



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

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po stečajnom sucu Danijeli Martini Maoduš, u postupku stečaja nad dužnikom BRACO d.o.o., Požega, u stečaju OIB 04919551934, koga zastupa stečajni upravitelj Krešimir Tomac iz Slavonskog Broda, 26. rujna 2019.

### z a k l j u č i o j e

I Nalaže se Fini ponovo provesti IV. javnu dražbu za nekretnine:

- k.č.br. 3825/3 oranica Varelovac, od 4035 m<sup>2</sup> upisane u zk ulošku 7474 k.o. Požega utvrđene vrijednosti od 564.900,00 kn,

Ista nekretnina u naravi je neizgrađeno građevinsko zemljište I kategorije, unutar planirane stambene zone "S", nekretnini nije dodijeljen kućni broj, a nalazi se u Ulici Varelovac u Požegi, bez nalaganja uplate predujma Fini za ponovno provođenje četvrte javne dražbe

#### II UVJETI PRODAJE:

1. Nekretnina iz točke II ovog zaključka se na IV. javnoj dražbi prodaje po početnoj cijeni od jedne kune, uz primjenu dražbenog koraka od 2.000,00 kn.

Iznos jamčevine koju treba platiti za nekretnine iz točke II ovog zaključka iznosi 56.490,00 kn.

Obzirom na ponuđenu 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), te odbiti ponudu, ako ocjeni da prodaja nije svrhovita.

Prikupljanje ponuda traje deset radnih dana.

2. 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 nekretnine do završetka elektroničke javne dražbe.

3. Kupac je dužan platiti porez na kupoprodajnu cijenu i poreze i doprinose ako ih je dužan platiti u skladu sa Zakonom.

4. Cijena ne uključuje poreze.

5. 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.

6. Kao kupci u elektroničkoj javnoj dražbi mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu u visini od 10% utvrđene vrijednosti pojedine nekretnine iz točke II. zaključka. 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).**

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

Jamčevina se ne vraća do isplate kupoprodajne cijene, odnosno do pravomoćnosti rješenja o oglašavanju prodaja temeljem javnih dražbi pred Finom nevažećim. Jamčevina se izuzetno odmah vraća po zahtjevu, ako nije uplaćena na vrijeme, osim ako ponuditelj zatraži preknjiženje.

Jamčevina ponuditelja koji ne uplati cijenu u roku se zadržava i ne može se vratiti. Iz jamčevina ponuditelja koji ne uplati kupoprodajnu cijenu u roku, financira se trošak novih prodaja i naknaĐuje razlika u postignutoj kupoprodajnoj cijeni.

Ponuditelju se može vratiti jamčevina i prije isplate kupoprodajne cijene, odnosno prije pravomoćnosti rješenja o oglašavanju prodaja temeljem javnih dražbi pred Finom nevažećim, ako uz zahtjev za povrat jamčevine dostavi izjavu da odustaje od prodaje . (U tom slučaju se više ne smatra ponuditeljem i gubi pravo na dosudu nekretnine.)

Valjanom uplatom jamčevine i kupovnine smatrat će se uplata izvršena u roku i evidentirana na računu

**Financijske agencije najkasnije osmog dana po isteku roka za uplatu.**

8. Kupac je dužan platiti kupovninu na poseban račun **Financijske agencije otvoren za tu namjenu u roku od 30 dana od dana dostave rješenja o dosudi.**

**9. Ukoliko kupoprodajna cijna bude manja od uplaćenog predujma, sud će izdati nalog fini da iz uplaćenog preduma preknjiži uplatu ili dio uplate kao da se radi o uplati kupoprodajne cijene, te u tom slučaju kupac nije dužan ponovo vršiti uplatu kupovnine, jer će se smatrati da kupovninu plaća iz jamčevine.**

**10. Smatra se da je rješenje o dosudi dostavljeno osmog dana od dana objave istog rješenja na e oglasnoj ploči suda.**

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. 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).

10. 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, te razlučni vjerovnik nije stavio zahtjev po čl. 247 stavak 7 Stečajnog zakona NN 71/15, 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.

11. Nakon što kupac položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno sud će odrediti predaju nekretnine kupcu, upis prava vlasništva nekretnine u zemljišnim knjigama u korist kupca i brisanje založnih prava, na kupljenoj nekretnini.

12. Razgledavanje nekretnine, te uvid u procjenu vrijednosti iste, može se obaviti uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem: Krešimir Tomac iz Slavonskog Broda, Tome Bakača 35,mail [upraviteljstečajni@gmail.com](mailto:upraviteljstečajni@gmail.com), tel 099/2302-833.

13. Nalaže se FINI da postupi po zahtjevu za prodaju koji je FINI dostavlja kao prilog ovog zaključka.

**14. Utvrđuje se da je Fina evidentirala više zaprimljenih jamčevina u roku za ponuditelje četvrte javne dražbe koja je zaključena 21. 08. 2019 . i koja nije proveden sukladno Zakonu i Važećem Pravilniku o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku NN 156/14 i 1/19 od kojih su neki podnijeli zahtjev za povrat zamčevine.**

**15. Sud zastaje s postupanjem vezano za povrate jamčevine na rok od 8 dana, te se pozivaju ponuditelji s četvrte javne dražbe koju treba ponoviti da se roku od 8 dana izjasne pisanim podneskom da li žele da se njihova uplata jamčevine preknjiži kao valjana uplata jamčevine za novu četvrtu javnu dražbu, u kojem slučaju će se smatrati da su na vrijeme za ponovljenu četvrtu javnu dražbu uplatili jamčevinu.**

**U protivnom će sud izdati zaključak Fini kojim će odrediti povrate uplaćenih jamčevina po isteku ostavljenog roka od 8 dana .**

**16. Ukoliko se podnese zahtjev da donošenje rješenja o dosudi temeljem rezultata provedene IV javne dražbe koja je zaključena dana 21. kolovoza 2019, sud će posebnim zaključkom naložiti Fini zastajanje s ponovnim postupkom IV javne dražbe, do donošenja pravomoćne odluke o podnesenom zahtjevu za donošenje rješenja o dosudi.**

#### obrazloženje

U ovoj pravnoj stvari FINA je nakon provedene treće javne dražbe izvijestila da nekretnina iz točke II ovog zaključka nije prodana. Kako postoje uvjeti za 4. javnu dražbu jer je u međuvremenu odlučeno o ustavnosti odredbe Stečajnog zakona koja dozvoljava prodaju na 4. javnoj dražbi po početnoj cijeni od 1 kune, odlučeno je o nastavku prodaje na 4. javnoj dražbi za neprodane nekretnine, te je sud zaključkom od 16. svibnja 2019. naložio Fini održavanje 4. javne dražbe a dostavio je uz taj zaključak i novi zahtjev za prodaju koji se odnosi na četvrtu javnu dražbu jer raniji zahtjev za prodaju nije podnesen za četvrtu javnu dražbu.

Zahtjev za prodaju nekretnine na četvrtoj javnoj dražbi je dakle podnesen 16. svibnja 2019. kada su već stupile na snagu izmjene Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku NN 1/19. Iz kojeg razloga je Fina trebala provesti prodaju na način da dražbeni korak bude 10.000,00 kn jer je utvrđena vrijednost nekretnina 564.900,00 kn (čl. 20. izmijenjenog Pravilnika u svezi s čl. 27 ), što međutim nije učinjeno, nego su primjenjeni uvjeti prodaje, kao da se radi o zahtjevu podnesenom prije stupanja na snagu navedenih izmjena Pravilnika.

Stoga je potrebno ponovo provesti četvrtu javnu dražbu sukladno važećem Pravilniku, i to bez plaćanja povljenog predujma Fini.

Omogućeno je onim uplatiteljima koji su ulatili predujam za raniju četvrtu javnu dražbu da podnesu zahtjev da se njihova uplata preknjiži kod Fina i smatra valjanom uplatom za ponovljenu četvrtu javnu dražbu.

U Slavonskom Brodu, 26. rujna 2019.

Stečajna sutkinja:

Daniela Martini Maoduš

Broj zapisa: **1788e-6f23a**

Kontrolni broj: **0646b-b693c-9319c**

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.