



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Zadru  
Dr. Franje Tuđmana 35  
23000 Zadar

Poslovni broj: St-335/2024-472

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji Katarini Zdunić, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza HERES d.o.o. "u stečaju" sa sjedištem u Zadru, Put Gazića 14/A, OIB: 35463384625, zastupanoj po stečajnoj upraviteljici stečajne mase Marici Nekić iz Zadra, 17. travnja 2025.

#### z a k l j u č i o j e

I U stečajnom postupku prodaje se imovina stečajnog dužnika i to nekretnine opisane kao:

- a) kat. čest. 13595/2, zk. ul. 11347 k.o. Vir, dvorište površine 3836 m<sup>2</sup> i gospodarska zgrada površine 80 m<sup>2</sup>, ukupne površine 3916 m<sup>2</sup>, Soldatica, a nekretnina u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 3916 m<sup>2</sup>, Vir – Soldatica, Ulica Virski put – Soldatica VII i
- b) kat. čest. 13597/1, zk. ul. 12383 k.o. Vir, dvorište površine 167 m<sup>2</sup>, gospodarska zgrada 3 m<sup>2</sup>, kuća 50 m<sup>2</sup>, Soldatica, nekretnina je u naravi kuća – jedinica dvojnog objekta (P+1), ukupne neto korisne površine 80 m<sup>2</sup>, i dvorište površine 167 m<sup>2</sup>, ukupne površine čestice 220 m<sup>2</sup>, Vir – Soldatica, Virski put 133.

II Vrijednost nekretnine iz točke I a) ovog zaključka utvrđena je prema procjeni stalnog sudskog vještaka građevinske struke Maria Kalmete u iznosu od 647.000,00 eura, a vrijednost nekretnine iz točke II b) ovog zaključka utvrđena je prema procjeni stalnog sudskog vještaka građevinske struke Maria Kalmete u iznosu od 58.700,00 eura.

III Za nekretninu iz točke I a) kao početna cijena utvrđuje se iznos u visini utvrđene vrijednosti što iznosi 647.000,00 eura, dok se za nekretninu iz točke I b) kao početna cijena utvrđuje iznos u visini utvrđene vrijednosti što iznosi 58.700,00 eura.

IV Prodaju nekretnina iz točke I provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

V Imovina iz točke I a) ove odluke ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 485.250,00 eura;
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 323.500,00 eura;
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 161.750,00 eura;
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 eura. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj.

Imovina iz točke I a) ove odluke prodaje se na po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

VI Imovina iz točke I b) ove odluke ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 44.025,00 eura;
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 29.350,00 eura;
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 14.675,00 eura;
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 eura. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj.

Imovina iz točke I b) ove odluke prodaje se na po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

VII Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti imovine, koja se plaća u korist posebnog računa Financijske Agencije, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje, a valjanom uplatom će se smatrati uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu.

Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće u uplati kupovine u cijelosti.

VIII Dražbeni korak pri prodaji nekretnine iz točke I a) ovoga zaključka određuje se u iznosu od 2.500,00 eura, dok se dražbeni korak pri prodaji nekretnine iz točke I b) ovoga rješenja određuje se u iznosu od 250,00 eura.

IX Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti.

X Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

XI Ako kupac ili svaki slijedeći ponuditelj ne položi kupovinu u cijelosti u određenom roku, ili odustane od svoje ponude smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine. Ako kupac u određenom roku ne položi

kupovninu, a nema uvjeta za postupanje navedenog pod točkom IX ovog zaključka, sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.

XII Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu, sud će zaključkom odrediti predaju imovine kupcu i upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca.

XIII Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajne upraviteljice Marice Nekić na broj mobilnog telefona 091/789-3583, od 9 do 14 sati, svaki radni dan. Razgledanje imovine moguće je ako se prethodno plati trošak razgledanja najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje u dražbi, uz prethodnu najavu i u dogovoru sa stečajnom upraviteljicom u zavisnosti od slobodnih termina stečajne upraviteljice.

### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-7/2010 od 9. kolovoza 2010. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom, a rješenjem o prodaji poslovni broj St-335/2024-459 od 31. prosinca 2024. određena je prodaja imovine navedene u izreci ovog zaključka pod točkom I u stečajnom postupku.

2. Sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24 dalje u tekstu: SZ), uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka, sud zaključkom o prodaji utvrđuje vrijednost nekretnine, način i uvjete prodaje, dok prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, s tim da se imovina prvoj dražbi ne može prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti.

3. Stečajna upraviteljica i vjerovnici su predložili prodaju nekretnine i suglasili se da se vrijednost utvrdi u skladu sa procjenom koja prileži spisu i to procjenom stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Marija Kalmete od 20. kolovoza 2024.

4. U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (Narodne novine 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24 dalje u tekstu: OZ), koji se na temelju čl. 247. SZ na odgovarajući način u ovom postupku prodaje primjenjuje, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja vještaka ili procjenitelja.

5. U smislu čl. 95. OZ-a, vrijednost imovine sud utvrđuje zaključkom o prodaji. Sukladno čl. 247. Stečajnog zakona nekretnina se 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 na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 eura. Zbog toga je odlučeno kao pod točkom V i VI ovog zaključka.

6. Prema čl. 98. st. 4. OZ ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

7. Iznos dražbenog koraka iz točke VIII ovog rješenja određen je na temelju čl. 20. st. 1. i 2. alineja 7. i 8. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine br. 156/14, 1/19, 28/21, 9/23; u daljnjem tekstu: Pravilnik), a s obzirom na utvrđenu vrijednost nekretnine.

8. Nadalje, prema čl. 247. Stečajnog zakona prodaju nekretnina stečajnog dužnika provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Radi se o zakonom propisanom načinu prodaje imovine i Financijska agencija je dužna provesti prodaju imovine po dostavljenom zahtjevu.

9. Prema Pravilniku Financijska agencija će ovrhovoditelja pozvati platiti predujam za troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom. U

konkretnom slučaju stečajni dužnik, ili stečajni upravitelj stečajnog dužnika, a posebno sud koji je podnio zahtjev, nisu ovrhovoditelji. Stečajni postupak je generalna ovrha, pa stečajni dužnik (i nitko drugi, tj. sud ili stečajni upravitelj) može samo imati status ovršenika. Zbog toga se stečajnog dužnika ili u njegovo ime stečajnog upravitelja, kao ni sud, ne može pozvati na plaćanje predujma za troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom.

10. Slijedom svega navedenoga a na temelju naprijed citiranih zakonskih i podzakonskih odredbi, valjalo je odlučiti kao u izreci ovoga zaključka.

U Zadru 17. travnja 2025.

Sutkinja  
Katarina Zdunić

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog zaključka nije dopuštena posebna žalba. (čl. 11. OZ).

**DNA:**

- stečajnoj upraviteljici,
- e-Oglasna ploča suda

Broj zapisa: **9-30876-6989b**

Kontrolni broj: **01019-b538c-a6e20**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=KATARINA ZDUNIĆ, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, 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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.