



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

Poslovni broj: 3/St-413/2016-315

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po stečajnoj sutkinji Danijeli Martini Maoduš, u postupku stečaja nad dužnikom **MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod, Matije Gupca 22, OIB: 25029020073**, koga zastupa stečajna upraviteljica Alma Opačak iz Slavonskog Broda, 9. ožujka 2022.

### z a k l j u č i o j e

I Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika koje se prodaju u stečajnom postupku po pravilima ovršnog postupka i to nekretnina označenih kao:

A) - 3. Suvlasnički dio: 35/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor oznake A1 u prizemlju, koji se sastoji od prodajnog prostora površine 42,84 m<sup>2</sup>, ureda površine 4,76 m<sup>2</sup>, predprostora površine 1,27 m<sup>2</sup>, wc-a površine 1,78 m<sup>2</sup>, ukupne površine 50,65 m<sup>2</sup> i pripadajući sporedni dio: parkirno mjesto P18 (11,50 m<sup>2</sup> x 0,20) površine 2,30 m<sup>2</sup>, Slavonski Brod; s iznosom od 411.000,00 kn;

B) - 12. Suvlasnički dio: 36/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Stan oznake S8 na 2 katu, koji se sastoji od: ulaza površine 2,48 m<sup>2</sup>, kupaonice površine 4,04 m<sup>2</sup>, dnevnog boravka s blagovaonicom površine 25,64 m<sup>2</sup>, kuhinje površine 4,42 m<sup>2</sup>, sobe površine 10,04 m<sup>2</sup>, degažmana površine 1,59 m<sup>2</sup>, lođe ( 3,87 m<sup>2</sup> x 0,75) , ukupne površine 51,11 m<sup>2</sup> i pripadajući sporedni dio: parkirno mjesto P8 (11,50 m<sup>2</sup> x 0,20) površine 2,30 m<sup>2</sup>, s iznosom od 477.000,00 kn,

s obje koje nekretnine je neodvojivo povezano suvlasništvo na zemljištu, zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade nekretnine upisane u zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod - kč.br. 4350/4 - Ulica dr. Andrije Štampara sa 804 m<sup>2</sup>, Dvorište sa 502 m<sup>2</sup>, Zgrada mješovite uporabe Slavonski Brod Andrije Štampara 12 sa 302 m<sup>2</sup>.

II Nekretnina označena u toč. 1A ovog rješenja ne može se prodati:

-na prvoj dražbi ispod  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 308.250,00 kn,

-na drugoj dražbi ispod  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 205.500,00 kn,

- na trećoj dražbi ispod  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 102.750,00 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 1,00 kn.

III Nekretnina označena u toč.1B ovog rješenja ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 357.750,00 kn,
- na drugoj dražbi ispod  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 238.500,00 kn,
- na trećoj dražbi ispod  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 119.250,00 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 1,00 kn.

IV 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.

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

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

VII 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."

VIII 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.

IX 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.

X 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.

#### XI 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.

(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.

#### XII 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.

### XIII 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.

XIV 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).

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

XVI 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.

XVII 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 e-Oglasnoj ploči.

XVIII 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 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).

XIX 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.

XX 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.

XXI Razgledavanje nekretnina nije moguće jer stečajni dužnik nije u posjedu te je moguće izvršiti uvid u procjene vrijednosti istih nekretnina i u druge nekretnine u istoj zgradi, što se može obaviti uz prethodni dogovor sa stečajnom upraviteljicom:

Almom Opačak, A. Cesarca 12, Slavonski Brod, alma.opacak@gmail.com, mobitel: 091 5318 154.

XXII Nekretnine nisu slobodne od osoba i stvari, ključevi se nalaze kod treće osobe te će se po uplati kupoprodajne cijene i pravomoćnosti rješenja o dosudi, ako treća osoba ne preda ključeve, morati pokretati daljnji postupci, radi predaje u posjed.

XXIII Na nekretninama postoje upisana razlučna prava koja će se brisati, nakon prodaje istih u stečajnom postupku. 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. Stečajna upraviteljica je stavila prijedlog za prodaju u stečajnom postupku nekretnina označenih u točki I ovog rješenja, te je odlučeno o prodaji nekretnina u stečaju temeljem Rješenja koje je postalo pravomoćno. Stečajna upraviteljica je predložila utvrđivanje vrijednosti prema procjenama izvršenim u stečajnom postupku - procjedbenom elaboratu koji je objavljen radi dostave zainteresiranim putem e-Oglasne ploče.

2. Prvi razlučni vjerovnik H-Abduco d.o.o. Zagreb se dopisom upućenim stečajnoj upraviteljici suglasio s prijedlogom za utvrđivanje vrijednosti nekretnina prema procjedbenom elaboratu koji je sačinjen od PRO INŽENJERING d.o.o. Slavonski Brod, dana 8. prosinca 2021.

3. Prema procjeni vještaka PRO INŽENJERING d.o.o. Slavonski Brod, tržišna vrijednost predmetnih nekretnina je iskazana s iznosima koji proizlaze iz tog vještačkog nalaza i odgovaraju iznosima utvrđene vrijednosti nekretnina prema ovom zaključku jer Sud ocjenjuje da se radi o nalazu koji je izvršen sukladno Zakonu predviđenoj metodologiji.

4. Sukladno navedenom, odlučeno je u izreci zaključka 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 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, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20).

U Slavonskom Brodu 9. ožujka 2022.

Stečajna sutkinja:  
Daniela Martini Maoduš

Broj zapisa: **eb307-8bfdc**

Kontrolni broj: **0e6ee-54d7a-80e5b**

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.