



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Trg pobjede 15
35000 Slavonski Brod

Poslovni broj: St-800/2024-70

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po stečajnoj sutkinji Danijeli Martini Maoduš, u stečajnom postupku nad dužnikom AGER ALPHA d.o.o. za usluge u stečaju, Našice, Industrijska ulica 19, OIB: 24399114046, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Maji Gelo iz Osijeka, 15. srpnja 2026.

z a k l j u č i o j e

I Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika koje se prodaju u stečajnom postupku i to nekretnina upisanih u Zemljišnoknjižnom odjel Našice, Općinskog suda u Đakovu, k.o. 317390, Našice, zk.ul. 5473,

k.č.br. 1871/39	INDUSTRIJSKA ULICA s	3132 m2
	GOSPODARSKO DVORIŠTE s	2675 m2
	POSLOVNA ZGRADA ENERGANA ALPHA, Našice	
	INDUSTRIJSKA ULICA	457 m2
	ukupno:	3132 m2

s iznosom od 370.000,00 EUR (u koji iznos nisu uključena davanja prema Državi).

II Nekretnine označene u toč. I ovog rješenja ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 277.500,00 EUR,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 185.000,00 EUR,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 92.500,00 EUR,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 1,00 EUR.

III Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika

po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti imovine na kojoj ima razlučno pravo i taj zahtjev upućuje sudu.

IV Uvjeti prodaje: početna cijena predmeta prodaje – nekretnina od kojih počinje postupak nadmetanja utvrđena je u točki II ovog zaključka, sukladno čl. 247. st. 5. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24, dalje: SZ) uz primjenu odredbe čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina u ovršnom postupku (NN 156/14 i izmjena u NN 1/19, 28/21 i 9/23, dalje: Pravilnik).

V Dražbeni korak se određuje, sukladno odredbi čl. 20. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku te isti iznosi 2.000,00 EUR obzirom na vrijednost predmeta prodaje. Prodaja se obavlja po načelu viđeno-kupljeno te se naknadne pritužbe isključuju. Porez na dodanu vrijednost i porez na promet plaća se sukladno pozitivnim propisima, ako temeljem istih postoji porezna obveza.

VI Temeljem izmjena Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, objavljenim u Narodnim novinama br. 1/2019 dana 2. siječnja 2019., izmjene stupile na snagu 10. siječnja 2019, određuju se po čl.12. uvjeti uplate jamčevine:

"(1) Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje.

(2) Jamčevina mora biti evidentirana na računu Agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva."

VII Potrebno je da su kumulativno ispunjena oba uvjeta da bi se uplata jamčevine smatrala pravovremenom i valjanom: da je izvršena uplata jamčevine u iznosu na koji su uplatitelji pozvani i da je da ta uplata evidentirana na računu Fine najkasnije do roka koji je utvrđen u pozivu za sudjelovanje Fine.

VIII Od plaćanja jamčevine nije oslobođen prvi razlučni vjerovnik čak i ako je iznos tražbine osigurane razlučnim pravom veći ili jednak iznosu jamčevine. Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena vratit će se iznos jamčevine nakon završetka elektroničke javne dražbe, a u slučaju oglašavanja podaje nevažećem, u slučaju ako kupoprodajna cijena ne bude uplaćena u roku, idući po redu najpovoljniji ponuditelj pozvat će se na uplatu sveukupnog iznosa kupoprodajne cijene.

IX Punomoćnici ponuditelja mogu sudjelovati na dražbi samo uz specijalnu punomoć za pristup sustavu elektroničke javne dražbe. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj određen rješenjem o dosudi u roku za uplatu kupovnine ne položi kupovninu, isti gubi pravo na povrat osiguranja – jamčevine, a sud će odrediti da se predmetne nekretnine dosude ponuditelju koji je ponudio prvu slijedeću najvišu cijenu prema veličini ponuđene cijene. Prodavateljima čija ponuda nije prihvaćena vratit će se jamčevina odmah nakon zaključenja dražbe.

X Davanje ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi:

(1) Početnu cijenu predmeta prodaje od koje počinje postupak nadmetanja određuje sud (čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku.

(2) Dražbeni korak vidljiv je u nadmetanju i povećanje zadnje valjane ponude moguće je samo za unaprijed određen dražbeni korak.

(3) Ponuditelj može odabrati između unaprijed ponuđenih iznosa ponude koje mu nudi sustav elektroničke javne dražbe.

(4) Ako u nadmetanju nije evidentirana niti jedna valjana ponuda ponuditelj može odabrati između:

- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za dražbeni korak po čl.12. Pravilnika (za konkretni predmet prodaje dražbeni korak je 2.000,00 EUR),
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za tri dražbena koraka,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za pet dražbenih koraka,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za deset dražbenih koraka.

(5) Ako je u nadmetanju evidentirana barem jedna valjana ponuda, ponuditelj može odabrati između:

- iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za dražbeni korak,
- iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za tri dražbena koraka,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za pet dražbenih koraka,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za deset dražbenih koraka.

(6) Ponuditelj pod dodijeljenim identifikatorom iz članka 16. ovoga Pravilnika elektroničkim putem može odabrati između ponuđenih iznosa ponude kojeg potvrđuje naprednim elektroničkim potpisom.

(7) Ponuditelj ne može dati ponudu ako je njegova ponuda evidentirana u sustavu kao zadnja najviša valjana ponuda.

XI Prihvatanje ponude

1) Ponuda se smatra prihvaćenom kada je sustav elektroničke javne dražbe ponuditelja obavijestio da je njegova ponuda evidentirana kao valjana.

2) U sustavu elektroničke javne dražbe evidentiraju se valjane i nevaljane ponude.

XII Nevaljana ponuda

(1) Ponuda se smatra nevaljanom ako je po cijeni jednaka valjanoj ponudi koja je ranije evidentirana u sustavu i u slučaju iz članka 21. stavka 7. ovoga Pravilnika.

(2) Nevaljane ponude ne prikazuju se u nadmetanju.

XIII Nekretnine navedene u točki I ovog zaključka prodaju se po načelu „viđeno-kupljeno“, te se neće priznati naknadne pritužbe na pravne ili materijalne nedostatke istih. Jamčevina se uplaćuje najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje i to na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje. Uplatiteljom jamčevine smatrat će se osoba čiji je osobni identifikacijski broj (OIB) naveden u pozivu uplate (PNB).

XIV Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava.

XV Valjanom uplatom kupovnine smatrat će se uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

XVI Kupac je dužan platiti kupovninu na poseban račun Financijske agencije otvoren za tu namjenu u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Smatra se da je rješenje dostavljeno istekom osmog dana od dana objave istog na e-Oglasnoj ploči.

XVII U rješenju o dosudi će se odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili višu cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen, odnosno ako prvi razlučni vjerovnik ne stavi ponudu po čl. 247. stavak 7. SZ-a. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem rješenju će se odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu (čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 6/24, dalje: OZ).

XVIII Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, a ne postoje uvjeti za dosudu nekretnine kupcu koji su ponudili nižu cijenu prema odredbi čl. 103. st. 6. OZ-a, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj prodaji.

XIX Nakon što kupac položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnine kupcu, upis prava vlasništva nekretnine u zemljišnim knjigama u korist kupca i brisanje založnih prava na kupljenoj nekretnini.

XX Razgledavanje nekretnina nije moguće jer stečajni dužnik nije u posjedu te je moguće izvršiti uvid u procjene vrijednosti istih nekretnina i u druge nekretnine u istoj zgradi, što se može obaviti uz prethodni dogovor sa stečajnom upraviteljicom: Maja Gelo, OIB: 09233557072, Šetalište Petra Preradovića 4, 31000 Osijek, tel. 095 9131 818, e.mail: maja.anic@lawos.info, info@odvjetnicagelo.hr.

XXI Na nekretninama postoje upisana razlučna prava koja će se brisati, nakon prodaje istih u stečajnom postupku. Na dražbi mogu sudjelovati ponuditelji koji prije dražbe uplate jamčevinu u iznosu od 10 % od utvrđene vrijednosti nekretnina na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu za sudjelovanje u elektroničkoj i javnoj dražbi.

XXII Ovlašćuje se stečajna upraviteljica sve oglase Financijske agencije o javnim dražbama objavljivati u sredstvima javnog priopćavanja.

XXIII Financijska agencija se poziva provesti postupak prodaje nekretnina bez unaprijed uplaćenog predujma, a iznos naknade Financijskog agenciji će biti isplaćen iz postignute kupoprodajne cijene.

Obrazloženje

1. Stečajna upraviteljica je stavila prijedlog za prodaju u stečajnom postupku nekretnina označenih u točki I ovog rješenja te je odlučeno o prodaji nekretnina u stečaju, a održano je ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine.

2. Stečajna upraviteljica predlaže na ročištu radi utvrđenja vrijednosti nekretnina od 20. travnja 2026. da se utvrđivanje vrijednosti provede prema procjeni stalnog sudskog vještaka Tihomira Sili od 27. srpnja 2025., a punomoćnik razlučnog vjerovnika SLATINSKA BANKA d.d. je suglasan s ovim prijedlogom i nema drugog prijedloga te su stečajna upraviteljica i razlučni vjerovnik suglasni oko toga da će se FINA-i dostaviti zahtjev za provedbu dražbi tek nakon što stečajna upraviteljica zaprimi konkretnu ponudu za kupnju pokretnina, a ako je ne zaprimi u nekakvom razumnom roku, u tom slučaju će stečajna upraviteljica i razlučni vjerovnik postići dogovor kada treba dostaviti zahtjev FINA-i.

3. Iz vještačkog nalaza Tihomira Sili proizlazi tržišna vrijednost nekretnine od 370.000,00 EUR, a sud cijeni da je vještak primijenio ispravnu metodologiju za izračun tržišne vrijednosti.

4. Na ročištu stečajna upraviteljica predlaže da se trošak objave javnih dražbi naplati iz kupovnine obzirom da na računu stečajnog dužnika nema dostatno sredstava za uplatu predujma FINA-i.

5. Stečajna upraviteljica obavještava u posljednjem izvješću o sklapanju kupoprodajnog ugovora za prodaju postrojenja koje se nalazi na nekretnini te predlaže da sud iz tog razloga nastavi s postupkom prodaje nekretnina koje su pod razlučnim pravom jer je postupak u tom dijelu bio u zastoju obzirom da je prethodno bilo potrebno prodati pokretnine kako bi se nekretnina oslobodila od stvari.

6. Sukladno navedenom, odlučeno je u izreci zaključka po čl. 247. st. 5. SZ-a koji se u ovom slučaju primjenjuje po čl. 441. st. 1. SZ-a te čl. 21. Pravilnika te čl. 247. SZ-a, uz odgovarajuću primjenu odredbi čl. 92. do 100. OZ-a.

U Slavonskom Brodu 15. srpnja 2026.

Sudac:
Daniela Martini Maoduš

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključak žalba nije dopuštena jer se odnosi na upravljanje postupkom.

DNA:

- Objaviti radi dostave na e-Oglasnoj ploči, uz vještački nalaz, elaborat, podbroj 49-6
prilog

Broj zapisa: **9-3088a-cee83**

Kontrolni broj: **0f6a8-eeebb-7086b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Daniela Martini-Maoduš, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, 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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.