



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

Posl. br.6-St. 178/2021-494

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Dubrovniku, po stečajnom sucu tog suda Srđanu Gavraniću, kao sucu pojedincu, u postupku naknadne diobe stečajne mase stečajnog dužnika KONEL d.o.o. za proizvodnju, građevinarstvo, trgovinu i turizam „u stečaju“ iz Cavtata, OIB: 43914641887, zastupano po upravitelju stečajne mase Ivanki Sušić, izvan ročišta, dana 17. veljače 2022. godine

z a k l j u č i o j e

- I. Određena je u stečajnom postupku prodaja dijela imovine stečajnog dužnika i to nekretnine oznake kat. čestice
- 1542/2 pašnjak, 35.016 m², 3. suvlasnički dio 15250/23344, z.ul. 484 k.o. MOČIĆI.
- II. Za imovinu iz točke I. ove odluke:
- 1542/2 pašnjak, 35.016 m², 3. suvlasnički dio 15250/23344, z.ul. 484 k.o. MOČIĆI, utvrđuje se vrijednost u iznosu 4.830.000,00 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. ove odluke postoji upisano razlučno pravo u korist: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, ELEKTRO VUJEVA d.o.o., Slavonski Brod, Republika Hrvatska.
- V. Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje za uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od početne cijene, 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 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 dospelosti.
- 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, sud će posebnim rješenjem proglasiti dosudu kupcu nevažećom i imovinu dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.
- 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.
- XI.** 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.
- XII.** Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Ivanke Sušić, Dubrovnik, na broj mobilnog telefona 091/516 47 92, 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

1. Rješenjem ovog suda posl.br. St.178/2021-481 od 31. prosinca 2021. godine određen je nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase dužnika.
2. Prema stanju upisa u zemljišnim knjigama dostupnim na web stranicama na imovini iz točke I. ovog rješenja u zemljišnim knjigama postoji upisano razlučno pravo u korist B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, ELEKTRO VUJEVA d.o.o., Slavonski Brod, Republika Hrvatska.
3. Prema čl. 247. 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.
4. 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 17. veljače 2022. godine omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku da se o procjeni izjasne. Prvi razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, dostavilo je elektronskim putem 16.02.2022. godine procjenu vrijednosti koju je za tog vjerovnika kao naručitelja izradio 16.7.2021. godine Alfred Bernt, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak Županijskog suda u Zagrebu za arhitekturu i procjenu nekretnina koji procjenjuje vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu 1.160.000,00 kuna do kojeg iznosa je došao poredbenom metodom. Vrijednost nekretnina sud je utvrdio prema procjeni sudskog

vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera (list spisa 23652406, 2417-2418), vodeći računa da će se u predmetnom slučaju razlučno pravo na imovini brisati nakon prodaje, te da upisani tereti značajnije ne utječe na vrijednosti predmetne imovine. Iako u svom nalazu i mišljenju (procjembenom elaboratu) vještak Bender navodi da je koristio troškovnu metodu, iz nalaza i mišljenja očito proizlazi da je procjena vrijednosti predmetnih nekretnina urađena poredbenom metodom. Naime, prema nalazu i mišljenju vještaka Bernta (list spisa 2560-2595) vještak kod poredbene metode u tablici intekvalitativnog izjednačavanja zemljišta (list spisa 2578-2579) mijesha kategorije zemljišta, tako da navodi da se radi o zemljištu 3. kategorije u zoni K, a usporedne nekretnine su prva kategorija u zoni K, pa procjena nije napravljena u smislu koeficijenta prilagodbe. Na 3. kategoriji zemljišta u zoni K se ne može ništa graditi, dok je predmetna nekretnina dijelom građevinsko zemljište i spada u 1. kategoriju K zone izvan režima UPU. Ostali dio predmetnog zemljišta spada u 4. kategoriju K zone. Dakle, vještak Bernt uspoređuje neusporediva zemljišta, te zbog toga, te zbog toga što je ovaj nalaz i mišljenje napravljen ranije (16.07.2021.) od nalaza i mišljenja vještaka Bendera (30.11.2021.) i po nalogu jednog razlučnog vjerovnika, sud tom procjembenom elaboratu ne poklanja vjeru. Dodatno, prema nalazu i mišljenju vještaka Bernt proizlazi da bi m² (15250/23344 dijela od 35.016 m² = 22.875 m²) vrijedio oko 50,00 kuna, dok prema nalazu i mišljenju vještaka Bendera 1m² bi iznosio oko 211,00 kuna, što je (iako je procjena vrijednosti fiktivna kategorija i stvarnu vrijednost će odrediti dražba) ovom sudu, s obzirom na položaj (Konavle, blizina zračne luke, blizina prometnice i izravan pristup i sl.) i namjenu (dijelom građevinsko zemljište) predmetne nekretnine, kao i činjenicu suvlasništva, iznos vrijednosti koji više odgovara ovom području. Pri tome ovaj sud cijeni i mogućnost da prema Stečajnom zakonu B2 KAPITAL d.o.o., kao prvi razlučni vjerovnik, sukladno čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, dalje u tekstu SZ) može preuzeti po utvrđenoj vrijednosti, te ima interes da se utvrdi vrijednost nekretnine u manjem iznosu, budući bi u tom slučaju platio manji iznos na ime troškova po čl. 254. SZ, ali i ako dražbuje po početnoj nižoj vrijednosti treba platiti manju jamčevinu i može izdražbovati po cijeni nižoj od utvrđene vrijednosti uz oslobođenje plaćanja kupovnine i obvezom plaćanja još manjih troškova po čl. 254. SZ

5. 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.

6. 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.

7. 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, 17. veljače 2022. godine

Stečajni sudac:

Srđan Gavranić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog zaključka nije dopušteno izjaviti posebnu žalbu.

DN-a (17.02.2022.):

- stečajni upravitelj,
- e-oglasna ploča suda.

Na znanje:

- B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41,
 - Republika Hrvatska, po ŽDO Dubrovnik, Građansko-upravni odjel,
 - ELEKTRO VUJEVA d.o.o., Slavonski Brod, Vinogorska ulica 123,
- sve putem e oglasne ploče.

Broj zapisa: **eb306-90aff**

Kontrolni broj: **0d0a5-6bdb8-d2684**

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.