



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-138/2014-454

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sucu Velimiru Vukoviću, u stečajnom postupku nad dužnikom SPORTSKI GRAD TPN d.o.o. u stečaju, Split, Zrinsko-Frankopanska 211, OIB: 53703638008, 23. ožujka 2026.

riješio je

I. Nalaže se razlučnom vjerovniku i kupcu Gradu Split, OIB: 7875598868, Split, Obala kneza Branimira 17, da u roku od 15 dana od dana primitka ovoga rješenja podmiri troškove stečajnog postupka za unovčenje predmeta razlučnog prava, nekretnine i pokretnine stečajnog dužnika i to:

a) sportska dvorana "SPALADIUM ARENA", Udio prava građenja 1/1, ZU 19253 k.o. Split, sagrađena na pravu građenja čest. zem. 6890/1 u površini od 15706 m², upisana u ZU 3417 k.o. Split.

b) pravo građenja na čest. zem. 6890/1, ZU 3417 k.o. Split, dvor, zemljište pod sportskom dvoranom, površine 15706 m², dvor, površine 15092 m², ukupno 30798 m².

c) strojevi u oprema stečajnog dužnika koji se nalaze u sportskoj dvorani "Spaladium arena", prema popisu iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka dipl.ing. strojarstva Slavena Bitanga iz društva Euroexpert d.o.o. od 24. ožujka 2024., dosuđuju se razlučnom vjerovniku kao kupcu Gradu Splitu, OIB: 7875598868, Split, Obala kneza Branimira 17, u iznosu od 709.136,57 EUR.

II. Razlučni vjerovnik i kupac Grad Split, OIB: 7875598868, Split, Obala kneza Branimira 17, troškove stečajnog postupka iz točke I. izreke, uplatit će na depozitni račun Trgovačkog suda u Splitu broj: IBAN: HR1623900011300000664, otvoren kod HPB d.d., u predmetu St-138/2014.

Obrazloženje

1. Na temelju rješenja o dosudi ovog suda posl.br. St-138/2014-449 od 9. ožujka 2026. nekretnine i pokretnine stečajnog dužnika i to:

a) sportska dvorana "SPALADIUM ARENA", Udio prava građenja 1/1, ZU 19253 k.o. Split, sagrađena na pravu građenja čest. zem. 6890/1 u površini od 15706 m², upisana u ZU 3417 k.o. Split.

b) pravo građenja na čest. zem. 6890/1, ZU 3417 k.o. Split, dvor, zemljište pod sportskom dvoranom, površine 15706 m², dvor, površine 15092 m², ukupno 30798 m².

c) strojevi u oprema stečajnog dužnika koji se nalaze u sportskoj dvorani "Spaladium arena", prema popisu iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka dipl.ing. strojarstva Slavena Bitanga iz društva Euroexpert d.o.o. od 24. ožujka 2024., dosuđuju se razlučnom vjerovniku kao kupcu Gradu Splitu, OIB: 7875598868, Split, Obala kneza Branimira 17, za prodajnu cijenu od 59.850.000,00 EUR.

2. Dosuđene nekretnine i pokretnine iz točke I. ovog rješenja predat će se razlučnom vjerovniku kao kupcu Gradu Splitu, OIB: 7875598868, Split, Obala kneza Branimira 17, nakon pravomoćnosti ovoga rješenja o dosudi te nakon što Grad Split, kao razlučni vjerovnik i kupac, u roku od 15 dana, podmiri troškovi stečajnog postupka koji terete predmet razlučnog prava i to nekretnine i pokretnine pod točkom I. izreke rješenja, koji će biti određeni naknadno.

3. Razlučni vjerovnik kao kupac Grad Split, OIB: 7875598868, Split, Obala kneza Branimira 17, oslobađa se polaganja kupovnine jer kao razlučni vjerovnik ima pravo na namirenje svoje tražbine iz iste kupovnine koja je manja od tražbine razlučnog vjerovnika kao kupca.

4. Rješenju o dosudi posl.br. St-138/2014-449 od 9. ožujka 2026., prethodilo je sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina i pokretnima od 9. ožujka 2024., iz točke I. izreke ovog rješenja, ovjerenog kod javnog bilježnika Dalibora Pavlović iz Splita, Klaićeva poljana 3, broj ovjere: OV-1254/2026 od 09.03.2026., sklopljenog između stečajnog dužnika SPORTSKI GRAD TPN d.o.o. u stečaju, Split, Zrinsko-Frankopanska 211, OIB: 53703638008, kao prodavatelja te Grada Splita, OIB: 7875598868, Split, Obala kneza Branimira 17, kao kupca.

5. Stečajna upraviteljica je u podnesku od 23. ožujka 2026. podnijela prijedlog obračuna troškova koji terete prodanu imovinu dužnika iz točke I. izreke rješenja te navela kako slijedi:

Sukladno članku 247. SZ-a, stečajna upraviteljica uputila je naslovnom sudu dana 30.01.2023. prijedlog za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to Sportske dvorane, udio prava građenja 1/1 ZU 19253 k.o. Split, sagrađena na pravu građenja čest. zem. 6890/1 upisane u ZU 3417 k.o. Split površine 15706 m² i pravo građenja na čest.zem.6890/1 ZU3417 k.o. Split, dvor, zemljište pod Sportskom dvoranom površine 15706 m², dvor površine 15092 m², ukupno 30798 m².

Na teret čest. zem. pravo prvokupa prava građenja uknjiženo je u korist Grada Splita. Na predmetnoj nekretnini upisano je razlučno pravo u korist založnih vjerovnika Unicredit Bank Austria ag, Erste group Bank ag i Zagrebačka banka d.d. Naslovni sud je dana 01.02.2023. donio rješenje o prodaji imovine stečajnog dužnika. U svrhu procjene vrijednosti nekretnine angažirani su vještaci Snježana Biloglav Topić vještakinja građevinske struke i Slaven Bitanga vještak strojarske struke.

Sudu je dana 02. studenog 2023. dostavljen u spis Elaborat tržišne vrijednosti Spaladium Arene i prava građenja u kojem je vještakinja Snježana Biloglav Topić procijenila tržišnu vrijednost nekretnine na iznos od 56.600.000,00 EUR.

Dana 27. ožujka 2024. sudu je u spis dostavljena procjena fer vrijednosti strojeva i opreme, izrađena od vještaka Slavena Bitange na iznos od 3.250.000,00 EUR.

Na ročištu za određivanje vrijednosti imovine od dana 20. travnja 2024. razlučni vjerovnici suglasili su se sa procijenjenom vrijednosti nekretnine, strojeva i opreme.

Zaključkom o prodaji od dana 29. travnja 2024. sud je oglasio prodaju predmetne nekretnine provođenjem elektroničke javne dražbe pred FINA-om.

Na javnim stranicama FINA-e oglašena je prva elektronička javna dražba koja će se održavati u razdoblju od 03.05.2024. - 25.07.2024. pri čemu je oglašena početna cijena (ispod koje se nekretnina ne može prodati) u iznosu od 44.887.500,00 EUR.

Druga elektronička javna dražba održat će se u razdoblju od 26.07.2024. - 17.10.2024. pri čemu je oglašena početna cijena (ispod koje se nekretnina ne može prodati) u iznosu od 29.925.000,00 EUR.

Treća elektronička javna dražba održat će se u razdoblju od 18.10.2024. - 15.01.2025. pri čemu je oglašena početna cijena (ispod koje se nekretnina ne može prodati) u iznosu od 14.962.500,00 EUR.

Četvrta elektronička javna dražba održat će se u razdoblju od 16.01.2025. - 09.04.2025. pri čemu je oglašena početna cijena (ispod koje se nekretnina ne može prodati) u iznosu od 1,00 EUR.

Tijekom dražbovanja na prvoj, drugoj i trećoj elektroničkoj javnoj dražbi nije bilo zainteresiranih kupaca.

Na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi pristupio je Grad Split kao jedini ponuđač u postupku dražbovanja i ponudio iznos od 2.501,00 EUR.

Odlučujući o dražbi, naslovni sud je rješenjem od 10. travnja 2025. poništio četvrtu elektroničku javnu dražbu pozivajući se na čl. 103. Ovršnog zakona u skladu sa čl. 247. Stečajnog zakona.

Rješavajući po žalbi, VTSRH je u predmetu posl.br. PŽ-1913/2025 dana 01. srpnja 2025. potvrdio rješenje prvostupanjskog suda.

U nastavku stečajnog postupka, razlučni vjerovnici i Grad Split pristupili su pregovorima oko mirnog rješenja sporova koje su vodili te mogućnosti da Grad Split otkupi razlučna prava upisana na nekretnini Spaladium Arena.

U tu svrhu izrađeno je financijsko vještačenje u stečajnom predmetu od strane Mire Hajdić.

Dana 30.01.2026. Grad Split je izvijestio naslovni sud da je s Unicredit Bank Austria ag, Erste group Bank ag i Zagrebačkom bankom d.d. sklopio dana 29.01.2026. Ugovor o cesiji čime je izvršen prijenos tražbine prethodnih razlučnih vjerovnika na Grad Split koji je time postao novi razlučni vjerovnik. U podnesku je kao prilog Grad Split dostavio Ugovor o cesiji te dokaze o isplati razlučnih vjerovnika.

Sukladno sklopljenom Ugovoru o cesiji, prethodni razlučni vjerovnici Unicredit Bank Austria ag, Erste group Bank ag i Zagrebačka banka d.d. i novi stjecatelj razlučnog prava Grad Split izvijestili su sud o povlačenju prijedloga za reviziju izjavljenog na presudu VTSRH posl.br. PŽ-1913/2025-4.

O navedenom je sud dana 30. siječnja 2026. donio rješenje. Grad Split je dana 02.02.2026. predložio sazivanje Skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o nastavku prodaje imovine stečajnog dužnika. Skupština vjerovnika održana je dana 19.02.2026.

Skupština je donijela odluku o prodaji imovine sukladno čl. 247. točka 6. na način da se prodaja provede u stečajnom postupku neposrednom pogodbom s razlučnim vjerovnikom Gradom Splitom koji će kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s

protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, a radi čega se oslobađa polaganja kupovnine.

Također Skupština vjerovnika ovlastila je stečajnu upraviteljicu da u roku od 15 dana u ime stečajnog dužnika kao prodavatelja pristupi sklapanju ugovora o prodaji imovine stečajnog dužnika sa kupcem Gradom Splitom i to sukladno prethodnoj odluci o prijeboju.

Dana 09.ožujka 2026. sklopljen je s Gradom Splitom Ugovor o prodaji imovine stečajnog dužnika.

Naslovni sud donio je dana 09.03.2026. rješenje o dosudi kojim je na temelju neposredne pogodbe i Ugovora o kupoprodaji nekretnina i pokretnina od 09.03.2026., dosudio razlučnom vjerovniku kao kupcu Gradu Splitu. Rješenjem je razlučni vjerovnik oslobođen polaganja kupovnine jer kao razlučni vjerovnik ima pravo na namirenja svoje tražbine iz te kupovnine koja je manja od tražbine razlučnog vjerovnika kao kupca.

Sukladno navedenom kao i odredbama čl. 248. i 254. SZ-a stekli su se uvjeti za raspodjelu troškova nastalih unovčenjem nekretnina.

Ističe se da je sportska dvorana Spaladium Arena te strojevi i oprema kao pripadci sportske dvorane jedina imovina stečajnog dužnika.

Nadalje, stečajni dužnik obavljao je poslovanje do kraja prosinca 2022. kada je zbog blokade žiro računa prekinuo sve poslovne aktivnosti, a u travnju 2023. zatvorio objekt. Slijedom toga stečajni dužnik nije bio u mogućnosti podmiriti obveze dospjele nakon blokade računa.

Nastavno na izvršeno financijsko vještačenje u stečajnom predmetu kao i stanje poslovnih knjiga stečajnog dužnika u nastavku se daje prikaz troškova koje kupac Grad Split ima obvezu podmiriti stečajnom dužniku.

TABELA I Prikaz troškova unovčenja imovine stečajnog dužnika

R.br.	Vrsta troška	Iznos u EUR
1.	Trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda	5.205.310,79
2.	Trošak odvjetničkog zastupanja u stečajnom postupku	306.301,56
3.	Trošak vođenja knjigovodstva	7.721,25
4.	Troškovi izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina, strojeva i opreme	16.875,00
5.	Troškovi osiguranja imovine	76.601,96
6.	Nagrada i naknada troškova stečajnom upravitelju	85.439,48
7.	Trošak električne energije	199.228,15
8.	Trošak prema Vodovodu i kanalizaciji d.o.o.	4.704,66

9.	Trošak prema Čistoći d.o.o.	10.140,94
10.	Naknade za prisilnu naplatu	2.123,57
	UKUPNO	5.914.447,36

Obrazloženje

Pod red.br. 1. Tabele prikazan je ukupan iznos neplaćene komunalne i vodne naknade prema rješenjima Grada Splita, a koja je iskazana i u Očevidniku redoslijeda naplate kojeg vodi FINA (OSOP i ONOP).

Međutim obzirom je Grad Split razlučni vjerovnik, a ujedno i vjerovnik stečajne mase, ovaj trošak za Grad Split ima neutralni učinak.

Sukladno navedenom, razlučni vjerovnik Grad Split dužan je namiriti troškove unovčenja stečajnom dužniku u iznosu od 709.136,57 EUR.

6. Kupac i razlučni vjerovnik Grad Split, OIB: 7875598868, Split, Obala kneza Branimira 17, suglasio se s obračunom troškova stečajnog postupka koji je izvršen od strane Mire Hajdić, a kojeg je u cijelosti prihvatila i bez bilo kakvih ispravaka i dopuna predložila stečajna upraviteljica, u prijedlogu od 23. ožujka 2026.

7. I ovaj sud u cijelosti prihvaća obračun troškova unovčenja predmetnog poslovnog udjela predložen od stečajnog upravitelja u podnesku od 23. ožujka 2026., koji je izvršen u skladu s odredbom čl. 248. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15 i 104/17, 36/22 i 27/24), bez potrebe posebnog obrazlaganja pojedine stavke.

8. Slijedom navedenog, a temeljem naprijed citiranih zakonskih odredbi, odlučeno je kao izreci ovog rješenja.

U Splitu 23. ožujka 2026.

S U D A C

Velimir Vuković

POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa. Primitak ovog rješenja računa se sukladno članku 103. OZ-a u vezi s člankom 247. SZ-a zakona istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

DNA:

- stečajnom upravitelju
- Kupcu - Grad Split, po punomoćniku
- rješenje istaknuti na e- oglasnu ploču sudova
- u spis

Broj zapisa: **9-30885-18764**

Kontrolni broj: **0ecd8-9eebb-fa70f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VELIMIR VUKOVIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.