



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-520/2022-99

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom NISKOENERGETSKI SUSTAVI d.o.o. u stečaju, OIB: 26857902839, Solin, kojeg zastupa stečajni upravitelj Slavko Cerjan, OIB: 29869608790, Varaždin, Ulica Šemovečkih Žrtava 18, 11. ožujka 2026.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Split, Zemljišnoknjižnog odjela Solin, u ZK uložak 7580, K.O. Solin, označene kao kat. čest. 5191/4 i to 38. suvlasnički dio: 93/4874 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) dijela što čini Stambeni prostor, označen kao S9-PK (u grafičkom dijelu elaborata označen ljubičastom bojom), koji se nalazi u dijelu potkrovlja višestambene građevine "4" anagrafske oznake Put mira 74E i koji se sastoji od slijedećih prostora: dnevnog boravka, kuhinje s blagovaonicom, predprostora, kupaonice s wc-om i dvije spavaće sobe, ukupne neto korisne površine 59.27 m², s pripatkom - balkonom (u elaboratu etažiranja označen ljubičastom bojom) neto korisne površine 5.09 m², ostavom 4 (u elaboratu etažiranja označen bijelom bojom) neto korisne površine 4.91 m² i dva vanjska parking mjesta VPM 72 i VPM 73 (u elaboratu etažiranja označeni žutom bojom) ukupne neto korisne površine 24.00 m², odnosno, sveukupne neto korisne površine 93.27 m², u iznosu 166.000,00 eura.

II. Nekretnina 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
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR-a.

III. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Predmetna nekretnina prodaje se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

IV. Na nekretnini opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika CROATIA BANKA d.d., OIB:

32247795989, Zagreb, Ulica Roberta Frangeša - Mihanovića 9 (upisi pod Z-13370/2019, Z-13375/2019 i Z-30644/2020).

V. Za predmetnu nekretninu kao ponuditelji mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene vrijednosti za svaku pojedinu nekretninu iz točke I. izreke ovog zaključka.

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 Slavka Cerjana, Varaždin, Ulica Šemovečkih Žrtava 18 (mobitel 095/9157-072, e-mail: slavko.cerjansu1@gmail.com).

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-520/2022-16 od 2. veljače 2023. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom NISKOENERGETSKI SUSTAVI d.o.o. u stečaju, Solin te je za stečajnog upravitelja imenovan Zdravko Tešić.

1.1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-520/2022-67 od 28. siječnja 2025. Zdravko Tešić je na osobni zahtjev razriješen dužnosti stečajnog upravitelja, a za novog stečajnog upravitelja imenovan je Slavko Cerjan, Varaždin.

2. Rješenjem Općinskog suda u Splitu poslovni broj Ovr-1174/2022-6 od 27. studenog 2023. Općinski sud u Splitu je utvrdio prekid postupka, oglasio se stvarno nenadležnim te je predmet ustupljen ovom sudu na daljnji postupak. Predmet je zaprimljen na ovom sudu 25. studenog 2025. te je ovaj sud nastavio postupanje.

3. Na nekretnini opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja upisano je i založno pravo u korist razlučnog vjerovnika CROATIA BANKA d.d., OIB: 32247795989, Zagreb, Ulica Roberta Frangeša - Mihanovića 9, (upisi pod Z-13370/2019, Z-13375/2019 i Z-30644/2020).

4. Radi procjene vrijednosti predmetne nekretnine izrađen je procjembeni elaborat po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku Ivanu Mijanoviću iz društva Agencija Mijanović d.o.o., Split, koji je elaborat je 30. travnja 2025. objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

5. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održanom 11. ožujka 2026. stečajni upravitelj predložio je da se vrijednost predmetne nekretnine utvrdi u skladu s procjenom tržišne vrijednosti iste od strane sudskog vještaka.

5.1. Punomoćnica razlučnog vjerovnika CROATIA BANKA d.d. nije imala primjedbi na procjenu vještaka te je predložila da se vrijednost nekretnine utvrdi u skladu s procjenom.

6. Sukladno 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.

6.1. 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 eura.

7. Prema članku 93. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14., 73/17., 131/20., 114/22. i 6/24. - dalje: OZ) vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom o prodaji, a prema članku 92. stavku 1. OZ-a vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah

na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

8. Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetne nekretnine u iznosu navedenim pod točkom I. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, cijeneći pritom da je predmetna procjena izrađena prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava na nekretnini brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti ne utječu na vrijednost predmetne nekretnine.

U Splitu 11. ožujka 2026.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Slavko Cerjan
- razlučni vjerovnik CROATIA BANKA d.d., Zagreb
- Financijska agencija, RC Split
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **9-30884-94974**

Kontrolni broj: **0892f-c82d0-5bc9a**

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://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.