



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

Poslovni broj: 3/St-53/2022-25

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po sucu Danijeli Martini Maoduš, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza KERAMIKA TAMBURINI d.o.o., Osijek, Ivana Gundulića 30, OIB 38250035940, koju zastupa upraviteljica stečajne mase Lidija Šimunović iz Osijeka, 29. prosinca 2022.

z a k l j u č i o j e

I Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika koje se prodaju putem FINE i to:

-nekretnine upisane u zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Slavonskom Brodu, u zk.ul. 848 k.o. Vranovci k.č. br. 1001 ORANICA U SELIŠTU površine 1 jutro 129 čhv 6219 m²,
s iznosom od 59.000,00 kn/7.900,00 eura¹.

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 44.250,00 kn/5.925,00 eur¹,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 29.500,00 kn/3.950,00 eur¹,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 14.759,00 kn/1.975,00 eur¹,
- na četvrtoj javnoj dražbi, ne ispod iznosa od 1,00 kn/0,13 eur¹.

III Uvjeti prodaje: početna cijena predmeta prodaje – nekretnina od kojih počinje postupak nadmetanja utvrđena je u točki I i 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).

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

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,3450

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.

V 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. 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."

VI Potrebno je kumulativno ispunjenje 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.

VII 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.

VIII 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.

IX 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 (za konkretne predmete prodaje - 2.000,00 kn),
- 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.

Poslovni broj: 3/St-53/2022-25

(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.

X 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.

XI 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.

XII 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).

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

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

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

XVI 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)**. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom

Poslovni broj: 3/St-53/2022-25

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).

XVII 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.

XVIII 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.

XIX Razgledavanje nekretnina je moguće uz prethodni dogovor sa stečajnom upraviteljicom Lidijom Šimunović, Osijek, Ivana Gundulića 30, mobitel: 091 901 66 90, e-mail: lisimun@gmail.com.

XX 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.

XXI Na nekretninama postoji upisano razlučno pravo.

Obrazloženje

1. Stečajna upraviteljica je stavila prijedlog za prodaju u stečajnom postupku nekretnina označenih u točki I ovog rješenja, radi se o imovini pod razlučnim pravom, te je sud donio Rješenje o prodaji koje je postalo pravomoćnim.

2. Radi stvaranja uvjeta za oglašavanje prodaje imovine putem Fine, potrebno je odlukom o upravljanju postupkom utvrditi uvjete prodaje, pa je odlučeno kao u izreci primjenom 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 primjenu odredbi čl. 92. do 100. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20), jer se po tim propisima provodi oglašavanje prodaje pokretnina i nekretnina putem Fine.

3. Utvrđena je kao vrijednost nekretnina protuvrijednost u eurima iznosa tržišne vrijednosti nekretnina koji proizlazi iz procjedbenog elaborata vještaka Dražena Krajlah iz Osijeka iz srpnja 2022. te se prema iznosu procijenjene tržišne vrijednosti iz istog vrši određivanje uvjeta prodaje na tri javne dražbe, dok je sukladno Zakonu početna cijena na četvrtoj javnoj dražbi 1,00 kn.

4. U ovom postupku je jedini stečajni i razlučni vjerovnik B2 Kapital.

Poslovni broj: 3/St-53/2022-25

5. Na izvještajnom ročištu dana 29. kolovoza 2022. je donesena odluka da se utvrđivanje vrijednosti provede prema elaboratu vještaka Dražena Krajlah iz Osijeka iz srpnja 2022, razlučni.

6. Stečajni i razlučni vjerovnik i stečajna upraviteljica su oko tog pitanja postigli suglasnost pa nije bilo razloga za određivanje ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnina, jer nema interesa trećih osoba koji bi takvom odlukom bili oštećeni.

7. Stoga je odlučeno kao u izreci, a stečajna upraviteljica ima obvezu sačiniti zahtjev za prodaju prema Fini.

U Slavonskom Brodu 29. prosinca 2022.

Stečajna sutkinja:
Daniela Martini Maoduš

Uputa o pravnom lijeku: Protiv zaključka žalba nije dopuštena jer se odnosi na upravljanje postupkom po čl. 19. stavak 7. SZ-a.

Broj zapisa: **eb317-23c51**

Kontrolni broj: **0ed9f-f889c-b02f3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=DANIELA MARTINI-MAODUŠ, L=OSIJEK, 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.