



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Trg pobjede 13
35 000 Slavonski Brod

Poslovni broj: 3/St-328/2014-1096

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, Trg pobjede 13/III, po sutkinji Danieli Martini Maoduš, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom GP GRADING d.o.o. u stečaju, za izvođenje graditeljskih radova, usluge, uvoz-izvoz, OIB: 13868937119, CERNIK, Požeška 169, zastupan po stečajnom upravitelju Miji Rončević iz Osijeka, 16. srpnja 2021.

z a k l j u č i o j e

I Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika koje se prodaju u stečajnom postupku:

A) 339. Suvlasnički dio: 236/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-339) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.1-L1, površine 102,98 m², s pripadajućim spremište u podrumu površine 103,14 m² i oznake A4.1-SL1, ukupne površine 206,12 m², u zgradi A4-1, ulica Rimski put br. 52. s iznosom od 1.297.020,83 kn, koji iznos uključuje PDV.

B) 340. Suvlasnički dio: 170/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-340) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.1-L2, površine 73,66 m², s pripadajućim spremište u podrumu površine 74,92 m² i oznake A4.1-SL2, ukupne površine 148,58 m², u zgradi A4-1, ulica Rimski put br. 52. s iznosom od 932.545,81 kn, koji iznos uključuje PDV.

C) 346. Suvlasnički dio: 86/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-346) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.1- L8, površine 75,23 m², u zgradi A4-1, ulica Rimski put br. 52. s iznosom od 601.840,00 kn, koji iznos uključuje PDV.

D) 417. Suvlasnički dio: 86/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-417) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L10, površine 75,14 m², u zgradi A4-2, ulica Rimski put br. 50. s iznosom od 476.297,60 kn, koji iznos uključuje PDV.

E) 418. Suvlasnički dio: 86/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-418) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L11,

površine 75,37 m², u zgradi A4-2, ulica Rimski put br. 50. s iznosom od 477.755,52 kn, koji iznos uključuje PDV.

F) 419. Suvlasnički dio: 86/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-419) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L12, površine 75,40 m², u zgradi A4-2, ulica Rimski put br. 50. s iznosom od 632.774,96 kn, koji iznos uključuje PDV.

G) 422. Suvlasnički dio: 46/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-422) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L15, površine 40,20 m², u zgradi A4-2, ulica Rimski put br. 50. s iznosom od 254.819,85 kn, koji iznos uključuje PDV.

H) 425. Suvlasnički dio: 169/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-425) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L18, površine 73,21 m², s pripadajućim spremištem u podrumu površine 74,32 m² i oznake A4.2-SL2, ukupne površine 147,53 m², u zgradi A4-2, ulica Rimski put br. 50. s iznosom od 926.251,63 kn, koji iznos uključuje PDV.

s kojom sve suvlasničkim dijelovima je neodvojivo povezano suvlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnina upisanim u ZK ulošku 15 Zemljišno knjižnog odjela Sesvete, K. O. SESVETE NOVO označenih kao :

kčbr. 3661/9 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG BR.25, 25A, 25B, 25C 1418m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG BR. 25D, 25E, 25F, 25G, 25H 1819 m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG BR. 27, 27A, 27B, 27C 1568 m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG BR.27D, 27E, 27F 1084 m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LADISLAVA ŠABANA BR. 2, 4, ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE BR. 6 1234 m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LADISLAVA ŠABANA BR.6, 8 998 m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LADISLAVA ŠABANA BR.12 541 m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LADISLAVA ŠABANA BR. 14, 16, 18 1506 m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LADISLAVA ŠABANA BR. 20, 22, 24 1072 m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LADISLAVA ŠABANA BR. 26, 28, 30 1076 m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE BR. 2 1529 m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 4 ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 1050 m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE RIMSKI PUT BR.50 842 m²

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE RIMSKI PUT BR.52 792 m²

DVORIŠTE 9312 m²,

ukupno 25841 m².

I)Nekretnina označenih kao k.č.br. 679 broj D.L. 24 POŽEŠKA ULICA u ukupnoj površini od 5056 m², koja se sastoji od: DVORIŠTE u površini od 4642 m², PUMPNA STANICA, POŽEŠKA ULICA u površini od 6 m², HALA, POŽEŠKA ULICA u površini od 182 m², POSLOVNA ZGRADA, POŽEŠKA ULICA u površini od 226 m², koje nekretnine su u pisane u z.k. 227 k.o. Cernik, zemljišnoknjižni odjel Nova Gradiška, Općinskog suda u Slavonskom Brodu,

s iznosom od 1.150.000,00 kn (ne podliježe obvezi PDV-a).

II Prodaju nekretnina provest će Financijska agencija elektroničkim javnim dražbama.

III Nekretnine označene u toč.I A) ovog zaključka ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 972.765,63 kn,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 648.510,42 kn,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 324.255,21 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je jedna kuna.

IV Nekretnine označene u toč.I B) ovog zaključka ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 699.409,36 kn,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 466.272,91 kn,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 233.136,46 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je jedna kuna.

V Nekretnine označene u toč.I C) ovog zaključka ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 451.380,00 kn,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 300.920,00 kn,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 150.460,00 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je jedna kuna.

VI Nekretnine označene u toč.I D) ovog zaključka ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 357.223,20 kn,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 238.148,80 kn,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 119.074,40 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je jedna kuna.

VII Nekretnine označene u toč. I E) ovog rješenja ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 358.316,64 kn,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 238.877,76 kn,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 119.438,88 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je jedna kuna.

VIII Nekretnine označene u toč. I F) ovog zaključka ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 474.581,22 kn,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 316.387,48 kn,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 158.193,74 kn.
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je jedna kuna.

IX Nekretnine označene u toč. I G) ovog zaključka ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 191.114,89 kn,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 127.409,93 kn,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 63.704,97 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je jedna kuna.

X Nekretnine označene u toč. I H) ovog zaključka ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 694.688,73 kn,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 463.125,82 kn,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 231.562,91 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je jedna kuna.

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

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 862.500,00 kn,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 575.000,00 kn,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 287.500,00 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je jedna kuna.

XII 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, a ako sudjeluje u postupku pred FINA-om kao ponuditelj dužan je platiti jamčevinu.

XIII Uvjeti prodaje: početna cijena predmeta prodaje – nekretnina od kojih počinje postupak nadmetanja utvrđena je u toč. 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).

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

XV Prodaja se obavlja po načelu viđeno-kupljeno te se naknadne pritužbe isključuju.

XVI Porez na dodanu vrijednost je uključen u utvrđenu vrijednost, a ostali se porezi se plaćaju ako temeljem Zakona postoji porezna obveza.

XVII Nekretnine su slobodne od osoba i stvari, a na nekretninama postoje upisana razlučna prava koja će se brisati, nakon prodaje istih u stečajnom postupku.

XVIII Na dražbi mogu sudjelovati ponuditelji koji prije dražbe uplate jamčevinu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti nekretnina za svaku od navedenih nekretnina na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj i javnoj dražbi.

XIX Od plaćanja jamčevine nije oslobođen prvi razlučni vjerovnik čak i ako je iznos tražbine osigurane razlučnim pravom veći ili jednak iznosu jamčevine.

XX Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena vratit će se iznos jamčevine nakon završetka elektroničke javne dražbe.

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

XXII Valjanom uplatom smatra se i uplata uplaćena u roku i evidentirana na računu Fine u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

XXIII Ukoliko u tom roku kupac ne položi kupovninu isti gubi pravo na povrat osiguranja – jamčevine, a sud će odrediti da se predmetne nekretnine dosude kupce koji je ponudio prvu nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene. Prodavateljima čija ponuda nije prihvaćena vratit će se jamčevina odmah nakon zaključenja dražbe.

XXIV 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.

XXV 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).

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

XXVII 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.**

XXVIII Kupac je dužan platiti kupovninu na poseban račun **Financijske agencije otvoren za tu namjenu u roku od 60 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Smatra se da je rješenje dostavljeno istekom 8 (osmog) dana od dana objave istog na e-Oglasnoj ploči.**

XXIX 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). 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).

XXX 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.

XXXI Nakon što kupac položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnine kupcu, te će biti ispunjeni uvjeti za upis prava vlasništva nekretnine u zemljišnim knjigama u korist kupca i brisanje založnih prava na kupljenoj nekretnini temeljem rješenja o dosudi i potvrde uplate kupoprodajne cijene.

XXXII Ponuditelji koji prije uplate kupoprodajne cijene traže povrat jamčevine, dužni su dati izjavu o odustajanju od ponude, u protivnom jamčevina će biti zadržana do uplate kupoprodajne cijene.

XXXIII Poziva se FINA provesti postupak prodaje i bez uplate naknade FINA-i koji iznos će se FINA-i uplatiti nakon prodaje iz postignute kupoprodajne cijene.

XXXIV Razgledavanje nekretnine te uvid u procjene vrijednosti iste može se obaviti uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem: Mijo Rončević, Vijenac Ivana Meštrovića 74, Osijek, roncevic@roncevic.hr.

Obrazloženje

1. Stečajni upravitelj Mijo Rončević je stavilo prijedlog za prodaju u stečajnom postupku nekretnina označenih u toč. I. ovog rješenja te je odlučeno o prodaji nekretnina u stečaju temeljem rješenja ovog suda broj 3/St-328/2014-1059 od 21. travnja 2021. za nekretnine u Sesvetama, a po rješenju broj 3/St-328/2014-1062 od 14. svibnja 2021. za nekretnine u Cerniku, koja rješenja su postala pravomoćnima.

2. Stečajni upravitelj je predložio utvrđivanje vrijednosti prema procjenama izvršenim po nalogu razlučnih vjerovnika i to za nekretnine u Sesvetama: 4 poslovna prostora, suvlasnički dijelovi 339, 340, 419 i 425 prema procjedbenom elaboratu sačinjenom od strane HPB - nekretnine d.o.o., Zagreb, od 30. prosinca 2020., i za nekretnine u Cerniku, a za tri poslovna prostora u Sesvetama i to suvlasnički dijelovi: 417, 418, 422, temeljem vještačkog nalaza CENTAR AKCIJE d.o.o. iz travnja 2021., vještak Tomislav Perković, objavljenim radi dostave zainteresiranim putem e-Oglasne ploče.

3. I razlučni vjerovnik na 346 suvlasničkom dijelu (nekretnine u Sesvetama) nije dostavio vještački nalaz za potrebe utvrđivanja vrijednosti te nekretnine, nego se je izjasnio dopisom upućenim stečajnom upravitelju od 26. svibnja 2021. (strana 6652 fizičkog spisa) da predlaže utvrđenje vrijednosti te nekretnine na iznos od 601.840,00 kn s uključenim PDV-om s kojim prijedlogom se stečajni upravitelj suglasio.

4. Prije ročišta za utvrđenje vrijednosti nekretnina, niti na tom ročištu koje je održano dana 14. lipnja 2021., nije bilo drugih prijedloga vezano za utvrđivanje vrijednosti nekretnina.

5. Isti vještački nalazi sačinjeni su po novoj metodologiji iz 2020. pa sud utvrđenjima iz istih poklanja vjeru, a nije zabranjeno utvrđivanje vrijednosti nekretnina prema suglasno utvrđenju stečajnog upravitelja i razlučnog vjerovnika.

6. Sukladno navedenom odlučeno je u izreci zaključka po čl. 247. st. 5. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17) 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 i 93/14 i dr.).

7. Obzirom da se, kod nekretnina u Sesvetama, radi o nekretninama koje nisu bile korištene niti iznajmljene duže od dvije godine, u rouhbau su stanju, iznos utvrđenih vrijednosti nekretnina sadržava PDV, dok nekretnine u Cerniku ne podliježu obvezi PDV-a jer su korištene više godina u poslovanju stečajnog dužnika.

U Slavonskom Brodu 16. srpnja 2021. godine

Sutkinja:
Daniela Martini Maoduš

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog zaključka žalba nije dopuštena.

Broj zapisa: **eb2fd-f6df3**

Kontrolni broj: **0f440-96dcf-f1a3d**

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.