



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Trg pobjede 13
35000 Slavonski Brod

Poslovni broj: 3/St-928/2021-173

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po
sutkinji Danijeli Martini Maoduš, u stečajnom postupku nad dužnikom ĐURO
ĐAKOVIĆ Industrijska rješenja d.d. u stečaju, Slavonski Brod, Ulica 108. brigade
ZNG 40, OIB 30530221804, kojeg zastupa stečajni upravitelj Vinko Pečanić, Lipik,
Frankopanska 17, OIB 03918439681, 23. lipnja 2023.

z a k l j u č i o j e

I Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika koje se prodaju u stečajnom
postupku po pravilima ovršnog postupka.

Nekretnina je upisana u zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie, Općinskog suda u
Pazinu:

- zk.ul. 4939 k.o. Lovrečica, k.č.br 1620/63 Kuća i dvorište, ukupne površine 369 m³
3. Suvlasnički dio: 297/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela
zgrade:

C: Posebni dio obojan zelenom bojom – stan br. 3

Opis: stambeni prostor sveukupne etažne površine 72,41 m²

kojeg čine slijedeće prostorije označene peterokutom: PRVI KAT (P+1)

1. Dnevni boravak sa 18,32 m²

2. Kuhinja sa 4,40 m²

3. Hodnik sa 5,78 m²

4. Kupaonica sa 4,32 m²

5. Spavaonica sa 8,05 m²

-2-

6. Spavaonica sa 10,34 m²

7. Loggia 8,30 m² x 0,75 sa 6,23 m²

GALERIJA (GAL)

8. Spavaonica sa 12,01 m²

9. Kupaonica sa 2,96 m²

Ukupno - stan br. 3: 72,41 m²

s iznosom od 161.755,92 eura/ 1.218.749,98 kn (Fiksni tečaj konverzije 7,53450)

II Nekretnina označena u toč. I ovog rješenja ne može se prodati:

-na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 121.316,94 eura/ 914.062,48 kn,

-na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 80.877,96 eura/ 609.374,99 kn

, - na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 40.438,98 eura/304.687,50 kn,

- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 0.13 eura/ 1,00 kn.

IV 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.

V 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 (NN 71/15) 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).

VI Dražbeni korak se određuje, sukladno odredbi čl. 20. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku. 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.

VII 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.

-3-

siječnja 2019, određuju se po čl.12.istog Pravilnika 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."

VIII 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.

IX Od plaćanja jamčevine nije oslobođen prvi razlučni vjerovnik čak i ako je iznos tražbine osigurane različnim 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.

X Punomoćnici ponuditelja mogu sudjelovati na dražbi samo uz specijalnu punomoć za pristup sustavu elektroničke javne dražbe.

XI 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.

XII Prodavateljima čija ponuda nije prihvaćena vratit će se jamčevina odmah nakon zaključenja dražbe.

XIII 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. (NN 156/14 i 1/19). (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), – 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

-4-

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. Prihvaćanje ponude 1) Ponuda se smatra prihvaćenom kada je sustav elektroničke javne dražbe ponuditelja obavijestio da je njegova ponuda evidentirana kao valjana. 4 U sustavu elektroničke javne dražbe evidentiraju se valjane i nevaljane ponude. 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.) Nevaljane ponude ne prikazuju se u nadmetanju.

XIV 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).

XV Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava. XVI 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 eOglasnoj 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. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17).

XVIII 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. OZ-a).

XIX 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

-5-

nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj prodaji.

XX 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.

XXI Razgledavanje nekretnina je moguće, te je moguće izvršiti uvid u procjenu vrijednosti istih, što se može obaviti uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem: Vinkom Pečanićem, Lipik, Frankopanska 17, tel 099-3149-302, vinko@puke.hr

XXII Nekretnine su slobodne od osoba i stvari i u posjedu stečajnog dužnika.

XXIII 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.

Obrazloženje

1. Stečajni upravitelj je stavio prijedlog za prodaju u stečajnom postupku nekretnina označenih u točki I ovog rješenja, te je odlučeno o prodaji nekretnina u stečaju temeljem Rješenja koje je postalo pravomoćno, nakon održanog ročišta za utvrđenje vrijednosti nekretnina.

2. Stečajni upravitelj je predložio utvrđivanje vrijednosti prema procjeni izvršenoj u stečajnom postupku - procjedbenom elaboratu koji je objavljen radi dostave zainteresiranim putem eOglasne ploče.

3. Prisutni na ročištu su se suglasili s prijedlogom za utvrđivanje vrijednosti nekretnina prema procjedbenom elaboratu koji je sačinjen od vještaka Dajane Presečan Šikloš.

4. Prema procjeni vještaka Dajane Presečan Šikloš, tržišna vrijednost predmetnih nekretnina je 129.404,74 eura/ 975.000,00 kn.

5. Sud ocjenjuje da se radi o nalazu koji je izvršen sukladno Zakonu predviđenoj metodologiji.

6. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajni upravitelj predlaže da se utvrđivanje vrijednosti nekretnina izvrši prema procjeni dostavljenoj u spis na iznos od 129.404,74 eur/975.000,00 kn¹ uz uvećanje za PDV.

7. Nisu zaprimljeni drugi prijedlozi na način za utvrđivanje vrijednosti nekretnine.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

8.Stečajni upravitelj obrazlaže da je vještakinja Dajana Presečan Šikloš primjenila drugi tečaj u pisanom nalazu i mišljenju, ali uzevši u obzir početni kunski tečaj stečajni upravitelj predlaže korekciju, kako je naveo.

9.Nekretnina nikad nije bila korištena pa je sukladno Zakonu o PDV-u ona oporeziva, iz kojeg razloga predlaže sudu da kod utvrđivanja vrijednosti te nekrenine uveća iznos procjene tržišne vrijednosti za iznos PDV-a jer bi stečajna masa bila obveznik plaćanja PDV-a.

10.S PDV-om iznos za koji predlaže stečajni upravitelj da se utvrdi vrijednost nekretnine je 161.755,92 eur/1.218.749,98 kn .

11.Prisutni na ročištu su suglasni s prijedlogom stečajnog upravitelja i nemaju primjedbe na procjenu.

12.Zakonom o porezu na dodanu vrijednost NN
73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22
odredbama čl. 40. st. 1 toč. J) i K), čl. 40. stavka 4. i čl. 75. stavak 3- toč. c)
propisano je oslobođenje od plaćanja PDV-a za isporuke građevina ili njihovih
dijelova, a ovdje je relevantna primjena čl. 75. stavak 3- toč. c) istog Zakona.

13. Dakle nije izričito navedeno u Zakonu kada se plaća PDV, nego to proizlazi iz odredbi koje se odnose na oslobođenje od plaćanja PDV-a.

14. Iz navedene relevantne odredbe proizlazi da se PDV plaća na isporuku građevine ili njenog dijela, dakle i stana (apartmana, kao u ovom slučaju), koji dio građevine nije nikad bio nastanjen odnosno korišten, uključujući zemljište na kojem se nalazi ili ako je korišten, ako od datuma prvog korištenja odnosno isporuke, nije prošlo više od dvije godine.

15.Prisutni na ročištu za utvrđenje vrijednosti nekretnine ne čine spornim činjenicu koju navodi stečajni upravitelj da se radi o nekorištenoj nekretnini, stanu kao etažnoj jedinici s pripadajućim suvlasništvom na zemljištu i zgradi.

16. Stoga sud usvaja prijedlog stečajnog upravitelja da se utvrđivanje vrijednosoti provede na način da se u utvrđenu vrijednost uključi i PDV, ako utvrđena vrijednost ne sadržava i iznos PDV-a, stečajna masa, odnosno razlučni vjerovnici bi bili oštećeni, jer bi iznos koji bi se iz kupoprodajne cijene isplatio, bio umanjen za PDV.

-7-

17. Sukladno navedenom, odlučeno je u izreci zaključka po čl. 247. st. 5. Stečajnog zakona (NN 71/15) koji se u ovom slučaju primjenjuje po čl. 441. st. 1. Stečajnog zakona (NN 44/96) te čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku (NN 156/14 i 1/19) te čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17), uz odgovarajuću primjenu odredbi čl. 92. do 100. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20) te je izvršeno utvrđenje vrijednosti nekretnine prema visini tržišne vrijednosti nekretnine koja proizlazi iz vještačkog nalaza uz uvećanje za PDV.

18. Osim utvrđenja vrijednosti nekretnine, ovaj Zaključak sadržava i uvjete prodaje sukladno citiranim propisima.

U Slavonskom Brodu, 23.lipnja 2023.

Stečajna sutkinja:

Daniela Martini Maoduš

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: protiv ovog Zaključka žalba nije dopuštena

Broj zapisa: **9-3085a-096ac**

Kontrolni broj: **07a3b-c978e-16697**

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://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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.