



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

Poslovni broj: St-928/2021-273

## 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, zastupano po stečajnom upravitelju Vinku Pečaniću iz Lipika, 22. srpnja 2024.

### z a k l j u č i o j e

I Utvrđuje se vrijednost nekretnina u postupku prodaje putem FINE po pravilima ovršnog postupka za nekretnine za koje je prodaja određena po rješenju o prodaji poslovni broj: St-928/2021-153 od 7. ožujka 2023., koje je ispravljeno rješenjem ovog suda poslovni broj: St-928/2021-251 od 22. svibnja 2024. upisanih u Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie, Općinskog suda u Pazinu:

1. - zk.ul.br. 1699, k.o. 301981, Savudrija,  
k.č.br. 185/482 Pašnjak, 540 m<sup>2</sup>  
Kuća, 433 m<sup>2</sup>  
Dvorište, 500 m<sup>2</sup>,  
ukupne površine 1.473 m<sup>2</sup>

2. - 9. Suvlasnički dio: 1/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)  
ETAŽA 1/100 s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade:  
Jedinica 9 obojana smeđe točkasto – parkirno mjesto  
22. parkirno mjesto suteran površina 16,39 m<sup>2</sup>  
te

3. - 18. Suvlasnički dio: 9/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)  
ETAŽA 9/100 s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade:  
Jedinica 420 obojana smeđe – zapadni stan na prvom katu  
6. spremište suteran površina 6,53 m<sup>2</sup>  
58. hodnik I kat površina 3,09 m<sup>2</sup>  
59. wc I kat površina 2,22 m<sup>2</sup>

60. kupatilo I kat površina 7,19 m<sup>2</sup>  
61. soba I kat površina 17,88 m<sup>2</sup>  
62. soba I kat površina 12,34 m<sup>2</sup>  
63. kupatilo I kat površina 4,98 m<sup>2</sup>  
64. dn. bor. i kuh. I kat površina 42,79 m<sup>2</sup>  
65. terasa I kat površina 15,56 m<sup>2</sup>  
Ukupno površina 112,58 m<sup>2</sup>

od 382.000,00 eur, za potrebe zajedničke prodaje tih nekretnina putem FINE po pravilima ovrhe.

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

- na prvoj dražbi ispod  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 286.500,00 eur,
- na drugoj dražbi ispod  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 191.000,00 eur,
- na trećoj dražbi ispod  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 95.500,00 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 toč. II i III ovog zaključka, sukladno čl. 247. st. 5. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje: SZ) uz primjenu odredbe čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina u ovršnom postupku ("NN" broj 156/14, 1/19, 28/21 i 9/23, dalje: Pravilnika).

V Dražbeni korak se određuje, sukladno odredbi čl. 20. Pravilnika. 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 važećeg Pravilnika, određuju se uvjeti uplate jamčevine i dražbovanja:

- "(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.
- (3) Provjeru računa uplatitelj jamčevine FINA vrši uvidom u Jedinstveni registar računa. U slučaju da račun ne pripada Uplatitelju jamčevine o čemu sud prethodno nije

obaviješten, Fina će o tome obavijestiti nadležni sud radi donošenja naloga za raspolaganje s doznačenim sredstvima.

(4) Ako na prethodnoj elektroničkoj dražbi ne bude valjanih ponuda, Fina objavljuje poziv na sudjelovanje u slijedećoj elektroničkoj javnoj dražbi. U tom slučaju, jamčevina uplaćena za prethodnu elektroničku javnu dražbu vrijedi i za slijedeću elektroničku javnu dražbu osim ako je jamčevina vraćena uplatitelju. Eventualnu razliku uplaćene jamčevine, Agencija (Fina) vraća uplatitelju, ako su zato ispunjeni uvjeti.

(5) Sustavu elektroničke javne dražbe pristupa se putem mrežnih stranica Agencije. Za pristup sustavu elektroničke javne dražbe preduvjet je posjedovanje valjanog digitalnog certifikata kojim se potvrđuje identitet osobe i certifikata koji omogućuje primjenu naprednog elektroničkog potpisa u sustavu elektroničke javne dražbe, pristup Internetu, mogućnost korištenja internetskih preglednika te ostale tehničke preduvjete za pristup elektroničkoj javnoj dražbi koje će Agencija objaviti na svojim mrežnim stranicama.

(6) Ponuditelji su se dužni pridržavati pravila nadmetanja propisanih ovim Pravilnikom i uvjeta objavljenih na mrežnim stranicama Agencije.

(7) Potpisom prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi naprednim elektroničkim potpisom sve ponude u nadmetanju za koje je potpisana prijava smatraju se potpisane.

(8) Sustavu elektroničke javne dražbe ponuditelj može pristupiti i po opunomoćeniku ili zakonskom zastupniku. U tom slučaju ponuditelj je dužan potpisati punomoć kojom ovlašćuje drugu osobu da u njegovo ime i za njegov račun pristupa sustavu elektroničke javne dražbe. Punomoć se pohranjuje u Agenciji. Sadržaj i način dostave punomoći Agencija će objaviti na svojim mrežnim stranicama.

(9) Agencija će na pisani zahtjev nadležnog tijela koje je odredilo postupak prodaje elektroničkom javnom dražbom dostaviti nadležnom tijelu podatke iz sustava elektroničke javne dražbe vezane uz određenu prodaju. Razmjena pismena u tu svrhu između suda i Agencije može se obaviti i elektroničkom poštom ako je pismo potpisano naprednim elektroničkim potpisom temeljenom na kvalificiranom certifikatu suca ili ovlaštenog službenika suda i ovlaštenog radnike Agencije. Potrebni podaci za dostavu pismena na opisani način bit će objavljeni na mrežnim stranicama Agencije.

(10) Agencija će na temelju naloga suda koji je odredio postupak prodaje elektroničkom javnom dražbom dostaviti sudu podatke i zapise iz informacijskog sustava elektroničke javne dražbe vezane uz određenu prodaju.

(11) Način dostave i sadržaj obrazaca za pristup sustavu elektroničke javne dražbe bit će propisan na mrežnim stranicama Agencije.

(12) Ponuditelj može predati neograničen broj ponuda."

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
- 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.

(8) Za konkretne predmete prodaje iz toč. I ovog Zaključka sukladno Pravilniku o izmjenama pravilnika NN 9/23 dražbeni korak iznos 1.350,00 eura

9) U slučaju da nadležno tijelo navede pogrešan dražbeni korak u zahtjevu za prodaju, Agencija će postupiti po odredbama iz čl. 20. stavak 2 Pravilnika i o tome obavijestiti nadležno tijelo

XI Prihvaćanje 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 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. 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 ("NN" 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. OZa, 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 je moguće kao i izvršiti uvid u procjene vrijednosti istih nekretnina, što se može obaviti uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem: Vinko Pečanić, Lipik, Frankopanska 17, tel. 0993149302, mail [vinko@puke.hr](mailto:vinko@puke.hr).

XXI Na nekretninama postoje upisana razlučna prava koja će se brisati, nakon prodaje istih u stečajnom postupku.

XXII 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. U rješenju o prodaji poslovni broj: St-928/2021-153 od 7. ožujka 2023. određeno je da se nekretnine označene u toč. I izreke prodavati skupno i istovremeno zbog njihovo funkcionalne povezanosti.

2. Rješenje o prodaji poslovni broj: St-928/2021-153 od 7. ožujka 2023. je ispravljeno rješenjem ovog suda poslovni broj: St-928/2021-251 od 22. svibnja 2024. jer je u međuvremenu došlo do promjene zemljišnoknjižnog stanja.

3. Rješenjem o prodaji odlučeno je da se nekretnine navedeno u toč. III ovog zaključka izlože prodaji uz odgovarajuću primjenu pravila ovrhe.

4. Dana 19. srpnja 2024. održano je ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnina čija vrijednost se utvrđuje ovim zaključkom, a na kojem ročištu je stečajni upravitelj predložio da se nekretnine prodaju prema procjeni stalnog sudskog vještaka Dejana Presečan Šikloš, dostavljenoj u spis.

5. Stečajni upravitelj je i na ročištu za utvrđenje vrijednosti nekretnina predložio da se nekretnine iz toč. I ovog zaključka prodaju zajedno zbog funkcionalne povezanosti.

6. Nekretnina označena kao 18. suvlasnički dio je stan sa spremištem, a nekretnina označena kao p. suvlasnički dio je parkirno mjesto koje je koristiti za potrebe tog stana.

7. Što se tiče procjene nekretnina stečajni upravitelj je predložio da se vrijednost utvrdi na iznos od 382.000,00 eura što je zaokruženi iznos iznosa tržišne vrijednosti

predmetnih nekretnina prema navedenom nalazu i mišljenju vještaka od 381.593,66 eura iz razloga ekonomičnosti.

8. Sud usvaja ovaj prijedlog jer ne može ići na bitnu štetu razlučnih vjerovnika.

9. Stoga je odlučeno kao u izreci te je utvrđena vrijednost nekretnina na zaokruženi iznos u eurima suglasno procjeni stalnog sudskog vještaka Dejana Presečan Šikloš, koja procjena je izvršena za potrebe prodaje nekretnina u ovom postupku.

10. Ocjenjeno je da su dostavljene procjene izvršene prema metodama iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

11. Sukladno navedenom, odlučeno je u izreci zaključka po čl. 247. st. 5. SZ-a te čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku te čl. 247. SZ-a uz odgovarajuću primjenu odredbi čl. 92. do čl. 100. OZ-a.

12. Stoga je odlučeno kao u izreci.

U Slavonskom Brodu, 22. srpnja 2024.

Stečajna sutkinja:  
Daniela Martini Maoduš

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

DNA: -objaviti na e-Oglasnoj ploči, radi dostave

Broj zapisa: **9-3086a-9c31c**

Kontrolni broj: **0234b-f2d82-0ca1a**

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.