



REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU

Trg pobjede 13

3 St-1723/2018-55

35000 SLAVONSKI BROD

ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po sutkinji Danieli Martini Maoduš, u pravnoj stvari predlagatelja Uprave dužnika ALBA M.S. d.o.o. u stečaju, Veliko Trgovišće, Doktora Stanka Pinjuka 15 C, OIB: 50731192379, radi: vođenja stečajnog postupka nad dužnikom, 18. srpnja 2019.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina koje se prodaju u stečajnom postupku javnim dražbama pred Finom:

A. k.č.br. 2429/1 Veliko Trgovišće Dr. Stanka Pinjuha od 5383 m2, gospodarsko dvorište od 3892 m2, poslovna zgrada, Veliko Trgovišće, Dr. Stanka Pinjuha 15c od 1491 m2 koje nekretnine su upisane u z. k. ul. 2627 K. O. Veliko Trgovišće s iznosom od 677.019,91 kn.

B. k.č.br. 2429/2 Gospodarsko dvorište, Veliko Trgovišće, Dr. S. Pinjuha od 61 m2, ukupno 5444 m2 koje nekretnine su upisane u z. k. ul. 2627 K. O. Veliko Trgovišće, s iznosom od 7.671,97 kn.

C. k.č.br. 2428/2 Livada od 4456 m2 upisane u zk. ul. br. 2623 K. O. Veliko Trgovišće s iznosom od 560.431,12 kn.

II. Na nekretninama postoje razlučna prava, a prvi razlučni vjerovnik je Zagrebačka banka d. d. Zagreb, po Z-925/10 od 22. veljače 2010.

III. Prodaju nekretnina iz točke I. ovog zaključka provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Elektronička javna dražba počinje objavom poziva Financijske agencije na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Financijske agencije kojim Financijska agencija određuje

datum i vrijeme trajanja dražbe. Od objavljivanja poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Financijske agencije do početka prikupljanja ponuda mora proteći najmanje šezdeset dana.

IV. UVJETI PRODAJE:

1. Nekretnina iz točke I. A. ovog zaključka se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod 507.764,92 kn odnosno 3/4 utvrđene vrijednosti nekretnine iz točke II. ovog Zaključka;
- na drugoj dražbi ispod 338.590,95 kn odnosno 1/2 utvrđene vrijednosti nekretnine iz točke II. ovog Zaključka
- na trećoj dražbi ispod 169.254,97 kn odnosno 1/4 utvrđene vrijednosti nekretnine iz točke II. ovog Zaključka
- na četvrtoj dražbi, nekretnine se prodaju po početnoj cijeni za jednu kunu.

2. Nekretnina iz točke I. B. ovog zaključka se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod 5.753,98 kn odnosno 3/4 utvrđene vrijednosti nekretnine iz točke II. ovog Zaključka;
- na drugoj dražbi ispod 3.835,99 kn odnosno 1/2 utvrđene vrijednosti nekretnine iz točke II. ovog Zaključka
- na trećoj dražbi ispod 1.917,99 kn odnosno 1/4 utvrđene vrijednosti nekretnine iz točke II. ovog Zaključka
- na četvrtoj dražbi, nekretnine se prodaju po početnoj cijeni za jednu kunu.

3. Nekretnina iz točke I. C. ovog zaključka se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod 420.323,32 kn odnosno 3/4 utvrđene vrijednosti nekretnine iz točke II. ovog Zaključka;
- na drugoj dražbi ispod 280.215,56 kn odnosno 1/2 utvrđene vrijednosti nekretnine iz točke II. ovog Zaključka
- na trećoj dražbi ispod 140.107,78 kn odnosno 1/4 utvrđene vrijednosti nekretnine iz točke II. ovog Zaključka
- na četvrtoj dražbi, nekretnine se prodaju po početnoj cijeni za jednu kunu.

Nakon početka prodaje, tj. nakon objave oglasa, razlučni vjerovnik nekretninu može kupiti sudjelovanjem u toj javnoj dražbi pod istim uvjetima i pretpostavkama kao ostali sudionici dražbe, a razlučni vjerovnik može staviti zahtjev u tijeku trajanja javne dražbe za preuzimanjem nekretnine po čl. 247 st. 7 Stečajnog zakona u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Prodaja će se vršiti primjenom članka 247. st. 5. SZ (novog) elektroničkom javnom dražbom (dražbama) pred Finom, ako prvi razlučni vjerovnik prije početka dražbi pred Finom stavio prijedlog po čl. 247. st. 7. SZ-a, te će sud nakon obavijesti Fine o ponudama utvrditi najpovoljniju ponudu, uključujući i ponudu razlučnog vjerovnika po čl. 247. stavak 7. SZ, te donijeti rješenje o dosudi onom ponuditelju koji ponudi veću cijenu. Ako se utvrdi da nema ponuditelja na dražbi, ili ako drugi ponuditelji povuku svoje ponude, sud će donijeti rješenje o dosudi razlučnom vjerovniku ako isti postavi zahtjev po čl. 247. stavak 7. SZ-a u visini cijene koja odgovara utvrđenoj vrijednosti nekretnine i prije početka iduće dražbe. Sud će dosuditi nekretninu prvom razlučnom vjerovniku, ako je njegova ponuda po čl. 247 stavak 7. SZ najpovoljnija (odnosno veća

od ostalih ponuda) ili ako je sudjelujući na elektroničkoj javnoj dražbi stavio višu ponudu u pogledu cijene od navedene ponude po čl. 247 stavak 7. SZ-a i od ponuda ostalih ponuditelja.

Svaki ponuditelj na dražbi dužan je platiti jamčevinu, uključujući i prvog razlučnog vjerovnika, ako isti sudjeluje na dražbi, a ako samo postavlja zahtjev po čl. 247 st. 7 Stečajnog zakona nije dužan platiti jamčevinu jer tada ne sudjeluje na dražbi.

U slučaju da dražba ne završi prodajom, razlučni vjerovnik ima mogućnost kupiti nekretninu sukladno čl. 247. st. 7. SZ-a, i prije početka sljedeće dražbe.

Obzirom na ponudenu cijenu, sud može prema okolnostima slučaja ocijeniti da li je prodaja svrhovita obzirom na visinu iznosa troškova stečajnog postupka i iznosa djelomičnog namirenja razlučnog vjerovnika (čl. 94. Stavak 3 Ovršnog zakona, odgovarajuća primjena na stečajni postupak), te odbiti ponudu za kupnju nekretnine.

Poreze, pristojbe i troškove koji nisu sadržani u početnoj cijeni oglašene nekretnine, kupac je dužan platiti u skladu sa Zakonom (cijena ne uključuje ista davanja).

2. Nekretnina navedena u točki I. ovog zaključka prodaje se po načelu „viđeno-kupljeno“, te se neće priznati naknadne pritužbe na pravne ili materijalne nedostatke istih.

3. Kao kupci u elektroničkoj javnoj dražbi mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu u visini od 10% utvrđene vrijednosti za svaku od nekretnina iz točke I. zaključka, i to: za nekretninu iz točke I A. zaključka iznos od 67.701,99 kuna; za nekretninu iz točke 1 B. zaključka iznos od 767,20 kuna, za nekretninu iz točke I C. zaključka iznos od 56.043,11 kuna.

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).**

4. Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava (čl. 99. st.4.OZ).

5. Valjanom uplatom jamčevine i 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.**

6. Kupac je dužan platiti kupovninu na poseban račun **Financijske agencije otvoren za tu namjenu u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. Smatra se da je rješenje dostavljeno istekom 8. dana od dana objave istog na E oglasnoj ploči.**

7. 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 ponudi po čl. 247 stavak 7. Stečajnog zakona NN 71/15. 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).

8. 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, 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.

9. Nakon što kupac položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno odredit će se predaja nekretnine kupcu, upis prava vlasništva nekretnine u zemljišnim knjigama u korist kupca i brisanje založnih prava, na kupljenoj nekretnini.

Razgledavanje nekretnine te uvid u procjene vrijednosti iste može se obaviti uz prethodni dogovor sa stečajnom upraviteljicom **Bojom Stanković, Ilirska 48, Osijek kojoj se mogu obratiti na telefon broj 098/16-39-925, e-mail: bojastankovic1901@gmail.com.**

Obrazloženje

Stečajni upravitelj je stavio prijedlog za prodaju u stečajnom postupku nekretnina označenih u toč. I. ovog rješenja, te je odlučeno o prodaji nekretnina u stečaju temeljem rješenja o prodaji koje je postalo pravomoćno.

U spis je dostavljena procjena Erste nekretnine d.o.o. od 21.05.2018. g.

Na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnina dana 04. lipnja 2019. nije postignuta je suglasnost između razlučnog vjerovnika i stečajne upraviteljice prisutnih o načinu utvrđivanja vrijednosti nekretnina. Razlučni vjerovnik obavještava da i dalje predlaže prodaju nekretnina po pojedinačnim dijelovima, a da se utvrđivanje vrijednosti nekretnine provede prema procjembenom elaboratu sačinjenom po nalogu Erste nekretnina d.o.o. Razlučni vjerovnik ističe da prema novijoj sudskoj praksi nema mogućnosti namirenja vjerovnika iz razloga što se kao trošak steč. postupka ne uzima u obzir trošak utvrđivanja nekretnine po razlučnim pravom. Nakon toga ističe da je u svakom slučaju u interesu bilo razlučnog bilo steč. vjer. da se utvrđ. vrijednosti provede prema novijem nalazu vještaka Glavaš temeljem kojeg je vrijednost nekretnina veća. Ukoliko dođe do namirenja Erste banke u tom slučaju ona će se namiriti u većem iznosu, pa će se u tom slučaju smanjiti njegov udio u namirenju kao stečajni vjerovnik, a na taj način će se i iz druge imovine namiriti stečajni vjerovnici. Osim toga vještačenje vještaka Glavaš je novijeg datuma, odnosno potvrđuje trenutno stanje tržišne vrijednosti, dok je vještačenje po narudžbi Erste banke iz svibnja 2018. g. te također odstupa od ranijih vještačenja Erste banke u odnosu na istu nekretninu, gdje je procjenjivanja i za dva milijuna kn više nego u vještačenju iz 2018. g. Ponovno ističe da su predmetne nekr. u gosp. smislu jedna cjelina, to je tvornica sa pripadajućim dvorište, čestica na kojoj se ne nalazi tvornica je manipulativni prostor tvornice.

Najsvježiji nalaz je sačinjen od strane stalnog sudskog vještaka Mire Glavaš u svibnje 2019, i na istog se pozvala predsjednica odbora vjerovnika Tina Poropat na prvoj sjednici odbora vjerovnika.

U procjeni istog stalnog sudskog vještaka je naveden iznos tržišne vrijednosti nekretnina, temeljem kojeg je sud izvršio utvrđivanje vrijednosti nekretnina u ovom zaključku upravu jer je isti sačinjen nazad dva mjeseca, a iz metodologije tog vještačenja proizlazi da je sačinjen sukladno pravilima struke.

Nije postignuta niti suglasnost da li će se nekretnine prodavati pojedinačno ili će se prodavati zajedno zbog prostorne povezanosti.

Sud smatra da nema zapreke da se svaka nekretnina prodaje posebno, uz naznaku potencijalnim kupcima da su nekretnine prostorno povezane i da postoji mogući ekonomski interes da kupac svih nekretnina bude jedna osoba.

Sukladno navedenom odlučeno je u izreci rješenja 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), te čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15), uz odgovarajuću primjenu odredbi čl. 92. do 100. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13 i 93/14).

U Slavonskom Brodu 18. srpnja 2019.

Stečajna sutkinja:
Daniela Martini Maoduš

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek. (čl. 11. st 5. OZ-a)

-DNA: mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova za sve zainteresirane i za različite vjerovnike -stečajnog upravitelja, Dopis z. k. odjelu Opć suda Sl. Brod da dostave original z. k. izvotka,-zaključak uz rješenje o prodaji, zahtjev i original z. k. izvotka dostaviti FINI poštom

Broj zapisa: **1788c-db0e4**

Kontrolni broj: **073de-ed831-52bb8**

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.