



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-526/2019-57

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom ACCRA d.o.o. u stečaju, OIB: 82434971257, Luka II br. 1, Duće, kojeg zastupa stečajni upravitelj Josip Hrga, Split, Bihaćka 15/III, OIB: 15662494844, 18. svibnja 2021.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika ACCRA d.o.o. u stečaju, OIB: 82434971257, Luka II br. 1, Duće, koje nekretnine u naravi predstavljaju poslovno-skladišni objekt sa zemljištem, a koje su sve nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split te označene kao:

- 1) čest. zem. 135/2, neplodno površine 1542 m², K.O. Kamen, upisana u Z.U. 1281, suvlasništvo dužnika za 656/1542 dijela;
- 2) čest. zem. 135/106, neplodno površine 535 m², K.O. Kamen, upisana u Z.U. 1282, vlasništvo dužnika za 1/1 dijela;
- 3) čest. zem. 135/110, neplodno površine 210 m², K.O. Kamen, upisana u Z.U. 1283, vlasništvo dužnika za 1/1 dijela;
- 4) čest. zem. 135/93, skladište površine 7279 m², K.O. Kamen, upisane u Z.U. 1110, i to suvlasnički dio: 1093/10820 etažno vlasništvo (E-12) dijela čest. zem. 135/93, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom poslovno-skladišnog prostora smještenog u PR (prizemlju), označen br. 1, ukupne površine 1089,33 m², kao cjeline, u iznosu 4.330.000,00 kuna.

II. 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:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (3.247.500,00 kuna)
- na drugoj ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (2.165.000,00 kuna)
- na trećoj ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (1.082.500,00 kuna)
- na četvrtoj nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

III. 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.

IV. Na nekretninama pod točkom I. izreke ovog rješenja upisana su različna prava i to:

- 1) na nekretnini iz točke I.1) izreke u korist Sberbank d.d. Zagreb (ranije Volksbank d.d., Zagreb) – upisi pod Z-2378/10, Z-12173/11, Z-4857/12, Z-10108/12 i Z-33679/2016, te u korist Chromos agro d.o.o. Zagreb – upis pod Z-20048/2019;
- 2) na nekretnini iz točke I.2) izreke u korist Sberbank d.d. Zagreb (ranije Volksbank d.d., Zagreb) – upisi pod Z-2378/10, Z-12173/11, Z-4857/12, Z-10108/12 i Z-33679/2016;
- 3) na nekretnini iz točke I.3) izreke u korist Sberbank d.d. Zagreb (ranije Volksbank d.d., Zagreb) – upisi pod Z-2378/10, Z-12173/11, Z-4857/12, Z-10108/12 i Z-33679/2016, te u korist Chromos agro d.o.o. Zagreb – upis pod Z-20048/2019;
- 4) na nekretnini iz točke I.4) izreke u korist Sberbank d.d. Zagreb (ranije Volksbank d.d., Zagreb) – upisi pod Z-8342/05, Z-9397/07, Z-5563/09, Z-2378/10, Z-911/11, Z-12173/11, Z-4857/12, Z-10108/12 i Z-33679/2016, te u korist Chromos agro d.o.o. Zagreb – upis pod Z-20048/2019 i u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija - upis pod Z-10423/2020.

V. Za nekretnine iz točke I. izreke ovog zaključka kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene vrijednosti, odnosno 433.000,00 kuna.

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 po primitku nalog suda za povrat jamčevine, a koji nalog će sud donijeti kada zaprimi izvješće da je kupovina uplaćena u cijelosti.

VI. 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.

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

VIII. 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.

IX. 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.

X. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XI. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Josipa Hrge, Split, Bihaćka 15/III, OIB: 15662494844, na broj mobitela 098/321-486.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-526/2019-52 od 12. travnja 2021., 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. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ).

Iz stanja spisa te izvadaka iz zemljišne knjige za predmetne nekretnine proizlazi da su upisana razlučna prava i to na nekretnini iz točke I.1) izreke u korist Sberbank d.d. Zagreb (ranije Volksbank d.d., Zagreb) – upisi pod Z-2378/10, Z-12173/11, Z-4857/12, Z-10108/12 i Z-33679/2016, te u korist Chromos agro d.o.o. Zagreb – upis pod Z-20048/2019, na nekretnini iz točke I.2) izreke u korist Sberbank d.d. Zagreb (ranije Volksbank d.d., Zagreb) – upisi pod Z-2378/10, Z-12173/11, Z-4857/12, Z-10108/12 i Z-33679/2016, na nekretnini iz točke I.3) izreke u korist Sberbank d.d. Zagreb (ranije Volksbank d.d., Zagreb) – upisi pod Z-2378/10, Z-12173/11, Z-4857/12, Z-10108/12 i Z-33679/2016, te u korist Chromos agro d.o.o. Zagreb – upis pod Z-20048/2019, na nekretnini iz točke I.4) izreke u korist Sberbank d.d. Zagreb (ranije Volksbank d.d., Zagreb) – upisi pod Z-8342/05, Z-9397/07, Z-5563/09, Z-2378/10, Z-911/11, Z-12173/11, Z-4857/12, Z-10108/12 i Z-33679/2016, te u korist Chromos agro d.o.o. Zagreb – upis pod Z-20048/2019 i u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija - upis pod Z-10423/2020.

Na ovim nekretninama se vodio ovršni postupak kod Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem Ovr-174/20, ali se zbog otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom, taj sud oglasio nenadležnim i predmet ustupio ovom sudu na daljnje nadležno postupanje. Predmet je zaprimljen na ovom sudu 23. ožujka 2021.

Također se ističe da su stečajni vjerovnici jednoglasno na izvještajnom ročištu održanom 3. veljače 2021. donijeli odluku da će se predmetne nekretnine prodavati u stečajnom postupku sukladno članku 247. SZ-a te je utvrđena njihova vrijednost sukladno elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina koji je 23. lipnja 2020. izradila tvrtka PRONAM nekretnine, u iznosu od 572.373 EUR-a, odnosno 4.330.000,00 kuna. Ističe se da su za ovakvu odluku glasali i na ročištu prisutni razlučni vjerovnici Sberbank d.d. i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija.

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.

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.

Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 4.330.000,00 kuna, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti koju je izradila tvrtka PRONAM nekretnine, cijeneći pritom da je predmetna procjena izrađena prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava brisati nakon prodaje, zbog čega upisani teret ne utječe na tržišnu vrijednost nekretnine.

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 18. svibnja 2021.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Josip Hrga, Split, Bihaćka 15/III
- Sberbank d.d. Zagreb, po pun. OD Župić i partneri
- ŽDO Split
- Chromos agro d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 173n
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-526/2019-52 od 12. travnja 2021. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjevom za prodaju nekretnina i izvatcima iz zemljišne knjige za predmetne nekretnine
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb2fb-0f359**

Kontrolni broj: **0a7f5-42f3a-6e446**

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.