sanitarnog čvora i hodnika, u površini od 300,00 m², u iznosu od 3.485.866,00 kuna (u koji iznos nije uključen PDV).

5. 35. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-35), 234/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, koji se sastoji od osam uredskih prostorija, dva sanitarna čvora, čajne kuhinje, hodnika, u površini od 234,00 m², u iznosu od 2.950.287,00 kuna (u koji iznos nije uključen PDV).

III. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a iste se ne mogu prodati:

- 1. posebni dio nekretnine označene kao čest.zem. 6880/25, Z.U. 15725, K.O. Split i to 27. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-27), 50/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u podrumu (pismohrani trezor), površine 50 m²,

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (321.675,00 kuna).
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (214.450,00 kuna).
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (107.225,00 kuna).
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

- 2. posebni dio nekretnine označene kao čest.zem. 6880/25, Z.U. 15725, K.O. Split i to 28. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-28), 111/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od poslovnice, portirnice, tri sanitarna čvora, u površini od 111,00 m²,

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (1.130.960,25 kuna).
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (753.973,50 kuna).
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (376.986,75 kuna).
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

3. posebni dio nekretnine označene kao čest.zem. 6880/25, Z.U. 15725, K.O. Split i to 29. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-29), 540/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na II. (drugom) katu, koji se sastoji od četrnaest uredskih prostorija, pismohrana, čajne kuhinje, hodnika i sanitarnih čvorova, u površini od 540,00 m²,

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (4.796.415,00 kuna).
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (3.197.610,00 kuna).
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (1.598.805,00 kuna).
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

4. posebni dio nekretnine označene kao čest.zem. 6880/25, Z.U. 15725, K.O. Split i to 30. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-30), 300/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, koji se sastoji od osam uredskih prostorija, pismohrana, čajne kuhinje, sanitarnog čvora i hodnika, u površini od 300,00 m²,

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (2.614.399,50 kuna).
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (1.742.933,00 kuna).
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (871.466,50 kuna).
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

5. posebni dio nekretnine označene kao čest.zem. 6880/25, Z.U. 15725, K.O. Split i to 35. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-35), 234/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, koji se sastoji od osam uredskih prostorija, dva sanitarna čvora, čajne kuhinje, hodnika, u površini od 234,00 m²,

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (2.212.715,25 kuna).
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (1.475.143,50 kuna).
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (737.571,75 kuna).
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

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

V. Na nekretninama opisanim pod točkom I. izreke ovog zaključka u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, upisana su založna – razlučna prava u korist vjerovnika ZVEZA BANK reg.z.z. o.j., Klagenfurt, Austrija, OIB: 24250429800 pod brojem Z-12227/10, zatim u korist vjerovnika CREDO BANKA d.d. u stečaju Split, OIB: 94141384086 pod brojem Z-5648/11 te u korist vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstva financija – Porezne uprave pod brojem Z-1163/14.

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

- 1. posebni dio nekretnine označene kao čest.zem. 6880/25, Z.U. 15725, K.O. Split i to 27. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-27), 50/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u podrumu (pismohrani trezor), površine 50 m²

- 32.500,00 kuna (prva dražba)
- 21.500,00 kuna (druga dražba)
- 11.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

- 2. posebni dio nekretnine označene kao čest.zem. 6880/25, Z.U. 15725, K.O. Split i to 28. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-28), 111/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od poslovnice, portirnice, tri sanitarna čvora, u površini od 111,00 m²,

- 114.000,00 kuna (prva dražba)
- 75.500,00 kuna (druga dražba)
- 38.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

3. posebni dio nekretnine označene kao čest.zem. 6880/25, Z.U. 15725, K.O. Split i to 29. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-29), 540/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na II. (drugom) katu, koji se sastoji od četrnaest uredskih prostorija, pismohrana, čajne kuhinje, hodnika i sanitarnih čvorova, u površini od 540,00 m²,

- 480.000,00 kuna (prva dražba)
- 320.000,00 kuna (druga dražba)
- 160.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

4. posebni dio nekretnine označene kao čest.zem. 6880/25, Z.U. 15725, K.O. Split i to 30. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-30), 300/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, koji se sastoji od osam uredskih prostorija, pismohrana, čajne kuhinje, sanitarnog čvora i hodnika, u površini od 300,00 m²,

- 260.000,00 kuna (prva dražba)
- 175.000,00 kuna (druga dražba)
- 88.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

5. posebni dio nekretnine označene kao čest.zem. 6880/25, Z.U. 15725, K.O. Split i to 35. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-35), 234/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, koji se sastoji od osam uredskih prostorija, dva sanitarna čvora, čajne kuhinje, hodnika, u površini od 234,00 m²,

- 222.000,00 kuna (prva dražba)
- 148.000,00 kuna (druga dražba)
- 74.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 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 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 dospelju.

VIII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VII. ovog zaključka, nekretnine 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 postignute na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

X. 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.

XI. Razlučni vjerovnici mogu 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 Zdravka Tešića, Ogulin, Bukovnik 36, na broj mobitela 098/324-205.

Obrazloženje

U stečajnom postupku koji se nad dužnikom LOCATOR d.o.o. u stečaju Split vodi kod ovog suda pod poslovnim brojem St-439/13, rješenjem ovog suda poslovni broj St-439/13 od 13. travnja 2018. određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika, pobliže označenih 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).

Nekretnine navedene u točki I. izreke ovog zaključka upisane su u zemljišnim knjigama kao vlasništvo stečajnog dužnika i to u navedenim suvlasničkim dijelovima, a isto tako iz izvadaka iz zemljišnih knjiga je razvidno da su na tim nekretninama upisana založna – razlučna prava u korist vjerovnika ZVEZA BANK reg.z.z. o.j., Klagenfurt, Austrija, OIB: 24250429800 pod brojem Z-12227/10, zatim u korist vjerovnika CREDO BANKA d.d. u stečaju Split, OIB: 94141384086 pod brojem Z-5648/11 te u korist vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstva financija – Porezne uprave pod brojem Z-1163/14.

Po pravomoćnosti naprijed navedenog rješenja o prodaji nekretnina, radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina, sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Roko Mijanović iz Splita je 3. kolovoza 2018. dostavio procjenu tržišne vrijednosti za svaku pojedinu nekretninu, a koje procjene sudskog vještaka su objavljene na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 27. veljače 2019.

Prema navedenom nalazu i mišljenju sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Roka Mijanovića iz Splita, tržišna vrijednost nekretnina upisanih u Z.U. 15725, K.O. Split je sljedeća:

- 1. za 27. suvlasnički dio, etažno vlasništvo E-27 u iznosu od 428.900,00 kuna,
- 2. za 28. suvlasnički dio, etažno vlasništvo E-28 u iznosu od 1.507.947,00 kuna,
- 3. za 29. suvlasnički dio, etažno vlasništvo E-29 u iznosu od 6.395.220,00 kuna,
- 4. za 30. suvlasnički dio, etažno vlasništvo E-30 u iznosu od 3.485.866,00 kuna,
- 5. za 35. suvlasnički dio, etažno vlasništvo E-35 u iznosu od 2.950.287,00 kuna.

Vrijedi istaknuti kako u navedene procijenjene vrijednosti nekretnina nije uračunat PDV.

Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti predmetnih nekretnina stečajnog dužnika, koje je održano kod ovog suda 19. ožujka 2019., stečajni upravitelj Zdravko Tešić predložio je da se utvrdi vrijednost nekretnina u skladu s dostavljenom procjenom vrijednosti od strane sudskog vještaka Roka Mijanovića.

Vjerovnici koji su bili prisutni na naprijed navedenom ročištu pa tako ni razlučni vjerovnici, nisu imali primjedbi ni prigovora na dostavljeni nalaz i mišljenje sudskog vještaka Roka Mijanovića te su se svi suglasili s prijedlogom stečajnog upravitelja da se vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi sukladno nalazu i mišljenju sudskog vještaka.

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.

Isto tako 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.

Budući da su se prisutni stečajni vjerovnici, razlučni vjerovnici i stečajni upravitelj suglasili da se vrijednost nekretnine utvrdi u skladu s procjenom sudskog vještaka, to je stoga sud utvrdio vrijednost predmetne nekretnine u iznosima navedenim pod točkom II. izreke ovog zaključka, a sve sukladno Procjembenim elaboratima tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina koje je napravio sudski vještak Roko Mijanović, cijeneći pri tom da je predmetna procjena urađena prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava na nekretninama brisati nakon prodaje, a zbog čega upisani tereti značajnije ne utječu na vrijednost predmetnih nekretnina.

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 14. svibnja 2019.

Sudac
Ivan Čulić

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

DNA:

- stečajni upravitelj Zdravko Tešić, Ogulin, Bukovnik 36
- CREDO BANKA d.d. u stečaju Split, po stečajnoj upraviteljici Ankici Čenić
- Posojilnica Bank eGen, Klagenfurt, Austrija, po punomoćnicima iz Odvjetničkog društva Kallay & partneri d.o.o. Zagreb, Ilica 1A/III,
- Republika Hrvatska, Ministarstvo financija po Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-439/2013 od 13. travnja 2018. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjevom za prodaju nekretnina i izvadcima iz zemljišne knjige za predmetne nekretnine u izvorniku
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **1788b-2254a**

Kontrolni broj: **090d7-c4b21-24d22**

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.