



Posl.br. St-48/2022

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

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Dubrovniku, po sucu tog suda Katarini Franković, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza MAKAR GRADNJA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, Osijek, Kardinala A. Stepinca 4, MBS: 060447824, OIB: 55468231465, zastupano po stečajnom upravitelju Tihana Majić, Osijek, Kardinala A. Stepinca 4, OIB: 43035003321, dana 22. srpnja 2022. godine,

z a k l j u č i o j e

- I U stečajnom postupku prodaje se imovina stečajnog dužnika i to:
-kat. čest. 612/2 – Ul. M. Marulića, maslinik površine 2939 m², upisane kod Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižni odjel Makarska, u Z.U. 515 K.O. Makarska Makar.
- II Za imovinu iz točke I. ove odluke utvrđuje se vrijednost u iznosu 9.964.752,97 kuna.
- III Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se na 1. (prvoj) elektroničkoj 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 točki 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. ove odluke nema upisanih razlučnih prava.
- V Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od početne cijene 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 o uplati kupovnine u cijelosti.

- VI Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. 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, te će se iz nje namiriti nastali troškovi ove prodaje, te troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovinu sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.
- IX Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu i rješenje od 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.
- X Razlučni vjerovnik/ci može o svom trošku objaviti zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji nekretnina.
- XI Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Tihana Majić, na broj mobilnog telefona 098-1767-222, od 9 do 13 sati, svaki radni dan ili e-mailom na tihanamajic@gmail.com.

Obrazloženje

Rješenjem o prodaji posl.br. St-1795/2016-37 od 04. listopada 2018.g. određena je prodaja imovine navedene u točki I. ovog rješenja u stečajnom postupku.

Na imovini iz točke I. ovog zaključka koja je ušla u stečajnu masu stečajnog dužnika utvrđeno je iz uvida u izvadak iz zemljišne knjige da na nekretnini, postoji upisano razlučno pravo Banke Splitsko-Dalmatinske d.d.

Prema čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17 dalje u tekstu: SZ), nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika prodaje se u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka, a sud će zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način i uvjete prodaje, dok prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, s tim da se imovina prvoj dražbi ne može prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti.

U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 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 3. lipnja 2022. godine omogućio strankama, založnim vjerovnicima, razlučnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne. Vrijednost nekretnine sud je utvrdio u visini 9.964.752,97 kuna na temelju procjene stalnog sudskog vještaka iz Agencije Mijatović za vještačenje u graditeljstvu, procjene i diobe nekretnina iz Splita, u procjembenom elaboratu (stranice 180-204 spisa), s tim da su stečajna upraviteljica i razlučni vjerovnik predložili da se kao procijenjena vrijednost uzme veća vrijednost i to 450,00 Eura/m² jer su se susjedne nekretnine prodavale po navedenoj cijeni. Sud smatra da je vrijednost odgovarajuća tržišnoj vrijednosti, prema raspoloživim podacima i navodima razlučnog vjerovnika i stečajne upraviteljice, posebno jer će se u predmetnom slučaju tereti na imovini brisati nakon prodaje, te upisani teret značajnije ne utječe na vrijednosti predmetne imovine, a procjembeni elaborat je star 2 godine, te će se svakako stvarna potražnja za nekretninom vidjeti prilikom javne dražbe. Primijenjen je fiksni tečaj za euro od 7,5345.

Stečajni upravitelj predlaže da se navedena nekretnina procjeni na iznos 450,00 eura po m².

Predmetna nekretnina je u posjedu stečajnog dužnika.

U smislu čl. 88. OZ, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom o prodaji. Sukladno čl. 247. st. SZ-a 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 II. 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, 22. srpnja 2022. godine

Sudac:
Katarina Franković

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

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

DN-a:

- stečajni upravitelj,
- FINA Split, uz rješenje o prodaji . St-1795/2016-37 od 04. listopada 2018.g
- Mrežna stranica e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **eb30f-6fb76**

Kontrolni broj: **0a63c-c9b1a-1736f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=KATARINA FRANKOVIĆ, 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.